



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 912 520 773
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: FINANSGRUPPEN EIENDOM AS
Forretningsadresse: Storgata 41
6508 KRISTIANSUND N

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Mørselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Ja

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Nei
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til konsernet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Trond Åsgaard
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.06.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 07.08.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		10 128 408	17 390 963
Sum inntekter		10 128 408	17 390 963
Kostnader			
Lønnskostnad	2	11 919 046	12 659 706
Avskrivning på varige driftsmidler	3	33 662	92 272
Annen driftskostnad		4 307 583	5 056 389
Sum kostnader		16 260 291	17 808 367
Driftsresultat		-6 131 883	-417 404
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på inv. i tilknyttet selskap	4	3 474 999	17 965
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		271 668	152 734
Annen renteinntekt		704 139	1 066 146
Annen finansinntekt	17	19 250 000	6 973 335
Sum finansinntekter		23 700 806	8 210 180
Nedskr. av finansielle anleggsmidler		1 964 006	
Rentekostnad til foretak i samme konsern		117 147	23 985
Annen rentekostnad		147 570	3 399 230
Annen finanskostnad		1 981 860	19 442
Sum finanskostnader		4 210 583	3 442 657
Netto finans		19 490 223	4 767 523
Ordinært resultat før skattekostnad		13 358 340	4 350 119
Skattekostnad på ordinært resultat	5	-1 013 023	1 519 367
Ordinært resultat etter skattekostnad		14 371 363	2 830 752
Årsresultat		14 371 363	2 830 752
Årsresultat etter minoritetsinteresser		14 371 363	2 830 752



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Overføringer og disponeringer			
Overføringer annen egenkapital		14 371 363	2 830 752
Sum overføringer og disponeringer		14 371 363	2 830 752



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel		1 205 164	192 141
Sum immaterielle eiendeler		1 205 164	192 141
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontorm.	3	43 849	49 358
Sum varige driftsmidler		43 849	49 358
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	6	90 919 699	94 812 914
Lån til foretak i samme konsern	6,12	11 193 922	4 593 170
Investeringer i tilknyttet selskap	4	60 731 922	60 916 719
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	4,12	28 870 348	19 852 710
Investeringer i aksjer og andeler	15	2 350 741	2 350 742
Andre langsiktige fordringer		4 144 312	4 121 312
Sum finansielle anleggsmidler		198 210 944	186 647 567
Sum anleggsmidler		199 459 957	186 889 066
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	12	8 487 134	9 549 146
Andre kortsiktige fordringer		1 022 020	1 227 409
Konsernfordringer	6	525 000	3 166 689
Sum fordringer		10 034 154	13 943 244
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	9	3 570 496	2 163 454
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 570 496	2 163 454
Sum omløpsmidler		13 604 650	16 106 698



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
SUM EIENDELER		213 064 607	202 995 764
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	10,11	2 670 000	2 670 000
Overkurs	11	24 030 000	24 030 000
Sum innskutt egenkapital		26 700 000	26 700 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	11	95 637 619	81 266 257
Sum opptjent egenkapital		95 637 619	81 266 257
Sum egenkapital		122 337 619	107 966 257
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	5		
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	12		
Øvrig langsiktig gjeld	12,16	82 925 728	84 991 237
Sum annen langsiktig gjeld		82 925 728	84 991 237
Sum langsiktig gjeld		82 925 728	84 991 237
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		293 558	411 889
Skyldig offentlige avgifter		1 441 094	1 803 129
Kortsiktig konserngjeld		3 160 544	5 023 985
Annen kortsiktig gjeld		2 906 063	2 799 268
Sum kortsiktig gjeld		7 801 259	10 038 271
Sum gjeld		90 726 987	95 029 508
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		213 064 606	202 995 765



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	1,13,1 4	34 665 345	81 410 852
Annen driftsinntekt		13 190 568	19 367 483
Sum inntekter		47 855 913	100 778 335
Kostnader			
Varekostnad		31 839 488	73 998 042
Lønnskostnad	2	11 935 561	12 676 821
Avskrivning på varige driftsmidler	3	596 206	814 877
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler			5 000 000
Annen driftskostnad		8 922 431	10 132 029
Sum kostnader		53 293 686	102 621 769
Driftsresultat		-5 437 773	-1 843 434
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på inv. i tilknyttet selskap	4	561 671	3 716 084
Annen renteinntekt		998 308	1 644 929
Annen finansinntekt	17	3 987 269	15 031 874
Sum finansinntekter		5 547 248	20 392 887
Nedskr. av finansielle anleggsmidler		1 964 006	
Annen rentekostnad		2 348 353	5 687 731
Annen finanskostnad		2 157 515	630 418
Sum finanskostnader		6 469 874	6 318 149
Netto finans		-922 626	14 074 738
Ordinært resultat før skattekostnad		-6 360 399	12 231 304
Skattekostnad på ordinært resultat	5	-1 026 721	2 534 811
Ordinært resultat etter skattekostnad		-5 333 678	9 696 493
Årsresultat		-5 333 678	9 696 493



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Minoritetsinteresser		171 539	2 022
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-5 505 217	9 694 471
Overføringer og disponeringer			
Overføringer annen egenkapital		-5 505 218	9 698 514
Sum overføringer og disponeringer		-5 505 218	9 698 514



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel			716 918
Goodwill		975 049	975 049
Sum immaterielle eiendeler		975 049	1 691 967
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3	84 164 743	70 467 312
Anlegg under utførelse	3	6 021 679	3 582 144
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontorm.	3	54 397	73 012
Sum varige driftsmidler		90 240 819	74 122 468
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	6		
Lån til foretak i samme konsern	6,12		
Investeringer i tilknyttet selskap	4	16 069 969	20 983 902
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	4,12	28 585 224	27 109 674
Investeringer i aksjer og andeler	15	10 947 559	13 287 897
Obligasjoner			9 641 292
Andre langsiktige fordringer		8 879 124	9 854 783
Sum finansielle anleggsmidler		64 481 876	80 877 548
Sum anleggsmidler		155 697 744	156 691 983
Omløpsmidler			
Varer			
Varer	7,8	106 711 063	87 307 061
Sum varer		106 711 063	87 307 061
Fordringer			
Kundefordringer	12	41 788 004	38 563 320
Andre kortsiktige fordringer		6 823 066	1 697 339
Konsernfordringer	6		
Sum fordringer		48 611 070	40 260 659



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	9	17 280 118	33 382 683
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		17 280 118	33 382 683
Sum omløpsmidler		172 602 251	160 950 403
SUM EIENDELER		328 299 995	317 642 386
 BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	10,11	2 670 000	2 670 000
Overkurs	11	24 037 445	24 030 000
Annen innskutt egenkapital		-4 126	
Sum innskutt egenkapital		26 703 319	26 700 000
Opptjent egenkapital			
Fonds	11	-7 452 213	19 761 291
Annen egenkapital	11	78 485 186	53 503 512
Udekket tap		773 836	
Sum opptjent egenkapital		70 259 137	73 264 803
Minoritetsinteresser		2 193 823	147 284
Sum egenkapital		99 156 279	100 112 087
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	5	3 803 547	5 055 623
Sum avsetninger for forpliktelser		3 803 547	5 055 623
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	12	90 253 653	79 085 950
Øvrig langsiktig gjeld	12,16	117 529 676	114 543 912
Sum annen langsiktig gjeld		207 783 329	193 629 862
Sum langsiktig gjeld		211 586 876	198 685 485



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kreditinstitusjoner	12	-196 619	
Leverandørgjeld		7 445 330	9 715 310
Betalbar skatt	5	411 223	57 372
Skyldig offentlige avgifter		1 612 103	5 294 226
Annen kortsiktig gjeld		8 284 802	3 777 907
Sum kortsiktig gjeld		17 556 839	18 844 815
Sum gjeld		229 143 715	217 530 300
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		328 299 994	317 642 387



**Årsregnskap
for
Finansgruppen Eiendom AS
2020**

Foretaksnr. 912520773



Finansgruppen Eiendom AS

Resultatregnskap

Note	Konsernet		Morselskap		
	2020	2019	2020	2019	
DRIFTSINNTEKTER OG DRIFTSKOSTNADER					
Driftsinntekter					
Salgsinntekt	1,13,14	34 665 345	81 410 852	0	0
Annen driftsinntekt		13 190 568	19 367 483	10 128 408	17 390 963
Sum driftsinntekter		47 855 913	100 778 335	10 128 408	17 390 963
Driftskostnader					
Varekostnad		31 839 488	73 998 042	0	0
Lønnskostnad	2	11 935 561	12 676 821	11 919 046	12 659 706
Avskrivning på varige driftsmidler	3	596 206	814 877	33 662	92 272
Nedskrivning på varige driftsmidler		0	5 000 000	0	0
Annen driftskostnad		8 922 431	10 132 029	4 307 583	5 056 389
Sum driftskostnader		53 293 686	102 621 770	16 260 291	17 808 367
DRIFTSRESULTAT		(5 437 773)	(1 843 435)	(6 131 883)	(417 404)
FINANSINNTEKTER OG FINANSKOSTNADER					
Finansinntekter					
Inntekt på inv. i tilknyttet selskap	4	561 671	3 716 085	3 474 999	17 965
Renteinnt. fra foretak i samme konsern		0	0	271 668	152 734
Annen renteinntekt		998 308	1 644 929	704 139	1 066 146
Annen finansinntekt	17	3 987 269	15 031 874	19 250 000	6 973 335
Sum finansinntekter		5 547 248	20 392 887	23 700 806	8 210 180
Finanskostnader					
Nedskr. av finansielle anleggsmidler		1 964 006	0	1 964 006	0
Rentekostn. til foretak i samme konsern		0	0	117 147	23 985
Annen rentekostnad		2 348 353	5 687 731	147 570	3 399 230
Annen finanskostnad		2 157 515	630 419	1 981 860	19 443
Sum finanskostnader		6 469 875	6 318 149	4 210 583	3 442 657
NETTO FINANSPOSTER		(922 627)	14 074 738	19 490 223	4 767 523
ORDINÆRT RES. FØR SKATTEKOSTNAD		(6 360 400)	12 231 303	13 358 340	4 350 119
Skattekostnad på ordinært resultat	5	(1 026 721)	2 534 811	(1 013 023)	1 519 367
ORDINÆRT RESULTAT		(5 333 679)	9 696 492	14 371 363	2 830 752
Minoritetsandel av resultatet		171 539	(2 022)	0	0
ÅRSRESULTAT		(5 505 218)	9 698 514	14 371 363	2 830 752
OVERF. OG DISPONERINGER					
Overføringer annen egenkapital		(5 505 218)	9 698 514	14 371 363	2 830 752
Fremføring av udekket tap		0	0	0	0
SUM OVERF. OG DISP.		(5 505 218)	9 698 514	14 371 363	2 830 752



