



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 928 848 159  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: FORUS KOMBINASJONSEIENDOM II AS  
Forretningsadresse: c/o Carnegie Business Management AS  
Fjordalléen 16  
0250 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

### Konsern

Morselskap i konsern: Ja  
Konsernregnskap lagt ved: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Jan Krokedal  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.05.2025

### Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

*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, 25.03.2026



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
Annen driftsinntekt	10		
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	1	74 165	148 330
Annen driftskostnad	1	320 468	327 967
<b>Sum kostnader</b>		<b>394 633</b>	<b>476 297</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-394 633</b>	<b>-476 297</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap	2	3 570 127	3 150 488
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	3	3 072 575	2 926 608
Annen renteinntekt		26 022	10 186
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>6 668 725</b>	<b>6 087 282</b>
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler	2	5 515 176	
Annen rentekostnad	4	4 284 451	4 013 166
Annen finanskostnad	5	257 935	257 940
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>10 057 562</b>	<b>4 271 106</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-3 388 838</b>	<b>1 816 176</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-3 783 471</b>	<b>1 339 880</b>
Skattekostnad på resultat	6	380 975	294 773
<b>Årsresultat</b>	7	<b>-4 164 446</b>	<b>1 045 107</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-4 164 446</b>	<b>1 045 107</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-4 164 446</b>	<b>1 045 107</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Ordinært utbytte			1 500 000
Overføring annen egenkapital	7	-727 701	1 045 107
Overført fra overkurs	7	-3 436 744	-1 500 000
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-4 164 446</b>	<b>1 045 107</b>



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
---------------------	-------------	-------------	-------------

---



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	6		
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	2	65 538 810	70 053 986
Investering i annet foretak i samme konsern	2		
Lån til foretak i samme konsern	3	42 519 435	43 781 466
Investeringer i tilknyttet selskap	2		
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	3		
Andre langsiktige fordringer	5	107 473	365 408
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>108 165 718</b>	<b>114 200 860</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>108 165 718</b>	<b>114 200 860</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Andre kortsiktige fordringer		110 663	121 448
Konsernfordringer	3	2 570 127	3 150 488
<b>Sum fordringer</b>		<b>2 680 790</b>	<b>3 271 936</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		331 614	939 595
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>331 614</b>	<b>939 595</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>3 012 404</b>	<b>4 211 530</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>111 178 122</b>	<b>118 412 390</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

### Egenkapital



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	7, 8	2 250 000	2 250 000
Overkurs	7	33 513 256	36 950 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>35 763 256</b>	<b>39 200 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	7		727 701
<b>Sum opptjent egenkapital</b>			<b>727 701</b>
<b>Sum egenkapital</b>	9	<b>35 763 256</b>	<b>39 927 701</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	6	23 644	80 390
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>23 644</b>	<b>80 390</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4	74 214 000	75 776 400
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>74 214 000</b>	<b>75 776 400</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>74 237 644</b>	<b>75 856 790</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		11 648	18 560
Betalbar skatt	6	437 721	351 520
Utbytte			1 500 000
Kortsiktig konserngjeld	3		
Annen kortsiktig gjeld		727 853	757 819
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 177 222</b>	<b>2 627 899</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>75 414 866</b>	<b>78 484 689</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>111 178 122</b>	<b>118 412 390</b>
<b>POSTER UTENOM BALANSEN</b>			
Garantistillelser	4		
Pantstillelser	4		



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 490471

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 928 848 159  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: FORUS KOMBINASJONSEIENDOM II AS  
Forretningsadresse: c/o Carnegie Business Management AS  
Fjordalléen 16  
0250 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

#### Konsern

Mørselskap i konsern: Ja  
Konsernregnskap lagt ved: Nei

#### Regnskapsregler

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

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Jan Krokedal  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.05.2025

#### Revisjon

Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern  
autorisert regnskapsfører: Ja  
Ekstern autorisert regnskapsfører har i  
løpet av regnskapsåret bistått ved den  
løpende regnskapsføringen eller utført  
andre tjenester for selskapet enn å  
utarbeide årsregnskapet: Ja

#### Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

*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, 11.06.2025

---

Brønnøysundregistrene  
Postadresse: Postboks 900, 8910 Brønnøysund  
Telefon: 75 00 75 00  
E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no  
Organisasjonsnummer: 974 760 673



Organisasjonsnr: 928 848 159  
FORUS KOMBINASJONSEIENDOM II AS

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
Annen driftsinntekt	10		
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	1	74 165	148 330
Annen driftskostnad	1	320 468	327 967
<b>Sum kostnader</b>		<b>394 633</b>	<b>476 297</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-394 633</b>	<b>-476 297</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap	2	3 570 127	3 150 488
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	3	3 072 575	2 926 608
Annen renteinntekt		26 022	10 186
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>6 668 725</b>	<b>6 087 282</b>
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler	2	5 515 176	
Annen rentekostnad	4	4 284 451	4 013 166
Annen finanskostnad	5	257 935	257 940
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>10 057 562</b>	<b>4 271 106</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-3 388 838</b>	<b>1 816 176</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-3 783 471</b>	<b>1 339 880</b>
Skattekostnad på resultat	6	380 975	294 773
<b>Årsresultat</b>	7	<b>-4 164 446</b>	<b>1 045 107</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-4 164 446</b>	<b>1 045 107</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-4 164 446</b>	<b>1 045 107</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Ordinært utbytte			1 500 000
Overføring annen egenkapital	7	-727 701	1 045 107
Overført fra overkurs	7	-3 436 744	-1 500 000
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-4 164 446</b>	<b>1 045 107</b>



Organisasjonsnr: 928 848 159  
FORUS KOMBINASJONSEIENDOM II AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	6		
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	2	65 538 810	70 053 986
Investering i annet foretak i samme konsern	2		
Lån til foretak i samme konsern	3	42 519 435	43 781 466
Investeringer i tilknyttet selskap	2		
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	3		
Andre langsiktige fordringer	5	107 473	365 408
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>108 165 718</b>	<b>114 200 860</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>108 165 718</b>	<b>114 200 860</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Andre kortsiktige fordringer		110 663	121 448
Konsernfordringer	3	2 570 127	3 150 488
<b>Sum fordringer</b>		<b>2 680 790</b>	<b>3 271 936</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o. l.		331 614	939 595
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>331 614</b>	<b>939 595</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>3 012 404</b>	<b>4 211 530</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>111 178 122</b>	<b>118 412 390</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

**Egenkapital**  
**Innskutt egenkapital**



Aksjekapital	7, 8	2 250 000	2 250 000
Overkurs	7	33 513 256	36 950 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>35 763 256</b>	<b>39 200 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	7		727 701
<b>Sum opptjent egenkapital</b>			<b>727 701</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>9</b>	<b>35 763 256</b>	<b>39 927 701</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	6	23 644	80 390
<b>Sum avsetninger for forpliktelseser</b>		<b>23 644</b>	<b>80 390</b>
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4	74 214 000	75 776 400
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>74 214 000</b>	<b>75 776 400</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>74 237 644</b>	<b>75 856 790</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		11 648	18 560
Betalbar skatt	6	437 721	351 520
Utbytte			1 500 000
Kortsiktig konserngjeld	3		
Annen kortsiktig gjeld		727 853	757 819
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 177 222</b>	<b>2 627 899</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>75 414 866</b>	<b>78 484 689</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>111 178 122</b>	<b>118 412 390</b>
<b>POSTER UTENOM BALANSEN</b>			
Garantistillelser	4		
Pantstillelser	4		



Organisasjonsnr: 928 848 159  
FORUS KOMBINASJONSEIENDOM II AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

## Note

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

## Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

## Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.



