



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2018 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 989 520 466  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: FURUHOLMEN EIENDOM AS  
Forretningsadresse: Sørkedalsveien 24  
0369 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2018 - 31.12.2018

### Konsern

Mørselskap i konsern: Ja  
Konsernregnskap lagt ved: Ja

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Kjell Ivar Fjellestad  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 02.05.2019

### Grunnlag for avgivelse

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

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*

Brønnøysundregistrene, 17.08.2020



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 889 552	1 889 552
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 889 552</b>	<b>1 889 552</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	1	2 827 423	2 827 669
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	250 000	245 000
Annen driftskostnad	2	1 877 747	2 859 593
<b>Sum kostnader</b>		<b>4 955 170</b>	<b>5 932 262</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-3 065 618</b>	<b>-4 042 710</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på andre investeringer	4	19 807 948	25 453 599
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	7	126 757	262 026
Annen renteinntekt		78 763	26 493
Annen finansinntekt		55	1 816
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>20 013 523</b>	<b>25 743 934</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern	7	1 204 789	795 691
Annen rentekostnad		12 426 159	12 471 128
Annen finanskostnad	12	1 983 735	7 438
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>15 614 684</b>	<b>13 274 257</b>
<b>Netto finans</b>		<b>4 398 839</b>	<b>12 469 677</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>1 333 221</b>	<b>8 426 967</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	9	427 483	2 354 656
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>905 738</b>	<b>6 072 311</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>905 738</b>	<b>6 072 311</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>905 738</b>	<b>6 072 311</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>905 738</b>	<b>6 072 311</b>



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføring til/fra fond			
Udekket tap		905 738	6 072 311
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>905 738</b>	<b>6 072 311</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	9	2 526 445	2 705 981
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>2 526 445</b>	<b>2 705 981</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Maskiner og anlegg	3	1 126 508	1 376 508
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>1 126 508</b>	<b>1 376 508</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	4	330 958 316	330 958 316
Investering i annet foretak i samme konsern	6		
Lån til foretak i samme konsern	4, 9		
Investeringer i tilknyttet selskap	5	119 364 608	119 364 608
Investeringer i aksjer og andeler	5		
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>450 322 924</b>	<b>450 322 924</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>453 975 877</b>	<b>454 405 413</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		23 930	
Andre fordringer		244 334	1 210 116
Konsernfordringer	7	25 245 343	25 860 675
<b>Sum fordringer</b>		<b>25 513 607</b>	<b>27 070 791</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	6	1 929 191	19 525 728
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>1 929 191</b>	<b>19 525 728</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>27 442 798</b>	<b>46 596 518</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>481 418 675</b>	<b>501 001 931</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital	8, 10	125 000 000	125 000 000
Overkurs	10	31 000 000	59 000 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>156 000 000</b>	<b>184 000 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap	10	29 691 361	30 597 100
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-29 691 361</b>	<b>-30 597 100</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>126 308 639</b>	<b>153 402 900</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	9		
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	306 750 668	312 050 668
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>306 750 668</b>	<b>312 050 668</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>306 750 668</b>	<b>312 050 668</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		156 654	113 668
Betalbar skatt	9	247 947	128 080
Skyldige offentlige avgifter		178 752	181 295
Kortsiktig konserngjeld	7, 7	46 097 298	33 421 737
Annen kortsiktig gjeld		1 678 717	1 703 584
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>48 359 369</b>	<b>35 548 362</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>355 110 037</b>	<b>347 599 030</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>481 418 675</b>	<b>501 001 931</b>



### Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt		58 285 927	59 550 142
Annen driftsinntekt		2 240 586	2 237 033
<b>Sum inntekter</b>		<b>60 526 513</b>	<b>61 787 175</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		5 538 294	5 476 283
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		9 217 769	9 197 803
Annen driftskostnad		22 232 156	14 552 480
<b>Sum kostnader</b>		<b>36 988 219</b>	<b>29 226 566</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>23 538 294</b>	<b>32 560 609</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		134 890	107 769
Annen finansinntekt		55	1 816
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>134 945</b>	<b>109 585</b>
Annen rentekostnad		19 299 136	19 236 221
Annen finanskostnad		1 993 516	14 845
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>21 292 652</b>	<b>19 251 066</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-21 157 707</b>	<b>-19 141 481</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>2 380 587</b>	<b>13 419 128</b>
Skattekostnad på ordinært resultat		77 830	3 070 260
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>2 302 757</b>	<b>10 348 868</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>2 302 757</b>	<b>10 348 868</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>2 302 757</b>	<b>10 348 868</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>2 302 757</b>	<b>10 348 868</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			



## Konsernets resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Udekket tap		2 302 757	10 348 868
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>2 302 757</b>	<b>10 348 868</b>



### Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		602 692 215	610 713 720
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		3 166 262	2 707 116
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>605 858 477</b>	<b>613 420 836</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i tilknyttet selskap		119 364 608	119 364 608
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet		1 308 553	1 594 051
Obligasjoner		955 343	888 157
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>121 628 504</b>	<b>121 846 816</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>727 486 981</b>	<b>735 267 652</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		983 191	52 017
Andre fordringer		678 017	2 766 318
<b>Sum fordringer</b>		<b>1 661 208</b>	<b>2 818 335</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		7 843 178	30 036 487
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>7 843 178</b>	<b>30 036 487</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>9 504 386</b>	<b>32 854 822</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>736 991 367</b>	<b>768 122 474</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital		125 000 000	125 000 000
Overkurs		31 000 000	59 000 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>156 000 000</b>	<b>184 000 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		-30 383 357	-32 686 114
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-30 383 357</b>	<b>-32 686 114</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>125 616 643</b>	<b>151 313 886</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt		46 533 301	46 703 418
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>46 533 301</b>	<b>46 703 418</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		554 738 168	562 588 168
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>554 738 168</b>	<b>562 588 168</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>601 271 469</b>	<b>609 291 586</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		4 845 409	1 867 785
Betalbar skatt		247 947	128 080
Skyldige offentlige avgifter		342 015	1 267 667
Annen kortsiktig gjeld		4 667 884	4 253 470
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>10 103 255</b>	<b>7 517 002</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>611 374 724</b>	<b>616 808 588</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>736 991 367</b>	<b>768 122 474</b>



