



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 991 983 813  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: FO1 EIENDOMSINVEST AS  
Forretningsadresse: c/o Clemens Eiendom AS  
Rådhusgata 1  
0151 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

### 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: Randi Knutsen Litsén  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.06.2021

### Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

*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, 06.07.2022



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	3		
Leieinntekt		21 114 697	20 812 736
<b>Sum inntekter</b>		<b>21 114 697</b>	<b>20 812 736</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad	1		
Lønnskostnad	8		96 985
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	7 452 252	7 461 179
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	1		
Annen driftskostnad	8	1 766 910	2 149 981
<b>Sum kostnader</b>		<b>9 219 162</b>	<b>9 708 145</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>11 895 535</b>	<b>11 104 591</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		87 141	
Annen renteinntekt		34 908	217 242
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>122 049</b>	<b>217 242</b>
Nedskrivning av finansielle eiendeler	10		
Rentekostnad til foretak i samme konsern	3		
Annen rentekostnad		7 593 097	9 051 156
Annen finanskostnad		128	122 366
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>7 593 225</b>	<b>9 173 522</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-7 471 176</b>	<b>-8 956 280</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>4 424 359</b>	<b>2 148 311</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	7	965 710	473 514
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>3 458 649</b>	<b>1 674 797</b>
<b>Årsresultat</b>	6	<b>3 458 649</b>	<b>1 674 797</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>3 458 649</b>	<b>1 674 797</b>



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>3 458 649</b>	<b>1 674 797</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Avsatt til annen egenkapital		3 458 649	1 674 787
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>3 458 649</b>	<b>1 674 787</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	1	255 699 479	262 932 785
Maskiner og anlegg	1		
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	1		
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>255 699 479</b>	<b>262 932 785</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	10		
Investering i annet foretak i samme konsern	10		
Lån til foretak i samme konsern	3		
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	2		
Andre langsiktige fordringer	2	379 818	523 799
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>379 818</b>	<b>523 799</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>256 079 297</b>	<b>263 456 583</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	3	4 494	
Andre kortsiktige fordringer		330 703	
Konsernfordringer	3, 3	23 813 285	
<b>Sum fordringer</b>		<b>24 148 482</b>	
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	4	6 806	19 586 598
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>6 806</b>	<b>19 586 598</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>24 155 288</b>	<b>19 586 598</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>280 234 585</b>	<b>283 043 181</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	5	7 950 000	7 950 000
Overkurs		25 294 050	25 294 050
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>33 244 050</b>	<b>33 244 050</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		-17 864 806	-21 323 455
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-17 864 806</b>	<b>-21 323 455</b>
<b>Sum egenkapital</b>	6	<b>15 379 243</b>	<b>11 920 595</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	7	12 030 995	11 065 285
Andre avsetninger for forpliktelser	2	1 245 617	1 898 425
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>13 276 612</b>	<b>11 065 285</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	248 892 750	255 403 775
Langsiktig konserngjeld	2, 3, 9		
Øvrig langsiktig gjeld	2, 3, 9	30 000	
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>248 922 750</b>	<b>257 302 200</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>262 199 362</b>	<b>268 367 485</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9		
Leverandørgjeld	3	486 486	65 572
Skyldig offentlige avgifter		602 362	622 053
Kortsiktig konserngjeld	3		
Annen kortsiktig gjeld	3	1 567 132	2 067 476
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>2 655 980</b>	<b>2 755 101</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>264 855 342</b>	<b>271 122 586</b>



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>280 234 585</b>	<b>283 043 181</b>
<b>POSTER UTENOM BALANSEN</b>			
Garantistillelser	9		
Pantstillelser	9		



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 590848

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 991 983 813  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: FO1 EIENDOMSINVEST AS  
Forretningsadresse: c/o Clemens Eiendom AS  
Rådhusgata 1  
0151 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

#### 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: Randi Knutsen Litsén  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.06.2021

