



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 914 048 184  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: FERNCLIFF HOLDING AS  
Forretningsadresse: Sjølyst plass 2  
0278 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

### 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: Eldar Paulsrud  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.06.2023

### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 16.08.2024



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekter	2	6 611 000	6 611 000
<b>Sum inntekter</b>		<b>6 611 000</b>	<b>6 611 000</b>
<b>Kostnader</b>			
Verdiendring finansielle instrumenter			86 000
Lønnskostnad	4	697 000	659 000
Ordinære avskrivninger og nedskrivninger	5	212 000	212 000
Andre driftskostnader	4,6	1 889 000	1 093 000
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 798 000</b>	<b>2 050 000</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>3 813 000</b>	<b>4 561 000</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt	8	146 000	48 000
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>146 000</b>	<b>48 000</b>
Annen finanskostnad	8		4 000
<b>Sum finanskostnader</b>			<b>4 000</b>
<b>Netto finans</b>		<b>146 000</b>	<b>44 000</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>3 959 000</b>	<b>4 605 000</b>
Skattekostnad		872 000	1 032 000
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>3 087 000</b>	<b>3 573 000</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>3 087 000</b>	<b>3 573 000</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overført til annen egenkapital	9	3 088 000	3 574 000
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>3 088 000</b>	<b>3 574 000</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	7	1 500 000	1 712 000
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>1 500 000</b>	<b>1 712 000</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	7	1 059 220 000	1 056 132 000
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>1 059 220 000</b>	<b>1 056 132 000</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>1 060 720 000</b>	<b>1 057 844 000</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		250 000	4 000
Andre fordringer	11,12	24 000	
Konsernfordringer	11	4 212 000	4 211 000
<b>Sum fordringer</b>		<b>4 486 000</b>	<b>4 215 000</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	14	13 269 000	14 094 000
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>13 269 000</b>	<b>14 094 000</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>17 755 000</b>	<b>18 309 000</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 078 475 000</b>	<b>1 076 153 000</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

### Egenkapital

#### Innskutt egenkapital



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Aksjekapital	15	1 500 000	1 500 000
Annen innskutt egenkapital		34 000	34 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>1 534 000</b>	<b>1 534 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	16	1 072 264 000	1 069 176 000
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>1 072 264 000</b>	<b>1 069 176 000</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>1 073 798 000</b>	<b>1 070 710 000</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	9	140 000	139 000
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>140 000</b>	<b>139 000</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>140 000</b>	<b>139 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		8 000	164 000
Skyldige offentlige avgifter		181 000	49 000
Kortsiktig konserngjeld	11	3 958 000	4 714 000
Annen kortsiktig gjeld	13	390 000	377 000
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>4 537 000</b>	<b>5 304 000</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>4 677 000</b>	<b>5 443 000</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 078 475 000</b>	<b>1 076 153 000</b>



### Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	2	74 500 000	38 660 000
Netto gevinst gevinst realiserte finansielle instrumenter	3		323 118 000
Verdiendring finansielle instrumenter	3	83 384 000	
<b>Sum inntekter</b>		<b>157 884 000</b>	<b>361 778 000</b>
<b>Kostnader</b>			
Verdiendring finansielle instrumenter	3		38 469 000
Netto tap realiserte finansielle instrumenter	3	7 375 000	
Lønnskostnad	4	38 706 000	28 484 000
Ordinære avskrivninger og nedskrivninger	5	9 571 000	8 362 000
Andre driftskostnader	4,6	50 279 000	27 956 000
<b>Sum kostnader</b>		<b>105 931 000</b>	<b>103 271 000</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>51 953 000</b>	<b>258 507 000</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i tilknyttet og fellskontrollert virksomhet	7	85 277 000	11 303 000
Annen finansinntekt	8	45 365 000	11 623 000
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>130 642 000</b>	<b>22 926 000</b>
Annen finanskostnad	8	10 628 000	12 202 000
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>10 628 000</b>	<b>12 202 000</b>
<b>Netto finans</b>		<b>120 014 000</b>	<b>10 724 000</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>171 967 000</b>	<b>269 231 000</b>
Skattekostnad	9	36 777 000	-734 000
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>135 190 000</b>	<b>269 965 000</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>135 190 000</b>	<b>269 965 000</b>
Minoritetsinteresser		2 261 000	
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>132 929 000</b>	



## Konsernets resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Andel resultat majoritet		132 927 000	270 232 000
Andel resultat minoritet		2 261 000	-267 000
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>135 188 000</b>	<b>269 965 000</b>



## Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Goodwill	5	-1 168 000	-1 486 000
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>-1 168 000</b>	<b>-1 486 000</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	5	680 832 000	672 462 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	5	7 377 000	5 376 000
Anlegg under utførelse	5	211 152 000	83 000 000
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>899 361 000</b>	<b>760 838 000</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i tilknyttet selskap	7	885 725 000	441 444 000
Investeringer i aksjer og andeler	10	127 635 000	133 135 000
Obligasjoner og andre fordringer	11,12	1 939 000	236 762 000
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>1 015 299 000</b>	<b>811 341 000</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>1 913 492 000</b>	<b>1 570 693 000</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Varer		301 000	315 000
<b>Sum varer</b>		<b>301 000</b>	<b>315 000</b>
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		2 627 000	910 000
Andre fordringer	11,12	1 062 690 000	487 440 000
<b>Sum fordringer</b>		<b>1 065 317 000</b>	<b>488 350 000</b>
<b>Investeringer</b>			
Markedsbaserte aksjer	13	37 789 000	98 839 000
Kortsiktige obligasjoner	13		17 860 000
<b>Sum investeringer</b>		<b>37 789 000</b>	<b>116 699 000</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			



## Konsernets balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Bankinnskudd, kontanter o.l.	14	543 377 000	1 350 105 000
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>543 377 000</b>	<b>1 350 105 000</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 646 784 000</b>	<b>1 955 469 000</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>3 560 276 000</b>	<b>3 526 162 000</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

### Egenkapital

#### Innskutt egenkapital

Aksjekapital	15	1 500 000	1 500 000
Annen innskutt egenkapital		34 000	34 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>1 534 000</b>	<b>1 534 000</b>

#### Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	16	2 690 537 000	2 557 634 000
Minoritetsinteresser	16	54 788 000	25 796 000
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>2 745 325 000</b>	<b>2 583 430 000</b>

Minoritetsinteresser	16	44 518 000	5 848 000
----------------------	----	------------	-----------

<b>Sum egenkapital</b>		<b>2 791 377 000</b>	<b>2 590 812 000</b>
------------------------	--	----------------------	----------------------

### Gjeld

#### Langsiktig gjeld

Utsatt skatt	9	112 527 000	88 770 000
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>112 527 000</b>	<b>88 770 000</b>

#### Annen langsiktig gjeld

Øvrig langsiktig gjeld		290 500 000	294 500 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>290 500 000</b>	<b>294 500 000</b>

<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>403 027 000</b>	<b>383 270 000</b>
-----------------------------	--	--------------------	--------------------

#### Kortsiktig gjeld

Leverandørgjeld		8 502 000	6 376 000
Betalbar skatt	9	13 020 000	35 000



## Konsernets balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Skyldig offentlige avgifter		8 221 000	7 713 000
Annen kortsiktig gjeld	13	336 128 000	537 956 000
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>365 871 000</b>	<b>552 080 000</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>768 898 000</b>	<b>935 350 000</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>3 560 275 000</b>	<b>3 526 162 000</b>



**Ferncliff Holding AS**  
**&**  
**Ferncliff Holding konsern**  
**Årsregnskapet 2022**

---

*Innhold:*

**Årsberetning**  
**Resultatregnskap**  
**Balanse**  
**Kontantstrømoppstilling**  
**Noter til årsregnskap**  
**Revisors beretning**



## ÅRSBERETNING 2022

Ferncliff Holding AS er et norsk investeringselskap med hovedkontor på Skøyen i Oslo.