# Årsregnskap

2018

**Furuholmen Eiendom AS**



## Furuholmen Eiendom AS

RESULTATREGNSKAP 01.01.-31.12.	Note	2018	2017
<b>DRIFTSINNTEKTER OG DRIFTSKOSTNADER</b>			
Salgsinntekt		1 889 552	1 889 552
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>1 889 552</b>	<b>1 889 552</b>
Lønnskostnad	1	2 827 423	2 827 669
Avskrivning på varige driftsmidler	3	250 000	245 000
Annen driftskostnad	2	1 877 747	2 859 593
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>4 955 170</b>	<b>5 932 262</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-3 065 618</b>	<b>-4 042 710</b>
<b>FINANSINNTEKTER OG FINANSKOSTNADER</b>			
Mottatt konsernbidrag	4	19 807 948	25 453 599
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	7	126 757	262 026
Andre renteinntekter		78 763	26 493
Annen finansinntekt		55	1 816
Rentekostnad til foretak i samme konsern	7	1 204 789	795 691
Andre rentekostnader		12 426 159	12 471 128
Annen finanskostnad	12	1 983 735	7 438
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>4 398 839</b>	<b>12 469 677</b>
<b>ORDINÆRT RESULTAT FØR SKATTEKOSTNAD</b>		<b>1 333 221</b>	<b>8 426 967</b>
<b>Skattekostnad på ordinært resultat</b>	<b>9</b>	<b>427 483</b>	<b>2 354 656</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>905 738</b>	<b>6 072 311</b>
<b>SOM ER BRUKT TIL:</b>			
Avsatt til delvis dekning av udekket tap		905 738	6 072 311
Tilleggsutbytte		28 000 000	0
Overført fra annen innskutt egenkapital		28 000 000	0
		<b>905 738</b>	<b>6 072 311</b>



<b>Furuholmen Eiendom AS</b>			
<b>BALANSE PR. 31.12.</b>	<b>Note</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
<b>Immaterielle eiendeler:</b>			
Utsatt skattefordel	9	2 526 445	2 705 981
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>2 526 445</b>	<b>2 705 981</b>
<b>Varige driftsmidler:</b>			
Biler, inventar, EDB-utstyr	3	1 126 508	1 376 508
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>1 126 508</b>	<b>1 376 508</b>
<b>Finansielle anleggsmidler:</b>			
Aksjer i datterselskaper	4	330 958 316	330 958 316
Aksjer i tilknyttet selskap	5	119 364 608	119 364 608
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>450 322 924</b>	<b>450 322 924</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>453 975 877</b>	<b>454 405 413</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
<b>Fordringer:</b>			
Kundefordringer		23 930	0
Andre kortsiktige fordringer		244 334	1 210 116
Lån til foretak i samme konsern	7	25 245 343	25 860 675
<b>Sum fordringer</b>		<b>25 513 607</b>	<b>27 070 791</b>
Bankinnskudd, kontanter o.l.	6	1 929 191	19 525 728
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>27 442 798</b>	<b>46 596 518</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>481 418 675</b>	<b>501 001 931</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
<b>Innskutt egenkapital:</b>			
Aksjekapital (25 000 aksjer á kr 5 000)	8, 10	125 000 000	125 000 000
Overkurs	10	31 000 000	59 000 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>156 000 000</b>	<b>184 000 000</b>
<b>Opptjent egenkapital/udekket tap</b>			
Udekket tap	10	-29 691 361	-30 597 100
<b>Sum opptjent egenkapital/udekket tap</b>		<b>-29 691 361</b>	<b>-30 597 100</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>126 308 639</b>	<b>153 402 900</b>



## Furuholmen Eiendom AS

BALANSE PR. 31.12.	Note	2018	2017
<b>GJELD</b>			
<b>Langsiktig gjeld:</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	306 750 668	312 050 668
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>306 750 668</b>	<b>312 050 668</b>
<b>Kortsiktig gjeld:</b>			
Leverandørgjeld		156 654	113 668
Betalbar skatt	9	247 947	128 080
Skyldige offentlige avgifter		178 752	181 295
Annen kortsiktig gjeld		1 678 717	1 703 584
Gjeld til foretak i samme konsern	7	46 097 298	33 421 737
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>48 359 369</b>	<b>35 548 362</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>355 110 037</b>	<b>347 599 030</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>481 418 675</b>	<b>501 001 931</b>

Oslo, 02.05.2019

Styret i Furuholmen Eiendom AS

Hans Furuholmen  
styreleder

Thor Johan Furuholmen  
styremedlem

Kaare Krane  
styremedlem

Andreas Rørvik  
styremedlem

Kjell Ivar Fjellestad  
daglig leder



## Furuholmen Eiendom AS

### Noter til årsregnskapet for 2018

---

#### Generelt

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak. Regnskapet er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder. Når ikke annet er kommentert er regnskapslovens unntaksregler for små foretak benyttet for alle poster, hvor det foreligger slik valgdgang.

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet, som normalt vil være leveringstidspunktet ved salg av varer og tjenester. Kostnader medtas etter sammenstillingsprinsippet, d.v.s. at kostnader medtas i samme periode som tilhørende inntekter inntektsføres.

