



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer:	928 154 319
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Foretaksnavn:	FORUS AREAL HOLDING AS
Forretningsadresse:	Gamle Forusveien 53 4031 STAVANGER

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2023 - 31.12.2023
-------------------------	-------------------------

Konsern

Mørselskap i konsern:	Ja
Konsernregnskap lagt ved:	Ja

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet:	Nei
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:	Erga Revisjon AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	26.06.2024

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, 15.05.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		210 504	1 128 138
Sum inntekter		210 504	1 128 138
Kostnader			
Varekostnad		210 504	1 128 138
Annen driftskostnad		12 952 156	21 542 665
Sum kostnader		13 162 660	22 670 803
Driftsresultat		-12 952 156	-21 542 665
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap		72 898 320	31 070 750
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		8 963 850	9 884 410
Annen renteinntekt		3 433 823	550 882
Annen finansinntekt		2 456 424	0
Sum finansinntekter		87 752 417	41 506 042
Nedskrivning av finansielle eiendeler		65 999 054	85 102 013
Annen rentekostnad		81 085 430	31 370 578
Sum finanskostnader		147 084 484	116 472 591
Netto finans		-59 332 067	-74 966 549
Ordinært resultat før skattekostnad		-72 284 223	-96 509 214
Skattekostnad på ordinært resultat		-2 601 932	2 231 470
Ordinært resultat etter skattekostnad		-69 682 291	-98 740 684
Årsresultat		-69 682 291	-98 740 684
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		-69 682 291	-98 740 684
Sum overføringer og disponeringer		-69 682 291	-98 740 684



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel		2 601 932	
Sum immaterielle eiendeler		2 601 932	
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap		1 557 220 079	1 328 611 513
Investeringer i tilknyttet selskap			10 632 499
Andre fordringer		4 000 000	
Sum finansielle anleggsmidler		1 561 220 079	1 339 244 012
Sum anleggsmidler		1 563 822 011	1 339 244 012
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		2 449 096	846 044
Andre fordringer		288 700	
Konsernfordringer		106 922 178	416 355 607
Sum fordringer		109 659 974	417 201 651
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		108 774 717	49 723 107
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		108 774 717	49 723 107
Sum omløpsmidler		218 434 691	466 924 758
SUM EIENDELER		1 782 256 702	1 806 168 770

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Selskapskapital		3 021 970	2 000 000
Overkurs		751 805 420	612 817 500
Sum innskutt egenkapital		754 827 390	614 817 500
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		168 428 101	98 745 810
Sum opptjent egenkapital		-168 428 101	-98 745 810
Sum egenkapital		586 399 289	516 071 690
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		994 400 000	1 094 500 000
Øvrig langsiktig gjeld		185 769 206	167 500 000
Sum annen langsiktig gjeld		1 180 169 206	1 262 000 000
Sum langsiktig gjeld		1 180 169 206	1 262 000 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		790 601	407 833
Betalbar skatt			1 565 735
Skyldige offentlige avgifter		133 984	291 261
Kortsiktig konserngjeld			8 019 500
Annen kortsiktig gjeld		14 763 622	17 812 751
Sum kortsiktig gjeld		15 688 207	28 097 080
Sum gjeld		1 195 857 413	1 290 097 080
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 782 256 702	1 806 168 770



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		98 551 610	48 300 913
Annen driftsinntekt		20 193 814	13 621 149
Sum inntekter		118 745 424	61 922 062
Kostnader			
Varekostnad		2 777 374	477 922
Lønnskostnad		9 006 540	3 214 279
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		28 990 752	18 878 276
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		68 847 294	82 688 237
Annen driftskostnad		27 917 535	29 639 531
Sum kostnader		137 539 495	134 898 245
Driftsresultat		-18 794 071	-72 976 183
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		3 434 229	768 911
Annen finansinntekt		2 446 861	6 684
Sum finansinntekter		5 881 090	775 595
Annen rentekostnad		80 976 845	31 372 432
Sum finanskostnader		80 976 845	31 372 432
Netto finans		-75 095 755	-30 596 837
Ordinært resultat før skattekostnad		-93 889 826	-103 573 020
Skattekostnad på ordinært resultat		-6 472 905	-6 520 889
Ordinært resultat etter skattekostnad		-87 416 921	-97 052 131
Årsresultat		-87 416 921	-97 052 131
Overføringer og disponeringer			
Overføring til/fra fond		-87 416 921	-97 052 131
Sum overføringer og disponeringer		-87 416 921	-97 052 131



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		1 749 909 690	1 846 999 586
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		635 255	861 276
Sum varige driftsmidler		1 750 544 945	1 847 860 862
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i tilknyttet selskap			10 632 499
Andre fordringer		7 242 950	
Sum finansielle anleggsmidler		7 242 950	10 632 499
Sum anleggsmidler		1 757 787 895	1 858 493 361
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		11 197 363	7 995 537
Andre fordringer		1 326 131	1 770 547
Sum fordringer		12 523 494	9 766 084
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		109 693 420	50 539 260
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		109 693 420	50 539 260
Sum omløpsmidler		122 216 914	60 305 344
SUM EIENDELER		1 880 004 809	1 918 798 705

