



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

### Konsern

Morselskap i konsern: Ja  
Konsernregnskap lagt ved: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Jan Krokedal  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 14.03.2024

### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

*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, 12.06.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
Annen driftsinntekt	10		
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	1	148 330	
Annen driftskostnad	1	327 967	390 399
<b>Sum kostnader</b>		<b>476 297</b>	<b>390 399</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-476 297</b>	<b>-390 399</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap	2	3 150 488	2 582 465
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	3	2 926 608	1 549 579
Annen renteinntekt		10 186	1
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>6 087 282</b>	<b>4 132 045</b>
Annen rentekostnad		4 013 166	2 249 962
Annen finanskostnad		257 940	171 952
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>4 271 106</b>	<b>2 421 914</b>
<b>Netto finans</b>		<b>1 816 176</b>	<b>1 710 131</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>1 339 880</b>	<b>1 319 732</b>
Skattekostnad på resultat	4	294 773	137 137
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>1 045 107</b>	<b>1 182 595</b>
<b>Årsresultat</b>	5	<b>1 045 107</b>	<b>1 182 595</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>1 045 107</b>	<b>1 182 595</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>1 045 107</b>	<b>1 182 595</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Ordinært utbytte		1 500 000	2 300 000
Overføring annen egenkapital	5	1 045 107	1 182 595
Overført fra overkurs	5	-1 500 000	-2 300 000
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 045 107</b>	<b>1 182 595</b>



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
---------------------	-------------	-------------	-------------

---



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	4		
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	2	70 053 986	70 053 986
Investering i annet foretak i samme konsern	2		
Lån til foretak i samme konsern	3	43 781 466	45 971 933
Investeringer i tilknyttet selskap	2		
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	3		
Andre langsiktige fordringer	6	365 408	623 348
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>114 200 860</b>	<b>116 649 267</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>114 200 860</b>	<b>116 649 267</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Andre kortsiktige fordringer		121 448	2 157 132
Konsernfordringer	3	3 150 488	3 386 081
<b>Sum fordringer</b>		<b>3 271 936</b>	<b>5 543 213</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		939 595	3 540 047
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>939 595</b>	<b>3 540 047</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>4 211 530</b>	<b>9 083 260</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>118 412 390</b>	<b>125 732 527</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

### Egenkapital



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	5, 7	2 250 000	2 250 000
Overkurs	5	36 950 000	38 450 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>39 200 000</b>	<b>40 700 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	5	727 701	-317 405
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>727 701</b>	<b>-317 405</b>
<b>Sum egenkapital</b>	8	<b>39 927 701</b>	<b>40 382 595</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	4	80 390	137 137
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>80 390</b>	<b>137 137</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	75 776 400	77 338 800
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>75 776 400</b>	<b>77 338 800</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>75 856 790</b>	<b>77 475 937</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		18 560	
Betalbar skatt	4	351 520	
Utbytte		1 500 000	2 300 000
Kortsiktig konserngjeld	3		
Annen kortsiktig gjeld		757 819	5 573 995
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>2 627 899</b>	<b>7 873 995</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>78 484 689</b>	<b>85 349 932</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>118 412 390</b>	<b>125 732 527</b>
<b>POSTER UTENOM BALANSEN</b>			
Garantistillelser	9		
Pantstillelser	9		



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 337185

#### Enheten

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

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

#### Konsern

Mørselskap i konsern: Ja  
Konsernregnskap lagt ved: Nei

#### Regnskapsregler

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

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Jan Krokedal  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 14.03.2024

#### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

*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, 26.03.2024



Organisasjonsnr: 928 848 159  
FORUS KOMBINASJONSEIENDOM II AS

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
Annen driftsinntekt	10		
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	1	148 330	
Annen driftskostnad	1	327 967	390 399
<b>Sum kostnader</b>		<b>476 297</b>	<b>390 399</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-476 297</b>	<b>-390 399</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap	2	3 150 488	2 582 465
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	3	2 926 608	1 549 579
Annen renteinntekt		10 186	1
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>6 087 282</b>	<b>4 132 045</b>
Annen rentekostnad		4 013 166	2 249 962
Annen finanskostnad		257 940	171 952
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>4 271 106</b>	<b>2 421 914</b>
<b>Netto finans</b>		<b>1 816 176</b>	<b>1 710 131</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
Skattekostnad på resultat	4	1 339 880	1 319 732
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>294 773</b>	<b>137 137</b>
<b>Årsresultat</b>	5	<b>1 045 107</b>	<b>1 182 595</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>1 045 107</b>	<b>1 182 595</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>1 045 107</b>	<b>1 182 595</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Ordinært utbytte		1 500 000	2 300 000
Overføring annen egenkapital	5	1 045 107	1 182 595
Overført fra overkurs	5	-1 500 000	-2 300 000
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 045 107</b>	<b>1 182 595</b>



