



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer:	923 641 076
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Foretaksnavn:	FJORDBYEN EIENDOMSINVEST AS
Forretningsadresse:	Haakon VII's gate 5 0161 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2022 - 31.12.2022
-------------------------	-------------------------

Konsern

Morselskap i konsern:	Ja
Konsernregnskap lagt ved:	Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet:	Mathias Ramsdal
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	16.05.2023

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, 05.06.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Lønnskostnad	1	57 050	
Annen driftskostnad		315 651	503 961
Sum kostnader		372 701	503 961
Driftsresultat		-372 701	-503 961
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		464 014	695 348
Annen finansinntekt		14 974 904	
Sum finansinntekter		15 438 918	695 348
Annen rentekostnad		1 024 792	1 725 493
Annen finanskostnad		300	847 382
Sum finanskostnader		1 025 092	2 572 875
Netto finans		14 413 826	-1 877 527
Ordinært resultat før skattekostnad	2	14 041 125	-2 381 488
Skattekostnad på resultat	2		
Ordinært resultat etter skattekostnad		14 041 125	-2 381 488
Årsresultat		14 041 125	-2 381 488
Årsresultat etter minoritetsinteresser		14 041 125	-2 381 488
Totalresultat		14 041 125	-2 381 488
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til annen egenkapital	3		
Overført fra overkurs	3	14 041 125	-2 381 488
Sum overføringer og disponeringer		14 041 125	-2 381 488



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	2		
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	4		94 641 232
Lån til foretak i samme konsern			26 347 979
Sum finansielle anleggsmidler			120 989 211
Sum anleggsmidler		0	120 989 211
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer			5 733
Sum fordringer			5 733
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		2 386 916	629 681
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 386 916	629 681
Sum omløpsmidler		2 386 916	635 414
SUM EIENDELER		2 386 916	121 624 624
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	3	1 000 000	1 000 000
Overkurs	3	1 245 638	55 538 512
Sum innskutt egenkapital		2 245 638	56 538 512



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	3	114	114
Sum opptjent egenkapital		114	114
Sum egenkapital		2 245 752	56 538 626
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	2		
Annen langsiktig gjeld			
Obligasjonslån	5		
Gjeld til kredittinstitusjoner	5		65 000 000
Øvrig langsiktig gjeld	5		
Sum annen langsiktig gjeld			65 000 000
Sum langsiktig gjeld		0	65 000 000
Kortsiktig gjeld			
Betalbar skatt	2		
Annen kortsiktig gjeld		141 165	85 998
Sum kortsiktig gjeld		141 165	85 998
Sum gjeld		141 165	65 085 998
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 386 916	121 624 624



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 419906

Enheten

Organisasjonsnummer: 923 641 076
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: FJORDBYEN EIENDOMSINVEST AS
Forretningsadresse: Haakon VIIIs gate 5
0161 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Mathias Ramsdal
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 16.05.2023

Revisjon

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 2022: Årsregnskap 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, 03.06.2023



Organisasjonsnr: 923 641 076
FJORDBYEN EIENDOMSINVEST AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Lønnskostnad	1	57 050	
Annen driftskostnad		315 651	503 961
Sum kostnader		372 701	503 961
Driftsresultat		-372 701	-503 961
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		464 014	695 348
Annen finansinntekt		14 974 904	
Sum finansinntekter		15 438 918	695 348
Annen rentekostnad		1 024 792	1 725 493
Annen finanskostnad		300	847 382
Sum finanskostnader		1 025 092	2 572 875
Netto finans		14 413 826	-1 877 527
Ordinært resultat før skattekostnad		14 041 125	-2 381 488
Skattekostnad på resultat	2		
Ordinært resultat etter skattekostnad		14 041 125	-2 381 488
Årsresultat		14 041 125	-2 381 488
Årsresultat etter minoritetsinteresser		14 041 125	-2 381 488
Totalresultat		14 041 125	-2 381 488
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til annen egenkapital	3		
Overført fra overkurs	3	14 041 125	-2 381 488
Sum overføringer og disponeringer		14 041 125	-2 381 488



