



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 867 200 142
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: FARMANDSTREDET EIENDOM AS
Forretningsadresse: Øravegen 4
6650 SURNADAL

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Nei
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Forenklet IFRS

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Lars Ove Løseth
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.03.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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, 18.08.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter	1	109 308 444	108 281 659
Andre driftsinntekter		237 778	173
Viderebel. felleskostnader		31 130 466	
Verdiregulering investeringseiendommer	3	-52 134 181	-55 192 901
Sum inntekter		88 542 507	53 088 931
Kostnader			
Annen driftskostnad	2,3	17 675 373	11 867 415
Leietakers andel felleskostnader		31 130 466	
Sum kostnader		48 805 839	11 867 415
Driftsresultat		39 736 667	41 221 516
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		4 043 178	
Annen renteinntekt		31 506	988 689
Annen finansinntekt		2 499	948
Sum finansinntekter		4 077 183	989 637
Rentekostnad til foretak i samme konsern		6 655 068	12 474 583
Annen rentekostnad	3	12 401 492	157 000
Annen finanskostnad		16 405	351 566
Sum finanskostnader		19 072 965	12 983 149
Netto finans		-14 995 782	-11 993 512
Ordinært resultat før skattekostnad		24 740 885	29 228 004
Skattekostnad på ordinært resultat	1	5 443 816	-6 593 370
Ordinært resultat etter skattekostnad		19 297 069	35 821 374
Årsresultat		19 297 069	35 821 374
Årsresultat etter minoritetsinteresser		19 297 069	35 821 374



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Totalresultat		19 297 069	35 821 374
Overføringer og disponeringer			
Overført fond for urealiserte gevinster		-52 134 181	-41 996 683
Avgitt konsernbidrag		35 474 426	59 197 860
Overføring annen egenkapital		35 956 824	18 620 197
Sum overføringer og disponeringer		19 297 069	35 821 374



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Investeringseiendommer	3	1 900 640 078	1 965 160 452
Sum varige driftsmidler		1 900 640 078	1 965 160 452
Sum anleggsmidler		1 900 640 078	1 965 160 452
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer			568 687
Andre fordringer		4 432 757	4 478 823
Konsernfordringer	4		238 223 478
Sum fordringer		4 432 757	243 270 988
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd		31 741 553	
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		31 741 553	
Sum omløpsmidler		36 174 310	243 270 988
SUM EIENDELER		1 936 814 388	2 208 431 440
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5	111 800 000	111 800 000
Overkurs		316 377 450	316 377 450
Sum innskutt egenkapital		428 177 450	428 177 450



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Opptjent egenkapital			
Fond for urealiserte gevinster		662 293 639	714 427 820
Annen egenkapital		54 577 019	18 620 194
Sum opptjent egenkapital		716 870 658	733 048 014
Sum egenkapital		1 145 048 108	1 161 225 464
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	1	278 426 667	287 704 880
Sum avsetninger for forpliktelser		278 426 667	287 704 880
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	4	438 611 890	658 000 000
Øvrig langsiktig gjeld	3	4 791 995	6 293 999
Sum annen langsiktig gjeld		443 403 885	664 293 999
Sum langsiktig gjeld		721 830 552	951 998 879
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	4	3 832 197	150 076
Betalbar skatt	1	4 716 422	
Skyldig offentlige avgifter			463 091
Kortsiktig konserngjeld	4	45 480 033	71 672 443
Annen kortsiktig gjeld	3	15 907 076	22 921 485
Sum kortsiktig gjeld		69 935 728	95 207 095
Sum gjeld		791 766 280	1 047 205 974
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 936 814 388	2 208 431 438



**Årsregnskap 2021
for
Farmandstredet Eiendom AS**

Penneo Dokument ID: EP1YQ-BTUW8-43DQO-120ES-IHYZ-FF3K0



Farmandstredet Eiendom AS

Årsberetning 2021

Generelt om virksomheten

Selskapet eier og driver kjøpesenteret Farmandstredet kjøpesenter i Tønsberg.

Rettvisende oversikt over utvikling og resultat

Driftsinntektene i selskapet endret seg fra 108,3 mill. kr i fjor til 109,5 mill. kr i år, en økning på 1,1 %.