Organisasjonsnr: 928 848 159  
FORUS KOMBINASJONSEIENDOM II AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	4		
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	2	70 053 986	70 053 986
Investering i annet foretak i samme konsern	2		
Lån til foretak i samme konsern	3	43 781 466	45 971 933
Investeringer i tilknyttet selskap	2		
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	3		
Andre langsiktige fordringer	6	365 408	623 348
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>114 200 860</b>	<b>116 649 267</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>114 200 860</b>	<b>116 649 267</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Andre kortsiktige fordringer		121 448	2 157 132
Konsernfordringer	3	3 150 488	3 386 081
<b>Sum fordringer</b>		<b>3 271 936</b>	<b>5 543 213</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o. l.		939 595	3 540 047
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>939 595</b>	<b>3 540 047</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>4 211 530</b>	<b>9 083 260</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>118 412 390</b>	<b>125 732 527</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital  
Innskutt egenkapital



Aksjekapital	5, 7	2 250 000	2 250 000
Overkurs	5	36 950 000	38 450 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>39 200 000</b>	<b>40 700 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	5	727 701	-317 405
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>727 701</b>	<b>-317 405</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>8</b>	<b>39 927 701</b>	<b>40 382 595</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	4	80 390	137 137
<b>Sum avsetninger for forpliktelseser</b>		<b>80 390</b>	<b>137 137</b>
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	75 776 400	77 338 800
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>75 776 400</b>	<b>77 338 800</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>75 856 790</b>	<b>77 475 937</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		18 560	
Betalbar skatt	4	351 520	
Utbytte		1 500 000	2 300 000
Kortsiktig konserngjeld	3		
Annen kortsiktig gjeld		757 819	5 573 995
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>2 627 899</b>	<b>7 873 995</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>78 484 689</b>	<b>85 349 932</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>118 412 390</b>	<b>125 732 527</b>
<b>POSTER UTENOM BALANSEN</b>			
Garantistillelser	9		
Pantstillelser	9		



Organisasjonsnr: 928 848 159  
FORUS KOMBINASJONSEIENDOM II AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

## Note

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

## Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

## Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.



BDO AS  
Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vika  
0121 Oslo

## Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Forus Kombinasjonseiendom II AS

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Forus Kombinasjonseiendom II AS.

#### Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2023
- Resultatregnskap for 2023
- 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 2023 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med 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 ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan



forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

BDO AS

Alexander Bronken  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo document key: E54KL-8UJ6K-ETDNY-BA0ZB-MXYM0-XXHV2



# 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."

## Alexander Bronken

Partner

På vegne av: BDO

Serienummer: 9578-5995-4-757407

IP: 188.95.xxx.xxx

2024-03-15 13:42:10 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: E5-4KL-8UJ6K-ETDNU-BAOZB-MAXVM0-XXHV2

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.

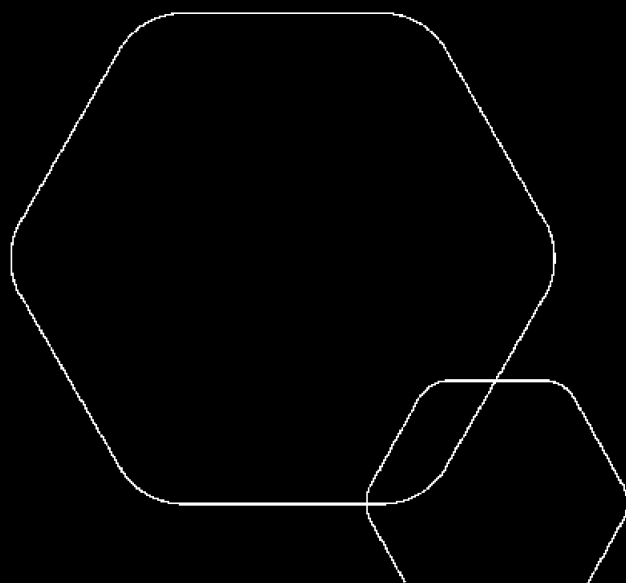
Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>



