



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2018 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 991 330 267
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: FORUS HANDELSBYGG AS
Forretningsadresse: c/o Clarksons Platou Ppt. Mgt. AS
Munkedamsveien 62C
0270 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2018 - 31.12.2018

Konsern

Morselskap i konsern: 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: Thomas Ødegård
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 31.05.2019

Grunnlag for avgivelse

År 2018: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2017: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2018

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, 21.05.2021



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		10 182 431	9 044 029
Sum inntekter		10 182 431	9 044 029
Kostnader			
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3,10	2 380 760	1 711 480
Annen driftskostnad	5	3 522 436	559 165
Sum kostnader		5 903 196	2 270 645
Driftsresultat		4 279 235	6 773 384
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		6 031	16 804
Sum finansinntekter		0	0
Rentekostnad til foretak i samme konsern	2	57 456	63 189
Annen rentekostnad		2 286 118	3 962 825
Annen finanskostnad		8 535	27 699
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		-2 346 078	-4 036 909
Ordinært resultat før skattekostnad		1 933 157	2 736 476
Skattekostnad på ordinært resultat	6	59 158	712 643
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 873 999	2 023 832
Årsresultat		1 873 999	2 023 832
Totalresultat		1 873 999	2 023 832
Overføringer og disponeringer			
Utbytte		0	0
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 873 999	2 023 832
Sum overføringer og disponeringer		1 873 999	2 023 832



Balanse

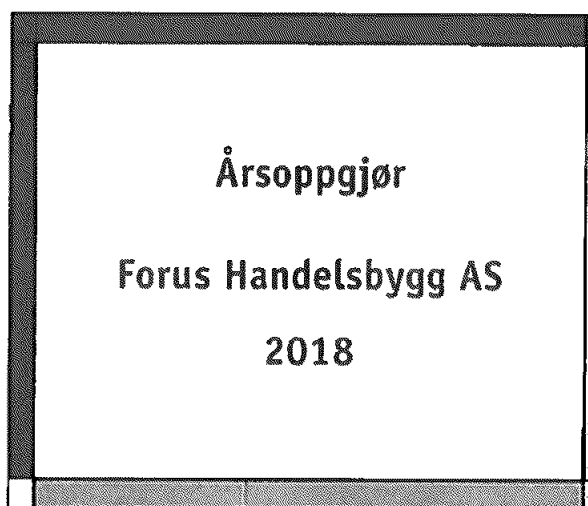
Beløp i: NOK	Note	2018	2017
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Goodwill	10	4 975 273	
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3	110 953 488	109 814 257
Sum varige driftsmidler		115 928 761	109 814 257
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		3 308 270	1 593 682
Sum fordringer		3 308 270	1 593 682
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		225 375	5 180 981
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		225 375	5 180 981
Sum omløpsmidler		3 533 645	6 774 664
SUM EIENDELER		119 462 406	116 588 921

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	4	1 900 000	1 900 000
Overkurs		12 473 961	12 473 961
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		14 373 961	14 373 961
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		5 084 313	7 089 965
Sum opptjent egenkapital		8 084 313	7 089 965
Sum egenkapital		19 458 274	21 463 926
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	6	9 762 739	3 123 377
Sum avsetninger for forpliktelser		9 762 739	3 123 377
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner			78 765 774
Langsiktig konserngjeld		85 552 763	10 000 000
Sum annen langsiktig gjeld		85 552 763	88 765 774
Sum langsiktig gjeld		95 315 502	91 889 151
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		2 040 499	2 827 960
Kortsiktig konserngjeld		2 430 198	2 430 198
Annen kortsiktig gjeld		217 934	285 679
Sum kortsiktig gjeld		4 688 631	3 235 843
Sum gjeld		100 004 133	95 124 994
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		119 462 406	116 588 921





Forus Handelsbygg AS		Resultatregnskap	
	Noter	2018	2017
Driftsinntekter			
Leieinntekter		10 182 431	9 044 029
Sum driftsinntekter		10 182 431	9 044 029
Driftskostnader			
Avskrivinger	3,10	-2 380 760	1 711 480
Annen driftskostnad	5	-3 522 436	559 165
Sum driftskostnader		-5 903 196	2 270 645
Driftsresultat		4 279 235	6 773 384
Finansposter			
Finansinntekter		6 031	16 804
Rentekostnader aksjonærlån	2	-57 456	-63 189
Rentekostnader lån		-2 286 118	-3 962 825
Andre finanskostnader		-8 535	-27 699
Sum finansposter		-2 346 078	-4 036 909
Resultat før skatt		1 933 157	2 736 476
Skattekostnad på ordinært resultat	6	-59 158	-712 643
Årsresultat		1 873 999	2 023 832
Disponeringer			
Overført fra/til annen egenkapital		3 745 252	2 023 833
Konsernbidrag		-1 871 253	
Sum disponeringer		1 873 999	2 023 833





