



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 919 725 842
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: FANTOFT EIENDOMSINVEST AS
Forretningsadresse: Dronning Mauds gate 3
0250 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: Vidar Skoglund
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.03.2021

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, 26.06.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Annen driftskostnad	5	212 525	5 375
Sum kostnader		212 525	5 375
Driftsresultat		-212 525	-5 375
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		19	53
Sum finansinntekter		19	53
Finanskostnader		12 750	
Sum finanskostnader		12 750	
Netto finans		-12 731	53
Ordinært resultat før skattekostnad		-225 256	-5 322
Skattekostnad på ordinært resultat	8		
Ordinært resultat etter skattekostnad		-225 256	-5 322
Årsresultat		-225 256	-5 322
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-225 256	-5 322
Totalresultat		-225 256	-5 322
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til annen egenkapital		-225 256	-5 322
Sum overføringer og disponeringer	9	-225 256	-5 322



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	8		
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	3	209 490 692	
Lån til foretak i samme konsern	7		
Sum finansielle anleggsmidler		209 490 692	
Sum anleggsmidler		209 490 692	0
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		778 468	
Konsernfordringer	7	3 500 000	
Sum fordringer		4 278 468	
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	6	8 517 021	14 111
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		8 517 021	14 111
Sum omløpsmidler		12 795 489	14 111
SUM EIENDELER		222 286 181	14 111
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	2	1 000 000	30 000
Overkurs	9	189 634 750	
Annen innskutt egenkapital	9	-6 000	-6 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Sum innskutt egenkapital		190 628 750	24 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	9	-235 145	-9 889
Sum opptjent egenkapital		-235 145	-9 889
Sum egenkapital		190 393 605	14 111
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	8		
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	7	31 426 164	
Sum annen langsiktig gjeld		31 426 164	
Sum langsiktig gjeld		31 426 164	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		290 033	
Betalbar skatt	8		
Annen kortsiktig gjeld		176 380	
Sum kortsiktig gjeld		466 412	
Sum gjeld		31 892 576	0
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		222 286 181	14 111



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 330191

Enheten

Organisasjonsnummer: 919 725 842
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: FANTOFT EIENDOMSINVEST AS
Forretningsadresse: Dronning Mauds gate 3
0250 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: Vidar Skoglund
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.03.2021

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 2020: Årsregnskap 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, 16.06.2021

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: 919 725 842
FANTOFT EIENDOMSINVEST AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Annen driftskostnad	5	212 525	5 375
Sum kostnader		212 525	5 375
Driftsresultat		-212 525	-5 375
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		19	53
Sum finansinntekter		19	53
Finanskostnader		12 750	
Sum finanskostnader		12 750	
Netto finans		-12 731	53
Ordinært resultat før skattekostnad		-225 256	-5 322
Skattekostnad på ordinært resultat	8		
Ordinært resultat etter skattekostnad		-225 256	-5 322
Årsresultat		-225 256	-5 322
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-225 256	-5 322
Totalresultat		-225 256	-5 322
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til annen egenkapital		-225 256	-5 322
Sum overføringer og disponeringer	9	-225 256	-5 322



Organisasjonsnr: 919 725 842
FANTOFT EIENDOMSINVEST AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	8		
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	3	209 490 692	
Lån til foretak i samme konsern	7		
Sum finansielle anleggsmidler		209 490 692	
Sum anleggsmidler		209 490 692	0
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		778 468	
Konsernfordringer	7	3 500 000	
Sum fordringer		4 278 468	
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o. l.	6	8 517 021	14 111
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		8 517 021	14 111
Sum omløpsmidler		12 795 489	14 111
SUM EIENDELER		222 286 181	14 111
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	2	1 000 000	30 000
Overkurs	9	189 634 750	
Annen innskutt egenkapital	9	-6 000	-6 000
Sum innskutt egenkapital		190 628 750	24 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	9	-235 145	-9 889
Sum opptjent egenkapital		-235 145	-9 889