# Årsregnskap 2023

## Forus Kombinasjonseiendom II AS

Resultatregnskap  
Balanse  
Noter til regnskapet



Org.nr.: 928 848 159

Transaction 09222115937512007783  Signed UK, PCA, SS, SKE



## RESULTATREGNSKAP

### FORUS KOMBINASJONSEIENDOM II AS

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2023	2022
Lønnskostnad	1	148 330	0
Annen driftskostnad	1	327 967	390 399
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>476 297</b>	<b>390 399</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-476 297</b>	<b>-390 399</b>
<b>FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER</b>			
Inntekt på investering i datterselskap	2	3 150 488	2 582 465
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	3	2 926 608	1 549 579
Annen renteinntekt		10 186	1
Annen rentekostnad		4 013 166	2 249 962
Annen finanskostnad		257 940	171 952
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>1 816 176</b>	<b>1 710 131</b>
Resultat før skattekostnad		1 339 880	1 319 732
Skattekostnad på resultat	4	294 773	137 137
<b>Årsresultat</b>	<b>5</b>	<b>1 045 107</b>	<b>1 182 595</b>
<b>OVERFØRINGER</b>			
Avsatt til utbytte		1 500 000	2 300 000
Overføring annen egenkapital	5	1 045 107	1 182 595
Overført fra overkurs	5	1 500 000	2 300 000
<b>Sum overføringer</b>		<b>1 045 107</b>	<b>1 182 595</b>





### BALANSE

#### FORUS KOMBINASJONSEIENDOM II AS

EIENDELER	Note	2023	2022
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
<b>FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER</b>			
Investeringer i datterselskap	2	70 053 986	70 053 986
Lån til foretak i samme konsern	3	43 781 466	45 971 933
Andre langsiktige fordringer	6	365 408	623 348
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>114 200 860</b>	<b>116 649 267</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>114 200 860</b>	<b>116 649 267</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
<b>FORDRINGER</b>			
Andre kortsiktige fordringer		121 448	2 157 132
Konsernfordringer	3	3 150 488	3 386 081
<b>Sum fordringer</b>		<b>3 271 936</b>	<b>5 543 213</b>
Bankinnskudd, kontanter o.l.		939 595	3 540 047
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>4 211 530</b>	<b>9 083 260</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>118 412 390</b>	<b>125 732 527</b>

FORUS KOMBINASJONSEIENDOM II AS

SIDE 3





### BALANSE

#### FORUS KOMBINASJONSEIENDOM II AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2023	2022
<b>EGENKAPITAL</b>			
<b>INNSKUTT EGENKAPITAL</b>			
Aksjekapital	5, 7	2 250 000	2 250 000
Overkurs	5	36 950 000	38 450 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>39 200 000</b>	<b>40 700 000</b>
<b>OPPTJENT EGENKAPITAL</b>			
Annen egenkapital	5	727 701	-317 405
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>727 701</b>	<b>-317 405</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>8</b>	<b>39 927 701</b>	<b>40 382 595</b>
<b>GJELD</b>			
Utsatt skatt	4	80 390	137 137
<b>Sum avsetning for forpliktelser</b>		<b>80 390</b>	<b>137 137</b>
<b>ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	75 776 400	77 338 800
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>75 776 400</b>	<b>77 338 800</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		18 560	0
Betalbar skatt	4	351 520	0
Utbytte		1 500 000	2 300 000
Annen kortsiktig gjeld		757 819	5 573 995
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>2 627 899</b>	<b>7 873 995</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>78 484 689</b>	<b>85 349 932</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>118 412 390</b>	<b>125 732 527</b>





**BALANSE**

**FORUS KOMBINASJONSEIENDOM II AS**

Oslo, 14.03.2024

Styret i Forus Kombinasjonseiendom II AS

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

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

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

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

FORUS KOMBINASJONSEIENDOM II AS

SIDE 5

Transaction 09222115557512887763



Signed JK, PCA, SS, SKE



## NOTER TIL REGNSKAPET 2023

### Regnskapsprinsipper

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

Selskapet ble stiftet 09.02.2022

Alle beløp i NOK.

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

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

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

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

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

Selskapet har ikke foretatt endringer i regnskapsprinsipp i regnskapsåret.

### Skatt

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

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





## NOTER TIL REGNSKAPET 2023

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

#### Obligatorisk tjenestepensjon

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

#### Ytelser til ledende personer

Det er avsatt styrehonorar på kr. 65 000 og AGA av styrehonorar på kr. 18 330 for 2023 som utbetales i 2024. I tillegg er det i 2023 utbetalt kr. 65 000 i styrehonorar for 2022.

