



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 995 583 097  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: FIRMUS REAL ESTATE AS  
Forretningsadresse: St.Croix gate 12A  
1604 FREDRIKSTAD

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

### 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: Torill Solhøy  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.06.2023

### Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

*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, 10.07.2024



## Resultatregnskap

| Beløp i: NOK                                  | Note | 2022               | 2021              |
|---|------|--------------------|-------------------|
| <b>RESULTATREGNSKAP</b>                       |      |                    |                   |
| <b>Kostnader</b>                              |      |                    |                   |
| Lønnskostnad                                  | 1    |                    |                   |
| Annen driftskostnad                           |      | 462 124            | 901 693           |
| <b>Sum kostnader</b>                          |      | <b>462 124</b>     | <b>901 693</b>    |
| <b>Driftsresultat</b>                         |      | <b>-462 124</b>    | <b>-901 693</b>   |
| <b>Finansinntekter og finanskostnader</b>     |      |                    |                   |
| Inntekt på investering i datterselskap        | 2    | 8 167 080          | 10 587 617        |
| Renteinntekt fra foretak i samme konsern      | 2    | 180 602            | 59 364            |
| Annen renteinntekt                            | 2    | 6 634              | 136               |
| Annen finansinntekt                           | 2    | -296 115           | 2 438 685         |
| <b>Sum finansinntekter</b>                    |      | <b>8 058 201</b>   | <b>13 085 802</b> |
| Rentekostnad til foretak i samme konsern      | 2    | 2 240 656          | 927 161           |
| Annen rentekostnad                            | 2    |                    | 4 102             |
| Annen finanskostnad                           | 2    | 20 524 515         | 829 436           |
| <b>Sum finanskostnader</b>                    |      | <b>22 765 171</b>  | <b>1 760 699</b>  |
| <b>Netto finans</b>                           |      | <b>-14 706 970</b> | <b>11 325 103</b> |
| <b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>    |      | <b>-15 169 094</b> | <b>10 423 410</b> |
| Skattekostnad på resultat                     | 3    |                    |                   |
| <b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>  |      | <b>-15 169 094</b> | <b>10 423 410</b> |
| <b>Årsresultat</b>                            | 4    | <b>-15 169 094</b> | <b>10 423 410</b> |
| <b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b> |      | <b>-15 169 094</b> | <b>10 423 410</b> |
| <b>Totalresultat</b>                          |      | <b>-15 169 094</b> | <b>10 423 410</b> |
| <b>Overføringer og disponeringer</b>          |      |                    |                   |
| Avsatt til annen egenkapital                  |      | -15 169 094        | 10 423 410        |
| <b>Sum overføringer og disponeringer</b>      |      | <b>-15 169 094</b> | <b>10 423 410</b> |



## Balanse

| Beløp i: NOK                                   | Note | 2022              | 2021               |
|--|------|-------------------|--------------------|
| <b>BALANSE - EIENDELER</b>                     |      |                   |                    |
| <b>Anleggsmidler</b>                           |      |                   |                    |
| <b>Immaterielle eiendeler</b>                  |      |                   |                    |
| Utsatt skattefordel                            | 3    |                   |                    |
| <b>Finansielle anleggsmidler</b>               |      |                   |                    |
| Investering i datterselskap                    | 5    | 71 342 061        | 91 342 061         |
| Investering i annet foretak i samme konsern    | 5    |                   |                    |
| Lån til foretak i samme konsern                | 6    | 2 576 104         | 8 831 284          |
| <b>Sum finansielle anleggsmidler</b>           |      | <b>73 918 165</b> | <b>100 173 346</b> |
| <b>Sum anleggsmidler</b>                       |      | <b>73 918 165</b> | <b>100 173 346</b> |
| <b>Omløpsmidler</b>                            |      |                   |                    |
| <b>Varer</b>                                   |      |                   |                    |
| <b>Fordringer</b>                              |      |                   |                    |
| Kundefordringer                                | 6    |                   |                    |
| Andre kortsiktige fordringer                   | 6    |                   |                    |
| <b>Sum fordringer</b>                          | 6    |                   |                    |
| <b>Investeringer</b>                           |      |                   |                    |
| Aksjer og andeler i foretak i samme konsern    | 5    |                   |                    |
| <b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>     |      |                   |                    |
| Bankinnskudd, kontanter o.l.                   |      | 510 616           | 1 073 468          |
| <b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b> |      | <b>510 616</b>    | <b>1 073 468</b>   |
| <b>Sum omløpsmidler</b>                        |      | <b>510 616</b>    | <b>1 073 468</b>   |
| <b>SUM EIENDELER</b>                           |      | <b>74 428 781</b> | <b>101 246 814</b> |