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		3 021 970	2 000 000
Overkurs		751 805 420	612 817 500
Sum innskutt egenkapital		754 827 390	614 817 500
Opptjent egenkapital			
Fond		-182 100 088	-97 350 555
Sum opptjent egenkapital		-182 100 088	-97 350 555
Sum egenkapital		572 727 302	517 466 945
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt		105 818 980	112 761 024
Sum avsetninger for forpliktelser		105 818 980	112 761 024
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		994 400 000	1 094 500 000
Øvrig langsiktig gjeld		185 769 206	167 500 000
Sum annen langsiktig gjeld		1 180 169 206	1 262 000 000
Sum langsiktig gjeld		1 285 988 186	1 374 761 024
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		4 077 954	5 202 797
Betalbar skatt			1 565 736
Skyldige offentlige avgifter		754 666	710 036
Annen kortsiktig gjeld		16 456 701	19 092 167
Sum kortsiktig gjeld		21 289 321	26 570 736
Sum gjeld		1 307 277 507	1 401 331 760
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 880 004 809	1 918 798 705



Forus Areal Holding AS

Årsberetning for 2023

Arten av virksomhet og hvor den drives

Forus Areal Holding AS er morselskap i konsern som driver med følgende virksomhet;
- investering i eiendom og alt som står i forbindelse med dette, herunder deltakelse i andre selskap
Konsernet driver sin virksomhet i Stavanger kommune, og omfatter en eiendomsmasse sentralt plassert i Stavanger regionen.

Økonomisk stilling og resultat

Konsernet hadde en omsetning på kr 118.745.424 mot kr 61.922.062 i 2022 (Mor har hatt omsetning på kr 210.504 mot kr 1.128.138 i 2022), primært knyttet til leieinntekter. Årsresultatet (etter minoritet) er kr -87.416.921 mot et kr -97.052.131 i 2022 (Mor: kr -69.682.291 mot kr -98.740.684 i 2022). Konsernet har økt egenkapitalandel til 30,5 % mot 27,0 % i 2022 (Mor: økt til 32,9 % mot 28,6 % i 2023), og likviditeten er solid.

Fortsatt drift

Forutsetning om fortsatt drift er etter styrets mening til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetningen.

Arbeidsmiljø

Det er ingen ansatte i morselskapet. Konsernet har sysselsatt 8 ansatte i 2023, og det er registrert et sykefravær på 0,4 %, mot 0,5 % i 2022. Det har ikke forekommet skader eller ulykker i løpet av året. Arbeidsmiljøet vurderes som godt. Det er ingen kvinner i styret. Det vil være selskapets policy å arbeide for å fremme likestilling mellom kvinner og menn.

Opplysninger om forhold som kan påvirke det ytre miljø

Konsernet driver ikke virksomhet som forurenser det ytre miljø.

Forskning og utvikling

Konsernet driver ingen forsknings- eller utviklingsaktiviteter.

Finansiell risiko

Den største finansielle risikoen er knyttet til konsernets tilgang til og prisen på finansiering i bank- og kapitalmarkedet. Prisen på finansiering avhenger av de kort- og langsiktige markedsrentene og den spesifikke kredittmarginen som konsernet må betale. Kredittmarginen er knyttet opp mot konsernets kredittverdighet og mot det generelle tilbudet av og etterspørsel etter kreditt.

Konsernet har i starten av 2024 inngått rentebytteavtaler for å eliminere større deler av risikoen knyttet til endringer i markedsrente.

Markedsrisiko

Konsernets markedsmessige risiko er primært knyttet til utviklingen i det norske eiendomsmarkedet. Det norske eiendomsmarkedet påvirkes av den makroøkonomiske utviklingen i Norge og den generelle etterspørselen etter næringsseiendom som investeringsobjekt. Endringer i markedets avkastningskrav som benyttes ved omsetning av eiendom og markedsleie for eiendommene, påvirker eiendomsverdiene direkte.

Kredittrisiko

Konsernets risiko for at motparter ikke har økonomisk evne til å oppfylle sine forpliktelser anses lav, da det historisk sett ikke har vært mye tap på fordringer.



Likviditetsrisiko

Likviditeten i konsernet er påvirket av større svingninger grunnet leieinntekter primært faktureres kvartalsvis.

Valutarisiko

Konsernet er ikke eksponert mot valutarisiko.

Styreansvarsforsikring

Konsernet har en styreansvarsforsikring på kr 10.000.000 pr. skade og totalt i løpet av forsikringsperioden.

Åpenhetsloven

Det vises til redegjørelse som ligger på konsernets hjemmeside.

<https://forusareal.no/redegjorelse-apenhetsloven/>

Fremtidsutsikter

Konsernet projekteer og drifter næringsbygg i Stavanger-regionen. Muligheter for fremtidig inntjening vil styrkes gjennom et lavere rentenivå og et bedret eiendomsmarked. Den underliggende aktiviteten i markedet anses som god, og bidrar positivt til løpende drift.