Kostnadsført honorar til revisor	2023	2022
Ordinær revisjon	41 715	28 675
<b>Sum</b>	<b>41 715</b>	<b>28 675</b>

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

Selskap	Eierandel	Selskapets egenkapital 31.12.2023	Selskapets resultat 2023	Konsernbidrag 2023
Boganes Eiendom AS	100 %	2 809 864	1 928 018	3 150 488

### Note 3 Mellomværende med selskap i samme konsern

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

Oversikten under viser saldo for selskap i samme konsern 31.12.2023:

Kortsiktig fordring	3 150 488
Langsiktig fordring	43 781 466
Kortsiktig gjeld	0
Langsiktig gjeld	0
<b>Sum</b>	<b>46 931 954</b>





## NOTER TIL REGNSKAPET 2023

### NOTE 4 SKATT

<b>Årets skattekostnad</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	351 520	0
Endring i utsatt skatt	-56 747	137 137
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>294 773</b>	<b>137 137</b>
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	1 339 880	1 319 732
Permanente forskjeller	-3 150 488	-4 082 465
Endring i midlertidige forskjeller	257 940	-623 348
Mottatt konsernbidrag	3 150 488	3 386 081
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>1 597 820</b>	<b>0</b>
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	-341 587	-744 938
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	693 107	744 938
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>351 520</b>	<b>0</b>

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

	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>Endring</b>
Fordringer	365 408	623 348	257 940
<b>Sum</b>	<b>365 408</b>	<b>623 348</b>	<b>257 940</b>
<b>Grunnlag for utsatt skatt</b>	<b>365 408</b>	<b>623 348</b>	<b>257 940</b>
<b>Utsatt skatt (22 %)</b>	<b>80 390</b>	<b>137 137</b>	<b>56 747</b>

### Note 5 Egenkapital

	<b>Aksjekapital</b>	<b>Overkurs</b>	<b>Annen egenkapital</b>	<b>Sum egenkapital</b>
Egenkapital 01.01.	2 250 000	38 450 000	-317 405	40 382 595
Årets resultat	0	0	1 045 107	1 045 107
Utbytte		-1 500 000	0	-1 500 000
<b>Egenkapital 31.12.</b>	<b>2 250 000</b>	<b>36 950 000</b>	<b>727 701</b>	<b>39 927 701</b>





## NOTER TIL REGNSKAPET 2023

### Note 6 Aktiverte lånekostnader

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

### Note 7 Aksjekapital, aksjonærer m.v.

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

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

### Note 8 Fortsatt drift

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

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

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





## NOTER TIL REGNSKAPET 2023

### Note 9 Pantstillelser og andre forpliktelser

<b>Gjeld som er sikret ved pant o.l.</b>	<b>2023</b>
Gjeld til kredittinstitusjoner	75 776 400

Lånet forfaller i sin helhet 15.05.2025 og avdrag årlig med kr 1 562 400.

Eiendommen Gnr. 13, Bnr. 508, Stavanger kommune, tilhørende datterselskapet Boganes Eiendom AS er stillet som sikkerhet.

Pantelånene er sikret med tilhørende swap avtale. Markedsverdien på avtalen er pr. 31.12.2023 på kr 781 207. Swapavtalen er å anse som sikring og er ikke balanseført i selskapets regnskap.

### Note 10 Virksomhetsområde

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

### Note 11 Finansiell markedsrisiko

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





## Verification

Transaction 09222115557512887763

### Document

Årsregnskap Forus Kombinasjonseiendom II AS 2023\_Til  
signering

Main document

10 pages

Initiated on 2024-03-14 14:22:33 CET (+0100) by Randi  
Høydahl Ohme (RHO)

Finalised on 2024-03-14 17:54:00 CET (+0100)

### Initiator

Randi Høydahl Ohme (RHO)

Carnegie AS

Company reg. no. 936 310 974

rho@carnegie.no

### Signatories

Jan Krokedal (JK)

comet.no@online.no

+4741559050

 **bankID**

The name returned by Norwegian BankID was "Jan  
Krokedal"

BankID issued by "SpareBank 1 Utvikling DA"  
2023-11-29 10:55:03 CET (+0100)

Signed 2024-03-14 14:28:07 CET (+0100)

Per Christian Alpers (PCA)

pca@alco.no

+4797144660

 **bankID**

The name returned by Norwegian BankID was "Per  
Christian Alpers"

BankID issued by "DNB Bank ASA"  
2023-11-06 18:24:19 CET (+0100)

Signed 2024-03-14 17:54:00 CET (+0100)

Svein Sørensen (SS)

s.sorensen@lorenholding.no

+4791711445

 **bankID**

The name returned by Norwegian BankID was "Svein  
Morten Sørensen"

BankID issued by "Nordea Bank Abp filial i Norge"  
2022-10-22 17:42:15 CEST (+0200)

Signed 2024-03-14 14:25:51 CET (+0100)

Svein Kåre Edland (SKE)

sk@edland.net

+4790505522

 **bankID**

The name returned by Norwegian BankID was "Svein  
Kåre Edland"

BankID issued by "BankID - Bankenes ID-tjeneste AS"  
2023-03-27 20:13:49 CEST (+0200)

Signed 2024-03-14 17:08:35 CET (+0100)





## Verification

Transaction 09222115557512887763

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