Konsernet utøver sin virksomhet gjennom aktive investeringer, investering i eiendom og øvrige investeringer.

Ferncliff Holding er opptatt av aktivt eierskap, felles målforståelse mellom eierne, styret og selskapsledelsen, samt vekst, effektiv drift og optimal finansieringsstruktur i de selskapene det investeres i.

### Finans

Morselskapet Ferncliff Holding AS rapporterte i 2022 et resultat etter skatt på MNOK 3. Selskapets egenkapital og total kapital utgjør henholdsvis MNOK 1.074 og MNOK 1.078 per 31. desember 2022.

Konsernet rapporterte driftsinntekter på MNOK 158 i 2022, sammenlignet med MNOK 362 i 2021. Driftsinntektene består av salgsinntekter på MNOK 75. Resterende driftsinntekt består av MNOK 83 i verdiendring på finansielle instrumenter.

Konsernet rapporterte driftskostnader på MNOK 106 i 2022 sammenlignet med MNOK 103 i 2021.

Resultat av investering i tilknyttet- og felleskontrollert virksomhet endte på MNOK 85 i 2022, en økning fra MNOK 11 i 2021.

Netto finansposter endte på MNOK 35, hvorav netto finansinntekter utgjorde MNOK 45, netto annen finanskostnad MNOK -10.

For 2022 ble resultat før skatt for konsernet MNOK 172 (MNOK 269 i 2021), mens resultat etter skatt ble MNOK 135 (MNOK 270 i 2021). Minoritetens resultatandel var på MNOK 2,3 i 2022. Egenkapitalen er økt fra MNOK 2.591 i 2021 til MNOK 2.791 i 2022.

Konsernets total kapital var MNOK 3.560 pr 31. desember 2022 (MNOK 3.526 i 2021).

Konsernets kontantbeholdning er i 2022 redusert med MNOK 807 til MNOK 543 pr 31. desember 2022. Endringen skyldes negativ kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter (MNOK -330), negativ kontantstrøm fra investeringsaktiviteter (MNOK -499) og positiv kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter (MNOK 22).

Morselskapet Ferncliff Holding AS har gjennom 2022 en negativ kontantstrøm på MNOK -0,8. Endringen skyldes positiv kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter på MNOK 3,4 og negativ kontantstrøm fra investeringsaktivitet MNOK -4,2. Dette gir en utgående kontantbeholdning på MNOK 13.

### Risikoforhold

Etter styrets vurdering er de vesentlige risikoene for konsernet markedsrisiko, valutarisiko og finansiell risiko.

Konsernet har 291 MNOK i rentebærende gjeld og er hovedsakelig egenkapitalfinansiert. Konsernets egenkapital var MNOK 2.791 ved utgangen av 2022 (MNOK 2.591 i 2021), hvorav MNOK 55 var minoritetsinteresser (MNOK 26 i 2021).

Konsernets hovedaktivitet er investeringsvirksomhet og det er dermed eksponert for utviklingen i aksjemarkedet.



Markedsrisikoen relatert til investeringene innen eiendom er påvirket av den generelle utviklingen i det norske eiendomsmarkedet.

Konsernet har per utgangen av 2022 moderat eksponering av valuta og renterisiko. Alle ekstern gjeld pr 31. desember 2022 og de øvrige kostnadene er i NOK.

Konsernet har begrenset likviditetsrisiko ved at balansen i hovedsak er egenkapitalfinansiert og har en likviditetsreserve i bankinnskudd og kortsiktige plasseringer på MNOK 1.647.

Investering i andre aksjer og andeler på MNOK 128 inkluderer MNOK 113 i investeringer i selskaper notert på Oslo børs. Dette vurderes å være likvide verdipapirer.

Styret mener selskapet er rustet til å tåle de markedssvingninger som har vært så langt i 2023, og de som eventuelt vil komme i fremtiden.

Ferncliff TIH AS har forsikring for styrets medlemmer og ledelse i konsernet og dets datterselskaper. Forsikringen dekker advokatutgifter og mulige forpliktelser for styrets medlemmer og ledelse på krav som blir rettet mot de i deres posisjon som styremedlemmer og eller ledelse samt tilsvarende posisjoner de holder utenfor konsernet. Forsikringen fornyes årlig, og forsikringsdekningen var NOK 100 millioner pr 31.12.2022.

Ferncliff Holding AS er underlagt Åpenhetsloven gjennom aktivitet i sine datterselskaper. En redegjørelse knyttet til aktsomhetsvurderinger i leverandørkjeden og hos samarbeidspartnere som konsernet foretar i henhold til lov og for å bidra til et ansvarlig næringsliv er under arbeid. Redegjørelsen vil bli offentliggjort på morselskapets hjemmeside i juni 2023

## Miljø og organisasjon

Ferncliff-konsernet sysselsatte 34 årsverk i 2022, hvorav 43 % kvinner. Arbeidsmiljøet anses som godt. Sykefraværet har vært på 2 %. Av dette var alt korttidsfravær. Konsernet hadde i løpet av 2022 ingen ulykker som medførte sykefravær.

Ferncliff-konsernet har som mål å likebehandle kvinner og menn. Ved nyansettelser vektlegges kompetanse, erfaring og forutsetninger for å dekke stillingskravene på en god måte.

Våre selskaper bedømmes ikke å ha påført det ytre miljø belastninger som ligger utenfor det som naturlig følger denne typen virksomhet.

## Fortsatt drift

Konsernets resultater og økonomiske stilling viser at konsernet har tilfredsstillende finansiell kraft. I samsvar med regnskapslovens § 3-3 bekrefter styret at forutsetningen om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelsen av årsregnskapet, og at forutsetningen er til stede.

## Disponering av årsresultatet

Styret foreslår at årets resultat i Ferncliff Holding AS på MNOK 3 overføres til annen egenkapital.