Disponering av årets resultat

Etter styrets oppfatning gir fremlagt resultatregnskap og balanse med noter uttrykk for virksomhetens resultat for 2023 og økonomiske stilling ved årsskiftet. Det er ikke inntrådt forhold etter regnskapsårets slutt som er av betydning for bedømmelsen av regnskapet.

Underskuddet i Forus Areal Holding AS er på kr 69.682.291, som i sin helhet foreslås overført til udekket tap.

Stavanger, 26.06.2024

Atle Fylling
Styrets leder

Erik Evjen
Styremedlem

Vegar Strange-Hansen
Styremedlem

Hans Thomas Holbye
Styremedlem

Jan Erik Warbo
Styremedlem

Viggo Tjelta
Styremedlem

Kjetil Andre Haver
Daglig leder



Elektronisk signatur

Signert av	Dato og tid <small>(UTC+01:00) Central European Time (Berlin)</small>
Holbye, Hans Thomas Norwegian BankID	06/26/2024 14:08:48
Haver, Kjetil Andre Norwegian BankID	06/26/2024 14:11:52
Fylling, Atle Norwegian BankID	06/26/2024 15:44:06
Strange-Hansen, Vegar Norwegian BankID	06/26/2024 15:57:46
Tjelta, Viggo Norwegian BankID	06/26/2024 17:03:01
Evjen, Erik Norwegian BankID	06/26/2024 17:33:58
Warbo, Jan Erik Norwegian BankID	06/27/2024 08:17:50

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de foregående sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signatordetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.



ERGA REVISJON



Erga Revisjon AS

Org nr 980 024 679 MVA

Statsautoriserte revisorer

Medlem av Den norske Revisorforening

Til generalforsamlingen i Forus Areal Holding AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Forus Areal Holding AS sitt årsregnskap som består av:

- selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper, og
- konsernregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir selskapsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge, og
- gir konsernregnskapet et rettviseende bilde av konsernets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet og konsernet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge 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.

Øvrig informasjon

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige for informasjonen i årsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke informasjonen i årsberetningen.

Besøksadresse

Løkkeveien 109
4007 Stavanger

Postadresse

Postboks 227
4001 Stavanger

Web www.erga.no
Tlf 51 51 03 70



ERGA REVISJON



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

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.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet til Forus Areal Holding AS og for at det gir et rettvisende 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.

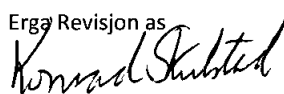
Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets og konsernets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

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 utilsiktet 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>

Stavanger, 26. juni 2024

Erga Revisjon as

Konrad Skulstad
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



Forus Areal Holding AS

Selskaps- og konsernregnskap for 2023

**Forus Areal Holding AS**
Selskaps- og konsernregnskap for 2023

		Eiendeler			
Morselskap				Konsern	
<u>2022</u>	<u>2023</u>		Note	<u>2023</u>	<u>2022</u>
		Anleggsmidler			
		Immaterielle eiendeler			
0	2 601 932	Utsatt skattefordel	6	0	0
<u>0</u>	<u>2 601 932</u>	Sum immaterielle eiendeler		<u>0</u>	<u>0</u>
		Varige driftsmidler			
0	0	Tomter, bygninger	4	1 749 909 690	1 846 999 586
0	0	Driftsløsøre	4	635 255	861 276
<u>0</u>	<u>0</u>	Sum varige driftsmidler		<u>1 750 544 945</u>	<u>1 847 860 862</u>
		Finansielle anleggsmidler			
1 328 611 513	1 557 220 079	Investering i datterselskap	5	0	0
10 632 499	0	Investering i tilknyttet selskap		0	10 632 499
0	4 000 000	Langsiktige fordringer		7 242 950	0
<u>1 339 244 012</u>	<u>1 561 220 079</u>	Sum finansielle anleggsmidler		<u>7 242 950</u>	<u>10 632 499</u>
<u>1 339 244 012</u>	<u>1 563 822 011</u>	Sum anleggsmidler		<u>1 757 787 895</u>	<u>1 858 493 361</u>
		Omløpsmidler			
		Fordringer			
846 044	2 449 096	Kundefordringer		11 197 363	7 995 537
416 355 607	106 922 178	Kortsiktige fordringer til selskap i samme konsern	3	0	0
0	288 700	Andre fordringer		1 326 131	1 770 547
<u>417 201 651</u>	<u>109 659 974</u>	Sum fordringer		<u>12 523 494</u>	<u>9 766 084</u>
49 723 107	108 774 717	Bankinnskudd, kontanter og lignende		109 693 420	50 539 260
<u>466 924 758</u>	<u>218 434 691</u>	Sum omløpsmidler		<u>122 216 914</u>	<u>60 305 344</u>
<u>1 806 168 770</u>	<u>1 782 256 702</u>	Sum eiendeler		<u>1 880 004 809</u>	<u>1 918 798 705</u>