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

### Egenkapital



### Balanse

| Beløp i: NOK                      | Note | 2022              | 2021               |
|-----------------------------------|------|-------------------|--------------------|
| <b>Innskutt egenkapital</b>       |      |                   |                    |
| Aksjekapital                      | 7    | 1 502 500         | 1 502 500          |
| Beholdning av egne aksjer         | 7    |                   |                    |
| Overkurs                          |      |                   | 4 047 939          |
| <b>Sum innskutt egenkapital</b>   |      | <b>1 502 500</b>  | <b>5 550 439</b>   |
| <b>Opptjent egenkapital</b>       |      |                   |                    |
| Annen egenkapital                 |      | 33 903 412        | 55 061 267         |
| <b>Sum opptjent egenkapital</b>   |      | <b>33 903 412</b> | <b>55 061 267</b>  |
| <b>Sum egenkapital</b>            | 4    | <b>35 405 912</b> | <b>60 611 706</b>  |
| <b>Gjeld</b>                      |      |                   |                    |
| <b>Langsiktig gjeld</b>           |      |                   |                    |
| Utsatt skatt                      | 3    |                   |                    |
| <b>Annen langsiktig gjeld</b>     |      |                   |                    |
| Gjeld til kredittinstitusjoner    | 6    |                   |                    |
| Langsiktig konserngjeld           | 6    | 38 998 163        | 40 635 108         |
| <b>Sum annen langsiktig gjeld</b> |      | <b>38 998 163</b> | <b>40 635 108</b>  |
| <b>Sum langsiktig gjeld</b>       |      | <b>38 998 163</b> | <b>40 635 108</b>  |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>           |      |                   |                    |
| Leverandørgjeld                   | 6    |                   |                    |
| Betalbar skatt                    | 3    |                   |                    |
| Konserngjeld                      |      | 24 706            |                    |
| Annen kortsiktig gjeld            | 6    |                   |                    |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>       | 6    | <b>24 706</b>     |                    |
| <b>Sum gjeld</b>                  |      | <b>39 022 869</b> | <b>40 635 108</b>  |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>   |      | <b>74 428 781</b> | <b>101 246 814</b> |



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 607802

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 995 583 097  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: FIRMUS REAL ESTATE AS  
Forretningsadresse: St.Croix gate 12A  
1604 FREDRIKSTAD

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

#### 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: Torill Solhøi  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.06.2023

#### 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 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

*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, 25.07.2023

---

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: 995 583 097  
FIRMUS REAL ESTATE AS