Oslo, 20.juni 2023  
I styret for Ferncliff Holding AS

Øystein Stray Spetalen  
Styreleder



## Resultatregnskap - Ferncliff Holding AS

Morselskap 2022	2021 Beløp i TNOK	Note	Konsern 2022	2021
<b>DRIFTSINTEKTER</b>				
6 612	6 611 Salgsinntekter	2	74 500	38 660
-	- Netto gevinst realiserte finansielle instrumenter	3	-	323 118
-	- Verdiendring finansielle instrumenter	3	83 384	-
6 612	6 611 <i>Sum driftsinntekter</i>		157 884	361 778
<b>DRIFTSKOSTNADER</b>				
-	- Verdiendring finansielle instrumenter	3	-	38 469
-	- 86 Netto tap realiserte finansielle instrumenter	3	7 375	-
697	659 Lønnskostnad	4	38 706	28 484
212	212 Ordinære avskrivninger og nedskrivninger	5	9 571	8 362
1 889	1 093 Andre driftskostnader	4,6	50 279	27 956
2 798	2 049 <i>Sum driftskostnader</i>		105 932	103 270
3 814	4 562 <b>DRIFTSRESULTAT</b>		51 952	258 508
-	- Inntekt på investering i tilknyttet selskap og felleskontrollert virksomhet	7	85 277	11 303
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>				
146	48 Annen finansinntekt	8	45 365	11 623
-	4 Annen finanskostnader	8	10 628	12 202
146	44 <i>Netto finansposter</i>		34 736	-579
3 960	4 606 <i>Resultat før skattekostnad</i>		171 965	269 232
872	1 032 Skattekostnad	9	36 777	-734
3 088	3 574 <b>ÅRSRESULTAT</b>		135 188	269 966
3 088	3 574 Andel resultat majoritet		132 927	270 232
-	- Andel resultat minoritet		2 261	-267



Morselskap		Balanse - Ferncliff Holding AS		Konsern	
31.12.2022	31.12.2021	Beløp i TNOK	Note	31.12.2022	31.12.2021
<b>EIENDELER</b>					
<b>ANLEGGSMIDLER</b>					
<b>Immaterielle eiendeler</b>					
-	-	Goodwill	5	-1 168	-1 486
-	-	<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>-1 168</b>	<b>-1 486</b>
<b>Varige driftsmidler</b>					
-	-	Tomter, bygninger og annen fast eiendom	5	680 832	672 462
1 500	1 712	Maskiner og inventar	5	7 377	5 376
-	-	Anlegg under utførelse	5	211 152	83 000
<b>1 500</b>	<b>1 712</b>	<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>899 361</b>	<b>760 838</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>					
1 059 220	1 056 132	Investeringer i datterselskap	7	-	-
-	-	Investeringer i tilknyttet selskap og felleskontrollert virksomhet	7	885 725	441 444
-	-	Investering i andre aksjer og andeler	10	127 635	133 135
-	-	Obligasjoner og andre fordringer	11,12	1 939	236 762
<b>1 059 220</b>	<b>1 056 132</b>	<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>1 015 299</b>	<b>811 340</b>
<b>1 060 720</b>	<b>1 057 845</b>	<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>1 913 492</b>	<b>1 570 692</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>					
-	-	Varer		301	315
<b>Fordringer</b>					
250	4	Kundefordringer		2 627	910
4 212	4 211	Fordring konsernselskaper	11	-	-
24	-	Andre fordringer	11,12	1 062 690	487 440
<b>4 486</b>	<b>4 215</b>	<b>Sum fordringer</b>		<b>1 065 318</b>	<b>488 350</b>
<b>Investeringer</b>					
-	-	Markedsbaserte aksjer	13	37 789	98 839
-	-	Kortsiktige obligasjoner	13	-	17 860
-	-	<b>Sum investeringer</b>		<b>37 789</b>	<b>116 699</b>
13 269	14 094	Bankinnskudd, kontanter og lignende	14	543 377	1 350 105
<b>17 756</b>	<b>18 310</b>	<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 646 784</b>	<b>1 955 469</b>
<b>1 078 476</b>	<b>1 076 154</b>	<b>SUM EIENDELER</b>		<b>3 560 276</b>	<b>3 526 161</b>



Balanse - Ferncliff Holding AS					
Morselskap		Konsern			
31.12 2022	31.12 2021	Beløp i TNOK	Note	31.12 2022	31.12 2021
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>					
<b>EGENKAPITAL</b>					
Innskutt egenkapital					
1 500	1 500	Aksjekapital	15	1 500	1 500
34	34	Annen innskutt egenkapital		34	34
<b>1 534</b>	<b>1 534</b>	<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>1 534</b>	<b>1 534</b>
Opptjent egenkapital					
1 072 264	1 069 176	Annen egenkapital	16	2 690 537	2 557 634
<b>1 072 264</b>	<b>1 069 176</b>	<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>2 690 537</b>	<b>2 557 634</b>
-	-	Minoritetsinteresser	16	54 788	25 796
-	-	Omregningsdifferanse	16	44 518	5 848
<b>1 073 799</b>	<b>1 070 710</b>	<b>Sum egenkapital</b>		<b>2 791 377</b>	<b>2 590 812</b>
<b>GJELD</b>					
Avsetning for forpliktelser					
140	139	Utsatt skatt	9	112 527	88 770
<b>140</b>	<b>139</b>	<b>Sum avsetning for forpliktelser</b>		<b>112 527</b>	<b>88 770</b>
Annen langsiktig gjeld					
-	-	Øvrig langsiktig gjeld		290 500	294 500
<b>-</b>	<b>-</b>	<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>290 500</b>	<b>294 500</b>
Kortsiktig gjeld					
8	164	Leverandørgjeld		8 502	6 376
-	-	Betalbar skatt	9	13 020	35
181	49	Skyldig offentlige avgifter		8 221	7 713
3 958	4 714	Gjeld konsernselskaper	11	-	-
390	377	Annen kortsiktig gjeld	13	336 128	537 956
<b>4 537</b>	<b>5 305</b>	<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>365 871</b>	<b>552 080</b>
<b>4 677</b>	<b>5 444</b>	<b>Sum gjeld</b>		<b>768 899</b>	<b>935 349</b>
<b>1 078 476</b>	<b>1 076 154</b>	<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>3 560 276</b>	<b>3 526 161</b>

Oslo, 20.06.2023

Øystein Stray Spetalen  
Styrets leder





## Note 1 Regnskapsprinsipper

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

### Konsolidering

Konsernregnskapet er utarbeidet som om konsernet var en økonomisk enhet og omfatter morselskapet Ferncliff Holding AS, samt datterselskapene som fremkommer av note 8. Transaksjoner og mellomværende mellom selskapene i konsernet er eliminert. Konsernregnskapet er utarbeidet etter ensartede prinsipper, ved at datterselskapet følger de samme regnskapsprinsipper som morselskapet.

Kjøpte datterselskaper regnskapsføres i konsernregnskapet basert på morselskapets anskaffelseskost. Anskaffelseskost tilordnes identifiserbare eiendeler og gjeld i datterselskapet, som oppføres i konsernregnskapet til virkelig verdi på oppkjøpstidspunktet. Eventuell merverdi ut over hva som kan henføres til identifiserbare eiendeler og gjeld balanseføres som goodwill. Merverdier i konsernregnskapet avskrives lineært over de oppkjøpte eiendelenes forventede levetid. Eventuell goodwill avskrives over forventet levetid. Eventuell negativ goodwill inntektsføres over forventet reverseringsperiode. Dersom forventet reverseringsperiode på negativ goodwill ikke kan identifiseres, inntektsføres denne over 5 år.

