



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 913 460 154
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: FLYTÅRNET FORNEBU AS
Forretningsadresse: Forneburingen 33
1360 FORNEBU

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Øyvind Brandt
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 13.06.2024

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, 01.07.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekt		15 273 069	14 466 283
Sum inntekter		15 273 069	14 466 283
Kostnader			
Lønnskostnad	2	2 875 390	2 025 728
Avskrivning av driftsmidler	3	1 499 738	857 521
Annen driftskostnad	2, 4, 5	41 542 368	36 019 228
Sum kostnader		45 917 496	38 902 478
Driftsresultat		-30 644 427	-24 436 194
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 522 001	13 987
Annen finansinntekt		1 123	986
Sum finansinntekter		2 523 124	14 973
Annen rentekostnad		1 869	1 704
Sum finanskostnader		1 869	1 704
Netto finans		2 521 255	13 269
Ordinært resultat før skattekostnad		-28 123 173	-24 422 925
Skattekostnad på resultat	6		
Ordinært resultat etter skattekostnad		-28 123 173	-24 422 925
Årsresultat		-28 123 173	-24 422 925
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-28 123 173	-24 422 925
Totalresultat		-28 123 173	-24 422 925
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap	7	-28 123 173	-21 930 169
Overført fra annen egenkapital	7		-2 492 756



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Sum overføringer og disponeringer		-28 123 173	-24 422 925



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3	52 752 217	41 099 672
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	3	589 394	505 797
Sum varige driftsmidler		53 341 611	41 605 469
Sum anleggsmidler		53 341 611	41 605 469
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	5	3 466 676	3 037 098
Andre kortsiktige fordringer		2 508 724	608 352
Sum fordringer		5 975 399	3 645 450
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	8	72 097 517	27 220 667
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		72 097 517	27 220 667
Sum omløpsmidler		78 072 917	30 866 117
SUM EIENDELER		131 414 528	72 471 586
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7, 9, 10	12 700 000	12 500 000
Overkurs	7, 10	103 855 992	17 179 165
Annen innskutt egenkapital	7, 10		30 000 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Sum innskutt egenkapital		116 555 992	59 679 165
Annen egenkapital	7		
Sum egenkapital		116 555 992	59 679 165
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		9 827 318	7 412 638
Betalbar skatt	6		
Skyldig offentlige avgifter		252 980	210 263
Annen kortsiktig gjeld		4 778 237	5 169 520
Sum kortsiktig gjeld		14 858 535	12 792 421
Sum gjeld		14 858 535	12 792 421
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		131 414 528	72 471 586



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 656224

Enheten

Organisasjonsnummer: 913 460 154
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: FLYTÅRNET FORNEBU AS
Forretningsadresse: Forneburingen 33
1360 FORNEBU

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Øyvind Brandt
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 13.06.2024

Revisjon

Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern
autorisert regnskapsfører: Ja
Ekstern autorisert regnskapsfører har i
løpet av regnskapsåret bistått ved den
løpende regnskapsføringen eller utført
andre tjenester for selskapet enn å
utarbeide årsregnskapet: Ja

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 22.07.2024

Brønnøysundregistrene
Postadresse: Postboks 900, 8910 Brønnøysund
Telefon: 75 00 75 00
E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no
Organisasjonsnummer: 974 760 673



Organisasjonsnr: 913 460 154
FLYTÅRNET FORNEBU AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekt		15 273 069	14 466 283
Sum inntekter		15 273 069	14 466 283
Kostnader			
Lønnskostnad	2	2 875 390	2 025 728
Avskrivning av driftsmidler	3	1 499 738	857 521
Annen driftskostnad	2, 4, 5	41 542 368	36 019 228
Sum kostnader		45 917 496	38 902 478
Driftsresultat		-30 644 427	-24 436 194
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 522 001	13 987
Annen finansinntekt		1 123	986
Sum finansinntekter		2 523 124	14 973
Annen rentekostnad		1 869	1 704
Sum finanskostnader		1 869	1 704
Netto finans		2 521 255	13 269
Ordinært resultat før skattekostnad		-28 123 173	-24 422 925
Skattekostnad på resultat	6		
Ordinært resultat etter skattekostnad		-28 123 173	-24 422 925
Årsresultat		-28 123 173	-24 422 925
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-28 123 173	-24 422 925
Totalresultat		-28 123 173	-24 422 925
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap	7	-28 123 173	-21 930 169
Overført fra annen egenkapital	7		-2 492 756
Sum overføringer og disponeringer		-28 123 173	-24 422 925



Organisasjonsnr: 913 460 154
FLYTÅRNET FORNEBU AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom			
	3	52 752 217	41 099 672
Driftsløsøre, inventar o. a. utstyr			
	3	589 394	505 797
Sum varige driftsmidler			
		53 341 611	41 605 469
Sum anleggsmidler			
		53 341 611	41 605 469
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer			
	5	3 466 676	3 037 098
Andre kortsiktige fordringer			
		2 508 724	608 352
Sum fordringer			
		5 975 399	3 645 450
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o. l.			
	8	72 097 517	27 220 667
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende			
		72 097 517	27 220 667
Sum omløpsmidler			
		78 072 917	30 866 117
SUM EIENDELER			
		131 414 528	72 471 586
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital			
	7, 9, 10	12 700 000	12 500 000
Overkurs			
	7, 10	103 855 992	17 179 165
Annen innskutt egenkapital			
	7, 10		30 000 000
Sum innskutt egenkapital			
		116 555 992	59 679 165
Annen egenkapital			
	7		
Sum egenkapital			
		116 555 992	59 679 165
Sum langsiktig gjeld			
		0	0



Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	9 827 318	7 412 638
Betalbar skatt		
Skyldig offentlige avgifter	252 980	210 263
Annen kortsiktig gjeld	4 778 237	5 169 520
Sum kortsiktig gjeld	14 858 535	12 792 421
Sum gjeld	14 858 535	12 792 421
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	131 414 528	72 471 586



Organisasjonsnr: 913 460 154
FLYTÅRNET FORNEBU AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
2

Antall årsverk i regnskapsåret
2.00

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler Immaterielle eiend.</u>

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
--	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Pantstillelse</u>	<u>Beløp</u>
----------------------	--------------

<u>Beholdning av egne aksjer</u>	<u>Antall</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Andel av aksjek.</u>
----------------------------------	---------------	------------------	-------------------------



Årsrapport 2023

Innhold:

- 1. Styrets orientering**
- 2. Resultatregnskap**
- 3. Balanse**
- 4. Kontantstrømoppstilling**
- 5. Noter**
- 6. Revisors beretning**



DEL 1: STYRETS ORIENTERING

Virksomhetens art og hvor den drives

Selskapets virksomhet består av drift, rehabilitering og utvikling av den historiske bygningsmassen som utgjorde Fornebu Lufthavn frem til 1998. Eiendommen består av 7 ulike bygg, oppført i ulike epoker fra 1939-1969. Totalt 15 000 kvm. I dag huser eiendommen 130 ulike leietakere, fra enkeltstående kunstnere i atelier fra 10 kvm til underholdningsproduksjon i hangarene.