Verdireguleringen på investeringseiendommen var -55,2 mill. kr i fjor mot -52,1 mill i år.

Årsresultatet ble 19,3 mill. kr mot 35,8 mill. kr i fjor, en endring på -46,1 %.

Totalkapitalen var ved utgangen av regnskapsåret 1 936,8 mill kr, sammenlignet med 2 208,4 mill kr pr 31.12. året før. Egenkapitalandelen pr. 31.12 i regnskapsåret var 59,1 %, sammenlignet med 52,6 % pr. 31.12 i fjor.

Konsernets likviditet var tidligere organisert i en konsernkontoordning og selskapet hadde derfor en fordring mot morselskapet per 31.12 i fjor på kr. 238,2 mill. kr. Dette er avvirket i løpet av 2021 og fremkommer nå derfor som bankinnskudd i balansen.

Det har ikke inntruffet andre forhold etter regnskapsårets slutt som har betydning for regnskapet.

Årsregnskapet gir en rettvisende oversikt over utviklingen i foretaket, for resultatet i regnskapsåret og stillingen ved regnskapsårets slutt.

Fortsatt drift

Årsregnskapet er avlagt under forutsetning om fortsatt drift. Selskapets økonomiske og finansielle stilling vurderes som god.

Til grunn for antagelsen ligger også at selskapet er en del av kjøpesenterporteføljen til Aurora Eiendom AS. Kjøpesenterporteføljen er preget av god kvalitet, har en sterk finansiell stilling og forvaltes av Alti Forvaltning AS som er deleid av morselskapet.

Forsknings- og utviklingsaktiviteter

Selskapet har for tiden ingen pågående forsknings- eller utviklingsaktiviteter.

Arbeidsmiljø og personale

Selskapet har ingen ansatte.

Likestilling mellom kjønnene

Selskapets styre består av 3 menn. Konsernet har som mål at det skal råde full likestilling mellom kvinner og menn.

Ikke-diskriminering og tilgjengelighet

Aurora Eiendom AS og Alti Forvaltning AS arbeider aktivt for å fremme likestilling, sikre like muligheter og rettigheter og hindre diskriminering.

Miljørapport

Selskapets virksomhet forurenser i beskjeden grad det ytre miljø. Alti Forvaltning AS har likevel fokus på de miljørelaterte faktorene man kan påvirke ved kommersiell drift av kjøpesentre. Det arbeides spesielt med å redusere sentrenes energiforbruk og avfallshåndtering.

Penneo DokumentID: EP1YQ-BTUW8-43DQO-120ES-IHYZ-FF3K0



Farmandstredet Eiendom AS

Årsberetning 2021

Årsresultat og disponering av årsoverskudd

Styret foreslår følgende disponering av årsoverskuddet, som er på kr 19 297 069:

Avgitt konsernbidrag	35 474 426
Overført fond for urealiserte gevinster	-52 134 181
Overføring til/fra annen egenkapital	35 956 824
Totalt	19 297 069

SURNADAL, 24. mars 2022

Lars Ove Løseth
Styrets leder

Lars Løseth
Styremedlem

Olav Smevoll
Styremedlem

Penneo Dokument ID: EP1YQ-BTUW8-43DQO-120ES-IHYZE-EF3K0



Farmandstredet Eiendom AS

Resultatregnskap

	Note	2021	2020
DRIFTSINNTEKTER OG DRIFTSKOSTNADER			
Leieinntekter	1	109 308 444	108 281 659
Andre driftsinntekter		237 778	173
Viderebel. felleskostnader		31 130 466	0
Sum driftsinntekter		140 676 688	108 281 832
Annen driftskostnad	2,3	17 675 373	11 867 415
Leietakers andel felleskostnader		31 130 466	0
Sum driftskostnader		48 805 839	11 867 415
Driftsresultat før verdiregulering		91 870 849	96 414 417
Verdiregulering investeringseiendommer	3	(52 134 181)	(55 192 901)
Driftsresultat etter verdiregulering		39 736 667	41 221 516
FINANSINNTEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Renteinnt. fra foretak i samme konsern		4 043 178	0
Annen renteinntekt		31 506	988 689
Annen finansinntekt		2 499	948
Rentekostn. til foretak i samme konsern		6 655 068	12 474 583
Annen rentekostnad	3	12 401 492	157 000
Annen finanskostnad		16 405	351 566
Sum finansinntekter og finanskostnader		(14 995 782)	(11 993 512)
ORDINÆRT RES. FØR SKATTEKOSTNAD		24 740 885	29 228 004
Skattekostnad på ordinært resultat	1	5 443 816	(6 593 370)
ORDINÆRT RESULTAT		19 297 069	35 821 374
TOTALRESULTAT		19 297 069	35 821 374