Forus Handelsbygg AS		Balanse	
	Noter	31.12.2018	31.12.2017
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Immaterielle anleggsmidler			
Skattegoodwill	10	4 975 273	0
Sum immaterielle anleggsmidler		4 975 273	0
Varige driftsmidler			
Bygning		78 410 144	65 686 189
Anlegg under utførelse		0	12 344 201
Tomt		32 543 344	31 783 867
Sum varige driftsmidler	3	110 953 488	109 814 257
SUM ANLEGGSMIDLER		115 928 761	109 814 257
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Periodisert leie		2 834 016	0
Andre fordringer		474 255	1 593 682
Sum fordringer		3 308 270	1 593 682
Bankinnskudd, kontanter og lignende	7	225 375	5 180 981
SUM OMLØPSMIDLER		3 533 645	6 774 664
SUM EIENDELER		119 462 406	116 588 921





Forus Handelsbygg AS		Balanse	
	Noter	31.12.2018	31.12.2017
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	4	1 900 000	1 900 000
Overkurs		12 473 961	12 473 961
Sum innskutt egenkapital	8	14 373 961	14 373 961
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		5 084 313	7 089 965
Sum opptjent egenkapital		5 084 313	7 089 965
SUM EGENKAPITAL	8	19 458 274	21 463 926
GJELD			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	6	9 762 739	3 123 377
Sum avsetning for forpliktelser		9 762 739	3 123 377
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	2	0	69 000 000
Byggelån		0	9 765 774
Gjeld til aksjonærer		85 552 763	10 000 000
Sum annen langsiktig gjeld		85 552 763	88 765 774
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		2 040 499	2 827 960
Pålopte renter	2	217 934	131 210
Pålopte renter aksjonærlån		0	63 189
Betalbar skatt		0	122 204
Skyldig konsernbidrag		2 430 198	0
Annen kortsiktig gjeld		0	91 280
Sum kortsiktig gjeld		4 688 631	3 235 843
SUM GJELD		100 004 133	95 124 994
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		119 462 406	116 588 921



Oslo, 15.05.2019

Oddbjørn Lende
styrets lederSvein Kåre Edland
styremedlemAnnelene Myklebust
styremedlem



Forus Handelsbygg AS

Noter 2018

Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapspraksis for små foretak. Følgende regnskapsprinsipper er anvendt:

Leieinntekter periodiseres i henhold til leiekontrakt.

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen ett år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er tilsvarende 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 motant beløp på etableringsstidspunktet.

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

Skatter kostnadsføres når de påløper, det vil si at skattekostnaden er knyttet til det regnskapsmessige resultat for skatt. Skattekostnaden består av betalbar skatt (skatt på årets skattepliktige inntekt) og endring i netto utsatt skatt. Utsatt skatt og utsatt skattefordel er presentert netto i balansen.

Note 2 Fordringer, gjeld og garantiforpliktelser m.v.

Garantiforpliktelser, pantstillelser og lignende sikret ved pant	2018	2017
Gjeld til kredittinstitusjoner	0	71 000 000
Pålydte renter	217 934	302 351
Sum	217 934	71 302 351

Gjeld som forfaller mer enn fem år etter regnskapsårets slutt	2018	2017
Gjeld til selskap i samme konsern	85 552 763	0

Note 3 Varige driftsmidler

Anskaffelseskost	Anskaffelseskost		Anskaffelseskost	
	01.01	Tilgang	Avgang	31.12
Anlegg under utførelse	12 344 201	3 228 837	-15 573 038	0
Bygg	81 370 137	11 682 146	0	93 050 283
Teknisk/Leietakertilpasning	840 773	3 269 092	0	4 109 865
Tomt	31 783 867	759 477	0	32 543 344
Sum	126 338 978	18 937 552	-15 573 038	129 703 492

Avskrivninger	Årlig sats for ord avskrivninger	Akk. avskrivninger		avskrivninger	Balanseført verdi 31.12
		01.01	Årets avskrivninger		
Anlegg under utførelse	0 %	0	0	0	0
Bygg	2 %	16 272 489	1 841 539	18 114 028	74 936 255
Teknisk/Leietakertilpasning	10 %	252 232	383 744	635 976	3 473 889
Tomt	0 %	0	0	0	32 543 344
Sum		16 524 721	2 225 283	18 750 003	110 953 489



Note 4 Antall aksjer, aksjeeiere m.v.