Til BDO AS ved Alexander Bronken

Oslo, Elektronisk Signert

## Uttalelse fra ledelsen

Dette brevet sendes i forbindelse med deres revisjon av regnskapet for Forus Kombinasjonseiendom II AS for året som ble avsluttet den 31.12.2024, med det formål å kunne konkludere om hvorvidt regnskapet i det alt vesentlige gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling og resultatene av driften i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Vi bekrefter, etter beste evne og overbevisning, og etter å ha foretatt de forespørslene vi har ansett som nødvendige for å innhente de nødvendige opplysninger at:

1. Vi har oppfylt vårt ansvar vedrørende utarbeidelsen av regnskapet som fastsatt i vilkårene for revisjonsoppdraget datert 02.10.2024, og regnskapet gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge inkludert fremleggelse av all relevant informasjon.
2. Det har ikke forekommet noen uregelmessigheter hvor ledelsen eller ansatte med betydningsfull rolle i regnskaps- og intern kontroll-systemene er involvert, eller andre uregelmessigheter som kunne ha hatt vesentlig betydning for årsregnskapet.
3. Vi har gitt dere fullstendige opplysninger om samtlige kjente nærstående parter, relasjonene mellom dem, samt transaksjoner mellom dem.
4. Vi har fulgt lover, forskrifter og offentlige reguleringer, som hvis de ikke blir fulgt, kunne medføre økonomisk eller strafferettslig ansvar for selskapet. Det er gitt opplysninger om mulige lovbrudd vi er kjent med og alle faktiske og mulige konsekvenser av disse.
5. Vi erkjenner vårt ansvar for implementering og opprettholdelse av intern kontroll som skal forebygge og avdekke misligheter og feil. Vi har gitt dere informasjon om eventuelle mangler i intern kontrollen som ledelsen kjenner til. Vi kjenner ikke til at det foreligger mangler eller feilinformasjon. Vi har gitt dere alle opplysninger om eventuelle påstander om misligheter eller mistanke om misligheter som kan ha påvirket selskapets regnskap og som er kommunisert av ansatte, tidligere ansatte, analytikere, tilsynsmyndigheter eller andre. Vi har gitt dere alle opplysninger om eventuelle misligheter eller mistanker om misligheter som vi er kjent med og som kan ha påvirket selskapet, og som involverer ledelsen, ansatte som har en betydningsfull rolle i intern kontroll, eller andre hvor misligheten kunne hatt en vesentlig virkning på regnskapet og vi har gitt opplysninger om resultatene av vår vurdering av risikoen for at regnskapet kan inneholde vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter.
6. Det er konsistens mellom informasjonen i årsregnskapet og annen informasjon som er gitt til dere før vi signerer denne erklæringen. Det er heller ikke vesentlige feil i annen informasjon.
7. Vi har gitt dere tilgang til alle opplysninger som er relevante for utarbeidelsen av regnskapet, som regnskapsregistreringer, dokumentasjon, styrereferater, generalforsamlingsprotokoll mv.
8. Vi har gitt dere opplysninger om alle kjente tilfeller av manglende overholdelse eller mistanke om manglende overholdelse av lover og forskrifter som kan ha betydning for utarbeidelsen av regnskapet.
9. Følgende er tilstrekkelig hensyntatt og opplyst om i årsregnskapet:
  - a. Identiteten til samt mellomværende og transaksjoner med nærstående parter;
  - b. Tap som følge av kjøps- og salgssavtaler;
  - c. Avtaler og muligheter til tilbakekjøp av eiendeler som er solgt;
  - d. Eiendeler som er pantsatt eller på annen måte stilt som sikkerhet.
10. Metode, de viktigste forutsetningene og dataene som er brukt av oss ved utarbeidelse av regnskapsestimatene og tilhørende tilleggsopplysninger, er hensiktsmessige og i samsvar med det/de gjeldene rammeverk(et/ene).
11. Vi har ingen planer eller intensjoner som vil påvirke bokførte verdier og klassifiseringen av eiendeler eller gjeld i årsregnskapet.