Penneo-Dokumentnr: EP1YQ-BTUW8-43DQO-120ES-IHYZ-FF3K0



Farmandstredet Eiendom AS

Balanse pr. 31.12.2021

	Note	31.12.2021	31.12.2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Investeringseiendommer	3	1 900 640 078	1 965 160 452
Sum varige driftsmidler		1 900 640 078	1 965 160 452
SUM ANLEGGSMIDLER		1 900 640 078	1 965 160 452
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		0	568 687
Fordringer på konsernselskap	4	0	238 223 478
Andre fordringer		4 432 757	4 478 823
Bankinnskudd		31 741 553	0
Sum omløpsmidler		36 174 310	243 270 988
SUM EIENDELER		1 936 814 388	2 208 431 440

Penneo Dokumentnøkkel: EP1YQ-BTUW8-43DQO-120ES-IHYZ-FF3K0



Farmandstredet Eiendom AS

Balanse pr. 31.12.2021

	Note	31.12.2021	31.12.2020
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Aksjekapital	5	111 800 000	111 800 000
Overkurs		316 377 450	316 377 450
Sum innskutt egenkapital		428 177 450	428 177 450
Fond for urealiserte gevinster		662 293 639	714 427 820
Annen egenkapital		54 577 019	18 620 194
Sum opptjent egenkapital		716 870 658	733 048 014
SUM EGENKAPITAL		1 145 048 108	1 161 225 464
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Utsatt skatt	1	278 426 667	287 704 880
Sum avsetning for forpliktelser		278 426 667	287 704 880
Langsiktig gjeld til konsernselskap	4	438 611 890	658 000 000
Øvrig langsiktig gjeld	3	4 791 995	6 293 999
Sum annen langsiktig gjeld		443 403 885	664 293 999
SUM LANGSIKTIG GJELD		721 830 552	951 998 879
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld	4	3 832 197	150 076
Betalbar skatt	1	4 716 422	0
Skyldig offentlige avgifter		0	463 091
Kortsiktig gjeld til konsernselskap	4	45 480 033	71 672 443
Annen kortsiktig gjeld	3	15 907 076	22 921 485
SUM KORTSIKTIG GJELD		69 935 728	95 207 095
SUM GJELD		791 766 280	1 047 205 974
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 936 814 388	2 208 431 438

Surnadal, 24 mars 2022

Lars Ove Løseth
Styrets leder

Lars Løseth
Styremedlem

Olav Smevoll
Styremedlem

Penneo-Dokumentnr: EPT1YQ-BTUW8-43DQO-120ES-IHYZ-FF3K0



KONTANTSTRØMOPPSTILLING 01.01 - 31.12

Farmandstredet Eiendom AS

	2021	2020
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter		
Resultat før skatt	24 740 885	29 228 004
Resultatandel i datterselskap/tilknyttet selskap	-	-
Betalbar skatt	-	-
Verdiendring investeringseiendommer	52 134 181	55 192 901
Endring i kundefordringer	568 687	3 625 737
Endring i leverandørgjeld	3 682 121	-1 205 029
Endring i andre tidsavgrensningsposter	-17 387 820	20 267 954
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	63 738 054	107 109 567
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter		
Netto investeringer i varige driftsmidler	8 365 991	-5 592 901
Netto endring utlån til konsernselskap	-	-
Netto endring utlån til TS/FKV	-	-
Netto utbytte/konsemdrag DS/TS/FKV	-	-
Netto Investering i aksjer	-	-
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	8 365 991	-5 592 901
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter		
Netto endring av øvrig langsiktig gjeld	-	-
Netto betaling av konsemdrag	-59 197 860	-73 028 780
Netto endring lån fra konsernselskap	-219 388 110	-
Endring annen langsiktig gjeld	-	-
Endring på konsernkonto (avsluttet i 2021)	238 223 478	-28 487 886
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	-40 362 492	-101 516 666
Netto endring i likvider i året	31 741 553	-
Kontanter og bankinnskudd per 01.01	-	-
Kontanter og bankinnskudd per 31.12	31 741 553	-