Ved trinnsvis kjøp av datterselskap legges verdien av eiendeler og gjeld på konsernetableringstidspunktet til grunn for regnskapsføringen. Goodwill beregnes individuelt for hver kjøptransaksjon.

Minoritetsinteresser måles til forholdsmessig andel av virkelig verdi av identifiserbare verdier på oppkjøpstidspunktet. I samsvar med enhetssynet anses minoritetsinteresser som egenkapital for konsernet. Transaksjoner som medfører endring i minoritetsinteresser i et datterselskap, anses som egenkapitaltransaksjon uten resultatføring.

Selskap som er kjøpt i løpet av året medtas i konsernregnskapet fra oppkjøpstidspunktet, mens selskaper som selges medtas tilsvarende frem til salgstidspunktet.

Tilknyttede selskaper er selskaper der Ferncliff Holding AS ikke har kontroll, men betydelig innflytelse. Slike investeringer regnskapsføres etter egenkapitalmetoden i konsernregnskapet. Andelen av resultatet er basert på resultatet etter skatt i det selskapet hvor man har investert med fradrag for interne gevinster og eventuelle avskrivninger på merverdi og goodwill.

Felleskontrollert virksomhet er selskaper der Ferncliff Holding AS ved avtale med andre deltagere har kontroll i fellesskap. Slike investeringer regnskapsføres etter egenkapitalmetoden på samme vis som tilknyttede selskaper.

Ved konsolidering av utenlandske enheter omregnes resultatregnskapet til norske kroner etter gjennomsnittskurs for regnskapsperioden, mens balansetallene omregnes med balansedagens kurs. Omregningsdifferanser føres direkte mot opptjent egenkapital i konsernet.

### Bruk av estimat

Utarbeidelsen av årsregnskapet i henhold til god regnskapsskikk forutsetter at ledelsen benytter estimater og forutsetninger som påvirker resultatregnskapet og verdsettelsen av eiendeler og gjeld, samt opplysninger om usikre eiendeler og forpliktelser på balansedagen.

Belengede tap som er sannsynlige og kvantifiserbare, kostnadsføres løpende.

### Valuta

Pengeposter i utenlandsk valuta er vurdert til kursen ved regnskapsårets slutt.

### Salgsinntekter

Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres, eller i tråd med fullføringsgrad dersom fastpriskontrakter.

### Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skatlereduserende 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 nyttgjort.

I den grad konsernbidrag ikke er resultatført er effekten av konsernbidraget etter skatt ført direkte mot investering i balansen.

### Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter anskaffelsestidspunktet, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Unntatt fra dette er markedsbaserte investeringer som beskrevet i eget avsnitt nedenfor. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på opptakstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til gjenvinnbart beløp dersom dette er lavere enn balanseført verdi. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Historiske nedskrivninger av anleggsmidler reverseres dersom grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede. For nedskrivninger av goodwill, foretas det ikke reversering av tidligere nedskrivninger selv om grunnlaget for nedskrivning ikke lenger foreligger.



## Operasjonelle og finansielle leieavtaler

Leieavtaler vurderes ut fra hvorvidt de er å ansees som operasjonelle eller finansielle. Dersom det vesentligste av økonomisk risiko og kontroll knyttet til det underliggende leieobjekt er gått over på leietaker klassifiseres avtalen som finansiell og tilhørende eiendeler og forpliktelser balanseføres. Andre leieavtaler klassifiseres som operasjonelle.

Finansielle leieavtaler balanseføres til verdien av vederlaget i leieavtalen. Verdien av vederlaget er nåverdien av leiebetalningene. Operasjonelle leieavtaler medfører ingen aktivering.

## Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets forventede levetid. 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 eiendelene forventes å generere.

Tomt og andre eiendommer som ikke anses å være utsatt for slitt og eldre avskrives ikke. Gevinst og tap ved avgang resultatføres, under andre driftsinntekter (andre driftskostnader), netto og utgjør forskjellen mellom salgspris og balanseført verdi.

## Immaterielle eiendeler

Utgifter til immaterielle eiendeler balanseføres i den utstrekning kriteriene for balanseføring er oppfylt. Dette innebærer slike utgifter balanseføres når det anses som sannsynlig at de fremtidige økonomiske fordelene knyttet til eiendelen vil tilflyte selskapet og anskaffelseskost kan måles pålitelig. Balanseførte immaterielle eiendeler avskrives lineært over forventet levetid.

## Datterselskap, felleskontrollert virksomhet og tilknyttet selskap i selskapsregnskapet

Datterselskaper, felleskontrollert virksomhet og tilknyttede selskaper vurderes etter kostmetoden i selskapsregnskapet. Investeringen er vurdert til anskaffelseskost for aksjene med mindre nedskrivning har vært nødvendig. Det foretas nedskrivning til gjenvinnbart beløp 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 til stede.

Utbytte og andre utdelinger er inntektsført samme år som det er avsatt i datterselskapet. Overstiger utbytte andel av tilbakeholdt resultat etter kjøpet, representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og utdelingene er fratrukket investeringens bokførte verdi i balansen.

I tilknyttede selskaper, felleskontrollert virksomhet og andre investeringer, inntektsføres utbytte og andre utdelinger når de er endelig vedtatt.

## Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en avsetning for å dekke forventet tap basert på erfaringsdata.

## Markedsbaserte investeringer

Markedsbaserte finansielle instrumenter vurderes til virkelig verdi. Andre kortsiktige plasseringer (aksjer og andeler vurdert som omløpsmidler) vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi på balansedagen. Netto gevinst og tap ved realisasjon samt verdiendringer presenteres som driftsposter.

## Innskuddsbaserte pensjoner

Forpliktelser til å yte tilskudd til innskuddsbaserte pensjonsordninger innregnes som kostnader i resultatregnskapet når de påløper. Konsernet har ingen ytterligere betalingsforpliktelser utover betaling av innskuddene.

## Kontantstrømoppstilling

Kontantstrømoppstillingen er utarbeidet etter den indirekte metode. Kontanter og kontantekvivalenter omfatter kontanter, bankinnskudd og andre kortsiktige, likvide plasseringer.