Selskapets aksjekapital på kr 1 900 000 består av 1 000 aksjer á kr 1 900.

Selskapet, aksjonærer	Andeler	Antall
Forus Handelseiendom AS	100 %	1 000
Totalt	100 %	1 000



Forus Handelsbygg AS

Noter 2018

Note 5 Ansatte, utøvelser til ledende personer, revisor mv.

Selskapet har ikke hatt noen ansatte i regnskapsåret og er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om tjenestepensjon. Det er kostnadsført 80 000 + sga i styrehonorar for 2018. Kostnadsført honorar til revisor for 2018 utgjør kr 30 200 for revisjon eks mva.

Note 6 Skatt

Årets skattekostnad fremkommer slik	2018	2017
Betalbar skatt på årets resultat	558 946	122 204
Brutto endring utsatt skatt	-499 788	590 439
Årets totale skattekostnad	59 158	712 643

Betalbar skatt i årets skattekostnad fremkommer slik	2018	2017
Ordinært resultat før skattekostnad	1 933 157	2 736 476
Permanente forskjeller	97 968	0
Endring midlertidige forskjeller	399 073	598 720
Benyttet underskudd til fremføring	0	-2 826 012
Grunnlag betalbar skatt	2 430 198	509 183
Beregnet betalbar skatt 23 % / 24 %	558 946	122 204
Avgitt konsernbidrag med skattemessig effekt	-2 430 198	0
Betalbar skatt i balansen	0	0

Spesifikasjon av grunnlag for utsatt skatt	31.12.2018	31.12.2017
Anleggsmidler	44 376 085	44 619 681
Goodwill	-4 975 273	5 130 750
Gjeld / Pålopt SWAP inntekter	0	0
Underskudd til fremføring	0	0
Sum midlertidige forskjeller	49 351 357	49 750 431
Midlertidige forskjeller som ikke inngår i grunnlag for utsatt skatt	-4 975 273	-5 130 750
Sum grunnlag utsatt skatt	44 376 085	44 619 681
Sum utsatt skatt/ (skattefordel) (22 % / 23 %)	9 762 739	10 262 527

Note 7 Bank / Likviditet

Selskapet har ikke bundne midler.

Note 8 Egenkapitalbevegelse

Disponering av årets resultat	Aksje- kapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01 01	1 900 000	12 473 961	7 089 965	21 463 926
Korreksjon egenkapital 01 01			-2 008 399	-2 008 399
Egenkapital 01 01 korrigert	1 900 000	12 473 961	5 081 566	19 455 527
Årets resultat			1 873 999	1 873 999
Avgitt konsernbidrag med skattemessig effekt			-1 871 253	-1 871 253
Egenkapital 31.12	1 900 000	12 473 961	5 084 313	19 458 274

Note 9 Fortsatt drift

Selskapet eier 2 forretningsbygg på Forus i Sandnes kommune med leiekontrakter frem til 2022 og 2029. Regnskapet er avlagt under forutsetning av fortsatt drift. Det bekreftes herved at forutsetningen er til stede.

Note 10 Skattegoodwill

	2018	2017
Tilgang	0	0
Anskaffelseskost 31.12	6 530 043	6 530 043
Akk avskrivninger mv pr 01.01	-1 399 293	
Akk avskrivninger mv pr 31.12	-1 554 770	-1 399 293
Akk nedskrivninger mv pr 31.12		
Balansført verdi 31.12	4 975 273	5 130 750
Økonomisk levetid	42	42
Årets ordinære avskrivninger	155 477	155 477

Goodwill er knyttet til forskjellen mellom virkelig verdi og regnskapsført verdi på utsatt skatt for anleggsmidler. Frem til 31.12.2017 ble utsatt skatt på anleggsmidler regnskapsført til 7% (virkelig verdi). Fra og med 2018 har selskapet valgt å regnskapsføre utsatt skatt på anleggsmidlene til nominell verdi.



berge lundal

Til generalforsamlingen i Forus Handelsbygg AS

Uavhengig revisors beretning for 2018

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Forus Handelsbygg AS' årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2018, 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 2018, 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.

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 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

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

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Idly. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Idly



Uavhengig revisors beretning for 2018
Forus Handelsbygg 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 bokføringsskikk i Norge.

Oslo, 20. mai 2019

berge & lundal revisjonsselskap as

Hans Berge
registrert revisor



Elektronisk signatur

Signert av

BERGE, HANS

Fødselsdato 160563

Norwegian Buypass

Dato og tid

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

23.05.2019 16.57.58

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 signatordetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.