Penneo Dokumentnøkkel: EP1YQ-BTUW8-43DQO-120ES-IHYZ-FF3K0



Farmandstredet Eiendom AS

Oppstilling av endringer i egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Fond for urealiserte gevinster	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital 01.01.2020	111 800 000	568 776 283	756 424 503	11 784 741	393 816 426	1 842 601 953
Tilleggsutbytte		-252 398 833		-11 784 741	-393 816 426	-658 000 000
Ytet konsernbidrag					-59 197 860	-59 197 860
Totalresultat			-41 996 683		77 818 057	35 821 374
Egenkapital 31.12.2020	111 800 000	316 377 450	714 427 820	0	18 620 194	1 161 225 465

	Aksjekapital	Overkurs	Fond for urealiserte gevinster	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital 01.01.2021	111 800 000	316 377 450	714 427 820	0	18 620 194	1 161 225 465
Ytet konsernbidrag					-35 474 426	-35 474 426
Totalresultat			-52 134 181		71 431 250	19 297 069
Egenkapital 31.12.2021	111 800 000	316 377 450	662 293 639	0	54 577 019	1 145 048 108

Pennco Dokument nr: EP1YQ-BTUW8-43DQO-120ES-IHYZ-EF3K0



Farmandstredet Eiendom AS

Noter 2021

Note 1 - Regnskaps- og vurderingsprinsipper

Årsregnskapet er avlagt i henhold til regnskapsloven § 3-9 og Forskrift om forenklet IFRS fastsatt av Finansdepartementet 21. januar 2008. Dette innebærer i hovedsak at innregning og måling følger internasjonale regnskapsstandarder (IFRS), og presentasjon og noteopplysninger er i henhold til Forskrift om forenklet IFRS norsk regnskapslov og god regnskapsskikk.

Grunnlag for utarbeidelse av årsregnskapet

Selskapsregnskapet legger til grunn prinsippene i historisk kost regnskap, med unntak av av investeringseiendommer som er vurdert til virkelig verdi

Anvendte forenklinger

Selskapet har anvendt følgende forenklinger fra innregnings- og vurderingsreglene i IFRS:
- IAS 10 nr 12 og 13 fravikes slik at utbytte og konsernbidrag regnskapsføres i samsvar med regnskapslovens bestemmelser. Skatten resultatføres i samsvar med IAS 12.57A som etter full IFRS hvor skattekonskvensene av utdelingen presenteres som skattekostnad i resultatregnskapet i samme periode som utdelingen avsettes som gjeld.
- IAS 16 nr. 43 fravikes slik at den samme vurdering av avskrivningsenhet (dekomponering) legges til grunn i selskapsregnskapet som i konsernregnskapet.

IFRS 16 Leieavtaler

Selskapet implementerte IFRS 16 Leieavtaler. Den nye standarden medfører at de fleste leieavtaler (innleie til selskapet) skal balanseføres. I henhold til den nye standarden blir en eiendel (rett til bruk av leid eiendel) og en finansiell forpliktelse (leiebetalinger) balanseført. Eneste unntak fra balanseføring er for kortsiktige leieavtaler (under et år) og leieavtaler med lav verdi. IFRS 16 medfører vesentlige endringer i regnskapføring for leietaker, mens regnskapføring for utleier ikke blir vesentlig endret. Selskapets virksomhet består hovedsakelig i å leie ut forretningslokaler. Som utleier ble ikke selskapet vesentlig påvirket av at IFRS 16 ble tatt i bruk. Selskapet har implementert IFRS 16 ved bruk av modifisert retrospektiv metode. Dette innebærer en full gjennomgang av alle innleieavtaler med beregning av rett til bruk eiendeler og tilhørende leieforpliktelser. Selskapet har valgt å beregne nåverdien av rett til bruk eiendeler regnet fra implementeringstidspunktet.