Organisasjonsnr: 923 641 076
FJORDBYEN EIENDOMSINVEST AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	2		
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	4	94 641 232	
Lån til foretak i samme konsern		26 347 979	
Sum finansielle anleggsmidler		120 989 211	
Sum anleggsmidler		0	120 989 211
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer			5 733
Sum fordringer			5 733
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o. l.		2 386 916	629 681
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 386 916	629 681
Sum omløpsmidler		2 386 916	635 414
SUM EIENDELER		2 386 916	121 624 624
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	3	1 000 000	1 000 000
Overkurs	3	1 245 638	55 538 512
Sum innskutt egenkapital		2 245 638	56 538 512
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	3	114	114
Sum opptjent egenkapital		114	114
Sum egenkapital		2 245 752	56 538 626



Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	2		
Annen langsiktig gjeld			
Obligasjonslån	5		
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	5		65 000 000
Øvrig langsiktig gjeld	5		
Sum annen langsiktig gjeld			65 000 000
Sum langsiktig gjeld		0	65 000 000
Kortsiktig gjeld			
Betalbar skatt	2		
Annen kortsiktig gjeld		141 165	85 998
Sum kortsiktig gjeld		141 165	85 998
Sum gjeld		141 165	65 085 998
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 386 916	121 624 624



Organisasjonsnr: 923 641 076
FJORDBYEN EIENDOMSINVEST AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

1

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.



Årsregnskap 2022

Fjordbyen Eiendomsinvest AS

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet

Org.nr.: 923 641 076



Resultatregnskap

Fjordbyen Eiendomsinvest AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2022	2021
Lønnskostnad	1	57 050	0
Annen driftskostnad		315 651	503 961
Sum driftskostnader		372 701	503 961
Driftsresultat		-372 701	-503 961
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		464 014	695 348
Annen finansinntekt		14 974 904	0
Annen rentekostnad		1 024 792	1 725 493
Annen finanskostnad		300	847 382
Resultat av finansposter		14 413 826	-1 877 527
Resultat før skattekostnad	2	14 041 125	-2 381 488
Resultat		14 041 125	-2 381 488
Årsresultat		14 041 125	-2 381 488
Overføringer			
Overført fra overkurs	3	-14 041 125	2 381 488
Sum overføringer		14 041 125	-2 381 488



Balanse

Fjordbyen Eiendomsinvest AS

Eiendeler	Note	2022	2021
Anleggsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i datterselskap	4	0	94 641 232
Lån til foretak i samme konsern		0	26 347 979
Sum finansielle anleggsmidler		0	120 989 211
Sum anleggsmidler		0	120 989 211
Omløpsmidler			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		0	5 733
Sum fordringer		0	5 733
Bankinnskudd, kontanter o.l.		2 386 916	629 681
Sum omløpsmidler		2 386 916	635 414
Sum eiendeler		2 386 916	121 624 624



Balanse

Fjordbyen Eiendomsinvest AS

Egenkapital og gjeld	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	3	1 000 000	1 000 000
Overkurs	3	1 245 638	55 538 512
Sum innskutt egenkapital		2 245 638	56 538 512
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	3	114	114
Sum opptjent egenkapital		114	114
Sum egenkapital		2 245 752	56 538 626
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	0	65 000 000
Sum annen langsiktig gjeld		0	65 000 000
Kortsiktig gjeld			
Annen kortsiktig gjeld		141 165	85 998
Sum kortsiktig gjeld		141 165	85 998
Sum gjeld		141 165	65 085 998
Sum egenkapital og gjeld		2 386 916	121 624 624

08.05.2023

Styret i Fjordbyen Eiendomsinvest AS

Øivind Haugaard
styreleder

Oddvar Fodstad
styremedlem

Stein Arthur Hodnungseth
styremedlem



Fjordbyen Eiendomsinvest AS

2022

Generell informasjon og regnskapsprinsipper

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

Regnskapsperiode

Resultatregnskapet inneholder regnskapstall fra 01.01.2022 frem til 31.12.2022.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter anskaffelsestidspunktet. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på opptakstidspunktet.

Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Andre anleggsmidler enn driftsmidler nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmiddelets økonomiske levetid. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

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.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22 % av forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret.

Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at dette kan bli nyttegjørt. I den grad konsernbidrag ikke er resultatført er skatteeffekten av konsernbidraget ført direkte mot investering i balansen.