Finansgruppen Eiendom AS

Balanse pr. 31. desember 2020

	Note	Konsernet		Morselskap	
		2020	2019	2020	2019
EIENDELER					
ANLEGGSMIDLER					
Immaterielle eiendeler					
Utsatt skattefordel		0	716 919	1 205 164	192 141
Goodwill		975 049	975 049	0	0
Sum immaterielle eiendeler		975 049	1 691 968	1 205 164	192 141
Varige driftsmidler					
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3	84 164 743	70 467 312	0	0
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontorm.	3	54 397	73 012	43 849	49 358
Anlegg under utførelse	3	6 021 679	3 582 144	0	0
Sum varige driftsmidler		90 240 819	74 122 468	43 849	49 358
Finansielle anleggsmidler					
Investeringer i datterselskap	6	(0)	0	90 919 699	94 812 914
Lån til foretak i samme konsern	6,12	0	0	11 193 922	4 593 170
Investeringer i tilknyttet selskap	4	16 069 969	20 983 902	60 731 922	60 916 719
Lån til tilknyttet selskap	4,12	28 585 225	27 109 675	28 870 349	19 852 710
Investeringer i aksjer og andeler	15	10 947 559	13 287 897	2 350 741	2 350 742
Obligasjoner mv		0	9 641 292	0	0
Andre langsiktige fordringer		8 879 124	9 854 783	4 144 312	4 121 312
Sum finansielle anleggsmidler		64 481 875	80 877 548	198 210 944	186 647 567
SUM ANLEGGSMIDLER		155 697 743	156 691 983	199 459 957	186 889 066
OMLØPSMIDLER					
Varer	7,8	106 711 063	87 307 061	0	0
Fordringer					
Kundefordringer	12	41 788 004	38 563 320	8 487 134	9 549 146
Fordringer på konsernselskap	6	0	0	525 000	3 166 689
Andre kortsiktige fordringer		6 823 066	1 697 339	1 022 020	1 227 409
Sum fordringer		48 611 070	40 260 659	10 034 154	13 943 244
Bankinnskudd, kontanter o.l.	9	17 280 118	33 382 683	3 570 496	2 163 454
SUM OMLØPSMIDLER		172 602 252	160 950 404	13 604 649	16 106 699
SUM EIENDELER		328 299 995	317 642 387	213 064 606	202 995 765



Finansgruppen Eiendom AS

Balanse pr. 31. desember 2020

		Konsernet		Morselskap	
	Note	2020	2019	2020	2019
EGENKAPITAL OG GJELD					
EGENKAPITAL					
Innskutt egenkapital					
Selskapskapital	10,11	2 670 000	2 670 000	2 670 000	2 670 000
Overkurs	11	24 037 445	24 030 000	24 030 000	24 030 000
Annen innskutt egenkapital		(4 126)	0	0	0
Sum innskutt egenkapital		26 703 319	26 700 000	26 700 000	26 700 000
Opptjent egenkapital					
Fonds	11	(7 452 213)	19 761 291	0	0
Annen egenkapital	11	78 485 186	53 503 512	95 637 619	81 266 257
Udekket tap		(773 836)	0	0	0
Sum opptjent egenkapital		70 259 137	73 264 803	95 637 619	81 266 257
Minoritetsinteresser		2 193 823	147 284	0	0
SUM EGENKAPITAL		99 156 280	100 112 087	122 337 619	107 966 257
GJELD					
LANGSIKTIG GJELD					
Avsetning for forpliktelser					
Utsatt skatt	5	3 803 547	5 055 623	0	0
Sum avsetning for forpliktelser		3 803 547	5 055 623	0	0
Annen langsiktig gjeld					
Gjeld til kredittinstitusjoner	12	90 253 653	79 085 950	0	0
Langsiktig gjeld til konsernselskap		0	0	0	0
Øvrig langsiktig gjeld	12,16	117 529 676	114 543 912	82 925 728	84 991 237
Sum annen langsiktig gjeld		207 783 329	193 629 862	82 925 728	84 991 237
SUM LANGSIKTIG GJELD		211 586 876	198 685 485	82 925 728	84 991 237
KORTSIKTIG GJELD					
Gjeld til kredittinstitusjoner	12	(196 619)	0	0	0
Leverandørgjeld		7 445 330	9 715 310	293 558	411 889
Betalbar skatt	5	411 223	57 372	0	0
Skyldig offentlige avgifter		1 612 103	5 294 226	1 441 094	1 803 129
Kortsiktig gjeld til konsernselskap		0	0	3 160 544	5 023 985
Annen kortsiktig gjeld		8 284 802	3 777 907	2 906 063	2 799 268
SUM KORTSIKTIG GJELD		17 556 839	18 844 815	7 801 259	10 038 271
SUM GJELD		229 143 715	217 530 300	90 726 987	95 029 508
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		328 299 995	317 642 387	213 064 606	202 995 765

Kristiansund, den 30.08.2021
I styret for **Finansgruppen Eiendom AS**

Terje Andersen
Styrets leder

Trond Aasgård
Styremedlem og adm. direktør

Gjert Brun
Styremedlem

Tore Brattøy Haugnes
Styremedlem

Magne Fiskvik
Styremedlem



Finansgruppen Eiendom AS

Balanse pr. 31. desember 2020

Note	Konsernet		Morselskap	
	2020	2019	2020	2019



Finansgruppen Eiendom AS

Noter

Note 1 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk

Bruk av estimater

Utarbeidelse av regnskaper i samsvar med regnskapsloven krever bruk av estimater. Videre krever anvendelse av selskapets regnskapsprinsipper at ledelsen må utøve skjønn. Områder som i stor grad inneholder slike skjønsmessige vurderinger, høy grad av kompleksitet, eller områder hvor forutsetninger og estimater er vesentlige for årsregnskapet, er beskrevet i notene.

Aksjer i datterselskap, felles kontrollert virksomhet og tilknyttet selskap

Datterselskaper er selskaper der morselskapet har kontroll, og dermed bestemmende innflytelse på enhetens finansielle og operasjonelle strategi, normalt ved å eie mer enn halvparten av den stemmeberettigede kapitalen. Felles kontrollert virksomhet er økonomisk virksomhet regulert ved avtale mellom to eller flere deltakere slik at disse har felles kontroll over virksomheten. Felles kontroll foreligger når, strategiske, finansielle og operasjonelle beslutninger vedrørende virksomheten krever enstemmighet mellom deltakerne. Investeringer med 20-50% eie av stemmeberettiget kapital og betydelig innflytelse, defineres som tilknyttede selskaper.

Regnskapsprinsipper for aksjer i datterselskap, felles kontrollert virksomhet og tilknyttede selskaper

Kostmetoden brukes som prinsipp for investering i datterselskaper, felles kontrollert virksomhet og tilknyttede selskaper i selskapsregnskapet. Kostprisen økes når midler tilføres ved kapitalutvidelse, eller når det gis konsernbidrag til datterselskapet. Mottatte utdelinger resultatføres i utgangspunktet som inntekt. Utdelinger som overstiger andel av opptjent egenkapital etter kjøpet føres som reduksjon av anskaffelseskost. Utbytte/konsernbidrag fra datterselskapet regnskapsføres det samme året som datterselskapet avsetter beløpet. Utbytte fra andre selskaper regnskapsføres som finansinntekt når utbytte er vedtatt.

I konsernet brukes bruttometoden som prinsipp for felleskontrollerte virksomheter. Bruttometoden reflekterer deltakers andel av aktivitet og finansielle stilling. Deltaker fører sin andel av inntekter, kostnader, eiendeler og gjeld. Korrigeres for eventuelle avskrivninger av merverdier og urealiserte gevinster.

I konsernregnskapet brukes egenkapitalmetoden som prinsipp for investeringer i tilknyttede selskaper. Bruk av metoden fører til at regnskapsført verdi i balansen tilsvare andelen av egenkapitalen i det tilknyttede selskapet, korrigert for eventuelle gjenværende merverdier fra kjøpet og urealiserte interngevinster. Resultatandelen i resultatregnskapet baseres på andelen av resultatet etter skatt i det tilknyttede selskapet, og korrigeres for eventuelle avskrivninger av merverdier og urealiserte gevinster. I resultatregnskapet vises resultatandelen under finansposter.

Konsolideringsprinsipper

Datterselskaper blir konsolidert fra det tidspunkt kontrollen er overført til konsernet (oppkjøpstidspunktet).

I konsernregnskapet erstattes posten aksjer i datterselskap med datterselskapets eiendeler og gjeld. Konsernregnskapet utarbeides som om konsernet var én økonomisk enhet. Transaksjoner, urealisert fortjeneste og mellomværende mellom selskapene i konsernet elimineres.

I konsernregnskapet erstattes posten aksjer i felles kontrollert virksomhet med selskapets andel av inntekter, kostnader, eiendeler og gjeld.