Bærum kommune overtok selskapet fra OBOS i september 2020. Kommunen er eneste aksjonær i selskapet.

Økonomiske hovedpunkter

Samlede driftsinntekter i 2023 var kr 15 273 069. Driftsresultatet for 2023 viser et underskudd på kr 2 427 814 før avskrivninger og vedlikeholdskostnader på rehabiliteringsprosjekt. Driftsresultatet etter avskrivninger og vedlikeholdskostnader på rehabiliteringsprosjekt viser et underskudd på kr 30 644 427. Resultat av finansposter viser et overskudd på kr 2 521 255.

Ordinært årsresultatet fratrukket overskudd på finansposter viser et overskudd på kr 93 441 før avskrivninger og vedlikeholdskostnader på rehabiliteringsprosjekt. Ordinært årsresultat etter avskrivninger og vedlikeholdskostnader på rehabiliteringsprosjekter viser et underskudd på kr 28 123 173.

Selskapets totale eiendeler ved årsskiftet er kr 131 414 528. Omløpsmidler utgjør kr 78 072 917 av eiendelene, hvorav kr 72 097 517 er bankinnskudd. Anleggsmidler utgjør resterende del på kr 53 341 611 av eiendelene. Selskapets totale egenkapital og gjeld ved årsskiftet er kr 131 414 528. Egenkapital utgjør kr 116 555 992 av beløpet. Kortsiktig gjeld utgjør resterende del på kr 14 858 535.

Det har i 2023 pågått store rehabiliteringsprosjekter på eiendommene til Flytårnet Fornebu AS. Dette har regnskapsmessig ført til høye vedlikeholdskostnader og et tilsvarende stort underskudd i regnskapet. Selskapet mottok i 2023 kapitalinnskudd fra eierne, slik at både egenkapitalen og likviditeten fortsatt er solid. Noen av disse rehabiliteringsprosjektene som ble påbegynt i 2023 har fortsatt inn i 2024, og nye prosjekter vil komme til i løpet av året. Det forventes foreløpig ikke nye kapitalinnskudd i løpet av 2024 og dette medfører at likviditeten svekkes og må følges nøye utover i 2024.

Med bakgrunn i at selskapet over en lengre periode vil ha store kostnader knyttet til rehabilitering som regnskapsmessig medfører betydelig underskudd velger styret som supplerende informasjon å vise resultatregnskapet der kostnadene til rehabilitering er holdt utenfor. Hensikten er å vise et bilde av hvordan de ordinære driftsutgiftene balanserer ift. selskapets ordinære inntekter, dersom man ser bort i fra den omfattende rehabiliteringen. Resultatregnskapet før renter, skatt, avskrivninger, nedskrivninger og vedlikeholdskostnader på rehabiliteringsprosjektene viser et akkumulert driftsunderskudd på kr 2 427 814 pr 31.12.23.

Årsregnskapet bygger på forutsetningen om fortsatt drift, og styret bekrefter at denne er til stede. Forutsetningen baserer seg på eiers langsiktige ambisjon for både Fornebu og den gamle flytårnbebyggelsen, og at det er stor interesse fra aktører som ønsker å være leietakere på Flytårnet.

Driften av Flytårnet Fornebu AS synes ikke å medføre risiko for tap for kreditorene. Grunnlaget for styrets konklusjon om fortsatt drift er basert på grunnlaget for dagens drift, den gode kommunikasjonen mot kreditorer og et konservativt anslag på inntekter i årene som kommer.



Nøkkeltall	2023	2022	2021	2020	2019
Leieinntekter	15 273 069	14 466 283	11 153 264	12 520 934	9 085 854
Resultat før skatt	-28 123 173	-24 422 925	- 4 318 837	2 044 112	854 125
Resultatgrad	-184,1 %	-168,8 %	- 38,7 %	16,3 %	9,4 %
Gjeldsgrad	0,1	0,2	0,2	0,1	0,1
EK-rentabilitet	-31,9 %	-52,1 %	- 11,9 %	6,3 %	3,2 %

Resultatgrad sier noe om hvor mye selskapet sitter igjen med av driftsinntektene (leieinntektene).

Gjeldsgrad sier noe om hvor mye gjeld man har i forhold til egenkapitalen.

Egenkapitalens rentabilitet måler avkastningen på egenkapitalen til selskapet, man ser at denne er lav. Ideelt sett bør denne være positiv.

DRIFTSMESSIGE HOVEDPUNKTER

Selskapets drift har i 2023 fortsatt vært preget av å være et oppstartsselskap, i en eksplorativ prosess med stadig nye oppdragelser og utfordringer som krever raske beslutninger og handling.

Selskapet er fortsatt i en oppstartsfase og det er behov for å videreføre fokus på å styrke selskapets organisasjon for å møte de utfordringene man står overfor.

De største prosjektene i 2023 har vært oppstart på prosjektet med å rehabilitere og istandsette midlertidig bibliotek til kommunen og etablere ny publikumsinngang til hangaren.

Forslaget til «Fornebu Lufthavn 2035» omtalt som masterplanen ble formelt oversendt til kommunen i januar 2023. Selskapet har gjennom hele 2023 hatt fokus på å følge opp masterplanen, både gjennom utarbeiding av forslag til detaljregulering og finansiering av planen. Parallelt har det vært viktig å medvirke til planen for Tårnkvarartalet, med skole, flerbrukshall og bibliotek på nabotomten.

Insent AS som byggherrerådgiver/ prosjektleder og LPO arkitekter AS har vært sentrale i arbeidet med oppfølging av planen.

FREMTIDSUTSIKTER

I kommunens hovedplan for Fornebu er området avsatt til offentlig formål, herunder kunst og kultur. Eiendommen har en sentral beliggenhet innenfor «Flytårnområdet» og vil på sikt bli del av et byområde med kort avstand til t-banen, leiligheter, folkebibliotek, ungdomstilbud, ungdomsskole, videregående skole, butikker, kafeer og annen næringsvirksomhet. Flytårnet vil ha en viktig funksjon for kultur- og næringsliv lokalt, regionalt og nasjonalt.