Forus Areal Holding AS
Selskaps- og konsernregnskap for 2023

Egenkapital og gjeld					
Morselskap				Konsern	
2022	2023		Note	2023	2022
Egenkapital					
Innskutt egenkapital					
2 000 000	3 021 970	Aksjekapital	7	3 021 970	2 000 000
612 817 500	751 805 420	Overkurs	7	751 805 420	612 817 500
614 817 500	754 827 390	Sum innskutt egenkapital		754 827 390	614 817 500
Opptjent egenkapital					
-98 745 810	-168 428 101	Udekket tap	7	0	0
0	0	Fond i konsernet	7	-182 100 088	-97 350 555
0	0	Minoritetsinteresser	7	0	0
-98 745 810	-168 428 101	Sum opptjent egenkapital		-182 100 088	-97 350 555
516 071 690	586 399 289	Sum egenkapital		572 727 302	517 466 945
Gjeld					
Avsetning for forpliktelser					
0	0	Utsatt skatt	6	105 818 980	112 761 024
0	0	Sum avsetning for forpliktelser		105 818 980	112 761 024
Annen langsiktig gjeld					
1 094 500 000	994 400 000	Gjeld til kredittinstitusjoner	8,9	994 400 000	1 094 500 000
167 500 000	185 769 206	Øvrig langsiktig gjeld	12	185 769 206	167 500 000
1 262 000 000	1 180 169 206	Sum annen langsiktig gjeld		1 180 169 206	1 262 000 000
Kortsiktig gjeld					
407 833	790 601	Leverandørgjeld	3	4 077 954	5 202 797
1 565 735	0	Betalbar skatt	6	0	1 565 736
291 261	133 984	Skyldige offentlige avgifter		754 666	710 036
5 000 000	0	Gjeld til selskap i samme konsern	3	0	0
3 019 500	0	Avgitt konsernbidrag	6	0	0
17 812 751	14 763 622	Annen kortsiktig gjeld		16 456 701	19 092 167
28 097 080	15 688 207	Sum kortsiktig gjeld		21 289 321	26 570 736
1 290 097 080	1 195 857 413	Sum gjeld		1 307 277 507	1 401 331 760
1 806 168 770	1 782 256 702	Sum egenkapital og gjeld		1 880 004 809	1 918 798 705

Stavanger 26. juni 2024

I styret for Forus Areal Holding AS

Atle Fylling
Styrets lederHans Thomas Holbye
StyremedlemKjetil Andre Haver
Daglig lederErik Evjen
StyremedlemJan Erik Warbo
StyremedlemVegar Strange-Hansen
StyremedlemViggo Tjelta
Styremedlem

Forus Areal Holding AS
Kontantstrømsanalyse 2023

Kontantstrømanalyse				
Mor			Konsern	
2022	2023		2023	2022
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter				
-93 885 444	-72 284 223	Resultat før skattekostnad	-93 889 826	-103 573 020
0	-1 565 735	Periodens betalte skatt	-1 565 736	-787 579
0	0	Tap/gevinst ved salg av anleggsmidler	-3 486 709	0
0	-5 926 019	Tap/gevinst ved salg av aksjer	-2 456 424	0
0	0	Nedskrivning driftsmidler	68 847 294	82 688 237
82 478 243	65 999 054	Nedskrivning av aksjer i datterselskap	28 990 752	0
0	0	Ordinære avskrivninger	0	18 878 276
-438 211	-1 220 284	Endring i varel., kundeford. og leverandørgjeld	-4 326 669	-24 505 501
18 104 012	-3 495 106	Endring i andre tidsavgrensingsposter	1 688 921	28 439 094
6 258 600	-18 492 313	Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	-6 198 397	1 139 507
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter				
0	0	Innbetalinger ved salg av varige driftsmidler	8 344 587	0
0	0	Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	-7 017 099	-2 138 567
0	21 283 510	Innbetaling ved salg av aksjer	13 088 923	0
-1 421 990 815	-299 332 612	Utbetaling ved kjøp av aksjer	0	0
-1 421 990 815	-278 049 102	Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	14 416 411	-2 138 567
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter				
1 094 500 000	-100 100 000	Inn/utbetalinger langsiktig gjeld bank	-100 100 000	-5 500 000
167 500 000	18 269 206	Inn/utbetalinger annen langsiktig gjeld	18 269 206	0
0	-4 000 000	Endring langsiktig fordring	-7 242 950	0
-411 355 608	304 433 429	Netto endring konsernmellomværende	0	0
0	-3 019 500	Utbetalt utbytte/konsernbidrag	0	0
623 855 000	140 009 890	Tilførsel kapital ved emisjon	140 009 890	0
-9 067 500	0	Emisjonskostnader	0	-9 067 500
0	0	Resultat første halvår eiendomsselskaper	0	0
1 465 431 892	355 593 025	Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	50 936 146	-14 567 500
49 699 677	59 051 610	Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter	59 154 160	-15 566 560
23 430	49 723 107	Kontanter og kontantekvivalenter 01.01	50 539 260	66 105 820
49 723 107	108 774 717	Kontanter og kontantekvivalenter 31.12	109 693 420	50 539 260



Forus Areal Holding AS Selskaps- og konsernregnskap for 2023

Note 1 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet, som er utarbeidet av selskapets styre og ledelse, må leses i sammenheng med årsberetningen og revisjonsberetningen.