Kjøpte datterselskaper og felleskontrollert virksomhet regnskapsføres i konsernregnskapet basert på morselskapets anskaffelseskost. Anskaffelseskost tilordnes identifiserbare eiendeler og gjeld i datterselskapet, som oppføres i konsernregnskapet til virkelig verdi på oppkjøpstidspunktet. Eventuell merverdi ut over hva som kan henføres til identifiserbare eiendeler og gjeld, balanseføres som goodwill. Goodwill behandles som en residual og balanseføres med den andelen som er observert i oppkjøpstransaksjonen. Merverdier i konsernregnskapet avskrives over de oppkjøpte eiendelenes forventede levetid.



Finansgruppen Eiendom AS

Noter

Salgsinntekter

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet i selskapsregnskapet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres.

Regnskapsposten "salgsinntekter" er knyttet til langsiktige tilvirkningskontrakter. Disse inntektsføres etter prinsippet om løpende avregning som er basert på at inntekt skal resultatføres når den er opptjent. I tilfeller med tilvirkningskontrakter må inntekten periodiseres for at regnskapet på en bedre måte skal vise selskapets aktivitet og inntjening. I forhold til transaksjonstidspunktet vil en derfor ha en såkalt fremskutt resultatføring. Netto opparbeidede driftsinntekter føres opp som omløpsmidler etter at delfaktureringer er fratrukket.

Når det gjelder finansinntekter så bokføres dette på det tidspunkt avtalen blir gjort.

Varekostnad

Varekostnad er knyttet til langsiktige tilvirkningskontrakter. Vi viser til prinsipp for inntektsføring ovenfor.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som knytter seg til varekretsløpet. For andre poster enn kundefordringer omfattes poster som forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen. Anleggsmidler er eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som antas ikke å være forbigående. Langsiktig gjeld med unntak av andre avsetninger balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Utført, ikke fakturert arbeid, er klassifisert som kundefordringer.

Varebeholdninger

Lager av innkjøpte varer er verdsatt til laveste av anskaffelseskost etter FIFO-prinsippet og virkelig verdi. Består i det alt vesentligste av varer i tilknytning til tilvirkningskontrakter.

Anleggskontrakter

For prosjekter foretas det løpende inntektsføring i takt med utførelsen av arbeidet (fullføringsgrad), basert på forventet sluttresultat. Fullføringsgraden beregnes ut fra forholdet mellom påløpte prosjektkostnader og totalt estimerte prosjektkostnader. Som prosjektkostnader regnes direkte materialer, lønnskostnader og indirekte prosjektkostnader. Administrative kostnader regnes ikke som prosjektkostnader. Hvis forventede totale prosjektkostnader overstiger forventede inntekter, blir totalt forventet tap på prosjektet kostnadsført.

Varige driftsmidler

Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlenes levetid dersom de har antatt levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 15.000. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

Andre langsiktige aksjeinvesteringer

Kostmetoden brukes som prinsipp for investeringer i andre aksjer mv. Utdelinger regnskapsføres i utgangspunktet som finansinntekt, når utdelingen er vedtatt. Hvis utdelingene vesentlig overstiger andel av opptjent egenkapital etter kjøpet, føres det overskytende til reduksjon av kostprisen.

Byggelån

Det er underliggende låneavtale som avgjør om lånet skal klassifiseres som kort- eller langsiktig. For at en skal kunne klassifiseres som langsiktig må selskapet ha en ubetinget rett til å utsette utbetalingen i mer enn 12 måneder på balansedato. Dersom byggelånsavtalen inneholder et vilkår som gjør at bygget må være ferdig innen 12 måneder etter balansedato, vil byggelånet være kortsiktig. Byggelån som er tilknyttet næringseiendommer og er konvertible til langsiktig gjeld er klassifisert som langsiktig.



Finansgruppen Eiendom AS

Noter

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22% på grunnlag av de midlertidige forskjellene som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og skattevirkningen er beregnet på nettogrunnlaget. Oppføring av utsatt skattefordel på netto skattereduserende forskjeller som ikke er utlignet og underskudd til framføring, begrunnes med antatt fremtidig inntjening. Utsatt skatt og skattefordel som kan balanseføres oppføres netto i balansen.

Utsatt skatt både i selskapsregnskapet og i konsernregnskapet regnskapsføres til nominelt beløp.

Pensjonskostnader

Selskapet har kun forsikrede pensjonsforpliktelser. Disse er ikke balanseført. Innskuddene regnskapsføres som lønnskostnad.

Kontantstrømoppstilling

Kontantstrømoppstillingen er utarbeidet etter den indirekte metode. Kontanter og kontantekvivalenter omfatter kontanter, bankinnskudd og andre kortsiktige likvide plasseringer, som umiddelbart og med uvesentlig kursrisiko kan konverteres til kjente kontantbeløp og med gjenværende løpetid mindre enn tre måneder fra anskaffelsesdato.

Note 2 - Lønnskostnad

Selskapsregnskapet

Lønnskostnaden består av følgende poster:

	2020	2019
Lønninger	9 698 378	10 296 610
Arbeidsgiveravgift	1 373 329	1 553 374
Pensjonskostnader	513 929	573 794
Andre ytelser	333 410	235 928
Lønnskostnad	11 919 046	12 659 706

Gjennomsnittlig antall årsverk

9

11,5

Godtgjørelser til ledelsen

Daglig leder

Styret

Lønn	1 513 585	
Bonus	0	
Pensjonsforpliktelse	63 297	
Annen godtgjørelse	23 460	

0

Pensjoner

Selskapet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon, og har pensjonsordning som tilfredsstiller kravene i denne loven. Innskuddspensjonsordningen omfatter alle ansatte i selskapet.

Selskapet har en innskuddsbasert pensjonsordning, og periodens pensjonskostnad er lik påløpt innskudd. Selskapet har ingen pensjonsforpliktelser utover innskuddsbetalingen. Av årets pensjonskostnad utgjør premie til obligatorisk tjenestepensjon kr. 573 794.



Finansgruppen Eiendom AS

Noter

Honorar til revisor i selskapsregnskapet

	2020	2019
Lovpålagt revisjon	73 948	109 948
Andre attestasjoner	0	0
Skatterådgivning	0	0
Andre tjenester, herunder teknisk bistand	0	0
med selskapsregnskapet, konsernregnskap og likningspapir	128 212	240 558
Sum	350 506	350 506

Konsernregnskapet

Lønnskostnaden består av følgende poster:	2020	2019
Lønninger	9 698 378	10 296 610
Arbeidsgiveravgift	1 373 329	1 553 374
Pensjonskostnader	513 929	573 794
Andre ytelser	333 410	235 928
Lønn tatt etter bruttometoden fra FKV	0	17 115
Lønn i selskap innarbeidet etter BM konsernregnskapet	16 515	
Lønnskostnad	11 935 561	12 676 821
Gjennomsnittlig antall årsverk	9	11,5

Godtgjørelser til ledelsen

	Daglig leder	Styret
Lønn	1 513 585	1 437 000
Bonus	0	
Pensjonsforpliktelse	63 297	72 778
Annen godtgjørelse	23 460	17 826

Selskapet har i det alt vesentlig lønnskostnader kun i morselskapet (selskapsregnskapet). Det utbetales ikke lønn til DL i de øvrige konsernselskapene.

Pensjoner

Selskapet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon, og har pensjonsordning som tilfredsstiller kravene i denne loven. Innskuddspensjonsordningen omfatter alle ansatte i selskapet.

Selskapet har en innskuddsbasert pensjonsordning, og periodens pensjonskostnad er lik påløpt innskudd. Selskapet har ingen pensjonsforpliktelser utover innskuddsbetalingen. Av årets pensjonskostnad utgjør premie til obligatorisk tjenestepensjon kr. 573 794.

Honorar til revisor for konsernet som helhet

	2020	2019
Lovpålagt revisjon	305 219	278 699
Andre attestasjonstjenester	0	0
Skatterådgivning	0	0
Andre tjenester, herunder teknisk bistand med		
Offisielt regnskap, konsernregnskap og likningspapirer	257 916	344 892
Totalt	563 135	623 591



Finansgruppen Eiendom AS

Noter

Note 3 - Avskrivning på varige driftsmidler

Selskapsregnskapet

	Fast bygnings- inventar	Kontormaskiner og EDB-utstyr	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	65 115	511 528	576 643
Tilgang	0	28 153	28 153
Avgang	0	0	0
Anskaffelseskost 31.12.	65 115	539 681	604 796
Akkumulerte avskrivninger 31.12.	65 115	495 832	560 947
Balanseført verdi 31.12.	0	43 849	43 849
Årets avskrivninger	0	33 662	33 662
Forventet økonomisk levetid	5 år	3 år	
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær	

Konsernregnskapet

	Anlegg under utførelse	Bygninger og tomter	Fast bygnings- inventar, inventar og kontorm.	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	923 149	25 417 801	511 528	26 852 478
Tilgang		477 592	28 153	505 745
Avgang	923 149		0	-923 149
Anskaffelseskost 31.12.	0	25 895 393	539 681	26 435 074
Akkum. avskrivning 01.01.		0	451 983	451 983
Tilbakeføring akk. avskr			0	0
Akkum. av- og nedskriv 31.12.		4 161 492	495 832	4 657 324
Balanseført verdi 31.12.	0	21 733 901	43 849	21 777 750
Bruttometoden	6 021 679	62 430 842	10 548	68 463 069
Sum inkl bruttometoden	6 021 679	84 164 743	54 397	90 240 819
Årets avskrivninger	0	132 400	33 662	166 062
Ekstraord. nedskr		4 029 092		4 029 092
Årets avskrivning etter BM				430 144
Sum årets avskr inkl BM		4 161 492	33 662	4 195 154
Nedskrivning i år	0	4 029 092	0	4 625 298
Forventet økonomisk levetid		100/40 år *)	3-5 år	
Avskrivningsplan		Lineær	Lineær	

*) Bygningsmasse avskrives 1% (100 år) mens teknisk anlegg 2,5% (40 år) per år. Tomter avskrives ikke.