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk klassifiseres som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år fra etableringstidspunktet, er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld legges tilsvarende kriterier til grunn.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. Omløpsmidler vurderes til den laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Langsiktig og kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet og skrives ikke opp eller ned til virkelig verdi som følge av renteendringer.

- Aksjer i datterselskap vurderes til kostpris i selskapsregnskapet. Det utarbeides konsernregnskap.
- Andel i tilknyttet selskap vurderes til kostpris i selskapsregnskapet og konsernregnskapet.
- Varige driftsmidler vurderes til historisk kostpris etter fradrag for avskrivninger og nedskrivninger. Avskrivningene fordeles lineært over antatt økonomisk levetid.
- Fordringer vurderes til den laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.
- Skatter kostnadsføres når de påløper. Det vil si at skattekostnaden knyttes til det regnskapsmessige resultat før skatt. Utsatt skatt/utsatt skattefordel presenteres netto i balansen.



## Furuholmen Eiendom AS

### Noter til årsregnskapet for 2018

#### Note 1: Lønn, ansatte, ytelser til ledende personer

Lønnskostnaden består av:	2018	2017
Lønninger	2 159 049	2 125 334
Arbeidsgiveravgift	377 249	370 771
Pensjonskostnader	280 014	278 052
Andre ytelser	11 111	53 512
Sum lønnskostnader	2 827 423	2 827 669

Gjennomsnittlig antall årsverk	1	1
--------------------------------	---	---

Ytelser til ledende personer	Daglig leder	Styret
Lønn/honorar	1 322 000	840 004
Pensjonsytelser / premier	280 014	0
Annen godtgjørelse	223 679	4 580

Selskapet er pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon og selskapet har pensjonsordning som oppfyller kravene etter denne loven.

#### Note 2: Annen driftskostnad

Kostnadsført honorar til revisor i 2018 utgjør kr 181.156 (inkl. mva.). Honoraret fordeler seg med kr 111.031 på revisjon og kr 70.125 på konsulentbistand.

#### Note 3: Varige driftsmidler

	Biler, inventar, EDB-utstyr	Kunst	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	1 632 020	774 550	2 406 570
Tilgang	-	-	-
Avgang	-	-	-
Anskaffelseskost 31.12.	1 632 020	774 550	2 406 570
Akkumulerte avskrivninger 31.12.	1 280 062	-	1 280 062
Akkumulerte nedskrivninger 31.12.	-	-	-
Reverserte nedskrivninger 31.12.	-	-	-
Balansført verdi 31.12.	351 958	774 550	1 126 508
Årets avskrivninger	250 000	-	250 000
Årets nedskrivninger	-	-	-
Årets reversering av nedskrivninger	-	-	-
Avskrivningssatser (lineære avskrivninger)	20%/33,3%	0	-



## Furuholmen Eiendom AS

### Noter til årsregnskapet for 2018

#### Note 4: Aksjer i datterselskap

	Forretningskontor	Eierandel/stemmeandel	Kostpris pr. 31.12.18
Fr Nansensvei 17-19 AS	Oslo	100,00 %	200 000 000
Sørkedalsveien 24 AS	Oslo	100,00 %	14 835 940
Furuholmen Eiendomsdrift AS	Oslo	100,00 %	1 389 121
Holmaveien 20 II AS	Oslo	100,00 %	13 600 000
Essendropsgate 3 AS	Oslo	100,00 %	101 133 255
Sum			330 958 316

I selskapsregnskapet pr. 31.12.18 er aksjene oppført til kostpris kr 330.958.316. Denne verdi representerer den laveste av kostverdi og antatt virkelig verdi av aksjene pr. 31.12.18. Aksjene knytter seg til investeringer i eiendom og eiendomsrelatert virksomhet.

Det er utarbeidet konsernregnskap.

Selskapet har i 2018 mottatt konsernbidrag fra datterselskap. Konsernbidraget er inntektsført med kr 19.807.948 under finansinntekter i resultatregnskapet.

#### Note 5: Aksjer i tilknyttet selskap

Aksjene i THF AS er oppført til kostpris kr 119.364.608 i regnskapet pr. 31.12.18. Denne verdi representerer den laveste av kostverdi og antatt virkelig verdi av aksjene pr. 31.12.18.

Furuholmen Eiendom AS har en 1/3-eierandel i THF AS. Selskapet hadde et regnskapsmessig underskudd på kr 34.952.205 (100%) i 2018 og en bokført egenkapital på kr 337.095.964 (100%) pr. 31.12.18. Selskapet har forretningskontor i Oslo.

#### Note 6: Bankinnskudd

I posten inngår bundet innskudd på bankkonto for skattetrekk med kr 249.072 pr. 31.12.18.

#### Note 7: Fordringer, gjeld og garantistillelser

Selskapet har ingen fordringer som forfaller senere enn 1 år etter regnskapsårets utgang.

Kortsiktige fordringer på konsernselskaper utgjør kr 25.245.343 pr. 31.12.18 (kr 25.860.675 pr. 31.12.17). Fordringene inkluderer krav på konsernbidrag fra datterselskap på kr 19.807.948. Fordringene gjøres opp ved nærmere avtale. Renteinntekter på mellomregning med konsernselskap er inntektsført med kr 126.757 i 2018.

Ingen del av selskapets eksterne langsiktige gjeld forfaller senere enn 5 år etter regnskapsårets utgang.

Kortsiktig gjeld til konsernselskap utgjør kr 46.097.298 pr. 31.12.18 (kr 33.421.737 pr. 31.12.17). Lånene gjøres opp ved nærmere avtale. Renter på mellomregning med konsernselskap er kostnadsført med kr 1.204.789 i 2018.



## Furuholmen Eiendom AS

### Noter til årsregnskapet for 2018

Selskapet har ingen pantstillelser. Eiendommer i datterselskap er pantsatt som sikkerhet for ekstern gjeld i Furuholmen Eiendom AS.