Sum egenkapital		190 393 605	14 111
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	8		
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	7	31 426 164	
Sum annen langsiktig gjeld		31 426 164	
Sum langsiktig gjeld		31 426 164	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		290 033	
Betalbar skatt	8		
Annen kortsiktig gjeld		176 380	
Sum kortsiktig gjeld		466 412	
Sum gjeld		31 892 576	0
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		222 286 181	14 111



Organisasjonsnr: 919 725 842
FANTOFT EIENDOMSINVEST AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

Note

2

Antall aksjer og aksjeeiere

<u>Aksjeklasse</u>	<u>Ant. aksjer</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Bokført verdi</u>
Ordinære aksjer	1000.00	1000.00	1000000.00

<u>Aksjeeiere - fritekst</u>	<u>Antall</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Aksjeklasse</u>
Joh Johannson Eiendom AS	950.00	95.00%	Ordinære aksjer
Glitra AS	35.00	3.50%	Ordinære aksjer
Kløver Invest AS	15.00	1.50%	Ordinære aksjer

<u>Sum</u>	<u>Sum antall</u>	<u>Sum eierandel</u>
	1000.00	100.00%

Note

5

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

Ingen daglig leder.

Note

5

Ytelser til andre ledende personer

Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



0.00

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

<u>Sikkerhetsstillelse</u>	<u>Daglig leder</u>	<u>Styrets leder</u>	<u>Andre nærstående</u>
0	0	0	0

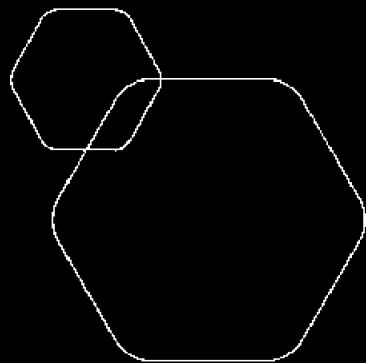
Note

3

Konsern, tilknyttet selskap og datterselskap

Tilknyttet selskap/datterselskap

<u>Navn og adresse</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Stemmeandel</u>	<u>Egenkapital</u>	<u>Resultat</u>
Fantoft Utvikling AS	100.00%	100.00%	1216660.00	7972996.00



Årsregnskap 2020

Fantoft Eiendomsinvest AS

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet



Org.nr.: 919 725 842

Penneo Dokumentnøkkel: UM2B4-LMEIO-AMPCV-5IXNG-20KEB-TPFDS



RESULTATREGNSKAP

FANTOFT EIENDOMSINVEST AS

	Note	2020	2019
Driftskostnader			
Annen driftskostnad	5	212 525	5 375
Sum driftskostnader		212 525	5 375
Driftsresultat		-212 525	-5 375
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		19	53
Finanskostnader		12 750	0
Resultat av finansposter		-12 731	53
Ordinært resultat før skattekostnad		-225 256	-5 322
Skattekostnad på ordinært resultat	8	0	0
Ordinært resultat		-225 256	-5 322
Årsresultat		-225 256	-5 322
Overføringer			
Avsatt til annen egenkapital		-225 256	-5 322
Sum overføringer	9	-225 256	-5 322

Penneo Dokumentnøkkel: UM2B4-LMEIO-AMPCV-5IXNG-2OXEB-TPFDS



BALANSE

FANTOFT EIENDOMSINVEST AS

	Note	2020	2019
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i datterselskap	3	209 490 692	0
Sum finansielle anleggsmidler		209 490 692	0
Sum anleggsmidler		209 490 692	0
Omløpsmidler			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		778 468	0
Konsernfordringer	7	3 500 000	0
Sum fordringer		4 278 468	0
Bankinnskudd, kontanter o.l.	6	8 517 021	14 111
Sum omløpsmidler		12 795 489	14 111
Sum eiendeler		222 286 181	14 111