Penneo Dokumentnøkkel: JWH9W-IH4R-J4DZ0-AZBIQ-CM6YQ-1VPOV

Side 1 av 2



12. Selskapet har eiendomsretten til alle eiendeler som er oppført i balansen. Det er ikke knyttet noen heftelser eller pantsettelsler, herunder eiendomsforbehold, til disse eiendelene ut over det som fremgår av årsregnskapet.
13. Vi har regnskapsført eller opplyst i note om alle forpliktelser, både faktiske og mulige, og har opplyst i note om eventuelle garantier.
14. Alle hendelser etter balansedagen som medfører korrigering eller omtale, er korrigert eller omtalt.
15. Vi har gitt dere informasjon om alle faktiske eller mulige rettstvister og krav som har økonomisk betydning for regnskapet. Når det er aktuelt er disse rettstvistene og kravene tilstrekkelig regnskapsført og opplyst om i regnskapet.
16. Alle transaksjoner er registrert i regnskapsposter og reflektert i regnskapet. Årsregnskapet inneholder ikke vesentlig feil. Dette inkluderer at det ikke mangler opplysninger av betydning.
17. Vi bekrefter at det er vår vurdering at selskapet har evne til fortsatt drift. De planlagte tiltakene er tilstrekkelige til at regnskapet kan avlegges under denne forutsetningen.
18. Det ikke er gitt lån eller sikkerhetsstillelse mv etter årsskiftet som gjør at disponering og utdeling på grunnlag av regnskapet ved årsslutt blir ulovlig iht. aksjeloven § 8-1.
19. Vi har oppfylt/ vil oppfylle vårt ansvar for å kontrollere at opplysningene som er gitt i skattemeldingen med vedlegg, er korrekte og fullstendige.
20. Vi er ansvarlige for og har oppfylt vår plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokførings praksis i Norge.
21. Vi har gitt dere:
  - a. tilleggsopplysninger som revisor har bedt om fra oss for revisjonsformål,
  - b. siste versjon av alle dokument(ene) som er en del av selskapets årsregnskap/årsrapport, og
  - c. ubegrenset tilgang til personer i selskapet som det etter revisors vurdering er nødvendig å innhente revisjonsbevis fra.

---

Fredrik Hatland  
Forvalter

---

Eline Ørbæk Rognlien  
Regnskapsfører

Penneo Dokumentnøkkel: JWH9W-IH4R-J4DZ0-AZBIQ-CM6YQ-1VPOV



# PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

## Rognlien, Eline Ørbæk

Regnskapsfører

Serienummer: no\_bankid:9578-5999-4-2453843

IP: 178.232.xxx.xxx

2025-05-26 17:18:33 UTC



## Hatland, Fredrik

Forvalter

Serienummer: no\_bankid:9578-5999-4-1037825

IP: 147.161.xxx.xxx

2025-05-27 10:02:29 UTC



Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglest med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se <https://eudi.penneo.com>.

### Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

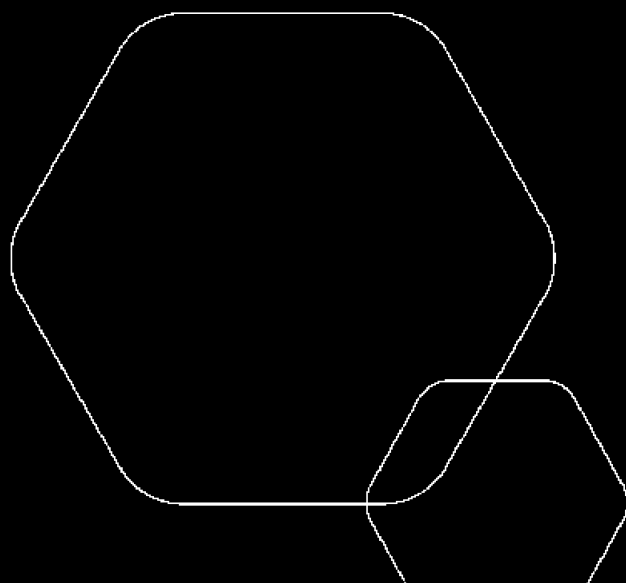
Penneo Dokumentnøkkel: JWH9W-IH4R-J4DZ0-AZBIQ-CM6YQ-1VPOV