Finansgruppen Eiendom AS

Noter

	Goodwill
Anskaffelseskost 01.01.	
Tilgang	
Avgang	
Anskaffelseskost 31.12.	0
Akkum. avskrivning 01.01.	
Tilbakeføring akk. avskr	
Akkum. av- og nedskriv 31.12.	
Balanseført verdi 31.12.	0
Bruttometoden.	975 000
Sum inkl bruttometoden	0
Årets avskrivninger	0
Ekstraord. nedskr	
Årets avskrivning etter BM	
Sum årets avskr inkl BM	
Nedskrivning i år	0



Finansgruppen Eiendom AS

Noter

Note 4 - Investeringer i tilknyttet selskap

Selskapsregnskapet

Investeringene i tilknyttet selskap og felleskontrollert virksomhet er regnskapsføres etter kostmetoden på selskapsnivå. Balanseførte verdier er i samsvar med anskaffelseskost.

Selskapsregnskapet

Selskapet har følgende tilknyttet selskaper og felleskontrollert virksomhet bokført etter kostmetoden:

	Forretnings- kontor	Eierandel/ stemmerett	Selskapets resultat	Selskapets egenk. 31.12	Bokført verdi 31.12
Kristiansund Næringspark AS,	Kristiansund	50%	144 661	89 753 132	44 988 820
Eiendom Nordvest AS,	Kristiansund	39,13%	2 081 700	49 133 515	6 644 853
FG Eiendom 24 AS,	Kristiansund	50%	-67 152	-2 248 295	34 798
Møre Eiendom Holding AS	Sumadal	25%	-138 047	1 024 047	250 000
Nordica Property AS,	Kristiansund	33,33%	1 259 935	9 172 703	100 000
FGPartner Økonomiforvaltning AS, Kr. sund		50%	321 009	1 573 553	50 000
Sentrum Moa AS	Ålesund	50%	1 695 247	3 637 027	6 631 650
Yttersøveien 21 AS	Oslo	40%	-986 562	2 832 660	1 981 800
WFG Utvikling AS	Kristiansund	50%	-407 825	-340 405	50 000
Finnsnes Senter AS	Kristiansund	50%	-2 235 429	1 692 585	1
Balanseført verdi 31.12					60 731 922

Fordringer og gjeld:

Gruppert i balansen:

	Mellomv. pr. 31.12.20	Mellomv. pr. 31.12.19
Kundefordringer	4 393 167	6 909 597
Fordringer langsiktig	28 870 348	19 852 710



Finansgruppen Eiendom AS

Noter

Konsernregnskapet

Investering i tilknyttet selskap er ført etter egenkapitalmetoden i konsernregnskapet.

Solgte tilknyttede selskap i 2019 eid 50%, inngår i bruttometoden i sammenligningstall for 2019. Gevinsten inngår i inntekt på inv. i tilknyttet selskap.

	Eiendom Nordvest AS	Yttersøveien 21 AS	R70 Nærings- park AS	Nordica Property AS
Tilknyttet selskap	Kristiansund	Oslo	Kristiansund	Kristiansund
Forretningskontor				
Eierandel	39,13 %	40 %	25 %	33%
Balanseført Ek på kjøpstidsp.	16 469 328	1 982 960	146 462	100 000
Henførbare merverdi	0		3 538	0
Anskaffelseskost	6 644 853	2 806 768	150 000	100 000
Bokført verdi 01.01	8 586 900	1 561 356	213 039	3 293 787
Justering resultatavvik tidl. år				
Tilgang				
Avgang			-213 039	
Andel av resultat	814 569	-394 625		419 974
Bokført verdi 31.12	9 401 469	1 166 731	0	3 713 761
Egenkapital 31.12	49 133 515	2 832 660	1 519 751	9 172 703
Resultat i år	2 081 700	-986 562	479 686	1 259 935

	Lysøy Tomte- utvikling AS	Møre Eiendom AS	Brutto- metoden	Sum
Tilknyttet selskap	Kristiansund	Kristiansund		
Forretningskontor				
Eierandel	49%	25 %		
Balanseført Ek på kjøpstidsp.	34 368	71 511		
henførbare merverdi	0	103 489		
Anskaffelseskost	34 368	175 000	8 592 818	19 388 839
Bokført verdi 01.01	0	753 517	8 592 818	23 000 417
Justering resultatavvik tidl. år				
Tilgang	1 785 000			1 785 000
Avgang	472 262			559 223
Andel av resultat	-243 736	-34 512		561 671
Bokført verdi 31.12	1 069 002	719 005	8 592 818	24 662 787
Egenkapital 31.12	2 149 842	1 024 047		
Resultat i år	-487 764	-138 047		

R70 Næringspark AS - merverdi kr. 3 538 er i sin helhet tilordnet tomt

Det er ikke tatt hensyn til utsatt skatt av merverdi ved beregning av resultatandel da eiendelene er oppkjøpt til nettoverdier.

Tilknyttet selskap	2020	2019
Fordringer langsiktig	28 585 225	27 109 675



Finansgruppen Eiendom AS

Noter

Note 5 - Skattekostnad på ordinært resultat

Selskapsregnskapet

Årets skattekostnad

Betalbar skatt			0
Endring utsatt skatt			-1 013 023
Skattekostnad			-1 013 023

Spesifikasjon av grunnlag utsatt skattefordel

Midlertidige forskjeller knyttet til:	31.12.20	31.12.19	Endring
Varige driftsmidler	-159 552	-203 176	43 624
Skattemessig underskudd til framføring	-5 318 467	-670 195	-4 648 272
Grunnlag utsatt skattefordel	-5 478 019	-873 371	-4 604 648
Utsatt skattefordel, 22%	-1 205 164	-192 142	-1 013 022

Alle midlertidige forskjeller kan utlignes, og dette er gjennomført i beregningen av utsatt skattefordel.

Konsernregnskapet

Årets skattekostnad	2020	2019
Ordinært resultat før skatt	13 358 340	10 500 952
+ Andre permanente forskjeller	- 16 604 748	- 4 661 594
+/- Årets endring i midlertidige forskjeller	- 1 159 166	- 5 348 499
Sum årets skattegrunnlag	- 7 569 373	- 490 859
Betalbar skatt, 22%	0	107 989
Skatteeffekt av konsernbidrag	315 500	-107 989
Endring i utsatt skatt-/skattefordel	70 079	804 460
Sum skattekostnad i resultatregnskapet	245 421	804 460
Skattekostnad bruttometoden	- 1 258 444	1 730 351
Skattekostnad konsern inkl	- 1 013 023	2 534 811

Betalbar skatt i balansen

Bruttometoden	331 033
Annen betalbar skatt	80 190
Sum	411 223

Spesifikasjon av grunnlag utsatt skatt

Midlertidige forskjeller knyttet til	31.12.20	31.12.19	31.12.18
Anleggsmidler	-2 014 865	-5 707 620	-1 237 861
Omløpsmidler	8 262 631	7 410 961	16 198 371
Gevinst og tapskonto	-1 053 532	- 1 536 914	-1 921 142
Andre avsetninger for forpliktelser			-38 070
Skattemessig underskudd til framføring	-13 827 790	-10 688 527	-10 600 543
Netto grunnlag i selskapsregnskapene	- 8 633 556	- 2 522 100	- 2 400 755
- grunnlag ikke bokført utsatt skattefordel	0	7 386 987	
Grunnlag utsatt skattefordel i selskapsregnskaper	- 8 633 556	- 3 135 113	- 2 400 768
Merverdi omløpsmidler i konsernregnskapet	25 276 854	26 115 200	26 720 976
Bruttometoden	-3 164 581		
Netto grunnlag i konsernregnskapet	17 288 845	22 980 087	24 320 221
Utsatt skatt	3 803 547	5 055 619	5 350 449
Skattesats	22%	22%	22%



Finansgruppen Eiendom AS

Noter

Alle midlertidige forskjeller kan utlignes, og dette er gjennomført i beregningen av utsatt skatt.

Note 6 - Investeringer i datterselskap

Selskapsregnskapet

Investeringene i datterselskap regnskapsføres etter kostmetoden på selskapsnivå. Balanseførte verdier er i samsvar med anskaffelseskost.

Selskapet har følgende datterselskap:

	Forretnings- kontor	Eierandel/ stemmerett	Selskapets resultat	Selskapets egenk. 31.12	Bokført verdi 31.12
Finansgruppen Prosjekt AS,	Kristiansund	100%	-1 238 721	56 602 342	87 936 092
Havbrisen Boligutvikling AS	Kristiansund	100%	- 24 853	37 481	100 000
Finansgruppen Bolig AS	Kristiansund	85%	-15 162	996 730	850 000
FG Eiendom 23 AS	Kristiansund	75%	0	-320 184	34 798
Finansgruppen Utb. AS	Kristiansund	100%	115 578	-75 593	1
Måskinveien 9 AS,	Kristiansund	100%	-5 967	20 284	1
Møllendalsveien 68 AS,	Kristiansund	50%	-10 092	3 785 307	1 998 807
Balanseført verdi 31.12					90 919 699

Fordringer og gjeld:

Gruppert i balansen:	Mellomv. pr. 31.12.20	Mellomv. pr. 31.12.19
Langsiktig fordring	11 193 922	2 893 839
Kortsiktig fordringer	525 000	0
Kundefordringer	0	272 850
Leverandørgjeld	0	0
Annen kortsiktig gjeld	3 160 544	5 023 985

Det er stilt en selvskylderkausjon ovenfor datterselskaper og tilknyttede selskap på til sammen kr. 23 167 750

Konsernregnskapet

Garantier og kausjoner

Det er stilt garantier og sikkerhetsstillelser til fordel for datterselskaper med til sammen kr. 58 968 483.