Furuholmen Eiendom AS har avgitt selvskyldnerkausjon overfor kjøperne av andeler i et ansvarlig selskap som var eiet av datterselskapet Holmaveien 20 II AS. Kausjonsansvaret er begrenset til kr 9.500.000 (begrensning gjelder ikke ved brudd på enkelte særskilte vilkår i salgskontrakten). Kausjonsansvaret er videre begrenset oppad til sum utdelte midler fra Holmaveien 20 II til Furuholmen Eiendom AS etter salgstidspunktet i 2015. Garantiansvaret utløper 21.01.2019.

Furuholmen Eiendom AS har også avgitt en selvskyldnerkausjon overfor långiver til det tilknyttede selskapet THF AS. Selvskyldnerkausjonen er fordelt proratarisk mellom aksjeeierne i THF AS. Det proratariske garantiansvaret som påhviler Furuholmen Eiendom AS utgjør EURO 8.966.667/NOK 89.203.090 pr. 31.12.18.

#### Note 8: Antall aksjer, aksjeeiere m.v.

Selskapet ble stiftet 16. februar 2006.

Selskapets aksjekapital utgjør etter kr 125.000.000 fordelt på 25.000 aksjer á pålydende kr 5.000. Selskapet har en aksjeklasse og alle aksjer har like rettigheter. Det foreligger ikke særskilte stemmerettsregler. Det er inngått aksjonæravtale som regulerer en rekke forhold knyttet til eiet av aksjer i selskapet.

Selskapets aksjeeiere pr. 31.12.18 er:

Furuholmeninvest AS	12.500 aksjer
AS Vidsjå	12.500 aksjer

#### Note 9: Skattekostnad

<b>Skattekostnaden består av:</b>			<b>2018</b>
Betalbar skatt			247 947
Skatteeffekt av avgitt konsernbidrag			0
Endring utsatt skatt			179 536
Sum			427 483

<b>Utsatt skatt:</b>	<b>31.12.18</b>	<b>31.12.17</b>	<b>Endring</b>
Netto grunnlag (midlertidige forskjeller/underskudd til fremføring)	11 483 843	11 765 134	-281 291
22%/23% utsatt skatteforpliktelse (-) / fordel (+)	2 526 445	2 705 981	-179 536

Alle midlertidige forskjeller kan utlignes, og dette er gjennomført i beregningen av utsatt skatt.

Utsatt skatt beregnes på grunnlag av forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige balanseverdier og underskudd til fremføring. I oppstillingen brukes positivt fortegn ved netto skattereduserende midlertidige forskjeller. Det vil si forskjeller som reduserer fremtidig skattbar inntekt og dermed gir grunnlag for en utsatt skattefordel. Verdien av dem utsatte skattefordelen er oppført som en eiendel i regnskapet da de skattereduserende midlertidige forskjellene/underskuddet til fremføring antas å kunne utnyttes til å redusere fremtidig betalbar skatt i selskapet/konsernet.



## Furuholmen Eiendom AS

### Noter til årsregnskapet for 2018

#### Note 10: Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Udekket tap	Sum egenkapital
Saldo pr. 01.01.	125 000 000	59 000 000	-30 597 099	153 402 901
Tilleggsutbytte (tilbakebetalt innbetalt kapital)		-28 000 000		-28 000 000
Resultat			905 738	905 738
Avgitt konsernbidrag (netto etter skatt)				
Saldo pr. 31.12.	125 000 000	31 000 000	-29 691 361	126 308 639

#### Note 11: Rentebytteavtaler

Pr. 31.12.18 løper følgende rentebytteavtaler (fast rente mot flytende markedsrente):

- kr 50.000.000 med en fast rente på 4,20% frem til 05.05.2020
- kr 250.000.000 med en fast rente på 1,52% frem til 27.05.2026
- kr 100.000.000 med en fast rente på 2% frem til 27.11.26.

#### Note 12: Valutaterminforretninger

Selskapet har pr. 31.12.18 2 løpende valutaterminforretninger for samlet EURO 12.590.000 mot NOK. Forretningene har forfallsdatoer hhv. 15.03.19 og 15.05.19. Terminforretningene er inngått for valutasikring av investeringen i det tyske selskapet IFM Immobilien AG (eies gjennom selskapet THF AS). Urealisert disagio på disse terminforretningene utgjør kr 12.199.883 pr. 31.12.18. Det urealiserte valutatapet motsvares av en verdioppgang på den valutasikrede investeringen. Det urealiserte valutatapet pr. 31.12.18 er ikke kostnadsført i regnskapet. Realiserte tap på valutaterminforretninger i 2018 utgjør kr 1.975.320.



## UAVHENGIG REVISORS BERETNING FOR 2018

Til Generalforsamlingen i Furuholmen Eiendom AS

### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

#### Konklusjon

Vi har revidert Furuholmen Eiendom AS' årsregnskap som viser et overskudd for selskapsregnskap på kr 905 738 og et overskudd for konsernregnskapet på kr 2 302 757, og etter vår mening:

- er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter
- gir selskapsregnskapet et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til Furuholmen Eiendom AS per 31. desember 2018 og av selskapets resultater for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.
- gir konsernregnskapet et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til konsernet Furuholmen Eiendom AS per 31. desember 2018 og av konsernets resultater for det avsluttede regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Årsregnskapet består av:

- selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2018 og resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper, og
- konsernregnskapet som består av balanse per 31. desember 2018 og resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

#### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i «Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet». Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

#### Styret og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets og konsernets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift.