2024 vil fortsatt preges av rehabiliteringsvirksomhet, samtidig som man viderefører ordinær utleie og øker innsatsen på et program for kulturell aktivitet. Flytårnet har per i dag behov for et sterkere kundegrunnlag. Det bedres ved ferdigstillingen av Fornebubanen og de nye boligområdene på Fornebu, Teleplan og Lysaker.

Eiendommen har store behov knyttet til drift og rehabilitering. Det foreligger et investeringsbudsjett for 2024 med 48 300 MNOK.

Selskapets leieinntekter i 2024 er budsjettet til å ligge noe høyere enn foregående år. Selskapets driftsutgifter vil øke noe fra foregående år, ref. økning i ordinære eierkostnader. I sum forventes det i 2024 økonomisk balanse i den løpende driften. Den omfattende rehabiliteringsvirksomheten vil medføre et betydelig driftsunderskudd.

Selskapet har i mars 2024 oversendt forslag til detaljregulering av eiendommen til reguleringsmyndigheten



ØKONOMISKE UTSIKTER

Ved årets slutt var den bokførte egenkapitalprosenten på 88,7 %. Denne indikatoren viser at selskapet er solid.

Den største økonomiske risikoen knytter seg til gjennomføring av masterplanen med omfattende investeringer. Det er en kompleks bygningsmasse og krevende å forutse tiltakene som skal gjennomføres. Videre er det usikkerhet knyttet til kostnadsutviklingen i bygg og anleggsbransjen.

Utviklingen i strømutgifter vil fortsatt representere en risiko, men vurderes som mindre enn foregående år.

Selskapet er ikke eksponert for valutarisiko, og har lav kredittrisiko og liten markedsrisiko.

ORGANISASJON, HMS OG ARBEIDSMILJØ

Selskapet har ved utgangen av 2023 tre ansatte.

Selskapets bygg forvaltes av daglig leder. Daglig leder får bistand fra innleid prosjektledelse og innleid regnskapsfører.

Det er utarbeidet HMS-plan for selskapet og det er ikke avdekket punkter i arbeidsmiljøet eller andre helse/sikkerhetsrelaterte risiko som har negativ innvirkning på HMS eller arbeidsmiljøet.

Selskapet har i 2023 hatt løpende kontakt med foreningen Flytårnet Kultursenter som representant for mange av kunstnerne som er leietakere.

STYRET

I 2023 har styret bestått av Anne Beate Hovind (leder), Knut Grøholt (nestleder), Jørn Chr. Mortensen (styremedlem) og Bente Holt Håkonsen (styremedlem).

Styret består ved utgangen av 2023 av 2 kvinner og 2 menn. Det er styret som har det øverste ansvaret for forvaltningen av selskapet. Det betyr blant annet at styret skal sikre en ansvarlig organisering av virksomheten og fastsette planer, budsjetter og prosedyrer. Styret fører tilsyn med selskapets administrasjon og holder seg orientert om selskapets økonomiske stilling. Dessuten påser styret at virksomhet, regnskap og kapitalforvaltning er gjenstand for betryggende kontroll.

STYRETS ARBEID

Styret har i 2023 jobbet aktivt med oppfølging av masterplanen for eiendommen, i tillegg til rehabilitering og løpende drift.

Vi har hatt flere konstruktive dialogmøter med Bærum kommunes administrasjon og eierutvalg.

Totalt er det gjennomført 11 styremøter.

PENSJONSFORPLIKTELSER

Selskapet har en avtale om innskuddspensjon for de ansatte.

MILJØHENSYN YTRE MILJØ

FFAS driver i utgangspunktet ikke virksomhet som forurenser det ytre miljø og har følgelig ikke iverksatt spesielle tiltak på dette området. Selskapet har normal renovasjonshåndtering for næringseiendom med



sorteringsløsning.

Selskapet har en omfattende aktivitet med renovering av bygningsmassen og det det høyt prioritert å redusere risiko knyttet til ytre miljø til et minimum. Selskapet overholder vilkår og forskrifter for denne drift, og driver et kontinuerlig vedlikeholds- og sikkerhetsarbeid.

BÆREKRAFT

Selskapet fokuserer i den løpende driften og strategiarbeidet både sosial, miljømessig og økonomisk bærekraft. Selskapet følger egne retningslinjer for innkjøp der bærekraft skal vektlegges.

Styret legger frem årsoppgjøret for 2023 under forutsetning om fortsatt drift.

Fornebu den 22.04.2024

Anne Beate Hovind

Styrets leder

.....

Knut Olav Grøholt

Nestleder

.....

Bente Holt Håkonsen

Styremedlem

.....

Jørn Christian Mortensen

Styremedlem

.....

Øyvind Brandt

Daglig leder

.....



RESULTATREGNSKAP

FLYTÅRNET FORNEBU AS

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2023	2022
Leieinntekt		15 273 069	14 466 283
Sum driftsinntekter		15 273 069	14 466 283
Lønnskostnad	2	2 875 390	2 025 728
Avskrivning av driftsmidler	3	1 499 738	857 521
Annen driftskostnad	2, 4, 5	41 542 368	36 019 228
Sum driftskostnader		45 917 496	38 902 478
Driftsresultat		-30 644 427	-24 436 194
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Annen renteinntekt		2 522 001	13 987
Annen finansinntekt		1 123	986
Annen rentekostnad		1 869	1 704
Resultat av finansposter		2 521 255	13 269
Resultat før skattekostnad		-28 123 173	-24 422 925
Resultat		-28 123 173	-24 422 925
Årsresultat		-28 123 173	-24 422 925
OVERFØRINGER			
Overført fra annen egenkapital	7	0	-2 492 756
Overført fra overkurs	7	-28 123 173	-21 930 169
Sum overføringer		-28 123 173	-24 422 925



BALANSE

FLYTÅRNET FORNEBU AS

EIENDELER	Note	2023	2022
ANLEGGSMIDLER			
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3	52 752 217	41 099 672
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	3	589 394	505 797
Sum varige driftsmidler		53 341 611	41 605 469
Sum anleggsmidler		53 341 611	41 605 469
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Kundefordringer	5	3 466 676	3 037 098
Andre kortsiktige fordringer		2 508 724	608 352
Sum fordringer		5 975 399	3 645 450
Bankinnskudd, kontanter o.l.	8	72 097 517	27 220 667
Sum omløpsmidler		78 072 917	30 866 117
Sum eiendeler		131 414 528	72 471 586