## RESULTATREGNSKAP

| Beløp i: NOK                                  | Note | 2022               | 2021              |
|---|------|--------------------|-------------------|
| <b>RESULTATREGNSKAP</b>                       |      |                    |                   |
| <b>Kostnader</b>                              |      |                    |                   |
| Lønnskostnad                                  | 1    |                    |                   |
| Annen driftskostnad                           |      | 462 124            | 901 693           |
| <b>Sum kostnader</b>                          |      | <b>462 124</b>     | <b>901 693</b>    |
| <b>Driftsresultat</b>                         |      | <b>-462 124</b>    | <b>-901 693</b>   |
| <b>Finansinntekter og finanskostnader</b>     |      |                    |                   |
| Inntekt på investering i datterselskap        | 2    | 8 167 080          | 10 587 617        |
| Renteinntekt fra foretak i samme konsern      | 2    | 180 602            | 59 364            |
| Annen renteinntekt                            | 2    | 6 634              | 136               |
| Annen finansinntekt                           | 2    | -296 115           | 2 438 685         |
| <b>Sum finansinntekter</b>                    |      | <b>8 058 201</b>   | <b>13 085 802</b> |
| Rentekostnad til foretak i samme konsern      | 2    | 2 240 656          | 927 161           |
| Annen rentekostnad                            | 2    |                    | 4 102             |
| Annen finanskostnad                           | 2    | 20 524 515         | 829 436           |
| <b>Sum finanskostnader</b>                    |      | <b>22 765 171</b>  | <b>1 760 699</b>  |
| <b>Netto finans</b>                           |      | <b>-14 706 970</b> | <b>11 325 103</b> |
| <b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>    |      | <b>-15 169 094</b> | <b>10 423 410</b> |
| Skattekostnad på resultat                     | 3    |                    |                   |
| <b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>  |      | <b>-15 169 094</b> | <b>10 423 410</b> |
| <b>Årsresultat</b>                            | 4    | <b>-15 169 094</b> | <b>10 423 410</b> |
| <b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b> |      | <b>-15 169 094</b> | <b>10 423 410</b> |
| <b>Totalresultat</b>                          |      | <b>-15 169 094</b> | <b>10 423 410</b> |
| <b>Overføringer og disponeringer</b>          |      |                    |                   |
| Avsatt til annen egenkapital                  |      | -15 169 094        | 10 423 410        |
| <b>Sum overføringer og disponeringer</b>      |      | <b>-15 169 094</b> | <b>10 423 410</b> |



Organisasjonsnr: 995 583 097  
FIRMUS REAL ESTATE AS

## BALANSE

| Beløp i: NOK                                   | Note     | 2022              | 2021               |
|--|----------|-------------------|--------------------|
| <b>BALANSE - EIENDELER</b>                     |          |                   |                    |
| <b>Anleggsmidler</b>                           |          |                   |                    |
| <b>Immaterielle eiendeler</b>                  |          |                   |                    |
| Utsatt skattefordel                            | 3        |                   |                    |
| <b>Finansielle anleggsmidler</b>               |          |                   |                    |
| Investering i datterselskap                    | 5        | 71 342 061        | 91 342 061         |
| Investering i annet foretak i samme konsern    | 5        |                   |                    |
| Lån til foretak i samme konsern                | 6        | 2 576 104         | 8 831 284          |
| <b>Sum finansielle anleggsmidler</b>           |          | <b>73 918 165</b> | <b>100 173 346</b> |
| <b>Sum anleggsmidler</b>                       |          | <b>73 918 165</b> | <b>100 173 346</b> |
| <b>Omløpsmidler</b>                            |          |                   |                    |
| <b>Varer</b>                                   |          |                   |                    |
| <b>Fordringer</b>                              |          |                   |                    |
| Kundefordringer                                | 6        |                   |                    |
| Andre kortsiktige fordringer                   | 6        |                   |                    |
| <b>Sum fordringer</b>                          | <b>6</b> |                   |                    |
| <b>Investeringer</b>                           |          |                   |                    |
| Aksjer og andeler i foretak i samme konsern    | 5        |                   |                    |
| <b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>     |          |                   |                    |
| Bankinnskudd, kontanter o. l.                  |          | 510 616           | 1 073 468          |
| <b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b> |          | <b>510 616</b>    | <b>1 073 468</b>   |
| <b>Sum omløpsmidler</b>                        |          | <b>510 616</b>    | <b>1 073 468</b>   |
| <b>SUM EIENDELER</b>                           |          | <b>74 428 781</b> | <b>101 246 814</b> |
| <b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>          |          |                   |                    |
| <b>Egenkapital</b>                             |          |                   |                    |
| <b>Innskutt egenkapital</b>                    |          |                   |                    |
| Aksjekapital                                   | 7        | 1 502 500         | 1 502 500          |
| Beholdning av egne aksjer                      | 7        |                   |                    |
| Overkurs                                       |          |                   | 4 047 939          |