Revisorgruppen Oslo AS  
Oscars gate 30  
Postboks 7154 Majorstuen  
N-0307 Oslo

Tlf.: +47 23 20 49 00  
Fax: +47 23 20 49 01

E-post: oslo@rg.no

Foretaksregistrator  
NO 917 275 254 MVA

www.rg.no



UAVHENGIG REVISORS BERETNING FOR 2018  
Furuholmen Eiendom AS

Side 2

Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

#### *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

#### **Uttalelse om øvrige lovmessige krav**

##### *Konklusjon om registrering og dokumentasjon*

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Oslo, 2. mai 2019

Revisorgruppen Oslo AS

Arnt Holm Toverud  
statsautorisert revisor



# Årsregnskap

2018

**Furuholmen Eiendom AS**  
**konsern**



## Furuholmen Eiendom AS konsern

RESULTATREGNSKAP 01.01.-31.12.	Note	2018	2017
<b>DRIFTSINNETEKTER OG DRIFTSKOSTNADER</b>			
Leieinntekter		58 285 927	59 550 142
Andre driftsinntekter		2 240 586	2 237 033
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>60 526 513</b>	<b>61 787 175</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER</b>			
Lønnskostnad	1, 8	5 538 294	5 476 283
Avskrivning på varige driftsmidler	3	9 217 769	9 197 803
Annen driftskostnad	2, 3	22 232 156	14 552 480
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>36 988 219</b>	<b>29 226 566</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>23 538 294</b>	<b>32 560 609</b>
<b>FINANSINNETEKTER OG FINANSKOSTNADER</b>			
Andre renteinntekter		134 890	107 769
Annen finansinntekt		55	1 816
Andre rentekostnader		19 299 136	19 236 221
Annen finanskostnad	11	1 993 516	14 845
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>-21 157 707</b>	<b>-19 141 481</b>
<b>ORDINÆRT RESULTAT FØR SKATTEKOSTNAD</b>		<b>2 380 587</b>	<b>13 419 128</b>
<b>Skattekostnad på ordinært resultat</b>	7	<b>77 830</b>	<b>3 070 260</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>2 302 757</b>	<b>10 348 868</b>



Furuholmen Eiendom AS konsern			
BALANSE PR. 31.12.	Note	2018	2017
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
<b>Varige driftsmidler:</b>			
Tomteareal	3, 5	134 493 876	134 493 876
Forretningsbygning	3, 5	468 198 339	476 219 844
Driftsløsøre, biler, EDB-utstyr, kunst	3	3 166 262	2 707 116
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>605 858 477</b>	<b>613 420 836</b>
<b>Finansielle anleggsmidler:</b>			
Aksjer i tilknyttet selskap	9	119 364 608	119 364 608
Fordringer	5	1 308 553	1 594 051
Pensjonsmidler	8	955 343	888 157
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>121 628 504</b>	<b>121 846 816</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>727 486 981</b>	<b>735 267 652</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
<b>Fordringer:</b>			
Kundefordringer		983 191	52 017
Andre kortsiktige fordringer		678 017	2 766 318
<b>Sum fordringer</b>		<b>1 661 208</b>	<b>2 818 335</b>
Bankinnskudd, kontanter o.l.	4	7 843 178	30 036 487
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>9 504 386</b>	<b>32 854 822</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>736 991 367</b>	<b>768 122 474</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
<b>Innskutt egenkapital:</b>			
Aksjekapital (25 000 aksjer á kr 5.000)	6	125 000 000	125 000 000
Overkurs	6	31 000 000	59 000 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>156 000 000</b>	<b>184 000 000</b>
<b>Opptjent egenkapital/udekket tap</b>			
Udekket tap	6	-30 383 357	-32 686 114
<b>Sum opptjent egenkapital/udekket tap</b>		<b>-30 383 357</b>	<b>-32 686 114</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>125 616 643</b>	<b>151 313 886</b>




## Furuholmen Eiendom AS konsern

BALANSE PR. 31.12.	Note	2018	2017
<b>GJELD</b>			
<b>Avsetning for forpliktelser:</b>			
Utsatt skatt	7	46 533 301	46 703 418
<b>Sum avsetning for forpliktelser</b>		<b>46 533 301</b>	<b>46 703 418</b>
<b>Langsiktig gjeld:</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	554 738 168	562 588 168
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>554 738 168</b>	<b>562 588 168</b>
<b>Kortsiktig gjeld:</b>			
Leverandørgjeld		4 845 409	1 867 785
Betalbar skatt		247 947	128 080
Skyldige offentlige avgifter		342 015	1 267 667
Annen kortsiktig gjeld		4 667 884	4 253 470
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>10 103 255</b>	<b>7 517 002</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>611 374 724</b>	<b>616 808 588</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
		<b>736 991 367</b>	<b>768 122 474</b>

Oslo, 02.05.2019

Styret i Furuholmen Eiendom AS konsern

  
Hans Furuholmen  
styreleder

  
Thor Johan Furuholmen  
styremedlem

  
Kaare Krane  
styremedlem

  
Andreas Rørvik  
styremedlem

  
Kjell Ivar Fjellestad  
daglig leder



## Furuholmen Eiendom AS konsern

### Noter til årsregnskapet for 2018

#### Generelt

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak. Regnskapet er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder. Når ikke annet er kommentert er regnskapslovens unntaksregler for små foretak benyttet for alle poster, hvor det foreligger slik valgdgang.

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet ved at husleie inntektsføres etter hvert som den påløper og ved at salg av varer og tjenester inntektsføres ved leveringstidspunktet. Kostnader medtas etter sammenstillingsprinsippet, d.v.s. at kostnader medtas i samme periode som tilhørende inntekter inntektsføres.

Transaksjoner i utenlandsk valuta regnskapsføres til transaksjonskurs. Pengeposter (kontanter, bankinnskudd og fordringer) i utenlandsk valuta vurderes etter dagskurs. Andre eiendeler og gjeld i utenlandsk valuta vurderes etter generelle vurderingsregler.