# Årsregnskap 2024

## Forus Kombinasjonseiendom II AS

Resultatregnskap  
Balanse  
Noter til regnskapet



Org.nr.: 928 848 159

TransactionID:09222115537347309764  Signed by: PCA, SKL, SS



### RESULTATREGNSKAP

#### FORUS KOMBINASJONSEIENDOM II AS

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2024	2023
Lønnskostnad	1	74 165	148 330
Annen driftskostnad	1	320 468	327 967
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>394 633</b>	<b>476 297</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-394 633</b>	<b>-476 297</b>
<b>FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER</b>			
Inntekt på investering i datterselskap	2	3 570 127	3 150 488
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	3	3 072 575	2 926 608
Annen renteinntekt		26 022	10 186
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler	2	5 515 176	0
Annen rentekostnad	4	4 284 451	4 013 166
Annen finanskostnad	5	257 935	257 940
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>-3 388 838</b>	<b>1 816 176</b>
Resultat før skattekostnad		-3 783 471	1 339 880
Skattekostnad på resultat	6	380 975	294 773
<b>Årsresultat</b>	<b>7</b>	<b>-4 164 446</b>	<b>1 045 107</b>
<b>OVERFØRINGER</b>			
Avsatt til utbytte		0	1 500 000
Overføring annen egenkapital	7	-727 701	1 045 107
Overført fra overkurs	7	3 436 744	1 500 000
<b>Sum overføringer</b>		<b>-4 164 446</b>	<b>1 045 107</b>





### BALANSE

#### FORUS KOMBINASJONSEIENDOM II AS

EIENDELER	Note	2024	2023
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
<b>FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER</b>			
Investeringer i datterselskap	2	65 538 810	70 053 986
Lån til foretak i samme konsern	3	42 519 435	43 781 466
Andre langsiktige fordringer	5	107 473	365 408
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>108 165 718</b>	<b>114 200 860</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>108 165 718</b>	<b>114 200 860</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
<b>FORDRINGER</b>			
Andre kortsiktige fordringer		110 663	121 448
Konsernfordringer	3	2 570 127	3 150 488
<b>Sum fordringer</b>		<b>2 680 790</b>	<b>3 271 936</b>
Bankinnskudd, kontanter o.l.		331 614	939 595
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>3 012 404</b>	<b>4 211 530</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>111 178 122</b>	<b>118 412 390</b>

FORUS KOMBINASJONSEIENDOM II AS

SIDE 3





### BALANSE

#### FORUS KOMBINASJONSEIENDOM II AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2024	2023
<strong>EGENKAPITAL</strong>			
<strong>INNSKUTT EGENKAPITAL</strong>			
Aksjekapital	7, 8	2 250 000	2 250 000
Overkurs	7	33 513 256	36 950 000
<strong>Sum innskutt egenkapital</strong>		<strong>35 763 256</strong>	<strong>39 200 000</strong>
<strong>OPPTJENT EGENKAPITAL</strong>			
Annen egenkapital	7	0	727 701
<strong>Sum opptjent egenkapital</strong>		<strong>0</strong>	<strong>727 701</strong>
<strong>Sum egenkapital</strong>	<strong>9</strong>	<strong>35 763 256</strong>	<strong>39 927 701</strong>
<strong>GJELD</strong>			
<strong>AVSETNING FOR FORPLIKTELSER</strong>			
Utsatt skatt	6	23 644	80 390
<strong>Sum avsetning for forpliktelser</strong>		<strong>23 644</strong>	<strong>80 390</strong>
<strong>ANNEN LANGSIKTIG GJELD</strong>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4	74 214 000	75 776 400
<strong>Sum annen langsiktig gjeld</strong>		<strong>74 214 000</strong>	<strong>75 776 400</strong>
<strong>KORTSIKTIG GJELD</strong>			
Leverandørgjeld		11 648	18 560
Betalbar skatt	6	437 721	351 520
Utbytte		0	1 500 000
Annen kortsiktig gjeld		727 853	757 819
<strong>Sum kortsiktig gjeld</strong>		<strong>1 177 222</strong>	<strong>2 627 899</strong>
<strong>Sum gjeld</strong>		<strong>75 414 866</strong>	<strong>78 484 689</strong>
<strong>Sum egenkapital og gjeld</strong>		<strong>111 178 122</strong>	<strong>118 412 390</strong>

FORUS KOMBINASJONSEIENDOM II AS

SIDE 4





**BALANSE**

**FORUS KOMBINASJONSEIENDOM II AS**

Oslo, 21.05.2025

Styret i Forus Kombinasjonseiendom II AS

\_\_\_\_\_  
Jan Krokedal  
styreleder

\_\_\_\_\_  
Per Christian Alpers  
styremedlem

\_\_\_\_\_  
Svein Morten Sørensen  
styremedlem

\_\_\_\_\_  
Svein Kåre Edland  
styremedlem

FORUS KOMBINASJONSEIENDOM II AS

SIDE 5

Transaction 09222115557547369784



Signed JK, PCA, SKE, SS



## NOTER TIL REGNSKAPET 2024

### Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak i Norge.