Penneo Dokumentnøkkel: UM2B4-LMEIO-AMPCV-5XNG-20KEB-TPFDS



BALANSE

FANTOFT EIENDOMSINVEST AS

	Note	2020	2019
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	2	1 000 000	30 000
Overkurs	9	189 634 750	0
Annen innskutt egenkapital	9	-6 000	-6 000
Sum innskutt egenkapital		190 628 750	24 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	9	-235 145	-9 889
Sum opptjent egenkapital		-235 145	-9 889
Sum egenkapital		190 393 605	14 111
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	7	31 426 164	0
Sum annen langsiktig gjeld		31 426 164	0
Leverandørgjeld		290 033	0
Annen kortsiktig gjeld		176 380	0
Sum kortsiktig gjeld		466 412	0
Sum gjeld		31 892 576	0
Sum egenkapital og gjeld		222 286 181	14 111

Oslo, 25.03.2021

Styret i Fantoft Eiendomsinvest AS

Vidar Skoglund
styreleder

Hans Gunnar Martinsen
styremedlem

Tone Smedsrud
styremedlem

Penneo Dokumentnøkkel: UM2B4-LMEIO-AMPCV-5IXNG-20KEB-TPFDS



Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. Følgende regnskapsprinsipper er anvendt:

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Anleggsmidler er eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Omløpsmidler omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er tilsvarende kriterier lagt til grunn.

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kundeordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på transaksjonstidspunktet.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22,00 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller 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 reverseres i samme periode er utlignet og nettoført. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli utnyttet.

Datterselskap og tilknyttet selskap

Datterselskap og tilknyttede selskaper vurderes etter kostmetoden i selskapsregnskapet. Investeringen er vurdert til anskaffelseskost for aksjene med mindre nedskrivning har vært nødvendig. Det er foretatt nedskrivning til virkelig verdi når verdifall skyldes årsaker som ikke kan forventes å være forbigående og det må anses nødvendig etter god regnskapsskikk. Nedskrivninger er reversert når grunnlaget for nedskrivning ikke lenger er til stede.

Utbytte, konsernbidrag og andre utdelinger fra datterselskap er inntektsført samme år som det er avsatt i givers regnskap. Overstiger utbytte / konsernbidraget andelen av opptjent resultat etter anskaffelsestidspunktet, representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og utdelingene er fratrukket investeringens verdi i balansen til morselskapet.

Selskapet er et investeringsselskap og har som formål utelukkende å kjøpe, og eventuelt utvikle, andre selskap for å realisere gevinster ved salg. Investeringene i datterselskap og tilknyttet selskap mv. anses derfor å være av midlertidig eie, selv om tidshorizonten for den enkelte investeringen overstiger normalen for midlertidig eie iht. god regnskapsskikk på 12 måneder. Disse investeringene er derfor klassifisert som omløpsmidler i årsregnskapet.

Utelatelse av datterselskap fra konsolidering

Aksjene og andelene i datterselskapene er anskaffet med sikte på midlertidig eie og holdes i påvente av salg. I samsvar med regnskapsloven § 3-8 er disse derfor utelatt fra konsolidering, og konsernregnskap er ikke utarbeidet.



FANTOFT EIENDOMSINVEST AS

NOTER 2020

Note 2 Aksjonærer

AKSJEKAPITALEN I FANTOFT EIENDOMSINVEST AS PR. 31.12 BESTÅR AV:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	1 000	1 000,0	1 000 000
Sum	1 000		1 000 000

EIERSTRUKTUR

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
Joh Johannson Eiendom AS	950	95,0	95,0
Glitra AS	35	3,5	3,5
Kløver Invest AS	15	1,5	1,5
Totalt antall aksjer	1 000	100,0	100,0

Note 3 Aksjer i datterselskap

Eierandeler i datterselskap er regnskapsført etter kostmetoden.

Selskap	Fantoft Utvikling AS
Anskaffelsestidspunkt	01.12.2020
Forretningskontor	Bergen
Eierandel / stemmerett	100 %
Kostpris	209 490 692
Bokført verdi	209 490 692
Selskapets resultat	7 972 996
Selskapets egenkapital	1 216 660

Note 4 Antall ansatte

Selskapet har ikke hatt noen ansatte i regnskapsåret, og er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. En slik tjenstepensjonsordning er derfor ikke opprettet.