BALANSE

FLYTÅRNET FORNEBU AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2023	2022
EGENKAPITAL			
INNSKUTT EGENKAPITAL			
Aksjekapital	7, 9, 10	12 700 000	12 500 000
Overkurs	7, 10	103 855 992	17 179 165
Annen innskutt egenkapital	7, 10	0	30 000 000
Sum innskutt egenkapital		116 555 992	59 679 165
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Sum egenkapital		116 555 992	59 679 165
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		9 827 318	7 412 638
Skyldig offentlige avgifter		252 980	210 263
Annen kortsiktig gjeld		4 778 237	5 169 520
Sum kortsiktig gjeld		14 858 535	12 792 421
Sum gjeld		14 858 535	12 792 421
Sum egenkapital og gjeld		131 414 528	72 471 586

Bærum, 22.04.2024
Styret i Flytårnet Fornebu AS

Øyvind Brandt
Daglig leder

Anne Beate Hovind
Styreleder

Knut Olav Grøholt
Nestleder

Jørn Christian Mortensen
Styremedlem

Bente Anita Holt Håkonsen
Styremedlem



INDIREKTE KONTANTSTRØM

FLYTÅRNET FORNEBU AS

	Note	2023	2022
KONTANTSTRØMMER FRA OPERASJONELLE AKTIVITETER			
Resultat før skattekostnad		-28 123 173	-24 422 925
Ordinære avskrivninger		1 499 738	857 521
Endring i kundefordringer		-429 578	1 228 353
Endring i leverandørgjeld		2 414 681	6 016 082
Endring i andre tidsavgrensningsposter		-2 248 937	199 656
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		-26 887 269	-16 121 313
KONTANTSTRØMMER FRA INVESTERINGSAKTIVITETER			
Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler		13 235 880	14 855 598
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		-13 235 880	-14 855 598
KONTANTSTRØMMER FRA FINANSIERINGSAKTIVITETER			
Innbetalinger av egenkapital		85 000 000	50 000 000
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		85 000 000	50 000 000
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter		44 876 851	19 023 090
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. begynnel		27 220 667	8 197 577
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. slutt		72 097 517	27 220 667



Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

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 ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reverseres i samme periode er utlignet og nettoført.

KLASSIFISERING OG VURDERING AV ANLEGGSMIDLER

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Avskrivningsperioden for fast eiendom anskaffet etter 2009 er dekomponert i en del som gjelder råbygget og en del som gjelder faste tekniske installasjoner. Varige driftsmidler nedskrives til gjenvinnbart beløp ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdi av fremtidige kontantstrømmer knyttet til eiendelen. Nedskrivningen reverseres når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

KLASSIFISERING OG VURDERING AV OMLØPSMIDLER

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.



Note 2 Lønnskostnader og ytelser, godtgjørelser til daglig leder, styret og revisor

LØNNSKOSTNADER

	2023	2022
Lønninger	2 319 096	1 669 041
Arbeidsgiveravgift	390 420	248 925
Pensjonskostnader	116 955	88 015
Andre ytelser	48 918	19 747
Sum	2 875 390	2 025 728

Selskapet har i 2023 sysselsatt 2 årsverk.

PENSJONSFORPLIKTELSE

Selskapet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Selskapets pensjonsordning tilfredsstiller kravene i denne lov.

YTELSER TIL LEDEDE PERSONER

	Daglig leder	Styret
Lønn	1 147 713	464 958
Pensjonskostnader	44 092	0
Sum	1 191 805	464 958

REVISOR

Kostnadsført revisjonshonorar for 2023 utgjør kr 53 953.

Note 3 Anleggsmidler

	Bygninger og tomter	Driftsløsøre, inventar ol.	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.23	42 939 465	641 161	43 580 626
+ Tilgang kjøpte driftsmidler	13 013 448	222 433	13 235 880
= Anskaffelseskost 31.12.23	55 952 913	863 594	56 816 506
Akkumulerte avskrivninger 31.12.23	3 200 696	274 200	3 474 896
= Bokført verdi 31.12.23	52 752 217	589 394	53 341 611
Årets ordinære avskrivninger	1 360 902	138 836	1 499 738
Økonomisk levetid	10-20 år	5-10 år	

For flere utviklingseiendommer på Fornebu innehar Statsbygg hjemmel etter flyplasstiden, hvorpå eiendommen utvikles med en eller flere fullmakter fra Statsbygg. Dette gjelder den aktuelle eiendommen som omfattes av felt 8.2 ihht. Kommunedelplan 3 (Flytårnet). Eiendommen er avsatt til offentlig formål. Ihht. utbyggingsavtale for Fornebu ligger det til grunn at Bærum kommune skal overta disse eiendommene (som er avsatt til offentlig formål) som et ledd i bidrag til sosial infrastruktur. En unntaksbestemmelse godkjent av Kommunaldepartementet for Bærum kommune da flyplassen ble flyttet til Gardermoen. For felt 8.2, skjedde første del av denne overdragelsen pr. 01.09.2020, hvor Bærum kommune kjøpet selskapet Flytårnet Fornebu AS, som innbefatter samtlige bygninger på eiendommen + 3 meter utenfor bygningskropp (samt det interne gateløpet/ Kulturgaten).



Note 4 Spesifikasjon av annen driftskostnad

	2023	2022
Felleskostnader leietakere	5 520 603	8 786 706
Leie lokaler	0	7 907
Leie inventar, datasystemer o.l.	556 161	133 745
Verktøy, inventar o.l.	260 891	177 749
Vedlikehold bygninger	3 850 961	2 100 298
Vedlikehold rehabiliteringsprosjekt	26 716 875	22 463 195
Annen fremmed tjeneste	3 134 659	1 335 320
Kontorrekvisita, telefon o.l.	70 303	82 615
Reisekostnader	2 578	11 569
Salgs- og reklamekostnader	955 843	430 493
Kontingenter	33 375	0
Forsikringspremie	137 900	177 990
Tap på fordringer	250 356	261 101
Annen kostnad	51 864	50 539
Sum annen driftskostnad	41 542 368	36 019 228

Note 5 Kundefordringer

	2023	2022
Kundefordringer til pålydende	3 943 756	3 296 115
Avsetning til tap	477 080	259 017
Balanseført verdi av kundefordringer 31.12	3 466 676	3 037 098
Endring i avsetning til tap	218 063	205 083
Realiserte tap	32 293	56 018
Sum kostnadsført tap på krav	250 356	261 101

Kostnadsført tap er klassifisert som annen driftskostnad i regnskapet.