Selskapet ble stiftet 09.02.2022

Alle beløp i NOK.

### Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring.

Investeringer i datterselskap er vurdert etter kostmetoden i selskapsregnskapet. Investeringen er vurdert til anskaffelseskost for aksjene med mindre nedskrivning har vært nødvendig. Det foretas nedskrivning til virkelig verdi når verdifall skyldes årsaker som ikke kan antas å være forbigående og det må anses nødvendig etter god regnskapsskikk. Nedskrivninger reverseres når grunnlaget for nedskrivning ikke lenger er tilstede.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på opptakstidspunktet. Kortsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring.

Selskapet har ikke foretatt endringer i regnskapsprinsipp i regnskapsåret.

### Skatt

Skatter kostnadsføres når de påløper, det vil si at skattekostnaden er knyttet til det regnskapsmessige resultat før skatt. Skatt knyttet til egenkapitaltransaksjoner, for eksempel konsernbidrag, føres mot egenkapitalen.

Skattekostnaden består av betalbar skatt og endring i netto utsatt skatt.





## NOTER TIL REGNSKAPET 2024

### Note 1 Ytelser til ledende personer, revisor mv. og antall ansatte

#### Obligatorisk tjenestepensjon

Selskapet har ikke ansatte og har således ikke opprettet OTP-ordning.

#### Ytelser til ledende personer

Det er avsatt styrehonorar på kr. 65 000 og AGA av styrehonorar på kr. 9 165 for 2023 som utbetales i 2024. I tillegg er det i 2024 utbetalt kr. 65 000 i styrehonorar for 2022.

Kostnadsført honorar til revisor	2024	2023
Ordinær revisjon	25 982	41 715
<b>Sum</b>	<b>25 982</b>	<b>41 715</b>

### Note 2 Investering i datterselskap, tilknyttet selskap og felleskontrollert virksomhet

Selskap	Eierandel	Selskapets egenkapital 31.12.2024	Selskapets resultat 2024	Konsernbidrag 2024
Boganes Eiendom AS	100 %	3 201 815	2 176 651	3 570 127

Aksjene i Boganes Eiendom AS er nedskrevet med 5 515 176 i 2024.

### Note 3 Mellomværende med selskap i samme konsern

Selskapet har mellomregninger og transaksjoner mot andre selskaper i konsernet. Mellomværende er rapportert på egne regnskapslinjer. Transaksjoner og mellomværende i konsernet prises og rapporteres ut fra armlengdes prinsipper.

Oversikten under viser saldo for selskap i samme konsern 31.12.2024:

Kortsiktig fordring	2 570 127
Langsiktig fordring	42 519 435
Kortsiktig gjeld	0
Langsiktig gjeld	0
<b>Sum</b>	<b>45 089 562</b>





## NOTER TIL REGNSKAPET 2024

### Note 4 Pantstillelser og andre forpliktelser

Gjeld som er sikret ved pant o.l.	2024
Gjeld til kredittinstitusjoner	74 214 000

Lånet i Spareabn 1 SØR-NORGE forfaller i sin helhet 15.05.2025 og avdrag årlig med kr 1 562 400. Lånet vil bli refinansiert første kvartal 2025.

1. prioritet panterett i fast eiendom pålydende kr. 96 000 000, eiendommen Gnr. 13, bnr. 508, Stavanger kommune. Panteier Boganes Eiendom AS, eiendom i datterselskapet er stillet som sikkerhet.

1. prioritet factoringavtale pålydende kr. 10 000 000, objekt og panteeier Boganes Eiendom AS.