Note 5 Ytelser til ledende personer, revisor mv.

Det er i året ikke utbetalt noen ytelser til selskapets styre.

Kostnadsført honorar til revisor i året utgjør kr. 5 625 (inkl. mva) for ordinær revisjon, og kr. 16 800 (inkl. mva) for andre tjenester.



FANTOFT EIENDOMSINVEST AS

NOTER 2020

Note 6 Bankinnskudd

Innestående midler på bankkonto består av kun frie midler.

Note 7 Mellomværende med selskap i samme konsern

	2020	2019
Fordringer		
Andre kortsiktige fordringer konsern	3 500 000	0
Sum	3 500 000	0
Gjeld		
Lån fra foretak i samme konsern	31 426 164	0
Sum	31 426 164	0

Fordring og lån er tilknyttet datterselskapet Fantoft Utvikling AS. Kortsiktig fordring gjøres opp innen et år. Langsiktig lån gjøres opp senest 30. november 2030. Langsiktig lån renteberegnes etterskuddsvis med markedsrente.

Note 8 Skatt

Periodens skattekostnad fremkommer slik:	2020	2019
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skattefordel	0	0
Periodens totale skattekostnad	0	0

Periodens betalbare skatt fremkommer slik:	2020	2019
Ordinært resultat før skatt	-225 256	-5 322
Permanente forskjeller	-7 365 250	0
Periodens alminnelige inntekt	-7 590 506	-5 322
Anvendelse av fremførbart underskudd	0	0
Grunnlag betalbar skatt	-7 590 506	-5 322
Betalbar skatt (22 % / 22 %)	0	0

Spesifikasjon av grunnlag for utsatt skatt:	2020	2019	Endring
Akkumulert fremførbart underskudd	-7 606 395	-15 889	7 590 506
Sum midlertidige forskjeller	-7 606 395	-15 889	7 590 506
Inngår ikke i beregning av utsatt skatt	7 606 395	15 889	-7 590 506
Grunnlag for beregning av utsatt skatt	0	0	0
Utsatt skatt/(skattefordel) (22 % / 22 %)	0	0	0

Etter utligning av midlertidige forskjeller har selskapet netto utsatt skattefordel 1 673 407 NOK i 2020. Selskapet har valgt å ikke balanseføre denne fordelten.

Penneo Dokumentnokket: UM2B4-LMEIO-AMPCV-SIXNG-20KEB-TPFDS



FANTOFT EIENDOMSINVEST AS

NOTER 2020

Note 9 Egenkapitalbevegelse

Disponering av årets resultat:	Aksjekapital	Overkurs	Annen innsk. egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital 01.01.2020	30 000		-6 000	-9 889	14 111
Kapitalnedsettelse	-30 000				-30 000
Kapitalforhøyelse	1 000 000	197 000 000			198 000 000
Emisjonskostnader		-7 365 250			-7 365 250
Årets resultat				-225 256	-225 256
Egenkapital 31.12.2020	1 000 000	189 634 750	-6 000	-235 145	190 393 605

Note 10 Fortsatt drift

Forutsetningen om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelsen av årsregnskapet. Styret bekrefter at denne forutsetningen er til stede.

Som en følge av Covid19 pandemien, og de menneskelige og økonomiske konsekvensene denne har for samfunnet, kan dette også kunne komme til å få konsekvenser for selskapet. De vesentlige økonomiske risikofaktorer for selskapet vil være bortfall av inntekter, verdireduksjon på selskapets eiendeler og brukk på lånebetingelser. På nåværende tidspunkt er det derfor vanskelig å estimere evt. beløpsmessige konsekvenser.

Ut fra dette bekrefter styret at forutsetning om fortsatt drift i samsvar med § 3-3 er lagt til grunn ved utarbeidelsen av regnskapet.

Penneo Dokumentnøkkel: UM2B4-LMEIO-AMPCV-5XNG-20KEB-TPFDS



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."