#### 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 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

*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, 09.08.2021



Organisasjonsnr: 991 983 813  
FOI EIENDOMSINVEST AS

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	3		
Leieinntekt		21 114 697	20 812 736
<b>Sum inntekter</b>		<b>21 114 697</b>	<b>20 812 736</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad	1		
Lønnskostnad	8		96 985
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	7 452 252	7 461 179
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	1		
Annen driftskostnad	8	1 766 910	2 149 981
<b>Sum kostnader</b>		<b>9 219 162</b>	<b>9 708 145</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>11 895 535</b>	<b>11 104 591</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		87 141	
Annen renteinntekt		34 908	217 242
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>122 049</b>	<b>217 242</b>
Nedskrivning av finansielle eiendeler	10		
Rentekostnad til foretak i samme konsern	3		
Annen rentekostnad		7 593 097	9 051 156
Annen finanskostnad		128	122 366
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>7 593 225</b>	<b>9 173 522</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-7 471 176</b>	<b>-8 956 280</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
Skattekostnad på ordinært resultat	7	965 710	473 514
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>3 458 649</b>	<b>1 674 797</b>
<b>Årsresultat</b>	6	<b>3 458 649</b>	<b>1 674 797</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>3 458 649</b>	<b>1 674 797</b>



<b>Totalresultat</b>	<b>3 458 649</b>	<b>1 674 797</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>		
Avsatt til annen egenkapital	3 458 649	1 674 787
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>	<b>3 458 649</b>	<b>1 674 787</b>



Organisasjonsnr: 991 983 813  
FOI EIENDOMSINVEST AS

## BALANSE

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
<b>Tomter, bygninger o.a. fast eiendom</b>			
	1	255 699 479	262 932 785
<b>Maskiner og anlegg</b>			
	1		
<b>Driftsløsøre, inventar o. a. utstyr</b>			
	1		
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>255 699 479</b>	<b>262 932 785</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
<b>Investering i datterselskap</b>			
	10		
<b>Investering i annet foretak i samme konsern</b>			
	10		
<b>Lån til foretak i samme konsern</b>			
	3		
<b>Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet</b>			
	2		
<b>Andre langsiktige fordringer</b>			
	2	379 818	523 799
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>379 818</b>	<b>523 799</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>256 079 297</b>	<b>263 456 583</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
<b>Kundefordringer</b>			
	3	4 494	
<b>Andre kortsiktige fordringer</b>			
		330 703	
<b>Konsernfordringer</b>			
	3, 3	23 813 285	
<b>Sum fordringer</b>		<b>24 148 482</b>	
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
<b>Bankinnskudd, kontanter o. l.</b>			
	4	6 806	19 586 598
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>6 806</b>	<b>19 586 598</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>24 155 288</b>	<b>19 586 598</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>280 234 585</b>	<b>283 043 181</b>



## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

### Egenkapital

#### Innskutt egenkapital

Aksjekapital	5	7 950 000	7 950 000
Overkurs		25 294 050	25 294 050
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>33 244 050</b>	<b>33 244 050</b>

#### Opptjent egenkapital

Annen egenkapital		-17 864 806	-21 323 455
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-17 864 806</b>	<b>-21 323 455</b>

<b>Sum egenkapital</b>	<b>6</b>	<b>15 379 243</b>	<b>11 920 595</b>
------------------------	----------	-------------------	-------------------

### Gjeld

#### Langsiktig gjeld

Utsatt skatt	7	12 030 995	11 065 285
Andre avsetninger for forpliktelse	2	1 245 617	1 898 425
<b>Sum avsetninger for forpliktelse</b>		<b>13 276 612</b>	<b>11 065 285</b>

#### Annen langsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner	9	248 892 750	255 403 775
Langsiktig konserngjeld	2, 3, 9		
Øvrig langsiktig gjeld	2, 3, 9	30 000	
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>248 922 750</b>	<b>257 302 200</b>

<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>262 199 362</b>	<b>268 367 485</b>
-----------------------------	--	--------------------	--------------------

#### Kortsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner	9		
Leverandørgjeld	3	486 486	65 572
Skyldig offentlige avgifter		602 362	622 053
Kortsiktig konserngjeld	3		
Annen kortsiktig gjeld	3	1 567 132	2 067 476
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>2 655 980</b>	<b>2 755 101</b>

<b>Sum gjeld</b>		<b>264 855 342</b>	<b>271 122 586</b>
------------------	--	--------------------	--------------------

<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>280 234 585</b>	<b>283 043 181</b>
---------------------------------	--	--------------------	--------------------

### POSTER UTENOM BALANSEN

Garantistillelser	9		
Pantstillelser	9		



Organisasjonsnr: 991 983 813  
FOI EIENDOMSINVEST AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:  
0.00



Til generalforsamlingen i Fo1 Eiendomsinvest AS

## *Uavhengig revisors beretning*

### *Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet*

---

#### *Konklusjon*

Vi har revidert Fo1 Eiendomsinvest AS' årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2020, 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

---

#### *Styrets ansvar for årsregnskapet*

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik 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 med revisjonen er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

---

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo  
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no  
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning - Fo1 Eiendomsinvest AS



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

### *Uttalelse om andre lovmessige krav*

---

#### *Konklusjon om registrering og dokumentasjon*

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

Oslo, 7. juni 2021  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Stig Arild Lund  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

(2)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

**Signers:**

<b>Name</b>	<b>Method</b>	<b>Date</b>
Lund, Stig Arild	BANKID_MOBILE	2021-06-18 12:53

**This document package contains:**

- Closing page (this page)
- The original document(s)
- The electronic signatures. These are not visible in the document, but are electronically integrated.



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.



Legally signed by  
Are Erling Njåstein  
08.06.2021

Legally signed by  
Bernt Nordby Skøien  
08.06.2021

# FO1 EIENDOMSINVEST AS

## Årsregnskap 2020

Organisasjonsnummer 991 983 813



<b>Resultatregnskap</b>			
<b>Fo1 Eiendomsinvest AS</b>			
<b>Driftsinntekter og driftskostnader</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Leieinntekt		21 114 697	20 812 736
Sum driftsinntekter		21 114 697	20 812 736
Lønnskostnad	8	0	96 985
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	7 452 252	7 461 179
Annen driftskostnad	8	1 766 910	2 149 981
Sum driftskostnader		9 219 162	9 708 145
Driftsresultat		11 895 535	11 104 591
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		87 141	0
Annen renteinntekt		34 908	217 242
Annen rentekostnad		7 593 097	9 051 156
Annen finanskostnad		128	122 366
Resultat av finansposter		-7 471 176	-8 956 280
Ordinært resultat før skattekostnad		4 424 359	2 148 311
Skattekostnad på ordinært resultat	7	965 710	473 514
Ordinært resultat		3 458 649	1 674 797
<b>Årsresultat</b>	<b>6</b>	<b>3 458 649</b>	<b>1 674 797</b>
<b>Overføringer</b>			
Avsatt til annen egenkapital		3 458 649	1 674 787
Sum overføringer		3 458 649	1 674 797



<b>Balanse</b>			
<b>Fo1 Eiendomsinvest AS</b>			
<b>Eiendeler</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	1	255 699 479	262 932 785
Sum varige driftsmidler		255 699 479	262 932 785
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre langsiktige fordringer	2	379 818	523 799
Sum finansielle anleggsmidler		379 818	523 799
Sum anleggsmidler		256 079 297	263 456 583
<b>Omløpsmidler</b>			
Kundefordringer	3	4 494	0
Andre kortsiktige fordringer		330 703	0
Konsernfordringer	3	23 813 285	0
Sum fordringer		24 148 482	0
Bankinnskudd, kontanter o.l.	4	6 806	19 586 598
Sum omløpsmidler		24 155 288	19 586 598
<b>Sum eiendeler</b>		<b>280 234 585</b>	<b>283 043 181</b>