Panterett i aksjene pålydende kr. 78 120 000 i Boganes Eiendom AS med aksjenr fra 1 og til 26532. Panteier Forus Kombinasjonseiendom II AS, tidligere Cas Start Up 3 AS.

Pantelånene er sikret med tilhørende swap avtale. Markedsverdien på avtalen er pr. 31.12.2024 på kr 354 190. Swap-avtalen er å anse som sikring og er ikke balanseført i selskapets regnskap.

Selskapet har et eksternt lån på MNOK 74,2 med forfall 15.05.2025. Forvalter er i dialog med bank om refinansiering av lånet. Selskapet har i dag krav om LTV på 70%, hvor LTV per 31.12.2024 er 63%. Leietakeren har stødig økonomi med positivt resultat. Gjenværende leietid på leiekontrakten er 7,5 år. Eiendommen ble i siste verdivurdering per 31.12.2024 verdsatt til MNOK124,5 som overstiger eksternt gjeld på MNOK 74,2. Eiendommen kan følgelig selges dersom refinansiering ikke kommer på plass og det skulle bli behov for å innfri lånet. Selskapet har tilstrekkelig likviditet til å dekke rentekostnader og ser ikke behov for ytterligere kapital med dagens forutsetninger. Risikoen knyttet til markedsutvikling, renteøkning og eiendomsvurdering ved refinansiering er imidlertid til stede.

### Note 5 Aktiverte lånekostnader

I forbindelse med kjøp av Boganes Eiendom AS er det bokført omkostninger i tilknytning til finansiering. Honorar for tilrettelegging er aktivert med kr 600 000 i 2022 og avskrives lineært ut mai 2025. Etableringsgebyr er aktivert med kr 195 300 i 2022 og avskrives lineært ut mai 2025.





## NOTER TIL REGNSKAPET 2024

### NOTE 6 SKATT

Årets skattekostnad	2024	2023
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	437 721	351 520
Endring i utsatt skatt	-56 746	-56 747
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>380 975</b>	<b>294 773</b>
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	-3 783 471	1 339 880
Permanente forskjeller	1 945 049	-3 150 488
Endring i midlertidige forskjeller	257 935	257 940
Mottatt konsernbidrag	3 570 127	3 150 488
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>1 989 640</b>	<b>1 597 820</b>
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	-347 707	-341 587
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	785 428	693 107
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>437 721</b>	<b>351 520</b>

Skatteeffekten av midlertidige forskjeller som har gitt opphav til utsatt skatt og utsatte skattefordeler, spesifisert på typer av midlertidige forskjeller

	2024	2023	Endring
Fordringer	107 473	365 408	257 935
<b>Sum</b>	<b>107 473</b>	<b>365 408</b>	<b>257 935</b>
<b>Grunnlag for utsatt skatt</b>	<b>107 473</b>	<b>365 408</b>	<b>257 935</b>
<b>Utsatt skatt (22 %)</b>	<b>23 644</b>	<b>80 390</b>	<b>56 746</b>

### Note 7 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital 01.01.	2 250 000	36 950 000	727 701	39 927 701
Årets resultat	0	-3 436 744	-727 701	-4 164 446
<b>Egenkapital 31.12.</b>	<b>2 250 000</b>	<b>33 513 256</b>	<b>0</b>	<b>35 763 256</b>





## NOTER TIL REGNSKAPET 2024

### Note 8 Aksjekapital, aksjonærer m.v.

Aksjekapitalen består av 450 000 aksjer à kr. 5, totalt kr. 2 250 000.

Aksjonærer pr. 31.12.	Aksjer	Eierandel
Alco Holding AS	112 500	25,00 %
Janamarin AS	67 500	15,00 %
Løren Holding AS	67 500	15,00 %
Rogaland Eiendomsdrift AS	25 000	5,56 %
Halvorsen & Larsen Eiendom AS	22 500	5,00 %
Hassel Holding AS	22 500	5,00 %
Creg AS	22 500	5,00 %
Toluma Kreditt AS	22 500	5,00 %
Eli Fure	22 500	5,00 %
Bjarne Hervik Holding AS	14 500	3,22 %
IDSØE EIENDOM AS	13 500	3,00 %
Pugliola Holding AS	13 500	3,00 %
Dimitri Bruns Holding AS	10 000	2,22 %
Northern Industries B Holding AS	6 750	1,50 %
Nico Bygg Invest AS	6 750	1,50 %
<b>Sum</b>	<b>450 000</b>	<b>100 %</b>

### Note 9 Fortsatt drift

Styret bekrefter at årsregnskapet er avlagt under forutsetning om fortsatt drift.