Årsregnskapet består av resultatregnskap, balanse, kontantstrømoppstilling og noteopplysninger og er avlagt i samsvar med aksjelov, regnskapslov og god regnskapsskikk i Norge gjeldende pr. 31. desember.

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er basert på de grunnleggende prinsipper om historisk kost, sammenlignbarhet, fortsatt drift, kongruens og forsiktighet. Transaksjoner regnskapsføres til verdien av vederlaget på transaksjonstidspunktet. Inntekter resultatføres når de er opptjent og kostnader sammenstilles med opptjente inntekter.

Ved anvendelse av regnskapsprinsipper og presentasjon av transaksjoner og andre forhold, legges det vekt på økonomiske realiteter, ikke bare juridisk form. Betingede tap som er sannsynlige og kvantifiserbare, kostnadsføres. Regnskapsprinsippene er utdypet nedenfor.

Konsolideringsprinsipper

Konsoliderte selskap

Konsernregnskapet omfatter de selskap hvor morselskapet og datterselskap direkte eller indirekte har bestemmende innflytelse. Konsernregnskapet viser selskapenes økonomiske stilling, resultat av årets virksomhet og kontantstrømmer som en samlet økonomisk enhet. Bestemmende innflytelse anses, i utgangspunktet, å foreligge når en direkte eller indirekte eier mer enn 50 % av den stemmeberettigede kapital. Selskap som eies midlertidig konsolideres ikke. Det er anvendt enhetlige regnskapsprinsipper for alle selskap som inngår i konsernet. Nyervervede datterselskap medtas fra det tidspunkt bestemmende innflytelse oppnås, og avhendede datterselskap medtas frem til avhendelsestidspunktet.

Eliminering av interne transaksjoner

Alle vesentlige transaksjoner og mellomværende mellom selskaper i konsernet er eliminert.

Eliminering av eierandeler i datterselskap

Eierandeler i datterselskaper er eliminert i konsernregnskapet etter oppkjøpsmetoden. Forskjellen mellom kostpris for eierandelene og bokført verdi av netto eiendeler på oppkjøpstidspunktet analyseres og henføres til de enkelte balanseposter i henhold til reell verdi. Eventuell ytterligere merpris som skyldes forventninger om fremtidig inntjening, aktiveres som goodwill og avskrives i resultatregnskapet i takt med de underliggende forhold og forventet økonomisk levetid.

Behandling av tilknyttede selskap

Med tilknyttede selskap menes selskap der konsernet har en eierandel på 20-50 %, hvor investeringen er av langvarig og strategisk karakter og hvor konsernet kan utøve en vesentlig innflytelse.

Det tilknyttede selskapet er vurdert etter kostmetoden i selskapsregnskapet. I konsernregnskapet brukes egenkapitalmetoden. Konsernets andel av resultatet i et tilknyttet selskap er basert på resultat etter skatt i det tilknyttede selskapet med fradrag for eventuelle avskrivninger på merverdier som skyldes at kostpris på eierandelene var høyere enn den ervervede andel av bokført egenkapital. I resultatregnskapet er andel av resultatet i tilknyttet selskap vist under finansposter. I balansen vises eierandeler i tilknyttede selskaper under anleggsmidler.



Forus Areal Holding AS Selskaps- og konsernregnskap for 2023

Inntekts- og kostnadsføringstidspunkt (sammenstilling)

Inntekt resultatføres som hovedregel når den er oppjent. Utgifter sammenstilles med og kostnadsføres samtidig med de inntekter utgiftene kan henføres til. Utgifter som ikke kan henføres direkte til inntekter, kostnadsføres når de påløper.

Eiendeler og gjeld

Eiendeler/gjeld som knytter seg til varekretslopet og poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, er klassifisert som omløpsmidler/kortsiktig gjeld. Vurdering av omløpsmidler/kortsiktig gjeld skjer til laveste/høyeste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi. Virkelig verdi er definert som antatt fremtidig salgspris redusert med forventede salgskostnader. Andre eiendeler er klassifisert som anleggsmidler. Vurdering av anleggsmidler skjer til anskaffelseskost. Anleggsmidler som forringes avskrives. Dersom det finner sted en verdiendring som ikke er forbigående, foretas en nedskrivning av anleggsmidlet. Tilsvarende prinsipper legges normalt til grunn for gjeldsposter.