Inntekter

Inntekt regnskapsføres når det er sannsynlig at transaksjoner vil generere fremtidige økonomiske fordeler som vil tilflyte selskapet og beløpets størrelse kan estimeres pålitelig.

Selskapets driftsinntekter består i hovedsak av leieinntekter fra investeringseiendommer. Leieinntektene inntektsføres lineært over leieperioden. Ved leietakers frikjøp av leiekontrakter blir vederlaget inntektsført over gjenværende leieperiode, eventuelt frem til lokalet overtas av ny leietaker. Inntekter fra garantier behandles på samme måte.



Farmandstredet Eiendom AS

Noter 2021

Felleskostnader

Felleskostnadsregnskapene består av teknisk drift og markedsføring. Disse postene blir ført på egne resultatlinjer under driftsinntekter og driftskostnader og gir et 0-resultat i eiendomsselskapet. Det er følgelig kun eiers andel av felleskostnader som påvirker resultatet. Driftsmidler tilhørende felleskostregnskapet er f.o.m. 01.07.21 klassifisert som langsiktige fordringer, og avskrivninger er ført som driftskostnader og fordelt utover forventet levetid.

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter siste dag i regnskapsåret. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi (Laveste verdis prinsipp).

Anleggsmidler og langsiktig gjeld

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk for virksomheten. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost med unntak investeringseiendommer. Varige driftsmidler føres opp i balansen og avskrives over driftsmidlets forventede økonomiske levetid. Varige driftsmidler nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som forventes ikke å være av forbigående art. Nedskrivninger blir reversert når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger finnes å være til stede. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Langsiktig gjeld balanseføres til virkelig verdi på opptakstidspunktet og til amortisert kost i etterfølgende perioder.

Investeringseiendommer

Investeringseiendom består av eiendom (tomt, bygning eller begge deler) som benyttes for å opptjene leieinntekter, for verdistigning på kapital eller begge deler. Investeringseiendommer regnskapsføres til virkelig verdi. Virkelig verdi er vurdert til en estimert verdi i en transaksjon mellom uavhengige parter, uten fradrag for transaksjonsutgifter ved et eventuelt salg. Endringer i virkelig verdi resultatføres i den perioden det oppstår.

Det foretas en årlig vurdering av virkelig verdi basert på en takst foretatt av et uavhengig foretak som er kvalifisert og har ustrakt erfaring med området og typen eiendommer som verdsettes. Modellen har en inntjeningsbasert tilnærming, og er en DCF (Discounted Cash Flow) modell som tar utgangspunkt i prognoser for de fremtidige netto kontantstrømmene som den enkelte eiendom forventes å generere. Vurderingen tar utgangspunkt i observerte markedspriser, eksisterende leiekontrakter og avkastningskrav.

Avkastningskravet fastsettes for hver eiendom med utgangspunkt i en langsiktig, risikofri rente med tillegg av en risikojustering. Risikojusteringen foretas ut fra en vurdering av geografiske forhold, beliggenhet, senterets/eiendommens standard, leietakernes soliditet og leiekontraktenes varighet. Der sammenlignbare, faktiske transaksjoner er gjennomført, vurderes avkastningskravet som er benyttet ved disse.

Overføringer til, eller fra, kategorien investeringseiendommer gjennomføres kun som følge av endret bruk av eiendommen. Når en investeringseiendom blir reklassifisert til en driftsrelatert eiendel, vil virkelig verdi på datoen for reklassifisering bli kostprisen til eiendelen. Differansen som oppstår mellom balanseført verdi og virkelig verdi på tidspunktet for omklassifiseringen innregnes som andre inntekter og kostnader ved gevinst. Ved senere avhending av eiendommen overføres gevinsten til opptjent egenkapital. Tap som oppstår ved en slik omklassifisering resultatføres umiddelbart.