Tone Smedsrud

Underskriver

Serienummer: tone.smedsrud@paretosec.com

IP: 77.16.xxx.xxx

2021-03-25 21:01:11Z

Tone Smedsrud

Vidar Skoglund

Underskriver

Serienummer: vidar.skoglund@paretosec.com

IP: 77.16.xxx.xxx

2021-03-25 21:08:20Z

Vidar Skoglund

Hans Gunnar Martinsen

Underskriver

Serienummer: 9578-5995-4-90853

IP: 194.248.xxx.xxx

2021-03-29 07:39:05Z



Penneo Dokumentnøkkel: UM2B4-LMEIO-AMPCV-5XNG-2OKEB-TPFDS

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validate>



Vedlegg til selvangivelsen for Fantoft Eiendomsinvest AS

Skattemessig behandling av etableringskostnader i 2020

Fantoft Eiendomsinvest AS («Selskapet») ble etablert i 2017 som et single-purpose selskap med formål å investere i fast eiendom. Som ledd i dette er det ervervet eiendom som er finansiert ved opptak av lån og syndikering av egenkapital mot finansielle investorer. Pareto Securities AS har stått for denne prosessen med bistand fra Advokatfirmaet Haavind AS og BER Bygg og Eiendomsrevisjon.

Skattemessig behandling er foretatt med basis i en konkret vurdering av hvilke tjenester som er ytet og hvilke forhold disse er knyttet til. Som utgangspunkt ligger følgende modell:

Direkte kostnadsføring	Aktivering
FREMMEKAPITALFINANSIERING	ERVERT
- Forhandling med långivere	- Verdivurderinger
- Etableringskostnader	- Rådgivning
- Tinglysning av sikkerhet	- Meglerhonorar
- Takst/verdivurdering ifm finansiering	- Due-diligence
	- Forhandlinger
EGENKAPITALFINANSIERING	- Kontraktutforming
- Due diligence (eget selskap)	- Oppgjørshonorar
- Utarbeidelse av prospekt	
- Utvidelse av aksjekapitalen	
- Emisjonskostnader	
- Tilrettelegging (*)	

(*) I den grad dette knytter seg til finansieringen av selskapet.

Fantoft Eiendomsinvest AS- År 2020

	Totalt (inkl. MVA)	Aktiveres kostpris aksjer*	Kostnad**
Tilrettelegging fra Pareto Securities AS	9 200 000	1 840 000	7 360 000
Juridisk bistand fra Advokatfirmaet Haavind AS	-795 735	-795 735	0
BER (Pareto sec betalte til BER, vi har fått faktura fra PSEC)	172 188	172 188	0
Berge & Lundal revisjonselskap	5 250	0	5 250
Sum	8 581 703	1 216 453	7 365 250

Selskapet har fordelt etableringskostnadene således:

*Aktiveres på kostprisen på aksjer / eiendom

** Regnskapsføres mot overkurs / resultatføres

Tilretteleggingshonoraret er suksessbasert, og regnes som en prosent av innhentet kapital. Dette er nedfelt i mandatavtale mellom tilrettelegger og Selskapet. Tilretteleggingshonoraret utmåles således ikke på bakgrunn av medgått tid. Etter «Uttalelse om god bokføringskikk GBS 10» punkt 3.1 vil suksessbasert vederlag falle utenfor kravet om dokumentasjon av medgått tid, da det ikke vil være en klar sammenheng mellom vederlag og medgått tid. Det er derfor ikke plikt til å føre timelister etter bokføringsforskriften § 5-1, og det foreligger heller ikke slike lister.

Tilretteleggers hovedmandat er bistand i tilknytning til gjennomføring av emisjon. Kostnader knyttet til finansiering er direkte fradragsberettiget og tilretteleggingshonoraret kan således i utgangspunktet fradragsføres.