Kontantstrømoppstilling

Kontantstrømoppstillingen er utarbeidet etter den indirekte metoden. Kontanter og kontantekvivalenter omfatter kontanter og bankinnskudd.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlets forventede levetid. Vesentlige driftsmidler som består av betydelige komponenter med ulik levetid er dekomponert med ulik avskrivningstid for de ulike komponentene. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Dersom gjenvinnbart beløp av driftsmiddelet er lavere enn balanseført verdi foretas nedskrivning til gjenvinnbart beløp. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdien av de fremtidige kontantstrømmene som eiendelen forventes å generere.

Investering i datterselskap

I selskapsregnskapet er investering i datterselskap vurdert til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. I konsernregnskapet er investeringen medtatt etter egenkapitalmetoden.

Investering i tilknyttet selskap

I selskapsregnskapet er investering i tilknyttet selskap vurdert til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. I konsernregnskapet er investeringen medtatt etter egenkapitalmetoden.

Fordringer

Fordringer er oppført til pålydende med fradrag for forventede tap.

Skattekostnad

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli nyttegjørt.



Forus Areal Holding AS Selskaps- og konsernregnskap for 2023

Note 2 Lønnskostnader / Antall ansatte / Godtgjørelser / Lån til ansatte / Pensjoner mm

Lønnskostnader mm.	Mor		Konsern	
	01.01 -31.12	2022	01.01 -31.12	2022
Lønninger	0	0	7 406 943	2 746 561
Folketrygdavgift	0	0	1 159 490	396 337
Pensjon	0	0	242 613	60 343
Andre personalkostnader	0	0	197 494	11 038
Lønnskostnader	0	0	9 006 540	3 214 279
Årsverk	0	0	7	3

Ytelser til ledende personer	Daglig leder	Styret
Lønn	1 410 003	0
Pensjon	39 116	0
Annen godtgjørelse	8 644	0

Daglig leder har en bonusavtale som baserer seg på verdiutvikling og resultater i konsernet.

Forus Areal AS, som er et datterselskap til Forus Areal Holding AS, har gitt lån til Specter AS, som er heleid av daglig leder i Forus Areal Holding AS, på kr 3 mill.

Det påløper renter på 3 mnd nibor + margin på 2,3 % på lånet. Lånet forfaller i sin helhet i 2028

Daglig leder

Det er ikke utbetalt godtgjørelse til daglig leder.

Obligatorisk tjenstepensjon

Selskapet innført obligatorisk tjenstepensjon ihht til loven.

Revisor

Revisjonshonoraret for morselskapet for 2023 utgjør kr 30 000. I tillegg kommer bistand i forbindelse med utarbeidelse av årsregnskap og ligningspapir med kr 43 500 og annen konsulentbistand med kr 13 950. Beløpene er eks. mva.

Revisjonshonoraret for konsernet for 2023 utgjør kr 354 208 I tillegg kommer bistand i forbindelse med utarbeidelse av årsregnskap og ligningspapir med kr 146 512 og annen konsulentbistand med kr 98 950. Beløpene er eks. mva.

Note 3 Mellomværende med selskap i samme konsern m.v. (Mor)

	Kundefordringer		Andre fordringer	
	2023	2022	2023	2022
Foretak i samme konsern	827 695	846 044	106 922 178	416 355 607
Sum	827 695	846 044	106 922 178	416 355 607

	Leverandørgjeld		Annen gjeld	
	2023	2022	2023	2022
Foretak i samme konsern	0	0	0	5 000 000
Sum	0	0	0	5 000 000



Forus Areal Holding AS Selskaps- og konsernregnskap for 2023

Note 4 Varige driftsmidler og immaterielle eiendeler

Konsern:	Driftsløsøre	Bygninger	Tomter	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	1 270 592	1 528 031 576	682 124 657	2 211 426 825
Tilgang kjøpte driftsmidler	148 411	6 786 640	82 048	7 017 099
Avgang driftsmidler	-123 438	-7 516 382	-2 135 000	-9 774 820
Anskaffelseskost 31.12.	1 295 565	1 527 301 834	680 071 705	2 208 669 104
Akkumulerte avskrivninger 1.1.	413 665	280 464 061	0	280 877 726
Nedskrivning 1.1.	0	54 954 449	27 733 788	82 688 237
Årets nedskrivning	0	45 091 155	23 756 139	68 847 294
Årets avskrivninger	246 645	28 744 107	0	28 990 752
Avskrivninger på avgang	0	-3 279 850	0	-3 279 850
Akkumulerte avskrivninger 31.12.	660 310	405 973 922	51 489 927	458 124 159
Bokført verdi 31.12.	635 255	1 121 327 912	628 581 778	1 750 544 945
Økonomisk levetid	3-5 år	10-50 år		
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær		

Note 5 Datterselskaper/selskaper innarbeidet i konsernregnskapet

Forus Areal Holding AS eier pr 31.12. aksjer i følgende selskap:

Datterselskaper	Forretningskontor	Eierandel	Stemmeandel
Forus Areal AS	Stavanger	100 %	100 %
Lagerveien 24 AS	Stavanger	100 %	100 %
Lagerveien 20 AS	Stavanger	100 %	100 %
Lagerveien 25 AS	Stavanger	100 %	100 %
Lagerveien 30 AS	Stavanger	100 %	100 %
Maskinveien 30 AS	Stavanger	100 %	100 %
HV 100 Parkering AS	Stavanger	100 %	100 %
Kannikgaten 17 AS	Stavanger	100 %	100 %
Luramyrveien 51 AS	Stavanger	100 %	100 %
Luramyrveien 53 AS	Stavanger	100 %	100 %
Nedre Strandgate 23-25 AS	Stavanger	100 %	100 %
Fabrikkveien 28 AS	Stavanger	100 %	100 %
Gamle Forusveien 51 AS	Stavanger	100 %	100 %
Gamle Forusveien 51b AS	Stavanger	100 %	100 %
Gamle Forusveien 53 AS	Stavanger	100 %	100 %
Gamle Forusveien 53b AS	Stavanger	100 %	100 %
Gamle Forusveien 12C AS	Stavanger	100 %	100 %
Prosjekt C2 AS	Stavanger	100 %	100 %
Hillevågsveien 100 AS	Stavanger	100 %	100 %
Godesetdalen 24 AS	Stavanger	100 %	100 %
Kanalveien 1 AS	Stavanger	100 %	100 %

Forus Areal Holding AS har inntektsført kr 69 428 725 i konsernbidrag fra datterselskapene i 2023.

Forus Areal Holding AS har inntektsført kr 3 469 595 i gevinst ved salg av datterselskap i 2023.

**Forus Areal Holding AS**
Selskaps- og konsernregnskap for 2023

Note 6 Skatt

	Mor	Mor	Konsern	Konsern
	2023	2022	2023	2022
Betalbar skatt fremkommer slik:				
Ordinært resultat før skattekostnad				
Permanente forskjeller	-72 284 223	-96 509 214		
Nedskrivning aksjer	384 226	-9 067 500		
Gevinst ved salg av aksjer	65 999 054	85 102 013		
Resultatført konsernbidrag	-5 926 019	0		
Mottatt konsernbidrag	0	-31 070 750		
Verdiregulering markedsbasert investering	0	61 688 500		
Avgitt konsernbidrag	0	0		
Benyttet fremførbart underskudd	0	-3 019 500		
Grunnlag betalbar skatt		-6 570		
	-11 826 962	7 116 979		
Betalbar skatt på årets resultat				
Sum betalbar skatt	0	1 565 735		
	0	1 565 735		
Årets skattekostnad fremkommer slik:	Mor	Mor	Konsern	Konsern
	2023	2022	2023	2022
Betalbar skatt på årets resultat	0	1 565 735	0	1 565 736
Spart skatt på avgitt konsernbidrag	0	664 290	0	0
Brutto endring utsatt skatt	-2 601 932	1 445	6 472 905	4 955 153
Avsatt refusjonsskatt aktive eiere	-2 601 932	2 231 470	6 472 905	6 520 889
Betalbar skatt i balansen fremkommer slik:	0	1 565 735	0	1 565 736
Betalbar skatt på årets resultat	0	1	0	0
Avsatt refusjonsskatt	0	1 565 736	0	1 565 736
Sum betalbar skatt				
Spesifikasjon av grunnlag for utsatt skatt:				
Varige driftsmidler	0	0	59 710 883	56 935 380
Omløpsmidler	0	0	447 658	-1 980 698
Gevinst og tapskonto	0	0	3 637 686	4 547 114
Merverdi eiendom	0	0	0	0
Underskudd til fremføring	-11 826 962	0	-16 519 840	-373
Andre forskjeller	0	0	0	0
Avsetning for forpliktelses	0	0	0	0
Sum	-11 826 962	0	47 276 387	59 501 423
22%/22% herav	-2 601 932	0	10 400 805	13 090 313
Merverdi eiendom			1 190 615 124	1 278 944 720
Grunnlag latent skatt merverdi			1 190 615 124	1 278 944 720
7% herav			97 223 969	101 772 301
Netto Utsatt skatt/skattefordel (-)			107 624 774	114 862 614
Bokført utsatt skatt/utsatt skattefordel (-)	2 601 932	0	105 818 980	112 761 024



Forus Areal Holding AS Selskaps- og konsernregnskap for 2023

Note 7 Egenkapital og aksjonærinformasjon (morselskap)

Mor	Aksjekapital	Overkurs	Udekket tap	Sum
Egenkapital 01.01.	2 000 000	612 817 500	-98 745 810	516 071 690
Årsresultat			-69 682 291	-69 682 291
Kapitalforhøyelse	1 021 970	138 987 920	0	140 009 890
Egenkapital 31.12.	2 000 000	751 805 420	-168 428 101	586 399 289

Aksjekapital og aksjonærinformasjon:

Aksjekapitalen i Forus Areal Holding AS pr. 31.12. består av 1 490 985 A-aksjer og 20 000 B-aksjer à kr 2.