Note 6 Skatt

Årets skattekostnad	2023	2022
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skattefordel	0	0
Skattekostnad ordinært resultat	0	0
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	-28 123 173	-24 422 925
Permanente forskjeller	9 287	51 366
Endring i midlertidige forskjeller	417 188	519 235
Skattepliktig inntekt	-27 696 697	-23 852 324
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	0
Sum betalbar skatt i balansen	0	0

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

	2023	2022	Endring
Varige driftsmidler	-1 016 515	-799 374	217 141
Fordringer	-430 236	-230 189	200 047
Sum	-1 446 751	-1 029 563	417 188
Akkumulert fremførbart underskudd	-55 897 994	-28 201 297	27 696 697
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	57 344 745	29 230 860	-28 113 886
Utsatt skattefordel (22 %)	0	0	0

I henhold til God regnskapsskikk for små foretak balanseføres ikke utsatt skattefordel.

Note 7 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen Innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2022	12 500 000	17 179 165	30 000 000	0	59 679 165
Endringer ført mot EK				0	0
Pr 01.01.2023	12 500 000	17 179 165	30 000 000	0	59 679 165
Årets resultat		-28 123 173		0	-28 123 173
Kapitalforhøyelse	100 000	84 900 000			85 000 000
Registrert kapitalforhøyelse vedtatt i 2022	100 000	29 900 000	-30 000 000	0	0
Pr 31.12.2023	12 700 000	103 855 992	0	0	116 555 992



Note 8 Bankinnskudd

Innestående midler på skattetrekkskonto (bundne midler) er kr 165 302 pr 31.12.2023.

Note 9 Aksjonærer

AKSJEKAPITALEN I FLYTÅRNET FORNEBU AS PR. 31.12 BESTÅR AV:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	1	12 700 000,0	12 700 000
Sum	1		12 700 000

EIERSTRUKTUR

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
Bærum Kommune	1	100,0	100,0

Note 10 Fortsatt drift

Styrets arbeid i 2023 har i hovedsak bestått av å forvalte inntektene og redusere kostnadene for å sikre løpende drift.

Det har i 2023 pågått store rehabiliteringsprosjekter på eiendommene til Flytårnet Fornebu AS. Dette har ført til høye vedlikeholdskostnader og et tilsvarende stort underskudd i regnskapet. Selskapet har rustet seg for dette ved å motta kapitalinnskudd fra eierne, slik at både egenkapitalen og likviditeten er like solid som tidligere. Noen av disse rehabiliteringsprosjektene som ble påbegynt i 2023 vil fortsette inn i 2024, og nye prosjekter vil komme til i løpet av året. Det forventes foreløpig ikke nye kapitalinnskudd i løpet av 2024, og dette medfører at likviditeten svekkes og må følges nøye utover i 2024.

Driften av Flytårnet Fornebu AS synes således ikke å medføre risiko for tap for kreditorene.

Grunnlaget for styrets konklusjon om fortsatt drift er basert på grunnlaget dagens drift er etablert på, den gode kommunikasjonen mot kreditorer og et konservativt anslag på inntekter i årene som kommer.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Flytårnet Fornebu AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Flytårnet Fornebu AS.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2023
- Resultatregnskap for 2023
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med 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 i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Annen informasjon

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av styrets orientering. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjon.

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

Styret og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (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 må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.



Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS

Terje Tvedt
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: GW0PE-AXWPZ-75FC-Y8E1Y-10F20-M0IX4



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."

Tvedt, Terje

Partner

På vegne av: BDO AS

Serienummer: no_bankid:9578-5992-4-3003934

IP: 188.95.xxx.xxx

2024-05-21 07:25:26 UTC



Penneo Dokument ID: GWOPE-AXWPZ-75F0C-Y8E1Y-10F20-M0IX4

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>



 BankID Signing
Øyvind Brandt
2024-05-08

 BankID Signing
Jørn Christian Mortensen
2024-05-08

 BankID Signing
Knut Olav Grøholt
2024-05-08

 BankID Signing
Anne Beate Hovind
2024-05-08

 BankID Signing
Bente Holt Håkonsen
2024-05-13

Årsrapport 2023

Innhold:

1. Styrets orientering
2. Resultatregnskap
3. Balanse
4. Kontantstrømoppstilling
5. Noter
6. Revisors beretning



DEL 1: STYRETS ORIENTERING

Virksomhetens art og hvor den drives

Selskapets virksomhet består av drift, rehabilitering og utvikling av den historiske bygningsmassen som utgjorde Fornebu Lufthavn frem til 1998. Eiendommen består av 7 ulike bygg, oppført i ulike epoker fra 1939-1969. Totalt 15 000 kvm. I dag huser eiendommen 130 ulike leietakere, fra enkeltstående kunstnere i atelier fra 10 kvm til underholdningsproduksjon i hangarene.

Bærum kommune overtok selskapet fra OBOS i september 2020. Kommunen er eneste aksjonær i selskapet.

Økonomiske hovedpunkter

Samlede driftsinntekter i 2023 var kr 15 273 069. Driftsresultatet for 2023 viser et underskudd på kr 2 427 814 før avskrivninger og vedlikeholdskostnader på rehabiliteringsprosjekt. Driftsresultatet etter avskrivninger og vedlikeholdskostnader på rehabiliteringsprosjekt viser et underskudd på kr 30 644 427. Resultat av finansposter viser et overskudd på kr 2 521 255.

Ordinært årsresultatet fratrukket overskudd på finansposter viser et overskudd på kr 93 441 før avskrivninger og vedlikeholdskostnader på rehabiliteringsprosjekt. Ordinært årsresultat etter avskrivninger og vedlikeholdskostnader på rehabiliteringsprosjekter viser et underskudd på kr 28 123 173.

Selskapets totale eiendeler ved årsskiftet er kr 131 414 528. Omløpsmidler utgjør kr 78 072 917 av eiendelene, hvorav kr 72 097 517 er bankinnskudd. Anleggsmidler utgjør resterende del på kr 53 341 611 av eiendelene. Selskapets totale egenkapital og gjeld ved årsskiftet er kr 131 414 528. Egenkapital utgjør kr 116 555 992 av beløpet. Kortsiktig gjeld utgjør resterende del på kr 14 858 535.

Det har i 2023 pågått store rehabiliteringsprosjekter på eiendommene til Flytårnet Fornebu AS. Dette har regnskapsmessig ført til høye vedlikeholdskostnader og et tilsvarende stort underskudd i regnskapet. Selskapet mottok i 2023 kapitalinnskudd fra eierne, slik at både egenkapitalen og likviditeten fortsatt er solid. Noen av disse rehabiliteringsprosjektene som ble påbegynt i 2023 har fortsatt inn i 2024, og nye prosjekter vil komme til i løpet av året. Det forventes foreløpig ikke nye kapitalinnskudd i løpet av 2024 og dette medfører at likviditeten svekkes og må følges nøye utover i 2024.