|                                   |          |                   |                    |
|-----------------------------------|----------|-------------------|--------------------|
| <b>Sum innskutt egenkapital</b>   |          | <b>1 502 500</b>  | <b>5 550 439</b>   |
| <b>Opptjent egenkapital</b>       |          |                   |                    |
| Annen egenkapital                 |          | 33 903 412        | 55 061 267         |
| <b>Sum opptjent egenkapital</b>   |          | <b>33 903 412</b> | <b>55 061 267</b>  |
| <b>Sum egenkapital</b>            | <b>4</b> | <b>35 405 912</b> | <b>60 611 706</b>  |
| <b>Gjeld</b>                      |          |                   |                    |
| <b>Langsiktig gjeld</b>           |          |                   |                    |
| Utsatt skatt                      | 3        |                   |                    |
| <b>Annen langsiktig gjeld</b>     |          |                   |                    |
| Gjeld til                         |          |                   |                    |
| kredittinstitusjoner              | 6        |                   |                    |
| Langsiktig konserngjeld           | 6        | 38 998 163        | 40 635 108         |
| <b>Sum annen langsiktig gjeld</b> |          | <b>38 998 163</b> | <b>40 635 108</b>  |
| <b>Sum langsiktig gjeld</b>       |          | <b>38 998 163</b> | <b>40 635 108</b>  |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>           |          |                   |                    |
| Leverandørgjeld                   | 6        |                   |                    |
| Betalbar skatt                    | 3        |                   |                    |
| Konserngjeld                      |          | 24 706            |                    |
| Annen kortsiktig gjeld            | 6        |                   |                    |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>       | <b>6</b> | <b>24 706</b>     |                    |
| <b>Sum gjeld</b>                  |          | <b>39 022 869</b> | <b>40 635 108</b>  |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>   |          | <b>74 428 781</b> | <b>101 246 814</b> |



Organisasjonsnr: 995 583 097  
FIRMUS REAL ESTATE AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note  
4

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

| <u>Sum</u>                      | <u>Beløp</u>                                   |
|---------------------------------|--|
| <u>Balanseført verdi 31.12.</u> | <u>Varige driftsmidler Immaterielle eiend.</u> |

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

|  |              |                  |
|--|--------------|------------------|
| <u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u> | <u>Årets</u> | <u>Fjorårets</u> |
|--|--------------|------------------|

|   |              |                  |
|---|--------------|------------------|
| <u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u> | <u>Årets</u> | <u>Fjorårets</u> |
|---|--------------|------------------|

|   |              |                  |
|---|--------------|------------------|
| <u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u> | <u>Årets</u> | <u>Fjorårets</u> |
|---|--------------|------------------|

|   |              |                  |
|---|--------------|------------------|
| <u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u> | <u>Årets</u> | <u>Fjorårets</u> |
|---|--------------|------------------|

|                      |              |
|----------------------|--------------|
| <u>Pantstillelse</u> | <u>Beløp</u> |
|----------------------|--------------|

|                                  |               |                  |                         |
|----------------------------------|---------------|------------------|-------------------------|
| <u>Beholdning av egne aksjer</u> | <u>Antall</u> | <u>Pålydende</u> | <u>Andel av aksjek.</u> |
|----------------------------------|---------------|------------------|-------------------------|



Til generalforsamlingen i Firmus Real Estate AS

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Firmus Real Estate AS som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og 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. desember 2022, 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 og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige 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 internkontroll 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 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.

PricewaterhouseCoopers AS, Kalnesveien 5, 1712 Grålum

T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, [www.pwc.no](http://www.pwc.no)

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



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

Sarpsborg, 19. juni 2023  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Dag Olav Haugen  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

**Signers:**

| <b>Name</b>      | <b>Method</b> | <b>Date</b>      |
|------------------|---------------|------------------|
| Haugen, Dag Olav | BANKID        | 2023-06-19 10:20 |

**This document package contains:**

- Closing page (this page)
- The original document(s)
- The electronic signatures. These are not visible in the document, but are electronically integrated.