## Note 2 Salgsinntekter fordelt på geografisk marked og virksomhetsområde

Fordeling på virksomhetsområder	Morselskap		Konsern	
	2022	2021	2022	2021
Salg av tjenester	6 612	6 611	65 240	33 852
Garantier og honorarer	-	-	4 831	649
Leieinntekter	-	-	4 429	4 161
sum	6 612	6 611	74 500	38 660

  

Geografisk fordeling	2022	2021	2022	2021
Norge	6 612	6 611	73 628	38 148
Europa	-	-	872	512
sum	6 612	6 611	74 500	38 660

## Note 3 Finansielle instrumenter

Netto gevinst realiserte finansielle instrumenter	Morselskap		Konsern	
	2022	2021	2022	2021
Realisert gevinst (tap) på fordringer og andre instrumenter	-	-	12 479	-101 431
Realisert gevinst obligasjoner	-	-	1 868	-
Utbytte (utbyttekompensasjon)	-	-	3 908	7 444
Realisert gevinst på aksjer	-	-86	-25 629	417 105
Sum netto gevinst (tap) realiserte finansielle instrumenter	-	-86	-7 376	323 118

Verdiendring finansielle instrumenter	Morselskap		Konsern	
	2022	2021	2022	2021
Verdiendring aksjer vurdert til markedsverdi	-	-	95 565	-18 859
Verdiendring obligasjoner vurdert til markedsverdi	-	-	-1 501	761
Verdiendring terminkontrakter og andre derivater	-	-	12 140	-9 816
Sum verdiendring finansielle instrumenter	-	-	106 204	-27 914

Nedskrivning finansielle instrumenter	Morselskap		Konsern	
	2022	2021	2022	2021
Nedskrivning av aksjer	-	-	-22 820	-10 554
Sum nedskrivning finansielle instrumenter	-	-	-22 820	-10 554

## Note 4 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte og godtgjørelse til revisor

Beløp i TNOK

Lønnskostnader	Morselskap		Konsern	
	2022	2021	2022	2021
Lønninger	506	517	31 834	23 765
Arbeidsgiveravgift	140	142	4 694	3 575
Pensjonskostnader	-	-	722	451
Andre ytelser	51	-	1 457	693
Sum	697	659	38 706	28 484

Det har vært 1 ansatt i morselskapet i 2022. Det er ikke beløst godtgjørelse til styret.

Konsernet sysselsatte 34 årsverk gjennom 2022.

### Revisor

Godtgjørelse til revisor er kostnadsført med følgende i 2022:

Morselskap:

Lovpålagt revisjon	Andre attestasjonstjenester	Andre tjenester utenfor revisjon	Skatte- rådgivning
638	-	-	-

Konsernet:

Lovpålagt revisjon	Andre attestasjonstjenester	Andre tjenester utenfor revisjon	Skatte- rådgivning
1 310	-	6	-

Merverdiavgift er inkludert i revisjonshonorarene.

Andre driftskostnader:	Morselskap		Konsern	
	2022	2021	2022	2021
Leie lokaler / leasing	-	-	7 320	5 842
Honorar revisjon, regnskap, juridisk bistand	1 072	1 025	4 606	3 887
Andre driftskostnader	816	66	38 352	18 228
Sum andre driftskostnader	1 889	1 093	50 279	27 956



## Note 5 Immaterielle eiendeler og varige driftsmidler

### Konsern

Beløp TNOK	Goodwill	Sum
Anskaffelseskost pr 01.01.22	-1 592	-1 592
Tilgang	-	-
Anskaffelseskost 31.12.22	-1 592	-1 592
Akkumulerte avskrivninger 31.12.22	425	425
Balanseført verdi pr. 31.12.22	-1 168	-1 168
Avskrivninger 2022	318	318

Både morselskapet og konsernet benytter lineære avskrivninger for alle immaterielle eiendeler. Den økonomiske levetiden for anleggsmidlene er beregnet til:

Goodwill	5 år	
	Øk. levetid	Avskrives
<b>Goodwill per virksomhetskjøp</b>	Balanseverdi per 31.12.2022	
Saga Hotel Oslo AS	-1 168	5 Lineært
Sum	-1 168	

### Morselskap

	Tomter/bygninger og annen fast eiendom	Maskiner og inventar	Anlegg under utførelse	Sum varige driftsmidler
Anskaffelseskost 01.01.22	-	2 119	-	2 119
Tilgang kjøpte driftsmidler	-	-	-	-
Anskaffelseskost 31.12.22	-	2 119	-	2 119
Akkumulerte avskrivninger 01.01.22	-	-407	-	-407
Avskrivninger 2022	-	-212	-	-212
Akkumulert avskrivning pr 31.12.2022	-	-619	-	-619
<b>Balanseført verdi pr. 31.12.22</b>	-	1 500	-	1 500

### Konsern

	Tomter/bygninger og annen fast eiendom	Maskiner og inventar	Anlegg under utførelse	Sum varige driftsmidler
Anskaffelseskost pr 01.01.21	187 456	8 000	38 765	234 221
Tilgang ved kjøp av datterselskaper	469 528	737	923	491 188
Tilgang kjøpte driftsmidler	4 890	975	43 312	49 177
Avgang solgte driftsmidler	-1 235	-	-	-1 235
Anskaffelseskost 31.12.21	680 639	9 712	83 000	773 351
Akkumulerte avskrivninger 01.01.21	-1 824	-3 456	-	-5 281
Avskrivninger 2021	-6 665	-879	-	-7 545
Nedskrivninger 2021	-923	-	-	-923
Akkumulerte avskrivninger solgte driftsmidler	312	-	-	312
Akkumulert avskrivning pr 31.12.2021	-8 178	-4 336	-	-12 513
<b>Balanseført verdi pr. 31.12.21</b>	672 462	5 376	83 000	760 838
Anskaffelseskost pr 01.01.22	680 639	9 712	83 000	773 351
Tilgang kjøpte driftsmidler	17 199	3 146	128 152	148 497
Avgang solgte driftsmidler	-	-306	-	-306
Anskaffelseskost 31.12.22	697 838	12 552	211 152	921 542
Akkumulerte avskrivninger 01.01.22	-8 178	-4 336	-	-12 513
Avskrivninger 2022	-8 829	-1 061	-	-9 890
Akkumulerte avskrivninger solgte driftsmidler	-	222	-	222
Akkumulert avskrivning pr 31.12.2022	-17 007	-5 176	-	-22 183
<b>Balanseført verdi pr. 31.12.22</b>	680 832	7 377	211 152	899 361

Konsernet benytter lineære avskrivninger for alle varige driftsmidler. Den økonomiske levetiden for driftsmidlene er beregnet til

Bygninger og annen fast eiendom	6-100 år
Maskiner og inventar	3-10 år
Tomter	Avskrives ikke



## Note 6: Leiekostnader

Beløp i TNOK

Det er for 2022 kostnadsført TNOK 5 249 (TNOK 4 446) i husleie inkludert andel av felleskostnader. Sammenlignbare tall for 2021 er satt i parentes.

Årlig leie av ikke balanseførte driftsmidler	Leieperiode	2022	2021
Driftsløsøre	01.01.-31.12	2 062	925
Bygninger	01.01.-31.12	5 249	4 446
<b>Sum</b>		<b>7 311</b>	<b>5 371</b>

## Note 7: Datterselskap, tilknyttet selskap m.v.

Morselskap

Beløp i TNOK

Ervervet	Kontor	Eierandel	St.andel	Bokført verdi	Kostpris
Fernclyff TIH AS					
<b>Sum direkteide datterselskap</b>				<b>1 059 220</b>	<b>1 059 220</b>

Investeringen i datterselskapene vurderes etter laveste verdi av kost og gjennvinnbart beløp i selskapsregnskapet.