Inntekter og -kostnader

Renteinntekter inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

Mottatte utdelinger resultatføres i utgangspunktet som inntekt. Utdelinger som overstiger andel av opptjent egenkapital etter kjøpet føres som reduksjon av anskaffelseskost. Utbytte og konsernbidrag fra datterselskap regnskapsføres det samme året som datterselskapet avsetter beløpet.

Gevinster ved salg av aksjer resultatføres på det tidspunkt risiko og rettigheter knyttet til de solgte aksjene har gått over på kjøper (transaksjonstidspunktet). Dersom det er usikkerhet om det samlede vederlagets endelige størrelse inntektsføres gevinsten med det beløp som anses mest sannsynlig.

Kostnader medtas etter sammenstillingsprinsippet, dvs at kostnader medtas i samme periode som tilhørende inntekter inntektsføres.



Note 1 - Årsverk og sikkerhetsstillelser

Selskapet har ingen ansatte. Det er utbetalt kr 57 050 i godtgjørelse inkludert arbeidsgiveravgift til styret pr 31.12. Det er ikke ytet lån eller stilt garantier til styret eller andre nærstående.

Note 2 Skatt

Årets skattekostnad	2022	2021
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	14 041 125	-2 381 488
Permanente forskjeller	-14 974 904	-2 080 000
Skattepliktig inntekt	-933 779	-4 461 488

Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	0
Sum betalbar skatt i balansen	0	0

	2022	2021	Endring
Akkumulert fremførbart underskudd	-5 400 722	-4 466 944	933 779
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	5 400 722	4 466 944	-933 779
Utsatt skattefordel (22 %)	0	0	0

Note 3 - Egenkapital

Egenkapital pr 31.12.2022	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital per 01.01	1 000 000	55 538 512	114	56 538 626
Ekstraordinært utbytte*		-68 334 000		-68 334 000
Årets resultat		14 041 125		14 041 125
Sum egenkapital 31.12.2022	1 000 000	1 245 638	114	2 245 752



Note 4 - Investeringer

Selskap	Eierandel	Kostpris	Bokført verdi	Egenkapital	Årsresultat
Terminal Eiendom AS	0%	0	0	0	0

Terminalen Eiendom AS ble solgt i Juni 2022. Selskapet har forretningskontor i Oslo Kommune.

Note 5 - Langsiktig gjeld

Langsiktig gjeld	31.12.2022	31.12.2021
Banklån	0	65 000 000
Sum gjeld	0	0

Selskapet trakk den 15.02.2021 opp et avdragsfritt banklån på NOK 65 000 000. Lånet ble innfridd den 01.06.2022 i forbindelse med salg av Terminalen Eiendom AS.



Til generalforsamlingen i Fjordbyen Eiendomsinvest AS

RSM Norge AS

Ruseløkkveien 30, 0251 Oslo
Pb 1312 Vika, 0112 Oslo
Org.nr: 982 316 588 MVA

T +47 23 11 42 00
F +47 23 11 42 01

Uavhengig revisors beretning

www.rsmnorge.no

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Fjordbyen Eiendomsinvest AS som viser et overskudd på NOK 14 041 125. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og 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 2022, 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.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (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 internkontroll 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>

THE POWER OF BEING UNDERSTOOD
AUDIT | TAX | CONSULTING

RSM Norge AS is a member of the RSM network and trades as RSM. RSM is the trading name used by the members of the RSM network. Each member of the RSM network is an independent accounting and consulting firm which practices in its own right. The RSM network is not itself a separate legal entity in any jurisdiction.

RSM Norge AS er medlem av/is a member of Den norske Revisorforening.

Penneo Dokumentnøkkel: 71XD1-7E0IQ-B4XKH-61POL-CBNWB-ZEY17



Revisors beretning 2022 for Fjordbyen Eiendomsinvest AS



Oslo , 9. mai 2023
RSM Norge AS

Martin Westly
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Perneo Dokumentnøkkel: 71XD1-7E0IQ-B4XKH-61POL-CBKWB-ZEY17



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."

Martin Westly

Statsautorisert revisor

På vegne av: RSM Norge AS

Serienummer: 9578-5999-4-2031823

IP: 188.95.xxx.xxx

2023-05-09 13:04:24 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 71XD1-7EOIQ-B4XKH-6IPQL-CBKWB-ZEY17

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>