Penneo Dokument ID: EP1YQ-BTUW8-43DQO-120ES-IHYZ-EF3K0



Farmandstredet Eiendom AS

Noter 2021

Vedlikehold / påkostning

Utgifter som påløper for å opprettholde eiendommenes kvalitetsnivå, kostnadsføres når de påløper. Utgifter som påløper for å bringe eiendommen tilbake til standarden ved vårt kjøp av eiendommen (tatt hensyn til bygningsteknisk utvikling fram til i dag) kostnadsføres direkte. Utgifter som representerer en standardheving av eiendommen ut over standarden ved vårt kjøp, tillegges kostpris, dvs. balanseføres.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer måles ved førstegangsinnregning til virkelig verdi, med etterfølgende måling til amortisert kost i henhold til den effektive rentemetoden justert for avsetning for estimert tap. Selskapet har laget en avsetningsmatrise som er basert på historiske kredittap, justert for fremadrettede faktorer for den spesifikke kunde og den generelle økonomiske situasjonen. Selskapets finansielle eiendeler til amortisert kost inkluderer kundefordringer og andre kortsiktige fordringer. Kundefordringer som ikke har et betydelig finansieringselement er målt til transaksjonsprisen i samsvar med IFRS 15 Inntekter fra kontrakter med kunder.

Inntektskatt

Skattekostnad består av betalbar skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt/skattefordel er beregnet med 22% på alle midlertidige forskjeller mellom regnskapsmessig og skattemessig verdi på eiendeler og gjeld, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet.

Utsatt skattefordel er regnskapsført når det er sannsynlig at selskapet vil ha tilstrekkelige skattemessige overskudd i senere perioder til å nyttiggjøre skattefordelen. Selskapet regnskapsfører tidligere ikke regnskapsført utsatt skattefordel i den grad det har blitt sannsynlig at selskapet kan benytte seg av den utsatte skattefordelen. Likeledes vil selskapet redusere utsatt skattefordel i den grad selskapet ikke lenger anser det som sannsynlig at det kan nyttiggjøre seg av den utsatte skattefordelen.

Utsatt skatt og utsatt skattefordel er målt basert på forventet fremtidig skattesats knyttet til postene hvor den midlertidige forskjellen har oppstått.

Utsatt skatt og utsatt skattefordel føres opp til nominell verdi og er klassifisert som anleggsmiddel (langsiktig forpliktelse) i balansen.

Betalbar skatt og utsatt skatt er regnskapsført direkte mot egenkapitalen i den grad skattepostene relaterer seg til egenkapitaltransaksjoner.

Egenkapital

Gjeld og egenkapital

Finansielle instrumenter er klassifisert som gjeld eller egenkapital i overensstemmelse med den underliggende økonomiske realiteten.

Fond for urealiserte gevinster

Dette fondet inneholder den samlede nettoøkning i virkelig verdi av anleggsmidler som er oppskrevet utover anskaffelseskost.

Avsetninger

En avsetning regnskapsføres når selskapet har en forpliktelse (rettslig eller selvpålagt) som en følge av en tidligere hendelse, det er sannsynlig (mer sannsynlig enn ikke) at det vil skje et økonomisk oppgjør som følge av denne forpliktelsen og beløpets størrelse kan måles pålitelig. Hvis effekten er betydelig, beregnes avsetningen ved å neddiskontere forventede fremtidige kontantstrømmer med en diskonteringsrente før skatt som reflekterer markedets prissetting av tidsverdien av penger og, hvis relevant, risikoer spesifikt knyttet til forpliktelsen.

Noter for Farmandstredet Eiendom AS

Organisasjonsnr. 867200142

Penneo Dokument ID: EP1YQ-BTUW-43DQO-120ES-IHYZ-FF3K0



Farmandstredet Eiendom AS

Noter 2021

Betingede forpliktelser og eiendeler

Betingede forpliktelser er ikke regnskapsført i årsregnskapet. Det er opplyst om vesentlige betingede forpliktelser med unntak av betingede forpliktelser hvor sannsynligheten for forpliktelsen er lav. En betinget eiendel er ikke regnskapsført i årsregnskapet, men opplyst om dersom det foreligger en viss sannsynlighet for at en fordel vil tilflyte selskapet.