Konsernintern omsetning

	2020	2019
Salg av tjenester fra mor- til datterselskap	311 480	456 480
Omsetning mellom søsterselskap utgjør	0	0

Note 7 - Varer

Konsernregnskapet

Innkludert i varer	2020	2019
Ferdigstilte boenheter og tomter for salg	21 241 457	27 191 899
Utlegg prosjekter	65 747 062	40 790 138
Sum varelager	86 988 519	67 982 037
Varer i FKV tatt med etter bruttometoden	19 722 544	19 325 023
Sum varelager inkl BM	106 711 063	87 307 061



Finansgruppen Eiendom AS

Noter

Note 8 - Anleggskontrakter

Konsernregnskapet

Fullføringsgraden er beregnet som påløpte prosjektkostnader i forhold til estimerte totalkostnader på prosjektene.

Inkludert i varer	2020	2019
Opptjent, ikke fakturert produksjon	24 137 831	26 764 657
Tilbakeholdte betalinger i hht kontrakt	0	0
Inkludert i kortsiktig gjeld		
Fakturert, ikke utført produksjon	0	0
Resultat på prosjekter under utførelse	2020	2019
Resultatførte totale inntekter	1 123 041	-612 146
Estimert kontraktsfortjeneste	251 612	-2 022 263
Tapsprosjekt under utførelse	2020	2019
Gjenstående omsetning	0	0

Inklusiv i ovenstående er tall fra felleskontrollerte virksomhetet bokført etter bruttometiden tatt inn med;

Opptjent ikke fakturert produksjon	0	0
Resultatførte totale inntekter	0	0
Gjenstående omsetning	0	0

Note 9 - Bankinnskudd, kontanter o.l.

Selskapsregnskapet

I posten inngår bundne bankinnskudd	2020 535 262	2019 616 324
-------------------------------------	------------------------	------------------------

Konsernregnskapet

I posten inngår bundne bankinnskudd	2020 3 072 420	2019 3 141 391
-------------------------------------	--------------------------	--------------------------

Note 10 - Selskapskapital

Selskapsregnskapet og konsernregnskapet

Aksjekapital	Antall	Pålydende	Balansført
A-aksjer	2 670	1 000	2 670 000

Alle aksjer gir samme rettigheter i selskapet.

Aksjonærer	Eierandel	Verv i selskapet
Haugnes AS	37,45%	Styremedlem Tore Brattøy Haugnes
Traa Holding AS	37,45%	Styremedlem og daglig leder Trond Aasgård
Mags Holding AS	12,36%	Styremedlem Magne Fiskvik
Ansa Holding AS	6,37 %	
Obu Holding AS	6,37 %	



Finansgruppen Eiendom AS

Noter

Note 11 - Annen egenkapital

Selskapsregnskapet

	Aksje- kapital	Overkurs	Annen egenkap.	Egen- kapital
Egenkapital 01.01.	2 670 000	24 030 000	81 266 257	107 966 257
Årets resultat			14 371 363	14 371 363
Egenkapital pr. 31.12.	2 670 000	24 030 000	95 637 619	122 337 619

Konsernregnskapet

	Aksje- kapital	Overkurs	Annen egenkap.	Fond for vurd.forskj	Minoritets- interesser
Egenkapital 01.01.	2 670 000	24 030 000	53 503 512	19 761 291	147 284
Min.interesse v/ kjøp					1 875 000
Resultat til minoritet					171 539
Årets resultat			- 5 505 218		
Ny verdimåling ved oppkj			1 978 652		
Egenkapital pr. 31.12.	2 670 000	24 030 000	48 636 023	19 761 291	2 193 823

Egen-
kapital

Egenkapital 01.01.	100 112 087
Min.interesse v/ kjøp	1 875 000
Resultat til minoritet	171 543
Årets resultat	- 5 505 218
Ny verdimåling v/ oppkj	2 502 867
Egenkapital 31.12.	99 156 280



Finansgruppen Eiendom AS

Noter

Note 12 - Fordringer, gjeld til kredittinstitusjoner, annen langsiktig gjeld, garantistillelser o.l

Selskapsregnskapet

Fordringer som forfaller senere enn ett år.	2020	2019
Lån til ansatte	0	0
Lån til tilknyttet selskap	28 870 348	19 852 709
Lån til datterselskaper	11 193 922	4 493 170
Gjeld som forfaller senere enn fem år etter regnskapsårets slutt	2020	2019
Langsiktig gjeld, salgskreditt	0	0
Gjeld som er sikret ved pant		
Gjeld til kredittinstitusjon	0	0
Langsiktig gjeld, salgskreditt	78 349 641	80 349 641
Sum langsiktig gjeld sikret ved pant	78 349 641	80 349 641
Annen langsiktig gjeld	4 576 087	4 641 596
Sum langsiktig gjeld	82 925 728	84 991 237
Selvskyldnerkausjon datterselskap	5 072 750	9 100 000
Selvskyldnerkausjon felleskontrollert virksomhet	18 095 000	8 082 500
Sum selvskyldnerkausjoner	23 167 750	17 182 500
Sum gjeld, selvskyldnerkausjoner	106 093 478	102 173 737
Balanseført verdi av pantsatte eiendeler		
Investering i datterselskap	94 884 901	94 812 914
Investering i tilknyttet selskap	62 730 725	60 916 719
Investering i andre aksjer	2 350 742	2 350 742
Kundefordringer	7 033 590	9 549 146
Sum	162 999 957	167 629 521



Finansgruppen Eiendom AS

Noter

Konsernregnskapet

Fordringer som forfaller senere enn ett år;	2020	2019
Lån til tilknyttet selskap	28 870 348	26 270 437
Andre langsiktige fordringer	921 022	
Sum	29 791 370	26 270 437

Gjeld som forfaller senere enn fem år etter regnskapsårets slutt

	2020	2019
Langsiktig gjeld, salgskreditt	0	0
Pantelån	0	0
Sum	0	0

Gjeld som er sikret ved pant

Langsiktig gjeld, salgskreditt	78 349 641	80 349 641
Pantelån	40 668 970	21 207 146
Byggelån	18 793 184	18 791 304
Byggelån (limit kr. 25 691 172)		0
Sum gjeld	137 811 795	120 348 091

Selvskyldnerkausjoner datterselskap	21 168 375	25 195 625
Selvskyldnerkausjon FKV og TS	22 095 000	12 082 500
Garantier	15 705 108	26 810 874
Sum garantier og selvskyldnerkausjoner	58 968 483	64 088 999

Sum gjeld, garantistillelser, selvskyldnerkausjoner	196 780 278	184 437 090
--	--------------------	--------------------

Balanseført verdi av pantsatte eiendeler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom		21 846 080
Driftsløsøre	43 358	73 012
Anlegg under utførelse	0	923 149
Investering i tilknyttet selskap	62 730 725	14 408 599
Lån tilknyttet selskap	0	26 270 437
Investering i aksjer og andeler	2 350 741	2 354 742
Varer	77 519 046	67 982 038
Kundefordringer	36 617 244	37 809 140
Sum	179 261 114	171 667 197



Finansgruppen Eiendom AS

Noter

Note 13 - Investering i felleskontrollert virksomhet

Konsernregnskapet

Investering i felleskontrollert virksomhet føres etter bruttometoden i konsernregnskapet. Se prisnipnote.

Felleskontrollert virksomhet	Kristiansund Næringspark AS	FG Eiendom 24 AS	Årølia Vest	FGPartner Økonomi-Utvikling AS
Forretningskontor	Kristiansund	Kristiansund	Kristiansund	Kristiansund
Eierandel	50 %	50 %	50 %	50%
Balansført Ek på kjøpstidsp.	44 988 820	-564 254	41 315	50 000
Henførbart merverdi	-17 500 460	0	0	0
Anskaffelseskost	27 488 360	34 798	41 315	50 000
Bokført verdi 01.01	25 762 044	1	313 745	626 272
Justering resultatavvik tidl. år				
Tilgang			4 500 000	
Avgang				
Andel av resultat	72 331	0	-170 987	160 505
Bokført verdi 31.12	25 834 375	1	4 642 758	786 777
Egenkapital 31.12	89 753 132	-2 248 295	9 295 676	1573 553
Resultat i år	144 661	-67 152	-341 973	321 009

Felleskontrollert virksomhet	Sentrum Moa AS	WFG Utvikling AS	Finnsnes Senter AS	Sum
Forretningskontor	Alesund	Kristiansund	Kristiansund	
Eierandel	50%	50%	50%	
Balansført Ek på kjøpstidsp.	6 631 650	50 000	1 964 004	
henførbart merverdi	0	0		
Anskaffelseskost	6 631 650	50 000	1 964 004	53 763 587
Bokført verdi 01.01	22 220 890	112 744	1 964 004	50 999 700
Justering resultatavvik tidl. år				
Tilgang				4 500 000
Avgang	19 250 001			-19 250 001
Andel av resultat	847 624	-203 913	-1 964 003	-1 258 444
Bokført verdi 31.12	3 818 513	-91 169	1	34 991 255
Egenkapital 31.12	3 637 027	-340 405	1 692 585	
Resultat i år	1 695 247	-407 825	-2 235 429	

Kristiansund Næringspark AS - Stiftet av selskapet. Opprinnelig anskaffelseskost er justert for konsernintern fortjeneste.

Det er ikke tatt hensyn til utsatt skatt av merverdi ved beregning av resultatandel da eiendelene er oppkjøpt til nettoverdier.

Garantier og kausjoner

Det er stilt garantier og sikkerhetsstillelser til fordel for felles kontrollert virksomhet med til sammen kr. **8 082 500**.

Obligasjoner

Gjelder andel finansielle eiendeler tatt med etter bruttometoden



Finansgruppen Eiendom AS

Noter

Bruttometodens påvirkning i konsernsregnskapet

Bruttometoden reflekterer deltakers andel av aktivitet og finansielle stilling i den felles kontrollerte virksomheten.