Med bakgrunn i at selskapet over en lengre periode vil ha store kostnader knyttet til rehabilitering som regnskapsmessig medfører betydelig underskudd velger styret som supplerende informasjon å vise resultatregnskapet der kostnadene til rehabilitering er holdt utenfor. Hensikten er å vise et bilde av hvordan de ordinære driftsutgiftene balanserer ift. selskapets ordinære inntekter, dersom man ser bort i fra den omfattende rehabiliteringen. Resultatregnskapet før renter, skatt, avskrivninger, nedskrivninger og vedlikeholdskostnader på rehabiliteringsprosjektene viser et akkumulert driftsunderskudd på kr 2 427 814 pr 31.12.23.

Årsregnskapet bygger på forutsetningen om fortsatt drift, og styret bekrefter at denne er til stede. Forutsetningen baserer seg på eiers langsiktige ambisjon for både Fornebu og den gamle flytårnbebyggelsen, og at det er stor interesse fra aktører som ønsker å være leietakere på Flytårnet.

Driften av Flytårnet Fornebu AS synes ikke å medføre risiko for tap for kreditorene. Grunnlaget for styrets konklusjon om fortsatt drift er basert på grunnlaget for dagens drift, den gode kommunikasjonen mot kreditorer og et konservativt anslag på inntekter i årene som kommer.



Nøkkeltall	2023	2022	2021	2020	2019
Leieinntekter	15 273 069	14 466 283	11 153 264	12 520 934	9 085 854
Resultat før skatt	-28 123 173	-24 422 925	- 4 318 837	2 044 112	854 125
Resultatgrad	-184,1 %	-168,8 %	- 38,7 %	16,3 %	9,4 %
Gjeldsgrad	0,1	0,2	0,2	0,1	0,1
EK-rentabilitet	-31,9 %	-52,1 %	- 11,9 %	6,3 %	3,2 %

Resultatgrad sier noe om hvor mye selskapet sitter igjen med av driftsinntektene (leieinntektene).

Gjeldsgrad sier noe om hvor mye gjeld man har i forhold til egenkapitalen.

Egenkapitalens rentabilitet måler avkastningen på egenkapitalen til selskapet, man ser at denne er lav. Ideelt sett bør denne være positiv.

DRIFTSMESSIGE HOVEDPUNKTER

Selskapets drift har i 2023 fortsatt vært preget av å være et oppstartsselskap, i en eksplorativ prosess med stadig nye oppdragelser og utfordringer som krever raske beslutninger og handling.

Selskapet er fortsatt i en oppstartsfase og det er behov for å videreføre fokus på å styrke selskapets organisasjon for å møte de utfordringene man står overfor.

De største prosjektene i 2023 har vært oppstart på prosjektet med å rehabilitere og istandsette midlertidig bibliotek til kommunen og etablere ny publikumsinngang til hangaren.

Forslaget til «Fornebu Lufthavn 2035» omtalt som masterplanen ble formelt oversendt til kommunen i januar 2023. Selskapet har gjennom hele 2023 hatt fokus på å følge opp masterplanen, både gjennom utarbeiding av forslag til detaljregulering og finansiering av planen. Parallelt har det vært viktig å medvirke til planen for Tårnkvarartalet, med skole, flerbrukshall og bibliotek på nabotomten.

Insent AS som byggherrerådgiver/ prosjektleder og LPO arkitekter AS har vært sentrale i arbeidet med oppfølging av planen.

FREMTIDSUTSIKTER

I kommunens hovedplan for Fornebu er området avsatt til offentlig formål, herunder kunst og kultur. Eiendommen har en sentral beliggenhet innenfor «Flytårnområdet» og vil på sikt bli del av et byområde med kort avstand til t-banen, leiligheter, folkebibliotek, ungdomstilbud, ungdomsskole, videregående skole, butikker, kafeer og annen næringsvirksomhet. Flytårnet vil ha en viktig funksjon for kultur- og næringsliv lokalt, regionalt og nasjonalt.

2024 vil fortsatt preges av rehabiliteringsvirksomhet, samtidig som man viderefører ordinær utleie og øker innsatsen på et program for kulturell aktivitet. Flytårnet har per i dag behov for et sterkere kundegrunnlag. Det bedres ved ferdigstillingen av Fornebubanen og de nye boligområdene på Fornebu, Teleplan og Lysaker.

Eiendommen har store behov knyttet til drift og rehabilitering. Det foreligger et investeringsbudsjett for 2024 med 48 300 MNOK.

Selskapets leieinntekter i 2024 er budsjettert til å ligge noe høyere enn foregående år. Selskapets driftsutgifter vil øke noe fra foregående år, ref. økning i ordinære eierkostnader. I sum forventes det i 2024 økonomisk balanse i den løpende driften. Den omfattende rehabiliteringsvirksomheten vil medføre et betydelig driftsunderskudd.

Selskapet har i mars 2024 oversendt forslag til detaljregulering av eiendommen til reguleringsmyndigheten



ØKONOMISKE UTSIKTER

Ved årets slutt var den bokførte egenkapitalprosenten på 88,7 %. Denne indikatoren viser at selskapet er solid.

Den største økonomiske risikoen knytter seg til gjennomføring av masterplanen med omfattende investeringer. Det er en kompleks bygningsmasse og krevende å forutse tiltakene som skal gjennomføres. Videre er det usikkerhet knyttet til kostnadsutviklingen i bygg og anleggsbransjen.

Utviklingen i strømgifter vil fortsatt representere en risiko, men vurderes som mindre enn foregående år.

Selskapet er ikke eksponert for valutarisiko, og har lav kredittrisiko og liten markedsrisiko.

ORGANISASJON, HMS OG ARBEIDSMILJØ

Selskapet har ved utgangen av 2023 tre ansatte.

Selskapets bygg forvaltes av daglig leder. Daglig leder får bistand fra innleid prosjektledelse og innleid regnskapsfører.

Det er utarbeidet HMS-plan for selskapet og det er ikke avdekket punkter i arbeidsmiljøet eller andre helse/sikkerhetsrelaterte risiko som har negativ innvirkning på HMS eller arbeidsmiljøet.

Selskapet har i 2023 hatt løpende kontakt med foreningen Flytårnet Kultursenter som representant for mange av kunstnerne som er leietakere.

STYRET

I 2023 har styret bestått av Anne Beate Hovind (leder), Knut Grøholt (nestleder), Jørn Chr. Mortensen (styremedlem) og Bente Holt Håkonsen (styremedlem).

Styret består ved utgangen av 2023 av 2 kvinner og 2 menn. Det er styret som har det øverste ansvaret for forvaltningen av selskapet. Det betyr blant annet at styret skal sikre en ansvarlig organisering av virksomheten og fastsette planer, budsjetter og prosedyrer. Styret fører tilsyn med selskapets administrasjon og holder seg orientert om selskapets økonomiske stilling. Dessuten påser styret at virksomhet, regnskap og kapitalforvaltning er gjenstand for betryggende kontroll.