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk klassifiseres som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år fra etableringstidspunktet, er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld legges tilsvarende kriterier til grunn.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. Avskrivningene fordeles lineært over antatt levetid.

Omløpsmidler vurderes til den laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Langsiktig og kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet og skrives ikke opp eller ned til virkelig verdi som følge av rentendringer.

Andel i tilknyttet selskap er vurdert til kostpris i konsernregnskapet.

Fordringer er vurdert til den laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Konsernet har en kollektiv (sikret) pensjonsordning for en av sine ansatte. Ordningen er en ytelsesplan, dvs. at selskapet har det økonomiske ansvaret for at de ansatte får de avtalte ytelsene. Pensjonsforpliktelsene er sikret gjennom forsikringsavtale. De sikrede pensjonsforpliktelsene beregnes etter lineær opptjening basert på forutsetninger om diskonteringsrente, fremtidig regulering av lønn, pensjoner og ytelser fra folketrygden, fremtidig avkastning på pensjonsmidler samt aktuariemessige forutsetninger om dødelighet, frivillig avgang osv. De sikrede pensjonsmidlene vurderes til virkelig verdi. Netto sikret pensjonsforpliktelse består av brutto pensjonsforpliktelse fratrukket virkelig verdi av pensjonsmidler. Pensjonsforpliktelsene knyttet til den sikrede pensjonsordning rapporteres som gjeld i balansen. Overfinansiering av pensjonsordningen oppføres som en eiendel i balansen (langsiktig fordring) dersom den kan sannsynliggjøres. Netto pensjonskostnad, som er brutto pensjonskostnad fratrukket estimert avkastning på pensjonsmidlene, korrigert for fordelt virkning av endringer i estimater og pensjonsplaner, klassifiseres som ordinær driftskostnad, og er presentert sammen med lønn og andre ytelser.

Øvrige ansatte i konsernet er pensjonsforsikret via kollektiv innskuddsbasert pensjonsordning. Den betalte årspremien representerer den årlige kostnaden for denne pensjonsordningen.



## Furuholmen Eiendom AS konsern

### Noter til årsregnskapet for 2018

Skatter kostnadsføres når de påløper. Det vil si at skattekostnaden knyttes til det regnskapsmessige resultat før skatt. Utsatt skatt/utsatt skattefordel presenteres netto i balansen. Latent skatt knyttet til merverdier ved oppkjøp av aksjer og andeler i andre selskap rapporteres som egen post under Utsatt skattegjeld i balansen.

#### Konsernet

Konsernet består av følgende selskap:

Furuholmen Eiendom AS	- morselskap med forretningskontor i Oslo
Fr Nansensvei 17-19 AS	- 100%-eiet datterselskap med forretningskontor i Oslo
Sørkedalsveien 24 AS	- 100%-eiet datterselskap med forretningskontor i Oslo
Furuholmen Eiendomsdrift AS	- 100%-eiet datterselskap med forretningskontor i Oslo
Holmaveien 20 II AS	- 100%-eiet datterselskap med forretningskontor i Oslo
Essendropsgate 3 AS	- 100%-eiet datterselskap med forretningskontor i Oslo

Furuholmen Eiendom AS ble stiftet 16.02.2006. Aksjene i Fr Nansensvei 17-19 AS og Sørkedalsveien 24 AS ble ervervet ved oppkjøp 10. oktober 2006. Furuholmen Eiendomsdrift AS ble stiftet 10. oktober 2006. Aksjene i Holmaveien 20 II AS ble ervervet 7. januar 2008.

Eierskapet til Essendropsgate 3 AS er skjedd gjennom oppkjøp og selskapsomorganiseringer i årene 2014, 2015 og 2016. Furuholmen Eiendom AS ble 100% eier av selskapet i 2016.

Konsernregnskapet utarbeides etter oppkjøpsmetoden. Oppkjøpsmetoden bygger på at det har funnet sted en transaksjon hvor kjøper indirekte gjennom kjøp av aksjene har anskaffet eiendelene og overtatt gjelden i den oppkjøpte enhet. Anskaffelseskost baseres på virkelig verdi av vederlaget og fastsettes i samsvar med transaksjonsprinsippet. Merverdier ved de gjennomførte oppkjøp er knyttet til eiendommenes markedsv verdier og merverdiene avskrives i konsernregnskapet over eiendommenes antatte økonomiske levetid. Latent skatt på merverdiene ved oppkjøpene er rapportert som gjeld under Utsatt skatt i balansen.

Interne transaksjoner og mellomregningsforhold er eliminert i konsernregnskapet.



## Furuholmen Eiendom AS konsern

### Noter til årsregnskapet for 2018

#### Note 1: Lønn, ansatte, ytelser til ledende personer

Lønnskostnaden består av:	2018	2017
Lønninger	4 176 744	4 064 399
Arbeidsgiveravgift	737 652	725 032
Pensjonskostnader	570 567	557 279
Andre ytelser	53 331	129 573
Sum lønnskostnader	5 538 294	5 476 283

Antall årsverk	4,0	3,9
----------------	-----	-----

Ytelser til ledende personer	Daglig leder	Styret
Lønn	1 322 000	840 004
Pensjonsytelser / premier	280 014	0
Annen godtgjørelse	223 679	4 580

Konsernet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordninger etter lov om obligatorisk tjenestepensjon og konsernet har pensjonsordninger som oppfyller kravene etter denne loven. Jfr. også note 8.

#### Note 2: Annen driftskostnad

Revisjonshonorar er kostnadsført med kr 437.300 (inklusive ikke-fradragsberettiget andel av merverdiavgift) i 2018. Honoraret fordeler seg med kr 295.082 på revisjon og kr 142.218 på konsulentbistand.