Deltakers andel av inntekter, kostnader, eiendeler og gjeld er regnskapsført med følgende beløp i konsernregnskapet:

	2020	2019
RESULTATREGNSKAPET		
Driftsinntekter	11 164 254	73 359 248
Driftskostnader	9 759 287	64 430 871
Driftsresultat	1 404 967	8 928 378
Netto finans	-2 372 306	-1 498 495
Arsresultat før skatt	- 967 339	7 426 919
Skattekostnad	291 105	1 730 351
Arsresultat	-1 258 444	5 696 568
EIENDELER		
Anleggsmidler		
Immaterielle eiendeler	1 671 257	1 731 678
Tomter og anlegg u/ utførelse	68 463 068	51 280 227
Finansielle anleggsmidler	13 150 560	27 280 988
Sum anleggsmidler	83 284 885	81 000 892
Omløpsmidler		
Varer	19 722 544	19 325 024
Fordringer	2 759 825	895 625
Bankinnskudd	6 112 037	27 698 485
Sum omløpsmidler	28 594 406	47 859 133
Sum Eiendeler	111 879 291	128 860 025
EGENKAPITAL OG GJELD		
Egenkapital	34 991 255	48 857 120
Gjeld		
Avsetning for forpliktelser		39 710
Gjeld til kredittinstitusjoner	35 367 586	39 087 500
Øvrig langsiktig gjeld	34 603 948	29 552 675
Sum langsiktig gjeld og forpliktelser	69 971 534	68 640 175
Kortsiktig gjeld	6 916 502	11 323 020
Sum gjeld og forpliktelser	76 888 036	80 002 905
Sum egenkapital, gjeld og forpliktelser	111 879 291	128 860 025



Finansgruppen Eiendom AS

Noter

Note 14 - Salgsinntekter fordelt på geografisk marked

Selskapsregnskapet / konsernregnskapet

Hele Norge er marked for selskapets og konsernets utvikling av byggeprosjekter og salg av tjenester til prosjektutvikling og eiendomsforvaltning.

Note 15 - Investeringer i aksjer og andeler

Selskapsregnskapet / konsernregnskapet

De vesentligste aksjene som inngår i posten investering i aksjer er:

	2020	2019
Asker HQ Invest AS	2 350 742	2 350 742
Herøya Industripark AS	0	0
Sum	2 350 742	2 350 742

Konsernregnskapet

Asker HQ Invest AS	2 350 742	2 350 742
Technoport AS	258 805	258 805
Andre aksjer	4 000	4 000
Sum	2 613 547	2 613 547

Note 16 - Øvrig langsiktig gjeld

Selskapsregnskapet

	2020	2019
Langsiktig gjeld, salgskreditt	78 349 641	80 349 641
Gjeld til eiere	4 576 087	4 641 596
Sum langsiktig gjeld	82 925 728	84 991 237

Konsernregnskapet

	2020	2019
Gjeld til kredittinstitusjon	54 886 067	79 085 950
Langsiktig gjeld, salgskreditt	78 349 641	80 349 641
Gjeld til eiere	4 576 087	4 641 596
Andre poster	7 706 411	
Tatt inn etter bruttometoden i kons.regnsk.	69 971 534	29 552 675
Sum langsiktig gjeld	215 021 099	193 629 862



Finansgruppen Eiendom AS

Noter

Note 17 - Annen finansinntekt

Konsernregnskapet

Posten består av	2020	2019
Utbytte		5 000 000
Gjeldsettergivelse		9 385 000
Annen finansinntekt	3 995 269	648 874
Sum	3 995 269	15 031 874

Beløpet på kr 3 995 269 har sammenheng bruttometoden og endring i selskapsstruktur. Må derfor sees i sammenheng med note 13.



Finansgruppen Eiendom AS

Noter

Kontantstrømoppstilling

	Konsernet		Morselskap	
	2020	2019	2020	2019
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter				
Resultat før skattekostnad	-5 505 218	9 698 514	14 371 363	2 830 752
- Periodens betalte skatt	-57 372	-54 512	0	0
- Vinning ved salg av aksjer	0	0	0	0
+ Ordinære avskrivninger	596 206	814 877	33 662	92 272
+ Nedskrivning anleggsmidler	5 000 000	5 000 000	1 964 006	0
+ Nedskrivning aksjer	0	0	0	7 411 665
- Gjeldsettegivelse	0	0	0	-9 385 000
+ Inntektsført resultatandel fra TS	561 671	-9 413 652	0	0
-/ Ny verdimåling ved oppkjøp	4 549 411	0	0	0
+/- Endring i varelager	-19 404 002	104 515 554	0	0
+/- Endring i kundefordringer	-3 224 684	12 156 199	1 062 012	-1 492 336
+/- Endring i leverandørgjeld	-2 269 980	-1 369 684	-118 331	350 191
+/- Endring i andre tidsavgrensingsposter	-57 447	3 537 792	-3 201 462	132 613
= Nto. kontantstrøm fra operasjon. aktiviteter	-24 811 420	124 885 088	14 111 250	-59 843
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter				
- Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	-16 714 557	-1 909 556	-28 153	-43 749
+ Innbetaling ved salg av driftsmidler	0	0	0	0
+ Innbetaling ved salg av aksjer	7 254 271	0	2 114 006	69 596
Utbet. ved kjøp av aksjer og andeler	0	-11 552 085	0	84 798
- Utbet. til andre lånefordringer (korts./langs.)	(5 373 294)	-5 373 294	-12 724 552	-4 005 451
+ Innbet. til lånefordr. konsern (korts./langs.)	4 015 674	0	0	0
= Nto. kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-5 444 612	18 834 935	-10 638 699	-4 064 402
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter				
- Netto utbet. byggelån	0	0	0	0
- Utbet. av annen gjeld (korts./langs.)	-2 065 509	-100 808 900	-2 065 509	-16 455 114
+ Innbet. ved opptak av annen gjeld (korts./langs.)	16 218 976	0	0	0
+ Innbetaling av egenkapital	0	0	0	0
+ Innbetalt ved tilbakebet utlån fra KON og TS	0	0	0	6 827 468
= Nto. kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	14 153 467	-100 805 900	-2 065 509	-9 627 646
= Netto endring i kontanter mv	-16 102 565	5 244 253	1 407 042	-13 751 891
+ Beholdning av kontanter 01.01.	33 382 683	28 138 430	2 163 454	15 915 345
= Kontantbeholdning 31.12.	17 280 118	33 382 683	3 570 496	2 163 454
Kontantbeholdning mv framkommer slik:				
Kontanter og bankinnskudd pr 31.12.	14 207 698	31 060 795	3 035 234	1 547 130
+ skattetreksinnskudd o.l pr. 31.12.	3 072 420	2 221 887	535 262	616 324
= Beholdning av kontanter mv 31.12	17 280 118	33 282 682	3 570 496	2 163 454

Kontantstrømoppstilling for konsernet bygger på at felles kontrollert virksomhet er innarbeidet etter bruttometoden.



Finansgruppen Eiendom AS

Kontantstrømoppstilling

	Konsernet		Morselskap	
	2020	2019	2020	2019
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter				
Resultat før skattekostnad	(6 360 400)	12 231 303	13 358 340	4 350 119
- Periodens betalte skatt	(367 549)	2 543 695	0	1 519 367
+ Tap / - Vinning ved salg av anleggsmidler	0	36 914	0	0
+ Ordinære avskrivninger	596 206	814 877	33 662	92 272
+ Nedskrivning anleggsmidler	1 964 006	5 000 000	1 964 006	0
+/- Endring i varelager	(19 404 002)	104 515 554	0	0
+/- Endring i kundefordringer	(1 321 672)	12 156 199	3 703 701	(4 469 528)
+/- Endring i leverandørgjeld	(3 527 512)	(1 369 684)	(3 239 304)	5 374 177
+/- Poster klassifisert som inv.- eller fin.aktiviteter	1 402 334	(3 716 085)	(1 510 994)	(17 965)
+/- Endring i andre tidsavgrensingsposter	(9 094 697)	(13 642 384)	2 197 714	(731 099)
= Nto. kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	(35 378 187)	113 482 999	16 507 126	3 078 608
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter				
- Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler				
- Immaterielle rettigh./Goodwill IB	975 049	1 051 747	0	0
+ Immaterielle rettigh./Goodwill UB	975 049	975 049	0	0
- Bygninger o.a. fast eiendom IB	74 049 456	77 853 210	0	0
+ Bygninger o.a. fast eiendom UB	90 186 422	74 049 456	0	0
- Andre varige driftsmidler IB	73 012	97 881	49 358	97 881
+ Andre varige driftsmidler UB	54 397	73 012	43 849	49 358
+ Av- og nedskrivninger	596 206	5 814 877	33 662	92 272
Sum - Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	16 714 558	1 909 556	28 153	43 749
- Utbet. ved kjøp av aksjer og andeler	(3 887 931)	17 286 566	(3 625 001)	(7 414 428)
- Utbetalinger ved kjøp av andre investeringer	(9 141 402)	5 373 294	15 641 391	(775 225)
= Nto. kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	(3 685 225)	(24 569 416)	(12 044 543)	8 145 903
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter				
- Utbet. ved nedbetaling av langsiktig gjeld	(14 153 467)	27 110 480	2 065 509	25 840 114
- Utbet. ved nedbetaling av kortsiktig gjeld	(3 951 644)	55 558 849	990 033	655 655
= Nto. kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	18 105 111	(82 669 329)	(3 055 542)	(26 495 769)
= Netto endring i kontanter mv	(20 958 302)	6 244 254	1 407 041	(15 271 257)
+ Beholdning av kontanter 01.01.	33 382 683	28 138 430	2 163 454	15 915 345
= Kontantbeholdning 31.12.	12 424 381	34 382 684	3 570 496	644 087
Kontantbeholdning mv framkommer slik:				
Kontanter og bankinnskudd pr 31.12.	16 744 856	33 382 683	3 035 234	2 163 454
+ Skattetrekkinnnskudd o.l. pr 31.12.	535 262	0	535 262	0
= Beholdning av kontanter mv 31.12.	17 280 118	33 382 683	3 570 496	2 163 454



BDO AS
Storgata 34
6508 Kristiansund

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Finansgruppen Eiendom AS

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Finansgruppen Eiendom AS sitt årsregnskap.