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.



# Årsregnskap 2022

## Firmus Real Estate AS

Resultatregnskap  
Balanse  
Noter til regnskapet

Org.nr.: 995 583 097



## Resultatregnskap

### Firmus Real Estate AS

| Driftsinntekter og driftskostnader        | Note     | 2022               | 2021              |
|---|----------|--------------------|-------------------|
| Annen driftskostnad                       |          | 462 124            | 901 693           |
| <b>Sum driftskostnader</b>                |          | <b>462 124</b>     | <b>901 693</b>    |
| <b>Driftsresultat</b>                     |          | <b>-462 124</b>    | <b>-901 693</b>   |
| <b>Finansinntekter og finanskostnader</b> |          |                    |                   |
| Inntekt på investering i datterselskap    | 2        | 8 167 080          | 10 587 617        |
| Renteinntekt fra foretak i samme konsern  | 2        | 180 602            | 59 364            |
| Annen renteinntekt                        | 2        | 6 634              | 136               |
| Annen finansinntekt                       | 2        | -296 115           | 2 438 685         |
| Rentekostnad til foretak i samme konsern  | 2        | 2 240 656          | 927 161           |
| Annen rentekostnad                        | 2        | 0                  | 4 102             |
| Annen finanskostnad                       | 2        | 20 524 515         | 829 436           |
| <b>Resultat av finansposter</b>           |          | <b>-14 706 970</b> | <b>11 325 103</b> |
| Resultat før skattekostnad                |          | -15 169 094        | 10 423 410        |
| Skattekostnad på resultat                 | 3        | 0                  | 0                 |
| <b>Årsresultat</b>                        | <b>4</b> | <b>-15 169 094</b> | <b>10 423 410</b> |
| <b>Overføringer</b>                       |          |                    |                   |
| Avsatt til annen egenkapital              |          | -15 169 094        | 10 423 410        |
| <b>Sum overføringer</b>                   |          | <b>-15 169 094</b> | <b>10 423 410</b> |



## Balanse

### Firmus Real Estate AS

| Eiendeler                            | Note | 2022              | 2021               |
|--------------------------------------|------|-------------------|--------------------|
| <b>Anleggsmidler</b>                 |      |                   |                    |
| <b>Finansielle anleggsmidler</b>     |      |                   |                    |
| Investeringer i datterselskap        | 5    | 71 342 061        | 91 342 061         |
| Lån til foretak i samme konsern      | 6    | 2 576 104         | 8 831 284          |
| <b>Sum finansielle anleggsmidler</b> |      | <b>73 918 165</b> | <b>100 173 346</b> |
| <b>Sum anleggsmidler</b>             |      | <b>73 918 165</b> | <b>100 173 346</b> |
| <b>Omløpsmidler</b>                  |      |                   |                    |
| Bankinnskudd, kontanter o.l.         |      | 510 616           | 1 073 468          |
| <b>Sum omløpsmidler</b>              |      | <b>510 616</b>    | <b>1 073 468</b>   |
| <b>Sum eiendeler</b>                 |      | <b>74 428 781</b> | <b>101 246 814</b> |