STYRETS ARBEID

Styret har i 2023 jobbet aktivt med oppfølging av masterplanen for eiendommen, i tillegg til rehabilitering og løpende drift.

Vi har hatt flere konstruktive dialogmøter med Bærum kommunes administrasjon og eierutvalg.

Totalt er det gjennomført 11 styremøter.

PENSJONSFORPLIKTELSER

Selskapet har en avtale om innskuddspensjon for de ansatte.

MILJØHENSYN YTRE MILJØ

FFAS driver i utgangspunktet ikke virksomhet som forurenser det ytre miljø og har følgelig ikke iverksatt spesielle tiltak på dette området. Selskapet har normal renovasjonshåndtering for næringseiendom med



sorteringsløsning.

Selskapet har en omfattende aktivitet med renovering av bygningsmassen og det det høyt prioritert å redusere risiko knyttet til ytre miljø til et minimum. Selskapet overholder vilkår og forskrifter for denne drift, og driver et kontinuerlig vedlikeholds- og sikkerhetsarbeid.

BÆREKRAFT

Selskapet fokuserer i den løpende driften og strategiarbeidet både sosial, miljømessig og økonomisk bærekraft. Selskapet følger egne retningslinjer for innkjøp der bærekraft skal vektlegges.

Styret legger frem årsoppgjøret for 2023 under forutsetning om fortsatt drift.

Fornebu den 22.04.2024

Anne Beate Hovind

Styrets leder

.....

Knut Olav Grøholt

Nestleder

.....

Bente Holt Håkonsen

Styremedlem

.....

Jørn Christian Mortensen

Styremedlem

.....

Øyvind Brandt

Daglig leder

.....



RESULTATREGNSKAP

FLYTÅRNET FORNEBU AS

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2023	2022
Leieinntekt		15 273 069	14 466 283
Sum driftsinntekter		15 273 069	14 466 283
Lønnskostnad	2	2 875 390	2 025 728
Avskrivning av driftsmidler	3	1 499 738	857 521
Annen driftskostnad	2, 4, 5	41 542 368	36 019 228
Sum driftskostnader		45 917 496	38 902 478
Driftsresultat		-30 644 427	-24 436 194
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Annen renteinntekt		2 522 001	13 987
Annen finansinntekt		1 123	986
Annen rentekostnad		1 869	1 704
Resultat av finansposter		2 521 255	13 269
Resultat før skattekostnad		-28 123 173	-24 422 925
Resultat		-28 123 173	-24 422 925
Årsresultat		-28 123 173	-24 422 925
OVERFØRINGER			
Overført fra annen egenkapital	7	0	-2 492 756
Overført fra overkurs	7	-28 123 173	-21 930 169
Sum overføringer		-28 123 173	-24 422 925



BALANSE

FLYTÅRNET FORNEBU AS

EIENDELER	Note	2023	2022
ANLEGGSMIDLER			
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3	52 752 217	41 099 672
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	3	589 394	505 797
Sum varige driftsmidler		53 341 611	41 605 469
Sum anleggsmidler		53 341 611	41 605 469
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Kundefordringer	5	3 466 676	3 037 098
Andre kortsiktige fordringer		2 508 724	608 352
Sum fordringer		5 975 399	3 645 450
Bankinnskudd, kontanter o.l.	8	72 097 517	27 220 667
Sum omløpsmidler		78 072 917	30 866 117
Sum eiendeler		131 414 528	72 471 586



BALANSE

FLYTÅRNET FORNEBU AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2023	2022
EGENKAPITAL			
INNSKUTT EGENKAPITAL			
Aksjekapital	7, 9, 10	12 700 000	12 500 000
Overkurs	7, 10	103 855 992	17 179 165
Annen innskutt egenkapital	7, 10	0	30 000 000
Sum innskutt egenkapital		116 555 992	59 679 165
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Sum egenkapital		116 555 992	59 679 165
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		9 827 318	7 412 638
Skyldig offentlige avgifter		252 980	210 263
Annen kortsiktig gjeld		4 778 237	5 169 520
Sum kortsiktig gjeld		14 858 535	12 792 421
Sum gjeld		14 858 535	12 792 421
Sum egenkapital og gjeld		131 414 528	72 471 586

Bærum, 22.04.2024
Styret i Flytårnet Fornebu AS

Øyvind Brandt
Daglig leder

Anne Beate Hovind
Styreleder

Knut Olav Grøholt
Nestleder

Jørn Christian Mortensen
Styremedlem

Bente Anita Holt Håkonsen
Styremedlem



INDIREKTE KONTANTSTRØM

FLYTÅRNET FORNEBU AS

	Note	2023	2022
KONTANTSTRØMMER FRA OPERASJONELLE AKTIVITETER			
Resultat før skattekostnad		-28 123 173	-24 422 925
Ordinære avskrivninger		1 499 738	857 521
Endring i kundefordringer		-429 578	1 228 353
Endring i leverandørgjeld		2 414 681	6 016 082
Endring i andre tidsavgrensningsposter		-2 248 937	199 656
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		-26 887 269	-16 121 313
KONTANTSTRØMMER FRA INVESTERINGSAKTIVITETER			
Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler		13 235 880	14 855 598
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		-13 235 880	-14 855 598
KONTANTSTRØMMER FRA FINANSIERINGSAKTIVITETER			
Innbetalinger av egenkapital		85 000 000	50 000 000
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		85 000 000	50 000 000
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter		44 876 851	19 023 090
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. begynnel		27 220 667	8 197 577
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. slutt		72 097 517	27 220 667



Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

DRIFTSINNTEKTER

Leieinntekter inntektsføres etter hvert som tjenestene leveres.

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 ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reverseres i samme periode er utlignet og nettoført.

KLASSIFISERING OG VURDERING AV ANLEGGSMIDLER

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Avskrivningsperioden for fast eiendom anskaffet etter 2009 er dekomponert i en del som gjelder råbygget og en del som gjelder faste tekniske installasjoner. Varige driftsmidler nedskrives til gjenvinnbart beløp ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdi av fremtidige kontantstrømmer knyttet til eiendelen. Nedskrivningen reverseres når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

KLASSIFISERING OG VURDERING AV OMLØPSMIDLER

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.



Note 2 Lønnskostnader og ytelser, godtgjørelser til daglig leder, styret og revisor

LØNNSKOSTNADER

	2023	2022
Lønninger	2 319 096	1 669 041
Arbeidsgiveravgift	390 420	248 925
Pensjonskostnader	116 955	88 015
Andre ytelser	48 918	19 747
Sum	2 875 390	2 025 728

Selskapet har i 2023 sysselsatt 2 årsverk.