#### Note 3: Varige driftsmidler

	Driftsløsøre, biler EDB-utstyr	Kunst	Tomt	Forretnings- bygg	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	3 439 772	774 550	134 493 876	545 479 636	684 187 834
Tilgang	963 512		-	691 898	1 655 410
Avgang			-	-	-
Anskaffelseskost 31.12.	4 403 284	774 550	134 493 876	546 171 534	685 843 244
Akkumulerte avskrivninger 31.12.	2 011 572			77 973 195	79 984 767
Akkumulerte nedskrivninger 31.12.					-
Reverserte nedskrivninger 31.12.					-
Balanseført verdi 31.12.	2 391 712	774 550	134 493 876	468 198 339	605 858 477
Årets avskrivninger	504 366			8 713 403	9 217 769
Årets nedskrivninger					-
Årets reversering av nedskrivninger					-
Avskrivningssatser (linære avskr.)	20%/33,3%	0	0	1-5%	

Kostnader knyttet til vedlikehold/rehabilitering av forretningseiendom er kostnadsført med kr 12.345.000 i 2018.



## Furuholmen Eiendom AS konsern

### Noter til årsregnskapet for 2018

#### Note 4: Bankinnskudd

I posten inngår bundne bankinnskudd med kr 374.540 pr. 31.12.18.

#### Note 5: Fordringer, gjeld, pantstillelser og garantiforpliktelser

Fordringer med forfall mer enn 1 år etter regnskapsårets utgang utgjør pr. 31.12.18 kr 1.308.553.

Pantegjeld utgjør kr 554.738.168 pr. 31.12.18. Ingen del av denne gjelden forfaller senere enn 5 år etter regnskapsårets utgang. Bokført verdi av pantsatte eiendeler utgjør kr 602.692.115 pr. 31.12.18.

Konsernet har garantiforpliktelser i ht. salgskontrakten fra 2015 for andel i Gamle Lommedalsvei 20 ANS. Garantiansvaret utløper 21.01.2019 og er begrenset oppad til kr 9.500.000. Garantibegrensningen gjelder ikke dersom enkelte vilkår som er lagt til grunn ved salget viser seg ikke å være oppfylt. Furuholmen Eiendom AS har stillet selvskyldnerkausjon for dette garantiansvaret.

Furuholmen Eiendom AS har avgitt en selvskyldnerkausjon overfor långiver til det tilknyttede selskapet THF AS. Selvskyldnerkausjonen er fordelt proratarisk mellom aksjeeierne i THF AS. Det proratariske garantiansvaret som påhviler Furuholmen Eiendom AS utgjør EURO 8.966.667/NOK 89.203.090 pr. 31.12.18.

#### Note 6: Antall aksjer, aksjeeiere, egenkapital

Selskapet ble stiftet 16. februar 2006.

Selskapets aksjekapital utgjør kr 125.000.000 fordelt på 25.000 aksjer á pålydende kr 5.000. Selskapet har én aksjeklasse og alle aksjer har like rettigheter. Det foreligger ikke særskilte stemmerettsregler. Det er inngått aksjonærvtale som regulerer en rekke forhold knyttet til eiet av aksjer i selskapet.

Selskapets aksjeeiere pr. 31.12.18 er:

Furuholmeninvest AS	12.500 aksjer
AS Vidsjå	12.500 aksjer

#### Egenkapitaloversikt:

	Aksjekapital	Overkurs	Udekket tap	Sum
Verdi 01.01.	125 000 000	59 000 000	-32 686 114	151 313 886
Tilleggsutbytte (tilbakebetalt innbetalt kapital)		-28 000 000		-28 000 000
Årsresultat			2 302 757	2 302 757
Verdi 31.12.	125 000 000	31 000 000	30 383 357	125 616 643



## Furuholmen Eiendom AS konsern

### Noter til årsregnskapet for 2018

#### Note 7: Skattekostnad

Skattekostnaden består av:	2017
Betalbar skatt	247 947
Endring utsatt skatt	197 883
Årets endring latent skatt merverdier	-368 000
Sum	77 830

Utsatt skatteforpliktelse/-fordel:	31.12.18	31.12.17	Endring
Netto grunnlag (midlert. forskjeller/underskudd til fremf.)	-128 635 326	-122 182 124	-6 453 202
22%/23% utsatt skatteforpliktelse (-) / fordel (+)	-28 299 772	-28 101 889	-197 883

Alle midlertidige forskjeller kan utlignes, og dette er gjennomført i beregningen av utsatt skatt. Utsatt skatt beregnes på grunnlag av forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige balanseverdier og underskudd til fremføring. I oppstillingen brukes negativt fortegn ved netto skatteøkende midlertidige forskjeller. Det vil si forskjeller som øker fremtidig skatthar inntekt og dermed gir grunnlag for en utsatt skatteforpliktelse.

Positive midlertidige forskjeller kr 39.900.000 ved konsernintern overføring i 1998 inngår ikke i konsernets utsatte skatteforpliktelse (utsatt skatt ved denne konserninterne overføringen er ført til reduksjon av eiendommens balanseførte verdi).

Latent skatteforpliktelse	31.12.18	31.12.17	Endring
Merverdier ved kjøp	-254 069 479	-259 179 882	5 110 403
7,3%/7% latent skatt	-18 233 529	-18 601 529	368 000

Samlet latent/utsatt skatteforpliktelse pr. 31.12.18 utgjør kr 46.533.301.

#### Note 8: Pensjonsmidler

Konsernets kollektive ytelsesbaserte pensjonsordning oppfyller kravene etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Pensjonsordningen omfatter 3 personer. Ordningen er basert på definerte fremtidige ytelser og konsernet har det økonomiske ansvaret for at de ansatte og pensjonistene får de avtalte ytelsene. Ytelsene er i hovedsak avhengig av antall opptjeningsår, lønnsnivå ved oppnådd pensjonsalder og størrelsen på ytelsene fra folketrygden.