## Balanse

### Firmus Real Estate AS

| Egenkapital og gjeld              | Note     | 2022              | 2021               |
|-----------------------------------|----------|-------------------|--------------------|
| <b>Innskutt egenkapital</b>       |          |                   |                    |
| Aksjekapital                      | 7        | 1 502 500         | 1 502 500          |
| Overkurs                          |          | 0                 | 4 047 939          |
| <b>Sum innskutt egenkapital</b>   |          | <b>1 502 500</b>  | <b>5 550 439</b>   |
| <b>Opptjent egenkapital</b>       |          |                   |                    |
| Annen egenkapital                 |          | 33 903 412        | 55 061 267         |
| <b>Sum opptjent egenkapital</b>   |          | <b>33 903 412</b> | <b>55 061 267</b>  |
| <b>Sum egenkapital</b>            | <b>4</b> | <b>35 405 912</b> | <b>60 611 706</b>  |
| <b>Gjeld</b>                      |          |                   |                    |
| <b>Annen langsiktig gjeld</b>     |          |                   |                    |
| Langsiktig konserngjeld           | 6        | 38 998 163        | 40 635 108         |
| <b>Sum annen langsiktig gjeld</b> |          | <b>38 998 163</b> | <b>40 635 108</b>  |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>           |          |                   |                    |
| Konserngjeld                      |          | 24 706            | 0                  |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>       | <b>6</b> | <b>24 706</b>     | <b>0</b>           |
| <b>Sum gjeld</b>                  |          | <b>39 022 869</b> | <b>40 635 108</b>  |
| <b>Sum egenkapital og gjeld</b>   |          | <b>74 428 781</b> | <b>101 246 814</b> |

Fredrikstad, 19.06.2023  
Styret i Firmus Real Estate AS

Tormod Stene-Johansen  
styreleder

Haakon Morten Sæter  
styremedlem

Sigurd Løvseth  
styremedlem/daglig leder



## Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

### 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 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.

### Klassifisering og vurdering av omløpsmidler

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi.

### Aksjer i datterselskap

Datterselskap 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.

## Note 1 Lønnskostnader

Firmus Real Estate AS har ikke hatt lønns- eller personalkostnader i 2022 og det foreligger heller ingen slike forpliktelser.

## Note 2 Poster som er slått sammen i regnskapet

| <b>Finansinntekter</b>                     | <b>2022</b>       | <b>2021</b>       |
|--|-------------------|-------------------|
| Inntektsført utbytte fra datterselskap     | 8 167 080         | 10 587 617        |
| Renteinntekt fra foretak i samme konsern   | 180 602           | 59 364            |
| Annen renteinntekt                         | 6 634             | 136               |
| Annen finansinntekt (agio)                 | -296 115          | 2 438 685         |
| <b>Sum finansinntekter</b>                 | <b>8 058 201</b>  | <b>13 085 802</b> |
| <b>Finanskostnader</b>                     | <b>2022</b>       | <b>2021</b>       |
| Nedskrivning av aksjer                     | 20 000 000        | 0                 |
| Rentekostnader fra foretak i samme konsern | 2 240 656         | 927 161           |
| Annen rentekostnad                         | 0                 | 4 102             |
| Annen finanskostnad (disagio)              | 524 515           | 829 436           |
| <b>Sum finanskostnader</b>                 | <b>22 765 171</b> | <b>1 760 699</b>  |



## Note 3 Skatt

| <b>Årets skattekostnad</b>               | <b>2022</b>       | <b>2021</b>     |
|--|-------------------|-----------------|
| Resultatført skatt på ordinært resultat: |                   |                 |
| Betalbar skatt                           | 0                 | 0               |
| Endring i utsatt skattefordel            | 0                 | 0               |
| <b>Skattekostnad ordinært resultat</b>   | <b>0</b>          | <b>0</b>        |
| Skattepliktig inntekt:                   |                   |                 |
| Resultat før skatt                       | -15 169 094       | 10 423 410      |
| Permanente forskjeller                   | 11 832 920        | -10 570 235     |
| <b>Skattepliktig inntekt</b>             | <b>-3 336 174</b> | <b>-146 825</b> |
| Betalbar skatt i balansen:               |                   |                 |
| Betalbar skatt på årets resultat         | 0                 | 0               |
| <b>Sum betalbar skatt i balansen</b>     | <b>0</b>          | <b>0</b>        |

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

|   | <b>2022</b> | <b>2021</b> | <b>Endring</b> |
|---|-------------|-------------|----------------|
| Akkumulert fremførbart underskudd         | -11 304 855 | -7 968 681  | 3 336 174      |
| Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt | 11 304 855  | 7 968 681   | -3 336 174     |
| <b>Utsatt skattefordel (22 %)</b>         | <b>0</b>    | <b>0</b>    | <b>0</b>       |

I henhold til God regnskapsskikk for små foretak balanseføres ikke utsatt skattefordel.