Eierstruktur

	A-aksjer	B-aksjer	Sum	Eierandel
Oro Eiendom AS	57 826	20 000	77 826	5,15 %
Tjelta Eiendom AS - styremedlem	178 718	0	178 718	11,83 %
Tjelta AS	268 076	0	268 076	17,74 %
AS Straen - styremedlem	154 466	0	154 466	10,22 %
Annima AS	124 790	0	124 790	8,26 %
Bjøbo AS	113 324	0	113 324	7,50 %
JAG Holding AS	95 192	0	95 192	6,30 %
Menne Invest AS	77 233	0	77 233	5,11 %
Warbo AS - styremedlem	59 231	0	59 231	3,92 %
AG Eiendomsinvest AS	50 000	0	50 000	3,31 %
Laboremus Industrier AS	37 775	0	37 775	2,50 %
Romson Invest AS - styremedlem	30 220	0	30 220	2,00 %
Pisces Invest AS	23 798	0	23 798	1,57 %
Acane AS	23 795	0	23 795	1,57 %
Atlantic Trading Company Norway AS	23 795	0	23 795	1,57 %
Jaren Industrier AS	23 795	0	23 795	1,57 %
Mental Monkey AS	15 110	0	15 110	1,00 %
Urbana Eiendom AS	15 110	0	15 110	1,00 %
Varden Eiendominvest AS	15 110	0	15 110	1,00 %
Stratel AS	15 110	0	15 110	1,00 %
Andre aksjonærer	88 511	0	88 511	5,86 %
	1 490 985	20 000	1 510 985	100,00 %

Daglig leder eier 0,85 % av aksjene via eget holdingselskap.

Note 7 Egenkapital og aksjonærinformasjon (forts.)

Konsern

Konsern	Aksjekapital	Overkurs	Fond i konsernet	Sum
Egenkapital 1.1	2 000 000	612 817 500	-97 350 555	517 466 945
Årsresultat			-87 416 921	-87 416 921
Andre endringer			2 667 388	2 667 388
Kapitalforhøyelse	1021970	138987920	0	140 009 890
Egenkapital 31.12.	2 000 000	751 805 420	-182 100 088	572 727 302



Forus Areal Holding AS Selskaps- og konsernregnskap for 2023

Note 8 Pantstillelser og garantiansvar

	Mor	Konsern
	31.12.2023	31.12.2023
Balanseført gjeld som er sikret ved pant ol.		
Langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	994 400 000	994 400 000
Sum	994 400 000	994 400 000
Balanseført verdi av eiendeler stilt som sikkerhet for pantesikret gjeld:		
Aksjer i datterselskap	1 557 220 079	0
Eiendom	0	1 749 909 690
Driftsløsøre	0	635 255
Kundefordringer	0	11 197 363
Sum	1 557 220 079	1 750 544 945
Garantiforpliktelser ikke regnskapsført:	0	0

Selskapet er med i en konsernkontoordning med konsernet. Mellomværende i konsernkontoen står som andre kortsiktige fordringer. Toppkontoen er bokført som bankinnskudd i Forus Areal Holding AS. Forus Areal Holding AS har en fordring på konsernet på kr 37 493 453 i konsernkontoordningen pr 31.12.23.

Note 9 Langsiktig gjeld kredittinstitusjoner

Gjeld som forfaller til betaling mer enn fem år etter regnskapsårets slutt :

	Mor	Konsern
	31.12.2023	31.12.2023
Gjeld til kredittinstitusjoner	0	0

Note 10 Finansiell risiko / markedsrisiko

Selskapet har ingen vesentlige transaksjoner i utenlandsk valuta og er således ikke eksponert for valutasingninger.

Finanskostnadene er avhengig av utviklingen i rentenivået så vel nasjonalt som internasjonalt.



Forus Areal Holding AS
Selskaps- og konsernregnskap for 2023

Note 11 Virksomhetsområde og geografisk marked

Forus Areal Holding AS konsernet har kun ett virksomhetsområde som er utleie av eiendom. Selskapets kundegruppe består i kun av norske selskaper på Vestlandet.

Note 12 Annen langsiktig gjeld

Annen langsiktig gjeld er i sin helhet serlgerkreditt i forbindelse med kjøpet av aksjene i 2022. De er kostnadsført kr 13 327 839 i renter i årsregnskapet for 2023.



Elektronisk signatur

Signert av	Dato og tid <small>(UTC+01:00) Central European Time (Berlin)</small>
Holbye, Hans Thomas Norwegian BankID	06/26/2024 14:09:40
Haver, Kjetil Andre Norwegian BankID	06/26/2024 14:13:19
Fylling, Atle Norwegian BankID	06/26/2024 15:45:00
Strange-Hansen, Vegar Norwegian BankID	06/26/2024 15:58:33
Tjelta, Viggo Norwegian BankID	06/26/2024 17:03:28
Evjen, Erik Norwegian BankID	06/26/2024 17:34:46
Warbo, Jan Erik Norwegian BankID	06/27/2024 08:18:41

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de foregående sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signatordetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.