Pensjonskostnad:	
Nåverdi av årets pensjonsopptjening	240 940
Avkastning på pensjonsmidler	(95 631)
Administrasjonskostnader	82 872
Avkorting/oppgjør	-
Resultatført aktuariell tap	14 311
Netto pensjonskostnad	242 492



## Furuholmen Eiendom AS konsern

### Noter til årsregnskapet for 2018

#### Netto pensjonsmidler pr. 31.12.18:

Opptjente pensjonsforpliktelser pr. 31.12.	(5 280 909)
Pensjonsmidler pr. 31.12.	5 401 000
Ikke resultatførte estimatavvik (gevinst)	835 252
Netto pensjonsmidler pr. 31.12.	955 343

#### Netto pensjonsmidler pr. 31.12.17:

Opptjente pensjonsmidler pr. 01.01.	(5 035 487)
Pensjonsmidler pr. 01.01.	5 216 000
Ikke resultatførte estimatavvik	707 644
Netto pensjonsmidler pr. 01.01.	888 157

#### Økonomiske forutsetninger:

Diskonteringsrente	2,60%	(2,40%)
Forventet avkastning pensjonsmidler	4,30%	(4,10%)
Årlig forventet lønnsvekst	2,75%	(2,50%)
Årlig forventet reg. av pensjoner under utbetaling	0,80%	(0,5%)
Årlig forventet G-regulering	2,50%	(2,25%)
Amortiseringsfaktor (forventet gjenstående tjenestetid)	12 år	(13 år)
Størrelse på korridor	10%	(10,00%)

Tall i parentes gjelder 2017.

De aktuariemessige forutsetningene er basert på vanlige benyttede forutsetninger når det gjelder demografiske faktorer.

Overfinansieringen i pensjonsordningen er sannsynliggjort og er derfor oppført som en eiendel i balansen (langsiktig eiendel).

#### Note 9: Aksjer i tilknyttet selskap

Aksjene i THF AS er oppført til kostpris kr 119.364.608 i regnskapet pr. 31.12.18. Denne verdi representerer den laveste av kostverdi og antatt virkelig verdi av aksjene pr. 31.12.18.

Furuholmen Eiendom AS har en 1/3-eierandel i THF AS. Selskapet hadde et regnskapsmessig underskudd på kr 34.952.205 (100%) i 2018 og en bokført egenkapital på kr 337.095.964 (100%) pr. 31.12.18. Selskapet har forretningskontor i Oslo.

THF AS er etablert for å håndtere eierskapet til de tidligere direkte-eide aksjene i IFM Immobilen AG.

Aksjene i THF AS/IFM Immobilen AG er ment for midlertidig eie og aksjene er rapportert i ht. kostmetoden i konsernregnskapet.



## Furuholmen Eiendom AS konsern

---

### Noter til årsregnskapet for 2018

---

#### Note 10: Rentebytteavtaler

Pr. 31.12.18 løper følgende rentebytteavtaler (fast rente mot flytende markedsrente):

- kr 50.000.000 med en fast rente på 4,20% frem til 05.05.2020
- kr 250.000.000 med en fast rente på 1,52% frem til 27.05.2026
- kr 100.000.000 med en fast rente på 2% frem til 27.11.26.

#### Note 11: Valutaterminforretninger

Konsernet har pr. 31.12.18 2 løpende valutaterminforretninger for samlet EURO 12.590.000 mot NOK. Forretningene har forfallsdatoer hhv. 15.03.19 og 5.05.19. Terminforretningene er inngått for valutasikring av investeringen i det tyske selskapet IFM Immobilien AG (eies gjennom selskapet THF AS). Urealisert disagio på disse terminforretningene utgjør kr 12.199.883 pr. 31.12.18. Det urealiserte valutatapet motsvares av en verdioppgang på den valutasikrede aksjeinvesteringen. Det er urealiserte valutatapet pr. 31.12.18 er ikke kostnadsført i regnskapet. Realiserte tap på valutaterminforretninger i2018 utgjør kr 1.975.320.



## UAVHENGIG REVISORS BERETNING FOR 2018

Til Generalforsamlingen i Furuholmen Eiendom AS

### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

#### Konklusjon

Vi har revidert Furuholmen Eiendom AS' årsregnskap som viser et overskudd for selskapsregnskap på kr 905 738 og et overskudd for konsernregnskapet på kr 2 302 757, og etter vår mening:

- er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter
- gir selskapsregnskapet et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til Furuholmen Eiendom AS per 31. desember 2018 og av selskapets resultater for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.
- gir konsernregnskapet et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til konsernet Furuholmen Eiendom AS per 31. desember 2018 og av konsernets resultater for det avsluttede regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Årsregnskapet består av:

- selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2018 og resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper, og
- konsernregnskapet som består av balanse per 31. desember 2018 og resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

#### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i «Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet». Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

#### Styret og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets og konsernets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift.



Revisorgruppen Oslo AS  
Oscars gate 30  
Postboks 7154 Majorstuen  
N-0307 Oslo

Tlf.: +47 23 20 49 00  
Fax: +47 23 20 49 01

E-post: oslo@rg.no

Foretaksregisteret  
NO 917 275 254 MVA

www.rg.no



UAVHENGIG REVISORS BERETNING FOR 2018  
Furuholmen Eiendom AS

Side 2

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 avgjøre en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

#### **Uttalelse om øvrige lovmessige krav**

##### *Konklusjon om registrering og dokumentasjon*

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Oslo, 2. mai 2019

Revisorgruppen Oslo AS

Arnt Holm Toverud  
statsautorisert revisor