## Note 4 Egenkapital

|                      | <b>Aksjekapital</b> | <b>Overkurs</b> | <b>Annen<br/>Innskutt<br/>egenkapital</b> | <b>Annen<br/>egenkapital</b> | <b>Sum<br/>egenkapital</b> |
|----------------------|---------------------|-----------------|---|------------------------------|----------------------------|
| Pr. 31.12.2021       | 1 502 500           | 4 047 939       | 0   | 55 061 267                   | 60 611 706                 |
| Årets resultat       |                     |                 |   | -15 169 094                  | -15 169 094                |
| Tilleggsutbytte      |                     | -4 047 939      | 0   | -5 988 761                   | -10 036 700                |
| <b>Pr 31.12.2022</b> | <b>1 502 500</b>    | <b>0</b>        | <b>0</b>                                  | <b>33 903 412</b>            | <b>35 405 912</b>          |



## Note 5 Datterselskap, TS og FKV

|                       | Kontor-<br>kommune | Eier-<br>andel | Balanseført<br>verdi | Andel<br>egenkapital | Andel<br>resultat |
|-----------------------|--------------------|----------------|----------------------|----------------------|-------------------|
| <b>Datterselskap</b>  |                    |                |                      |                      |                   |
| Dune B Sp. Zoo        | Polen              | 100,0%         | 32 080 947           | 33 097 607           | -615 357          |
| Dune C SP Z o o       | Polen              | 100,0%         | 11 625 209           | 24 017 386           | 1 352 308         |
| Dune Holding Sp.zoo   | Polen              | 100,0%         | 9 226                | -3 763 062           | -3 606 431        |
| Firmus Domus Sp.Z.o.o | Polen              | 100,0%         | 27 626 679           | 28 489 053           | -204 786          |
| <b>Sum</b>            |                    |                | <b>71 342 061</b>    | <b>81 840 984</b>    | <b>-3 074 267</b> |

Dune Holding Sp.zoo kontrolleres 100% gjennom en 10% eierandel via Firmus Domus Sp.zoo

## Note 6 Mellomværende med selskap i samme konsern

|                                 | 2022              | 2021              |
|---------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Fordringer</b>               |                   |                   |
| Lån til foretak i samme konsern | 2 576 104         | 8 831 284         |
| <b>Sum</b>                      | <b>2 576 104</b>  | <b>8 831 284</b>  |
| <b>Gjeld</b>                    |                   |                   |
| Lån fra foretak i samme konsern | 38 998 163        | 40 635 108        |
| Annen kortsiktig gjeld konsern  | 24 706            | 0                 |
| <b>Sum</b>                      | <b>39 022 869</b> | <b>40 635 108</b> |

## Note 7 Aksjonærer

### Aksjekapitalen i Firmus Real Estate AS pr. 31.12 består av:

|                 | Antall         | Pålydende | Bokført          |
|-----------------|----------------|-----------|------------------|
| Ordinære aksjer | 601 000        | 2,5       | 1 502 500        |
| <b>Sum</b>      | <b>601 000</b> |           | <b>1 502 500</b> |

### Eierstruktur

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

|                 | Ordinære | Eierandel | Stemmeandel |
|-----------------|----------|-----------|-------------|
| Firmus Group AS | 601 000  | 100,0     | 100,0       |



 Securely signed with Brevio

## Årsregnskap

### Signers:

| <b>Name</b>            | <b>Method</b> | <b>Date</b>      |
|------------------------|---------------|------------------|
| Sæter, Haakon Morten   | BANKID_MOBILE | 2023-06-19 10:20 |
| Stene-Johansen, Tormod | BANKID        | 2023-06-19 11:00 |
| Løvseth, Sigurd        | BANKID        | 2023-06-19 10:02 |

**This document package contains:**

- Closing page (this page)
- The original document(s)
- The electronic signatures. These are not visible in the document, but are electronically integrated.



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.