Øvrige selskap i konsernet:

Datterselskap	Kontor	Eierandel	St.andel
		31.12.2022	31.12.2022
Tycoon Industrier AS	Oslo	100,00 %	100,00 %
Fernclyff Property AS	Oslo	100,00 %	100,00 %
Fernclyff Listed DAJ AS	Oslo	100,00 %	100,00 %
Bygdøynesveien 33-37 AS	Oslo	100,00 %	100,00 %
Feut AS	Oslo	85,60 %	85,60 %
Thorvald Erichsensvei Eiendom AS	Oslo	100,00 %	100,00 %
Fernclyff Maris AS	Oslo	100,00 %	100,00 %
Saga Hotel Oslo AS	Oslo	100,00 %	100,00 %
Eilert Sunctgate 39 AS	Oslo	100,00 %	100,00 %
Holmboesgate 8 AS	Oslo	100,00 %	100,00 %
Fernclyff Opportunities AS	Oslo	90,10 %	90,10 %
Vallhall Fotballhall AS	Oslo	59,80 %	59,80 %

Tilknyttede selskap

Selskap	Kontor	Eierandel	St.andel
		31.12.2022	31.12.2022
Visitfonna AS	Jondal	22,94 %	22,94 %
Second Space AS	Oslo	37,42 %	37,42 % *)
S.D Standard Drilling PLC	Limassol, Kypros	29,73 %	29,73 %
Arribatec Solutions ASA	Oslo	24,12 %	24,12 %
Cityvarasto Oyj	Helsinki, Finland	21,38 %	21,38 % **)
UMAS 1 AS	Oslo	35,68 %	35,68 % ***)

\*) Resultatandel brukt i konsernregnskap er 36%, Feut AS som har eierskap i Second Space AS eies 86% av Fernclyff konsern

\*\*\*) Resultatandel brukt i konsernregnskap er 21%, Feut AS som har eierskap i Cityvarasto Oyj eies 86% av Fernclyff konsern

\*\*) Resultatandel brukt i konsernregnskapet er 36%, Fernclyff Opportunities AS som har eierskapet i UMAS 1 AS eies 90% av Fernclyff konsern

## Investering etter egenkapitalmetoden (konsolidert konsernregnskap)

Beløp i TNOK

Merverdianalyse	Arribatec Solutions				Sum
	ASA	Visitfonna AS	S.D.Standard ETC	Cityvarasto Oyj	
Balanseført egenkapital på kjøpstidspunktet	88 049	1 824	179 123	109 823	378 819
Mindreverdi	-	-	-73 580	-	-73 580
Merverdier	21 234	-	-	18 289	39 524
Anskaffelseskost	109 284	1 824	105 543	128 113	344 763

Beregning av årets resultatandel 2021	Cityvarasto Oyj	Visitfonna AS	Second Space AS	S.D.Standard	Arribatec	sum
				ETC	Solutions ASA	
Andel årets resultat 2021	-2 096	-731	-4 746	33 667	-24 998	1 095
Avskrivning merverdier 2021	-261	-	-	-	-4 247	-4 508
Inntektsføring mindreverdier 2021	-	-	-	14 716	-	14 716
<b>Årets resultatandel 2021</b>	<b>-2 358</b>	<b>-731</b>	<b>-4 746</b>	<b>48 383</b>	<b>-29 245</b>	<b>11 303</b>

Beregning av balanseført verdi pr 31.12.21	Cityvarasto Oyj	Visitfonna AS	Second Space AS	S.D.Standard	Arribatec	sum
				ETC	Solutions ASA	
Utgående balanse 2020	-	2 249	102	105 543	109 284	217 177
Tilgang (avgang) gjennom året	128 113	2 250	54 560	22 050	3	206 976
Resultatandeler	-2 358	-731	-4 746	48 383	-29 245	11 303
Andre endringer i løpet av året	-1 803	-	-	7 791	-	5 988
<b>Utgående balanse 31.12.21</b>	<b>123 951</b>	<b>3 767</b>	<b>49 916</b>	<b>183 768</b>	<b>80 041</b>	<b>441 444</b>



Beregning av årets resultatandel 2022	Cityvarasto Oyj	Visifonna AS	Second Space AS	S.D.Standard ETC	Arribatec Solutions ASA
Andel årets resultat 2022	6 754	-1 116	-15 477	113 794	-20 058
Avskrivning merverdier 2022	-523	-	-	-	-16 988
Inntektsføring mindreverdier 2022	-	-	-	15 590	-
<b>Årets resultatandel 2022</b>	<b>6 231</b>	<b>-1 116</b>	<b>-15 477</b>	<b>129 384</b>	<b>-37 046</b>

Beregning av årets resultatandel 2022	UMAS 1 AS	sum
Andel årets resultat 2022	3 299	87 197
Avskrivning merverdier 2022	-	-17 510
Inntektsføring mindreverdier 2022	-	16 590
<b>Årets resultatandel 2022</b>	<b>3 299</b>	<b>86 277</b>

Beregning av balanseført verdi pr 31.12.22	Cityvarasto Oyj	Visifonna AS	Second Space AS	S.D.Standard ETC	Arribatec Solutions ASA
Utgående balanse 2021	123 951	3 767	49 916	183 768	80 041
Tilgang (avgang) gjennom året	-	-	12 770	11 961	25 000
Resultatandeler	6 231	-1 116	-15 477	129 384	-37 046
Andre endringer i løpet av året	4 944	-	-	33 392	-
<b>Utgående balanse 31.12.22</b>	<b>135 127</b>	<b>2 652</b>	<b>47 210</b>	<b>358 505</b>	<b>67 996</b>

Beregning av balanseført verdi pr 31.12.22	UMAS 1 AS	sum
Utgående balanse 2021	-	441 444
Tilgang (avgang) gjennom året	270 937	320 668
Resultatandeler	3 299	86 277
Andre endringer i løpet av året	-	38 336
<b>Utgående balanse 31.12.22</b>	<b>274 236</b>	<b>885 725</b>

## Note 8 Finansposter

Beløp i TNOK

Annen finansinntekt	Morselskap		Konsern	
	2022	2021	2022	2021
Annen renteinntekt	146	48	23 502	11 623
Valutagevinst (agio)	-	-	21 835	-
Annen finansinntekt	-	-	28	-
<b>Sum andre finansinntekter</b>	<b>146</b>	<b>48</b>	<b>45 365</b>	<b>11 623</b>

Annen finanskostnad	Morselskap		Konsern	
	2022	2021	2022	2021
Annen rentekostnad	-	4	10 620	3 230
Valutatap (disagio)	-	-	-	8 896
Øvrige finanskostnader	-	-	8	76
<b>Sum andre finanskostnader</b>	<b>-</b>	<b>4</b>	<b>10 628</b>	<b>12 202</b>



## Note 9 Skatt

Beløp i TNOK

Årets skattekostnad fordeler seg på:	Morselskap 2022	2021	Konsern 2022	2021
Betalbar skattekostnad	-	-	13 017	35
For lite/mye avsatt betalbar skatt tidligere år	-	-	-	170
Endring i balanseført utsatt skatt som påvirker resultatet	1	13	23 760	-939
Skatteeffekt konsernbidrag	871	1 019	-	-
Sum skattekostnad	872	1 032	36 777	-734

### Oversikt over midlertidige forskjeller:

Driftsmidler	637	633	399 286	401 103
Forskjeller i inngangsverdi - deltagerlignede selskaper	-	-	1 726	1 738
Gevinst- og tapskonto	-	-	-1 024	-1 280
Sum	637	633	399 989	401 561
MF som ikke er inkludert i fritaksmetoden	-	-	110 055	-7 768
Underskudd til fremføring	-	-	-6 274	-63 602
Sum forskjeller	637	633	503 769	330 191
Forskjeller som ikke inngår i grunnlag utsatt skatt*	-	-	7 718	73 308
Grunnlag utsatt skatt/utsatt skattefordel	637	633	511 487	403 499
<b>Utsatt skatt/utsatt skattefordel</b>	<b>140</b>	<b>139</b>	<b>112 527</b>	<b>88 770</b>

Andel av midlertidig forskjell i TS

\*Forskjeller som ikke inngår i grunnlag utsatt skatt er knyttet til underskudd til fremføring og andre negative midlertidige forskjeller som ikke kan ullignes i konsernet, eller hvor det knytter seg usikkerhet til framtidig skattepliktig inntekt.