PENSJONSFORPLIKTELSE

Selskapet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Selskapets pensjonsordning tilfredsstiller kravene i denne lov.

YTELSER TIL LEDEDE PERSONER

	Daglig leder	Styret
Lønn	1 147 713	464 958
Pensjonskostnader	44 092	0
Sum	1 191 805	464 958

REVISOR

Kostnadsført revisjonshonorar for 2023 utgjør kr 53 953.

Note 3 Anleggsmidler

	Bygninger og tomter	Driftsløsøre, inventar ol.	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.23	42 939 465	641 161	43 580 626
+ Tilgang kjøpte driftsmidler	13 013 448	222 433	13 235 880
= Anskaffelseskost 31.12.23	55 952 913	863 594	56 816 506
Akkumulerte avskrivninger 31.12.23	3 200 696	274 200	3 474 896
= Bokført verdi 31.12.23	52 752 217	589 394	53 341 611
Årets ordinære avskrivninger	1 360 902	138 836	1 499 738
Økonomisk levetid	10-20 år	5-10 år	

For flere utviklingseiendommer på Fornebu innehar Statsbygg hjemmel etter flyplasstiden, hvorpå eiendommen utvikles med en eller flere fullmakter fra Statsbygg. Dette gjelder den aktuelle eiendommen som omfattes av felt 8.2 ihht. Kommunedelplan 3 (Flytårnet). Eiendommen er avsatt til offentlig formål. Ihht. utbyggingsavtale for Fornebu ligger det til grunn at Bærum kommune skal overta disse eiendommene (som er avsatt til offentlig formål) som et ledd i bidrag til sosial infrastruktur. En unntaksbestemmelse godkjent av Kommunaldepartementet for Bærum kommune da flyplassen ble flyttet til Gardermoen. For felt 8.2, skjedde første del av denne overdragelsen pr. 01.09.2020, hvor Bærum kommune kjøpet selskapet Flytårnet Fornebu AS, som innbefatter samtlige bygninger på eiendommen + 3 meter utenfor bygningskropp (samt det interne gateløpet/ Kulturgaten).



Note 4 Spesifikasjon av annen driftskostnad

	2023	2022
Felleskostnader leietakere	5 520 603	8 786 706
Leie lokaler	0	7 907
Leie inventar, datasystemer o.l.	556 161	133 745
Verktøy, inventar o.l.	260 891	177 749
Vedlikehold bygninger	3 850 961	2 100 298
Vedlikehold rehabiliteringsprosjekt	26 716 875	22 463 195
Annen fremmed tjeneste	3 134 659	1 335 320
Kontorrekvisita, telefon o.l.	70 303	82 615
Reisekostnader	2 578	11 569
Salgs- og reklamekostnader	955 843	430 493
Kontingenter	33 375	0
Forsikringspremie	137 900	177 990
Tap på fordringer	250 356	261 101
Annen kostnad	51 864	50 539
Sum annen driftskostnad	41 542 368	36 019 228

Note 5 Kundefordringer

	2023	2022
Kundefordringer til pålydende	3 943 756	3 296 115
Avsetning til tap	477 080	259 017
Balanseført verdi av kundefordringer 31.12	3 466 676	3 037 098
Endring i avsetning til tap	218 063	205 083
Realiserte tap	32 293	56 018
Sum kostnadsført tap på krav	250 356	261 101

Kostnadsført tap er klassifisert som annen driftskostnad i regnskapet.



Note 6 Skatt

Årets skattekostnad	2023	2022
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skattefordel	0	0
Skattekostnad ordinært resultat	0	0
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	-28 123 173	-24 422 925
Permanente forskjeller	9 287	51 366
Endring i midlertidige forskjeller	417 188	519 235
Skattepliktig inntekt	-27 696 697	-23 852 324
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	0
Sum betalbar skatt i balansen	0	0

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

	2023	2022	Endring
Varige driftsmidler	-1 016 515	-799 374	217 141
Fordringer	-430 236	-230 189	200 047
Sum	-1 446 751	-1 029 563	417 188
Akkumulert fremførbart underskudd	-55 897 994	-28 201 297	27 696 697
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	57 344 745	29 230 860	-28 113 886
Utsatt skattefordel (22 %)	0	0	0

I henhold til God regnskapsskikk for små foretak balanseføres ikke utsatt skattefordel.

Note 7 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen Innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2022	12 500 000	17 179 165	30 000 000	0	59 679 165
Endringer ført mot EK				0	0
Pr 01.01.2023	12 500 000	17 179 165	30 000 000	0	59 679 165
Årets resultat		-28 123 173		0	-28 123 173
Kapitalforhøyelse	100 000	84 900 000			85 000 000
Registrert kapitalforhøyelse vedtatt i 2022	100 000	29 900 000	-30 000 000	0	0
Pr 31.12.2023	12 700 000	103 855 992	0	0	116 555 992



Note 8 Bankinnskudd

Innestående midler på skattetrekkskonto (bundne midler) er kr 165 302 pr 31.12.2023.

Note 9 Aksjonærer

AKSJEKAPITALEN I FLYTÅRNET FORNEBU AS PR. 31.12 BESTÅR AV:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	1	12 700 000,0	12 700 000
Sum	1		12 700 000

EIERSTRUKTUR

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
Bærum Kommune	1	100,0	100,0

Note 10 Fortsatt drift

Styrets arbeid i 2023 har i hovedsak bestått av å forvalte inntektene og redusere kostnadene for å sikre løpende drift.

Det har i 2023 pågått store rehabiliteringsprosjekter på eiendommene til Flytårnet Fornebu AS. Dette har ført til høye vedlikeholdskostnader og et tilsvarende stort underskudd i regnskapet. Selskapet har rustet seg for dette ved å motta kapitalinnskudd fra eierne, slik at både egenkapitalen og likviditeten er like solid som tidligere. Noen av disse rehabiliteringsprosjektene som ble påbegynt i 2023 vil fortsette inn i 2024, og nye prosjekter vil komme til i løpet av året. Det forventes foreløpig ikke nye kapitalinnskudd i løpet av 2024, og dette medfører at likviditeten svekkes og må følges nøye utover i 2024.

Driften av Flytårnet Fornebu AS synes således ikke å medføre risiko for tap for kreditorene.

Grunnlaget for styrets konklusjon om fortsatt drift er basert på grunnlaget dagens drift er etablert på, den gode kommunikasjonen mot kreditorer og et konservativt anslag på inntekter i årene som kommer.