Årsregnskapet består av:

- Selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper, og
- Konsernregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter
- Gir selskapsregnskapet et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til Finansgruppen Eiendom AS per 31. desember 2020 og av selskapets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge
- Gir konsernregnskapet et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til konsernet Finansgruppen Eiendom AS per 31. desember 2020 og av konsernets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Annen informasjon

Ledelsen er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsberetningen.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke annen informasjon, og vi attesterer ikke den andre informasjonen.



I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon identifisert ovenfor med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon.

Dersom vi, på bakgrunn av arbeidet vi har utført, konkluderer med at disse andre opplysningene inneholder vesentlig feilinformasjon, er vi pålagt å uttale oss om dette. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styret og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets og konsernets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om årsberetningen

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet og forutsetningen om fortsatt drift er konsistente med årsregnskapet og i samsvar med lov og forskrifter.

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000



«Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets og konsernets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Kristiansund, 31. august 2021
BDO AS

Toril Ulfesnes
statsautorisert revisor



FinansGruppen Eiendom AS Årsberetning 2020

VIRKSOMHETENS ART OG HVOR DEN DRIVES

FinansGruppen Eiendom AS driver virksomhet knyttet til drift, forvaltning, utvikling, kjøp og salg av fast eiendom, og deltakelse i selskaper med tilsvarende aktivitet. Ved utgangen av 2020 består konsernet i tillegg til morselskapet av 18 datter- og datterdatter- og felleskontrollerte selskaper. Konsernet har også eierinteresser i 6 tilknyttede selskaper. Konsernet opererer i store deler av Norge. Forretningsadresse er i Kristiansund.

FORSKNINGS- OG UTVIKLINGSAKTIVITETER

Verken morselskapet eller konsernet driver egen forskning eller utvikling etter den regnskapsmessige definisjonen. Utviklingsaktivitetene består av videreutvikling av selskapets og konsernets eiendommer og know-how.

LIKESTILLING

Ved utgangen av 2020 var det 9 ansatte, 3 kvinner og 6 menn, i konsernet. Samtlige er ansatt i morselskapet. Det er 5 menn i styret. Styret vil fortløpende overveie om det er nødvendig å iverksette spesielle tiltak for å fremme likestilling.

ARBEIDSMILJØ

Det vurderes at arbeidsmiljøet og den generelle trivselen i selskapet er god, og det jobbes fortløpende med tiltak for å øke trivselen. Sykefraværet var, korrigert for ikke arbeidsrelatert langtidfravær, på 0,40 % i 2020. Arbeidsmiljøet er preget av dyktige medarbeidere som yter god innsats. Det har ikke forekommet eller blitt rapportert om alvorlige arbeidsuhell eller ulykker i løpet av året som har resultert i personskader eller vesentlige materielle skader.

YTRE MILJØ

Konsernet har høyt fokus på bærekraft og legger bl.a. vekt på å følge miljøvennlige prosedyrer for driften av den operative virksomheten ved at man blant annet forsøker å benytte miljøvennlige materialer i nybygg. Konsernets virksomhet forurenser i svært beskjeden grad det ytre miljø. Man fokuserer på miljøvennlige tiltak i egen virksomhet og for leietakernes bruk av eiendommene. Det er iverksatt energibesparende tiltak for konsernets eiendommer.



FinansGruppen Eiendom AS

Årsoppgjør 2020

UTVIKLING OG RESULTAT

Årets resultat 2020

Tall i hele tusen	FinansGruppen	
	Eiendom AS	Konsernet
Sum driftsinntekter	10 128	47 856
Sum driftskostnader	16 260	53 294
Driftsresultat	-6 132	-5 438
Netto finansposter	19 490	-923
Ordinært resultat før skatt	13 358	-6 360
Skattekostnad	-1 013	-1 027
Ordinært resultat	14 371	-5 334
Minoritetsandel av resultatet	0	172
Årsresultat	14 371	-5 505

Balanse pr. 31.12.2020

Tall i hele tusen	FinansGruppen	
	Eiendom AS	Konsernet
Sum anleggsmidler	199 460	155 698
Sum omløpsmidler	13 605	172 602
Sum eiendeler	213 065	328 300
Egenkapital		
tilordnet selskapets aksjonær	122 338	96 962
Minoritetsinteresser	0	2 194
Sum egenkapital	122 338	99 156
Sum langsiktig gjeld	82 926	211 587
Sum kortsiktig gjeld	7 801	17 557
Sum gjeld	90 727	229 144
Sum gjeld og egenkapital	213 065	328 300

Utvikling i selskapsregnskapet

Årets resultat før skatt i selskapsregnskapet er på MNOK 13,4 mot sammenlignbart positivt MNOK 4,4 i 2019. Hovedelementet ved resultatforbedringen er at mottatt utbytteutdeling fra tilknyttede selskaper var vesentlig høyere i 2020 enn i 2019.

Selskapets eiendeler er noe økt i løpet av året. Sum eiendeler utgjør pr 31.12.20 MNOK 213,1 en økning på MNOK 10,1 i forhold til året før. Selskapets anleggsmidler er økt med MNOK 12,6, og økningen er i hovedsak knyttet til økt utlån til datterselskaper og tilknyttede selskaper. Selskapets omløpsmidler er redusert med MNOK 2,5.

Selskapets likviditetsbeholdning var pr. 31.12.20 MNOK 3,6, en økning med MNOK 1,4 i forhold til 2019.



FinansGruppen Eiendom AS

Årsoppgjør 2020

Utvikling i konsernregnskapet

Årets resultat før skatt i konsernet er et underskudd på MNOK 6,4 mot et overskudd på MNOK 12,3 i 2019. Resultatforverringen består av flere elementer, men hovedelementet er at konsernet i større grad jobber med utviklingsprosjekter, noe som medfører at konsernets resultater i større grad vil variere. Dette var tilfellet i 2020 hvor man hadde få realisasjoner av bolig- og næringsprosjekter. Man foretok videre i 2020 en nedskrivning av en aksjepost med MNOK 2,0. Man hadde i år 2020 også betydelige kostnader knyttet til reklamasjoner etter en konkurs hos en entreprenør i et boligprosjekt og entreprenørens garantist.

Konsernets balanse økte svakt i 2020. Sum eiendeler utgjør pr 31.12.20 MNOK 328,3 en økning på MNOK 10,7 i forhold til året før. Konsernets anleggsmidler ble redusert fra MNOK 156,7 til MNOK 155,7.

Konsernets omløpsmidler utgjorde ved årsslutt MNOK 172,6 en økning på MNOK 11,7. Økningen er knyttet til en økning i konsernets varebeholdning av boliger med MNOK 19,4 til MNOK 106,7 ved årsslutt. Konsernets likviditetsbeholdning var pr. 31.12.20 MNOK 17,3 en reduksjon på MNOK 16,1 i forhold til utgangen av 2019.

Konsernets gjeld har økt med MNOK 11,6 til MNOK 229,1 pr. 31.12.20. Økningen er i hovedsak relatert til økt låneopptak for investeringer i nye prosjekter.

Kontantstrømsammendrag

Konsernets netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter utgjorde MNOK -24,8 og er i hovedsak knyttet til endring i varelager for boligproduksjonen. Kontantstrøm fra investeringsaktiviteter utgjorde MNOK -5,4. Kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter utgjorde MNOK 14,2, og er knyttet til lånefinansiering av prosjekter.

Netto endring i konsernets betalingsmidler var MNOK -16,1. Konsernets likviditetsbeholdning var pr. 31.12.2020 MNOK 17,3.

Risikofaktorer

De vesentligste risikofaktorene for FinansGruppen Eiendom AS er markedsmessig- og finansiell risiko knyttet til det norske eiendoms- og finansmarkedet. Omtalene av konsernets risiko er basert på forutsetningen om at norsk økonomi og samfunn gradvis vender tilbake til en normalisert utvikling i løpet av 2021/ 2022. For ytterligere beskrivelse av koronapandemien henvises det også til det senere avsnittet om selskapets framtidsutsikter.

Markedsrisiko

Markedsrisikoen er i hovedsak knyttet til utviklingen i eiendomsbransjen og henger i hovedsak sammen med salgsprisene for boliger og salgs- og leieprisene for næringseiendommer i markedet, og sannsynligheten for lavere etterspørsel innen disse segmentene.

Markedet for næringseiendom utviklet seg godt i 2020, med generell høy etterspørsel etter næringseiendom som investeringsobjekt.

Koronapandemien har forsterket endrede krav til hva fremtidens kontor og arbeidsplasser skal tilby, og man ser tendensene til at flere leietakere ønsker redusert eller større fleksibilitet rundt leieareal.



FinansGruppen Eiendom AS

Årsoppgjør 2020

Nordmenns handlevaner vært gjennom endring i flere år og netthandelen tar stadig større andeler av varehandelsomsetningen. Denne trenden forventes å fortsette, men i en sameksistens med den fysiske varehandelen.

Utbruddet av koronapandemien medførte en kortvarig negativ effekt for boligmarkedet, men for 2020 endte den nominelle boligprisveksten på landsbasis på hele 8,7 %. Dette er sterke tall og forklares i hovedsak av lave boliglansrenter, en midlertidig lettelse i boliglansforskriften og et betydelig tilbudsunderskudd av boliger i sentrale områder.

Det forventes ikke at pandemien vil ramme boligmarkedet i vesentlig grad i Norge. Prisveksten antas å bli mer moderat i 2021 som en følge av forventninger om flere arbeidsledige i flere sektorer i økonomien, samt som følge av sentralbankens renteøkninger.

Konsernet har flere eiendomsprosjekter i planleggings- og utviklingsfasen, hvor oppstart prosjektene vil bli utsatt dersom andelen usolgte boliger blir for stor, og utleiegraden innen næringseiendommer blir for lav.