Det er i tillegg andre aktører enn tilrettelegger som har bistått ved Selskapets erverv av aksjer i Fantoft Utvikling AS («Målselskapet»). Advokatkostnadene er i all hovedsak knyttet til arbeid mot



selger, herunder arbeid i forbindelse med juridisk diligence samt fremforhandling og utarbeidelse av kjøpekontrakt. I tillegg har det påløpt kostnader fra juridisk rådgiver knyttet til arbeid med at DD-funn, kjøpekontrakt, låneavtale og eventuelle andre avtaler er korrekt gjenspeilet i informasjonsmemorandumet. Kostnadene knyttet til dette er aktivert på aksjene i Målselskapet.

Av forsiktighetshensyn, og etter en skjønnsmessig vurdering, har Selskapet imidlertid valgt å aktivere NOK 1 840 000, tilsvarende 20 % av tilretteleggingshonoraret, som en kostnad knyttet til erverv av aksjer i Målselskapet.

Begrunnelsen for aktiveringen er at tilrettelegger også i en begrenset grad var involvert i de kommersielle betingelsene for kjøpet av aksjene i Målselskapet. Beløpet som ble aktivert er fastsatt etter et skjønn over omfanget av arbeidsinnsatsen som knytter seg til betingelsene for kjøpet av aksjene i Målselskapet. Da tilrettelegger ikke har plikt til å føre timelister, er skjønnen ikke basert på slike. Derimot har man støttet seg på omfanget av medgått tid fra juridisk rådgiver, noe som gir en indikasjon på kompleksiteten i forhandlingene om ervervet av aksjer i Målselskapet. Jo mer kompleks transaksjon, jo flere kommersielle spørsmål vil tilrettelegger normalt bli involvert i.

Kompleksiteten av transaksjonen har ikke nødvendigvis sammenheng med størrelsen på transaksjonen/kapitalinnhenting og derigjennom heller ikke på størrelsen av tilretteleggingshonoraret. Etter en konkret og samlet vurdering har man kommet til at tilretteleggers involvering i aksjeerhvervet ikke kan utgjøre et beløp som overstiger NOK 1 840 000, når det ses hen til et overordnet skjønn over medgått tid og en normal timesats for profesjonelle rådgivere. Ekstern advokat har stått for det alt overveiende av transaksjonsarbeidet. Likevel har Selskapet valgt å aktivere 20 % av tilretteleggingshonoraret fra tilrettelegger. Det er således benyttet forsiktig og konservativt skjønn ved å aktivere et betydelig beløp.

Prosentandelen av tilretteleggingshonoraret som aktiveres vil kunne variere for de ulike prosjektene tilrettelegger er involvert i. Årsaken til dette er at tilretteleggingshonoraret er suksessbasert, og utgjør en prosent av innhentet kapital, mens involvering i arbeidet knyttet til erverv av aksjene i de ulike målselskapene ikke vil avhenge av transaksjonens størrelse, men av transaksjonens kompleksitet. Det er derfor benyttet et konkret skjønn i hver enkelt sak. Av forsiktighetshensyn er størrelsen på aktiverte beløp gjennomgående satt høyere enn det man med altoverveiende sannsynlighet ville komme til ved bruk av timelister.



berge lundal

Til generalforsamlingen i Fantoft Eiendomsinvest AS

Uavhengig revisors beretning for 2020

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Fantoft Eiendomsinvest AS' årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2020, 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene (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.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret 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 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 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

berge & lundal revisjonsselskap as

statsautorisert revisor, medlem av Den norske Revisorforeningen
Rosenkrantz' gate 20, 0160 Oslo, tlf. 22 01 06 00
www.berge-lundal.no | post@berge-lundal.no
Rev.nr./Org.nr. 967 418 064



Uavhengig revisors beretning for 2020
Fantoft Eiendomsinvest AS

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 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 regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokførings-skikk i Norge.

Oslo, 26. mars 2021

berge & lundal revisjonsselskap as

*elektronisk signatur

Ingrid Tveiten
statsautorisert revisor



Elektronisk signatur

Signert av

Tveiten, Ingrid

 **bankID**

Dato og tid (UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna

14.04.2021 21.10.45

Signaturmetode

Norwegian BankID

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de følgende sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signaturdetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.