Det er gjort en risikovurdering av selskapets virksomhet på bakgrunn av samfunnspåvirkninger som følge av hyppige renteøkninger og høy prisstigning i løpet av året. Basert på dette anses det som en potensiell risiko for at virksomheten kan påvirkes negativt som følge av blant annet likviditetsutfordringer hos leietakere, påvirkning av virkelig verdi på eiendommen og eventuelle konkurser hos leverandører og samarbeidspartnere.

Det er under avleggelse av regnskapet ikke observert noen konkrete negative konsekvenser for virksomheten.

### Note 10 Virksomhetsområde

Selskapets virksomhet er kjøp, utleie, forvaltning og salg av fast eiendom. All virksomhet er i Norge.





## NOTER TIL REGNSKAPET 2024

### Note 11 Finansiell markedsrisiko

Selskapets finansielle markedsrisiko er hovedsakelig knyttet til svingninger i det norske rentenivået. Selskapet er ikke eksponert for valutarisiko.





## Verification

Transaction 09222115557547369784

### Document

Årsregnskap 2024\_Forus Kombinasjonseiendom II AS  
Main document  
11 pages  
Initiated on 2025-05-21 13:40:12 CEST (+0200) by Fredrik Hatland (FH)  
Finalised on 2025-05-23 12:48:27 CEST (+0200)

### Initiator

Fredrik Hatland (FH)  
DNB Carnegie Norway  
Company reg. no. 936 310 974  
fredrik.hatland@carnegie.no

### Signatories

Jan Krokedal (JK)  
comet.no@online.no



The name returned by Norwegian BankID was "Jan Krokedal"  
BankID issued by "SpareBank 1 Utvikling DA"  
2023-11-29 10:55:03 CET (+0100)  
Signed 2025-05-23 10:16:19 CEST (+0200)

Svein Kåre Edland (SKE)  
sk@edland.net



The name returned by Norwegian BankID was "Svein Kåre Edland"  
BankID issued by "BankID - Bankenes ID-tjeneste AS"  
2025-01-24 16:58:54 CET (+0100)  
Signed 2025-05-23 12:48:27 CEST (+0200)

Per Christian Alpers (PCA)  
pca@alco.no



The name returned by Norwegian BankID was "Per Christian Alpers"  
BankID issued by "DNB Bank ASA"  
2023-11-06 18:24:19 CET (+0100)  
Signed 2025-05-21 17:52:48 CEST (+0200)

Svein Sørensen (SS)  
s.sorensen@lorenholding.no



The name returned by Norwegian BankID was "Svein Morten Sørensen"  
BankID issued by "Nordea Bank Abp filial i Norge"  
2023-09-07 18:06:21 CEST (+0200)  
Signed 2025-05-21 14:00:56 CEST (+0200)





## Verification

Transaction 09222115557547369784

This verification was issued by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>





Bygdøy allé 2  
Postboks 1704 Vika  
0121 Oslo  
www.bdo.no

Til generalforsamlingen i Forus Kombinasjonseiendom II AS

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Forus Kombinasjonseiendom II AS.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31.12 2024
- Resultatregnskap for 2024
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31.12 2024 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og 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 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 avviklet.

### 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 ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Penneo Dokumentnøkkel: UXFDE-BW6AX-386NO-7RYES-8SXZ6-EBN8I



BDO AS

Alexander Bronken  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: UXFDE-BW6AX-386NO-7RYES-8SXZ6-EBN8I



# PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

## Bronken, Alexander

### Statsautorisert revisor

Serienummer: no\_bankid:9578-5995-4-757407

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-05-27 13:57:31 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: UXFDE-BW6AX-386NO-7RYE-8SXZ6-E8N8I

Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglest med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se <https://eutd.penneo.com>.

### Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.