For nye utviklingsprosjekter relateres risikoen også til sannsynligheten for å bli påført tap som følge av at valgte entreprenører ikke oppfyller sine forpliktelser, og for økte råvarepriser. I hovedsak benyttes totalentrepriser i byggeprosjektene. Dette gir en forutsigbar prosjektkostnad før iverksettelse av byggeprosjektet. Det er etablert gode rutiner i forbindelse med inngåelse og oppfølging av entrepriser, og risikoen for at konsernet skal bli påført betydelige tap som følge av konkurs blant entreprenørene, vurderes som moderat.

Etter styrets vurdering er markedsrisikoen tilfredsstillende.

Finansiell risiko

Selskapet opererer i en kapitalintensiv bransje. Et element i konsernets finansielle strategi er målsettingen om å opprettholde en god finansiell posisjon, karakterisert av god egenkapitalandel og betryggende likviditetsreserver. Dette bidrar til å redusere selskapets og konsernets finansielle risiko.

Konsernets bokførte egenkapital var pr. 31.12.2020 på MNOK 99,2 og egenkapitalprosenten i konsernet var på 30,2 %. Tilsvarende var egenkapitalprosenten ved utgangen av 2019 på 31,5 %.

Likviditetsrisiko

Konsernets likviditetsrisiko knyttes til evnen til å betjene gjeld etter hvert som gjelden forfaller.

Risikoen anses som forsvarlig ettersom konsernet har betryggende likviditetsreserver, samt at andre finansieringsmuligheter er tilgjengelige. En vesentlig andel av konsernets pantegjeld er knyttet til realisering av pågående boligprosjekter og forfaller ved boligprosjektene ferdigstillelse.

Risikoen for ikke å få finansiert nye prosjekter og refinansieringsrisikoen vurderes å være tilfredsstillende. Konsernet har så langt ikke opplevd vesentlige problemer med å finansiere nye prosjekter. Det er ikke besluttet å iverksette tiltak som reduserer likviditetsrisikoen.

Renterisiko

Renterisikoen relateres til endringer i resultat og egenkapital som følge av renteendringer i det kort- og langsiktige rentemarkedet. Risikoen reguleres gjennom bruk av finansielle instrumenter som



FinansGruppen Eiendom AS

Årsoppgjør 2020

tilpasses konsernets renteforventninger og definerte målsetninger for renterisiko. Konsernet har ved årsskiftet ikke rentesikret gjelden gjennom rentesikringsinstrumenter, da en stor andel av gjelden er knyttet til boligprosjekter med forventet lav løpetid. Renterisikoen vurderes kontinuerlig av selskapet.

Som følge av koronapandemien kuttet Norges Bank renten med 1,50 % til 0 %, og den korte norske pengemarkedsrenten (3 mnd. NIBOR) falt til 0,49 % ved årsslutt. Styret forventer en viss renteøkning i slutten av 2021 og utover i 2022, men forventer at markedsrenten relativt lav i lang tid framover.

Kredittrisiko

Konsernet har ingen større boligprosjekter under bygging og beholdningen av usolgte boliger er svært moderat. Ved avhendelse av bolig vurderes følgelig kredittrisikoen som moderat, da volumet er lavt og verdiene ikke anses å bli vesentlig forringet dersom et salg skulle bli hevet.

For næringseiendommer relateres i hovedsak risikoen til sannsynligheten for å bli påført tap som følge av at leietakerne ikke betaler den avtalte leien. Det er styrets oppfatning at leiekontraktene i de underliggende selskapene er solide og veldiversifiserte med en stor andel offentlige leietakere. Det er etablert gode rutiner i forbindelse med inngåelse og oppfølging av leieavtaler, og risikoen for at konsernet skal bli påført betydelige tap som følge av konkurs blant leietakerne, vurderes som tilfredsstillende.

Som følge av koronapandemien vedtok norske myndigheter også en støtteordning som har til hensikt å delvis dekke faste kostnader, herunder leie av lokaler, for selskaper som er vesentlig berørt av koronapandemien. Støtteordningene har redusert konsernets risiko for tap på fordringer og bortfall av leieinntekter. Det er noe usikkerhet knyttet til koronapandemiens mer langsiktige effekter.

Historisk sett har tap på krav vært svært begrenset, men man hadde så liten økning i tap på fordringer/ leiefritak i 2020 grunnet koronapandemien.

Etter styrets oppfatning foreligger det ikke finansiell risiko som er av vesentlig betydning for å bedømme eiendeler, gjeld, finansiell stilling og resultat.

FRAMTIDSUTSIKTER

Koronapandemien førte til et tilbakeslag i norsk økonomi med store konsekvenser for norsk næringsliv og private husholdninger i 2020. Den positive gjeninnhenting man så konturen av utover høsten 2020, ble reversert i takt med økte smittetall og strengere smitteverntiltak frem mot årsslutt og inn i det nye året. For 2021 er det ventet en normalisering, økende økonomisk aktivitet og gjenåpning, i takt med at en stadig større andel av befolkningen vaksineres og lettelsler i smitteverntiltak.

Hvor raskt aktivitetsnivået tar seg opp, avhenger i stor grad av hvor lang tid det tar å rulle ut vaksinen, hvorvidt vaksinen har god effekt også på evt. virusmutasjoner samt hvorvidt myndighetene lykkes med sine tiltak for å begrense de økonomiske ringvirkningene av krisen. Dette skaper større usikkerhet enn vanlig knyttet til fremtidsutsiktene.



FinansGruppen Eiendom AS

Årsoppgjør 2020

Markedet for næringseiendom forventes å holde seg stabilt, men med endrede krav til hva fremtidens kontor og arbeidsplasser skal tilby. Innenfor handel har nordmenns handlevaner vært gjennom endring i flere år, og netthandelen tar stadig større andeler av varehandelsomsetningen. Denne trenden forventes å fortsette, men gode lokasjoner forventes fortsatt å være attraktive. Man forventer at aktører innen tjenesteyting, servering og opplevelser, vil utgjøre en stadig større andel av leietakermassen i kommende år.

Boligmarkedet har, til tross for koronapandemien, hatt en sterk utvikling i 2020. Trenden forventes å fortsette i 2021, særlig for sentrale områder. Denne forventningen er basert på en antagelse om fortsatt lave utlånsrenter og lav boligbygging.

Med bakgrunn i konsernets finansielle posisjon med høy egenkapitalandel og gode likviditetsreserver, vurderes konsernet å være godt rustet til å kunne møte de økonomiske konsekvensene av koronapandemien både i et kortsiktig og langsiktig perspektiv.

Styret vurderer at konsernets markedsposisjon og pågående prosjekter vil bidra til en tilfredsstillende resultatutvikling også i tiden fremover.

Styret gjør oppmerksom på at det kan knytte seg stor usikkerhet til vurderingen av fremtidige forhold. Gitt usikkerheten som foreligger til koronapandemiens konsekvenser, er det større usikkerhet enn normalt knyttet til framtidsutsiktene.

FORTSATT DRIFT

Årsregnskapet er avlagt under forutsetningen om fortsatt drift, og styret bekrefter at forutsetningen fortsatt er til stede.

Styret vurderer at selskapet er i en sunn økonomisk stilling, med god likviditet samt at konsernet har en diversifisert eiendomsportefølje av god kvalitet.

Etter styrets oppfatning gir det fremlagte resultatregnskap og balanse med tilhørende noter fyllestgjørende informasjon om selskapets drift og stilling ved årsskiftet. Styret kjenner ikke til forhold av vesentlig betydning når det gjelder selskapets stilling og resultat, som ikke fremgår av resultatregnskapet og balansen.

Kristiansund, 2021
for FinansGruppen Eiendom AS

Terje Andersen
Styrets leder
Elektronisk signatur

Gjert Brun
Styremedlem
Elektronisk signatur

Tore B. Haugnes
Styremedlem
Elektronisk signatur

Magne Fiskvik
Styremedlem
Elektronisk signatur

Trond Aasgård
Styremedlem og adm.
direktør
Elektronisk signatur

Side 6 av 6

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
<https://sign.visma.net/nb/document-check/a3f17d0b-a8dc-4314-b97f-3e618280687f>

VISMA Sign
www.vismasign.com

**SIGNATURES****ALLEKIRJOITUKSET****UNDERSKRIFTER****SIGNATURER****UNDERSKRIFTER**

This documents contains 6 pages before this page
Dokumentet inneholder 6 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 6 sivua ennen tätä sivua
Dette dokument indeholder 6 sider før denne side

Detta dokument innehåller 6 sidor före denna sida

Magne Fiskvik

0534dd53-504c-4bd8-9cdb-03d4713a1273 - 2021-08-30 14:05:35 UTC +03:00
BankID - 9551053d-b3c3-485e-838f-2204f3e1184c - NO

Trond Aasgård

2394e6d1-a0a5-43a9-bec3-68a01d50a72a - 2021-08-30 14:19:47 UTC +03:00
BankID - 690d420c-d0eb-4248-9dc0-2da236a5b09f - NO

Gjert Brun

8f130894-d5e1-485d-afe4-cf92c5ee9f65 - 2021-08-30 18:24:17 UTC +03:00
BankID - 3a013b97-334a-4005-9d59-cd6a662a1228 - NO

Tore Brattøy Haugnes

7c159157-bf5f-4bc7-9133-624c076e9704 - 2021-08-31 16:27:25 UTC +03:00
BankID - 945dd62e-b900-42cf-acb9-76bc2254fe2d - NO

Terje Andersen

8c08801f-40e9-41ad-9058-7c7ac96273b4 - 2021-08-31 18:39:13 UTC +03:00
BankID - 2ecb0631-cd25-4b25-9ab2-44401ae5c394 - NO

authority to sign
representative
custodial

asemavaltuuus
nimenkirjoitusoikeus
huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt
firmateckningsrätt
förvaltare

autoritet til å signere
representant
foresatte/verge

myndighed til at underskrive
repræsentant
frihedsberøvende

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
<https://sign.visma.net/nb/document-check/a3f17d0b-a8dc-4314-b97f-3e618280687f>

VISMA Sign
www.vismasign.com