Hendelser etter balansedagen

Ny informasjon etter balansedagen om selskapets finansielle stilling på balansedagen er hensyntatt i årsregnskapet. Hendelser etter balansedagen som ikke påvirker selskapets finansielle stilling på balansedagen, men som vil påvirke selskapets finansielle stilling i fremtiden er opplyst om dersom dette er vesentlig.

Penneo Dokument ID: EP1YQ-BTUW8-43DQ0-120ES-IHYZ-FF3K0



Farmandstredet Eiendom AS

Noter 2021

Note 1 - Skatt

Spesifikasjon av årets skattekostnad: 2021

Beregnet skatt av årets resultat	14 722 029
= Sum betalbar skatt	14 722 029
+ endring i utsatt skatt (bokført)	-9 278 213
= Ordinær skattekostnad	5 443 816

Spesifikasjon av årets skattegrunnlag: 2021

Resultat før skattekostnader	24 740 885
Permanente og andre forskjeller	3 734
Endring i midlertidige forskjeller	42 173 696
Fremført korreksjonsinntekt til fradrag	
Ytet konsernbidrag	-45 480 033
Inntekt	21 438 282

Betalbar skatt i balansen består av:

Beregnet skatt av årets resultat	14 722 029
+/- effekt av skatt på konsernbidrag	-10 005 607
= Betalbar skatt i balansen	4 716 422

Midlertidige forskjeller og balanseført utsatt skatt

	2021	2020
+ Driftsmidler inkl. goodwill	1 268 974 177	1 303 643 322
+ Utestående fordringer	0	-438 531
+ Gevinst- og tapskonto	2 166 482	4 544 666
- Andre avsetninger for forpliktelser	5 564 897	0
Sum positive skatteøkende forskjeller	1 271 140 658	1 308 187 988
Sum negative skatteøkende forskjeller	5 564 897	438 531

Grunnlag for beregning av utsatt skatt / skattefordel	1 265 575 761	1 307 749 457
Skattesats	22 %	22 %
Balanseført utsatt skatt	278 426 667	287 704 880

Avstemming av skattekostnad mot resultat før skatt

	Grunnlag	Skatt
Skattekostnad i resultatregnskapet		-6 593 370
Resultat før skattekostnad	29 228 004	6 430 161
Differanse		-13 023 531

Som består av

Skatt på konsernbidrag	-13 023 531
------------------------	-------------



Farmandstredet Eiendom AS

Noter 2021

Note 2 - Honorarer

Selskapet er administrert av Alti Forvaltning AS og har ingen ansatte. Det er ikke utbetalt honorarer eller ytet lån eller sikkerhetsstillelse til styremedlemmer. Selskapet er ikke pliktig til å ha obligatorisk tjenestepensjon.

Selskapet har ytet godtgjørelse til revisor med følgende beløp (inkludert forholdsmessig merverdiavgift):

	I år	I fjor
Revisjon	25 875	79 000
Totalt	25 875	79 000

Note 3 - Investerings eiendommer

Investerings eiendommer regnskapsføres til virkelig verdi:

	2021	2020
Virkelig verdi 01.01	1 957 500 000	2 007 100 001
Tilgang	2 134 009	5 592 901
Avgang	10 500 000	
Verdiregulering	-54 665 009	-55 192 901
Virkelig verdi 31.12	1 894 469 000	1 957 500 000

Investerings eiendom består av eiendom (tomt, bygning eller begge deler) som benyttes for å opptjene leieinntekter og for verdistigning på kapital. Investerings eiendommer regnskapsføres til virkelig verdi. Akumulert verdiregulering per 2021 er kr 849 094 409 mot kr 915 933 103 per 2020.

Inkludert i regnskapslinjen Investerings eiendommer er også rett til bruk av eiendeler iht IFRS 16, regnskapsført til virkelig verdi, som spesifisert under :

	Leie fast eiendom	
	2021	2020
Virkelig verdi 01.01.2021	7 660 451	8 768 451
+ Tilgang/ - avgang	-243 000	243 000
Verdiregulering	-1 246 373	-1 351 000
Virkelig verdi 31.12.2021	6 171 078	7 660 451

Selskapet leier fast eiendom. Leieperioden er 3,5 år.