### Avstemning av effektiv skattesats:

	Morselskap 2022	2021	Konsern 2022	2021
22 % skatt av resultat før skatt	871	1 013	37 832	59 231
Permanente forskjeller (22%)	4	19	6 218	-70 112
Skatteeffekt av resultatført konsernbidrag	-	-	-	23
Resultatandel tilknyttet selskap (22%)	-	-	-18 761	-2 487
Endring balanseførte midlertidige forskjeller	-	-	23 814	-1 086
Endring ikke balanseført utsatt skattefordel	-	-	-12 324	13 525
For lite/mye avsatt skatt tidligere år	-	-	-2	170
Beregnet skattekostnad	872	1 032	36 777	-734
Effektiv skattesats **)	22 %	22 %	21 %	0 %

\*\* Skattekostnad i forhold til resultat før skatt

	Morselskap 2022	2021	Konsern 2022	2021
Betalbar skatt i balansen	-	-	13 017	35
Årets betalbare skattekostnad	-	-	2	-
For mye avsatt betalbar skatt tidligere år	-	-	-	35
Sum betalbar skatt i balansen	-	-	13 020	35

## Note 10 Investeringer i aksjer og andeler

Beløp i TNOK

### Konsern

Eierandeler i selskaper som ikke inngår i konsernet og som ikke inngår i handelsporteføljen av markedsbaserte aksjer:

	2021	Balanseført verdi 31.12.21
Selskap		
Øvrige investeringer i aksjer og andeler		133 135
Sum investeringer i aksjer og andeler		133 135
	2022	Balanseført verdi 31.12.22
Selskap		
Øvrige investeringer i aksjer og andeler		127 635
Sum investeringer i aksjer og andeler		127 635



## Note 11: Mellomværende med selskap i samme konsern og tilknyttede selskap

Beløp i TNOK

Morselskap	2022	2021
<b>Kortsiktig lån fra konsernselskap (gjeld)</b>		
Annen konsernintern gjeld Tycoon Industrier AS	-	-81
Konsernbidrag Bygdøyneveien 33-37 AS	-3 188	-
Konsernbidrag Thorvald Erichsensvei Eiendom AS	-333	-
Konsernbidrag Ferncliff Listed Dai AS	-	-3 260
Konsernbidrag Tycoon Industrier AS	-437	-1 373
<b>Sum</b>	<b>-3 958</b>	<b>-4 714</b>
<b>Kortsiktig fordring konsernselskap</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Tycoon Industrier AS	1 757	1 416
Ferncliff Property AS	1 385	1 532
Ferncliff TIH AS	1 070	1 263
<b>Sum</b>	<b>4 212</b>	<b>4 211</b>
<b>Konsern</b>		
<b>Fordringer på tilknyttede selskaper</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Second Space AS	262 326	234 823
<b>Sum</b>	<b>262 326</b>	<b>234 823</b>

## Note 12: Fordringer og gjeld

Beløp i TNOK

	Morselskap		Konsern	
Fordringer med forfall senere enn ett år	2022	2021	2022	2021
Andre langsiktige fordringer	-	-	1 939	1 939
<b>Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Gjeld til kredittinstitusjoner	-	-	-	53 000
<b>Sum</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>53 000</b>

Andre sikkerhetsstillelser:

Konsern:

Konsernet har ubenyttede flervalutarammer på totalt TNOK 50.000. Ved trekk på rammen kreves det at konsernet stiller tilfredstillende sikkerhet gjennom kontanter, aksjer eller andre omløpsmidler.

## Note 13: Markedsbaserte aksjer, kortsiktige obligasjoner og valutainstrumenter

Beløp i TNOK

Konsern

Long-beholdning markedsbaserte aksjer og andre markedsbaserte finansielle instrumenter, tradingportefølje.	2022	2021
Kostpris	39 541	102 081
Verdiendring	-1 752	-3 242
<b>Markedsverdi</b>	<b>37 789</b>	<b>98 839</b>
*Short-beholdning markedsbaserte aksjer og andre markedsbaserte finansielle instrumenter, tradingportefølje.	2022	2021
Kostpris	-421 958	-273 977
Verdiendring	99 641	-15 618
<b>Markedsverdi</b>	<b>-322 317</b>	<b>-289 594</b>

\*Short-beholdning består av finansielle forpliktelser i form av salg av lånte aksjer (Short-posisjon) samt salg av andre derivater. Forpliktelsen består i virkelig verdi på lånte aksjer samt andre derivater og klassifiseres som en del av annen kortsiktig gjeld.

Beholdning kortsiktige obligasjoner	2022	2021
Bokført verdi	-	17 860
Markedsverdi	-	17 860
Bokført verdi obligasjoner etter debitorkategori:		
Øvrige obligasjonsutstedere	-	17 860
<b>Sum</b>	<b>-</b>	<b>17 860</b>
Bokført verdi obligasjoner etter pålydende valuta:		
NOK	-	17 860
<b>Sum</b>	<b>-</b>	<b>17 860</b>



## Note 14 - Bankinnskudd

Beløp i TNOK

Konsernet har en ubenyttet flerвалютaramme på totalt TNOK 50.000. Ved trekk på rammen kreves det at selskapet stiller tilfredsstillende sikkerhet gjennom kontanter, aksjer eller andre omløpsmidler.

	Morselskap	Konsern
Bundne bankmidler utgjør per 31.12.2022:	65	32 099

Bundne midler i konsernet består av sikkerhetstilte bankkontoer for derivatposisjoner og aksjer TNOK 26.784 og skattetrekk TNOK 5.314

## Note 15 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Morselskap

Aksjekapitalen består av:	Antall	Pålydende NOK pr aksje	Balansført TNOK
Ordinære aksjer	4	375 000	1 500

Fernclyff Holding AS er 100 % eid av Øystein Stray Spetalen pr 31.12.2022

## Note 16 - Egenkapital

Beløp i TNOK

Morselskap	Aksje-kapital	Annen innskutt egenkapital	Annen EK	Sum
Egenkapital pr 31.12.20	1 500	34	1 065 602	1 067 137
Periodens resultat	-	-	3 574	3 574
Egenkapital pr 31.12.21	1 500	34	1 069 176	1 070 710

Morselskap	Aksje-kapital	Annen innskutt egenkapital	Annen EK	Sum
Egenkapital pr 31.12.21	1 500	34	1 069 176	1 070 710
Periodens resultat	-	-	3 088	3 088
Egenkapital pr 31.12.22	1 500	34	1 072 264	1 073 799

Konsern

	Aksje-kapital	Annen innskutt egenkapital	Annen EK	Minoritets-interesser	Omregnings-differanse	Totalt
Egenkapital pr 01.01.21	1 500	34	2 287 281	26 043	-	2 314 858
Omregningsdifferanser	-	-	-	-280	6 128	5 848
Andre poster ført mot egenkapital	-	-	140	-	-	140
Årets resultat	-	-	270 232	-267	-	269 966
Egenkapital pr 31.12.21	1 500	34	2 557 654	25 496	6 128	2 590 812

	Aksje-kapital	Annen innskutt egenkapital	Annen EK	Minoritets-interesser	Omregnings-differanse	Totalt
Egenkapital pr 01.01.22	1 500	34	2 557 654	25 496	6 128	2 590 812
Inntreden minoriteter	-	-	-	26 147	-	26 147
Omregningsdifferanser	-	-	-	-	38 390	39 231
Omfordeling minoritet	-	-	-43	43	-	-
Årets resultat	-	-	132 927	2 261	-	135 188
Egenkapital pr 31.12.22	1 500	34	2 690 537	54 788	44 518	2 791 377

## Note 17 - Finansiell markedsrisiko

Finansiell risiko

Konsernet er primært eksponert for (aksje) markedsrisiko og finansiell risiko.

Konsernets hovedaktivitet er investeringsvirksomhet (trading og direkteinvesteringer) og er derigjennom eksponert markedsmessig for utviklingen i aksjemarkedene. Videre er konsernet også eksponert for utviklingen spesifikt i underliggende markeder som eiendom med flere.

**Markedsrisiko:**

Konsernet har historisk sett hatt en vektning mot olje og oljeservicesektoren, men eksponeringen mot denne sektoren er sterkt redusert i dagens investeringsportefølje. Konsernet er ved utgangen av 2022 diversifisert gjennom investeringer innen en rekke ulike sektorer og bransjer.

**Kreditrisiko:**

Konsernets maksimale kreditrisiko knyttet til finansielle instrumenter tilsvarer bokført verdi. Styring av kreditrisiko til kundefordringer og andre operasjonelle fordringer håndteres som en del av forretningsmessig risiko og følges opp kontinuerlig som en del av den ordinære driften. Det foreligger ikke garanti- eller pantstillelse for utestående fordringer.

**Likviditetsrisiko:**

Konsernet har begrenset likviditetsrisiko i og med at balansen er hovedsakelig egenkapitalfinansiert, samt at konsernet har en kontantbeholdning på NOK 543 millioner.

Konsernet skal til enhver tid ha tilstrekkelige ubenyttede kommitterte lånerammer til å dekke låneforfall og kjente kapitalbehov de nærmeste 12 månedene.

Konsernet har pr 31.12.2022 290,5 mnok i ekstern rentebærende gjeld.



## Note 18 Pensjoner

Konsernets ansatte omfattes av innskuddsbasert pensjonsordning. I innskuddsbaserte ordningene gjør selskapene avtalte innskudd etter hvert som de ansatte utfører tjenester som gir rett til innskudd. Selskapene i konsernet har ingen legal eller underforstått plikt til å betale innskudd ut over dette. Konsernet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon og har pensjonsordninger som oppfyller kravene etter denne loven.

Kostnader ved innskuddsordning	2022	2021
Konsern	722	451
Mor	-	-

## Note 19 Transaksjoner med nærstående

### Konsern

Transaksjoner med nærstående parter som definert i Regnskapsloven § 7-30b

	2021			Leie av lokaler inkludert felleskosinader	Uteie av anlegg og personale
	Salg av fast eiendom	Kjøp av finansielle instrumenter	Salg av finansielle instrumenter		
Ledende ansatte	-	-	-	-	-
Eier	-	-	-	-	95
Sum	-	-	-	-	95

  

	2022			Leie av lokaler inkludert felleskostnader	Uteie av anlegg og personale
	Salg av fast eiendom	Kjøp av finansielle instrumenter	Salg av finansielle instrumenter		
Ledende ansatte	-	-	-	-	-
Eier	-	-	-	-	124
Sum	-	-	-	-	124



Deloitte AS  
Dronning Eufemias gate 14  
Postboks 221 Sentrum  
NO-0103 Oslo  
Norway

Tel: +47 23 27 90 00  
www.deloitte.no

Til generalforsamlingen i Ferncliff Holding AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

### Konklusjon

Vi har revidert Ferncliff Holding AS' årsregnskap, som består av:

- selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og kontantstrømpoppstilling 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 2022, resultatregnskap og kontantstrømpoppstilling 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 2022 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 2022 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 de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet og konsernet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants 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 (ledelsen) er ansvarlig for informasjonen i årsberetningen. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke informasjonen i årsberetningen.

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.

Deloitte refers to one or more of Deloitte Touche Tohmatsu Limited ("DTL"), its global network of member firms, and their related entities (collectively, the "Deloitte organization"). DTL (also referred to as "Deloitte Global") and each of its member firms and related entities are legally separate and independent entities, which cannot obligate or bind each other in respect of third parties. DTL and each DTL member firm and related entity is liable only for its own acts and omissions, and not those of each other. DTL does not provide services to clients. Please see [www.deloitte.no](http://www.deloitte.no) to learn more.

© Deloitte AS

Registrert i Foretaksregisteret Medlemmer av Den norske Revisorforening  
Organisasjonsnummer: 980 211 282

Perinco Dokumentnøkkel: Z1EH7-HH0IH-NBSIX-DFXAP-G3DYG-BV7JIA



**Deloitte**

side 2  
Uavhengig revisors beretning -  
Ferncliff Holding AS

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 og 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 er ledelsen ansvarlig for å 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 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.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i regnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av internkontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets og konsernets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om selskapets og konsernets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet og konsernet ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.
- innhenter vi tilstrekkelig og hensiktsmessig revisjonsbevis vedrørende den finansielle informasjonen til enhetene eller forretningsområdene i konsernet for å kunne gi uttrykk for en mening om det konsoliderte regnskapet. Vi er ansvarlige for å lede, følge opp og gjennomføre konsernrevisjonen. Vi alene er ansvarlige for vår revisjonskonklusjon.

Peineo Dokumentnøkkel: Z1EH7-HHOIH-NBSVX-DFXAP-G3D7C-BV7JM



**Deloitte**

side 3  
Uavhengig revisors beretning -  
Ferncliff Holding AS

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Oslo, 20. juni 2023  
Deloitte AS

**Mats Nordal**  
statsautorisert revisor

Pennso Dokumentnøkkel: Z1EH7-HH0IH+NBSVX-DFXAP-G3D7G-BVZJM



## 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."

### Mats Nordal

Statsautorisert revisor

Serienummer: 9578-5999-4-1687158

IP: 95.34.xxx.xxx

2023-06-29 14:05:09 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: Z1EH7-HH0IH-NBSVX-DFXAP-G3D7G-BV7JM

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>