Gjeldsposter:

Under gjeld er det oppført følgende gjeldsposter knyttet til fremtidige leieforpliktelser for leie av den faste eiendommen:

	2021	2020
Øvrig langsiktig gjeld	4 791 995	6 293 999
Annen kortsiktig gjeld (1. års avdrag)	1 379 083	1 366 452
Sum gjeldsposter rett til bruk av eiendeler	6 171 078	7 660 451

Rentekostnad på leieforpliktelse i år kr 0

Noter for Farmandstredet Eiendom AS

Organisasjonsnr. 867200142

Penneo Dokument ID: EP1YQ-BTUW8-43DQO-120ES-IHYZ-FF3K0



Farmandstredet Eiendom AS

Noter 2021

Note 4 - Konsernmellomværende og transaksjoner med nærstående

Fordringer og gjeld til konsernselskaper inngår med følgende beløp i regnskapspostene:

	Pr 31.12.	Pr 01.01.
Konsernkonto	0	238 223 478
Sum fordringer	0	238 223 478

Gjeld

Årets avsatte konsernbidrag	45 480 033	71 672 443
Annen langsiktig gjeld	438 611 890	658 000 000
Sum gjeld	484 091 923	729 672 443

Selskapet har ingen bundne bankinnskudd. Konsernets likviditet har tidligere vært organisert i en konsernkontoordning. Selskap har i løpet av regnskapsåret gått bort i fra denne ordningen.

Selskapet kjøper konserninterne tjenester fra Alti Forvaltning AS knyttet til eiendomsforvaltning og administrasjon. I 2021 er det kjøpt tjenester for kr 2 727 174.

Selskapets eiendom er stilt som sikkerhet for deler av konsernets pantegjeld.

Note 5 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Selskapet er heleid av Aurora Kjøpesenter AS, foretaksnummer 927 033 682.

Selskapet har 8 600 000 aksjer hver pålydende kr 13, samlet aksjekapital utgjør kr 111 800 000. Selskapet har kun ordinære aksjer.

Fullstendig konsernregnskap kan fåes utlevert hos Aurora Eiendom AS, Øravegen 2, 6650 Surnadal.

Penneo Dokument ID: EPT1YQ-BTUW8-43DQO-120ES-IHYZ-FF3K0



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."

Olav Smevoll

Underskriver

På vegne av: Alti Forvaltning AS

Serienummer: 9578-5995-4-310603

IP: 148.122.xxx.xxx

2022-07-06 09:50:36 UTC



Lars Løseth

Underskriver

På vegne av: LL

Serienummer: 9578-5994-4-3617477

IP: 154.63.xxx.xxx

2022-07-06 12:29:24 UTC



Lars Ove Løseth

Underskriver

På vegne av: LL

Serienummer: 9578-5995-4-2471343

IP: 77.16.xxx.xxx

2022-07-06 13:13:28 UTC



Penneo Dokument ID: EP1YQ-BTUW8-43DQO-120ES-IHYZE-EF3K0

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>



Svartvassvegen 2
6650 Sumadal
www.bdo.no

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Farmandstredet Eiendom AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Farmandstredet Eiendom AS.

Årsregnskapet som består av:

- Balanse per 31. desember 2021
- Resultatregnskap for 2021
- Oppstilling over endringer i egenkapital
- Kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per 31. desember 2021
- 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 2021, og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret i samsvar med forenklet anvendelse av internasjonale regnskapsstandarder etter regnskapsloven § 3-9.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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.

Annen informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i annen informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom annen informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Konklusjon om årsberetningen

Basert på kunnskapen vi har opparbeidet oss i revisjonen, mener vi at årsberetningen

- er konsistent med årsregnskapet og
- inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med forenklet anvendelse av internasjonale regnskapsstandarder etter regnskapsloven § 3-9. 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 med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle selskapet eller legge ned virksomheten, eller ikke har noe realistisk alternativ til dette.

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 ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

BDO AS

Thomas Bjørseth
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 7YEJ6-GUA4H-PEZX1-QMPYC-F2TIE-FX6NX



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."

Thomas Bjørseth

Partner

Serienummer: 9578-5995-4-83263

IP: 188.95.xxx.xxx

2022-07-08 09:46:39 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 7YEJ6-GUA4H-PE2X1-QMPYC-F2TIE-FX6NX

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>