<b>Balanse</b>			
<b>Fo1 Eiendomsinvest AS</b>			
<b>Egenkapital og gjeld</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	5	7 950 000	7 950 000
Overkurs		25 294 050	25 294 050
Sum innskutt egenkapital		33 244 050	33 244 050
Annen egenkapital		-17 864 806	-21 323 455
Sum opptjent egenkapital		-17 864 806	-21 323 455
Sum egenkapital	6	15 379 243	11 920 595
<b>Gjeld</b>			
<b>Avsetning for forpliktelser</b>			
Utsatt skatt	7	12 030 995	11 065 285
Andre avsetninger for forpliktelser	2	1 245 617	1 898 425
Sum avsetning for forpliktelser		13 276 612	11 065 285
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	248 892 750	255 403 775
Sum annen langsiktig gjeld		248 922 750	257 302 200
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld	3	486 486	65 572
Skyldig offentlige avgifter		602 362	622 053
Annen kortsiktig gjeld	3	1 567 132	2 067 476
Sum kortsiktig gjeld		2 655 980	2 755 101
Sum gjeld		264 855 342	271 122 586
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>280 234 585</b>	<b>283 043 181</b>
Oslo, 07.06.2021 Styret i Fo1 Eiendomsinvest AS			
_____ Bernt Nordby Skøien Styreleder - (sign. elektronisk)		_____ Are Erling Njåstein Styremedlem - (sign. elektronisk)	
Fo1 Eiendomsinvest AS		Side 3	



## Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

Regnskapet er avlagt under forutsetning om fortsatt drift, jf. Regnskapsloven § 4-5.

### Driftsinntekter

Inntekter fra utleie av fast eiendom resultatføres over leieavtalenes løpetid.

### Hovedregel for klassifisering av eiendeler og gjeld

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

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Kortsiktig og langsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

### Anskaffelseskost

Anskaffelseskost for eiendeler omfatter kjøpesummen for eiendelen, med fradrag for eventuelle rabatter og lignende, og med tillegg for kjøpsutgifter. Ved kjøp i utenlandsk valuta balanseføres eiendelen til kursen på transaksjonstidspunktet. Renter som gjelder tilvirkning av anleggsmidler og varelager balanseføres.

### Varige driftsmidler

Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært til restverdi over driftsmidlenes forventede utnyttbare levetid. Vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader. Påkostninger og forbedringer tillegges driftsmiddelets kostpris og avskrives over levetiden til påkostningen.

### Sikring

Selskapet har inngått såkalte «swap-kontrakter» for å rentesikre lån. Slike rentesikringer er inngått med det formål å sikre kontantstrømmer for konkrete lån og behandles som rentesikring.

Sikringsbøkføring gjennomføres i samsvar med NRS 18, alternativ 2, slik at realiserte og urealiserte gevinster og tap på sikringsinstrumentet ikke resultatføres før det underliggende sikringsobjektet påvirker resultatregnskapet. Periodens resultat og akkumulerte gevinster og tap som ikke er resultatført vises i noteopplysninger til regnskapet.

### Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt beregnes på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet. Utsatt skatt og skattefordel som kan balanseføres oppføres netto i balansen. Utsatt skattefordel balanseføres i den grad selskapet vurderer at fordelene vil kunne utnyttes.



## FO1 Eiendomsinvest AS

### Note 1 Anleggsmidler

	Forretnings- eiendom	IKT, maskiner og inventar	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	321 246 460	558 464	321 804 924
Tilgang	218 947	0	218 947
Avgang	0	0	0
Anskaffelseskost 31.12.	321 465 407	558 464	322 023 871
Akkumulerte avskrivninger 31.12.	-65 765 928	-558 464	-66 324 392
<b>Balanseført verdi 31.12.</b>	<b>255 699 479</b>	<b>0</b>	<b>255 699 479</b>
Årets avskrivninger	7 452 252	0	7 452 252
Avskrivningsprosent	0-2%	0-20%	

### Note 2 Fordringer og gjeld

	2020	2019
Fordringer med forfall senere enn ett år	0	0
Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år	0	0
Aktiverte meglerhonorarer	379 818	523 799
Kostnadsført i løpet av året	143 981	151 477

Selskapet har fra og med 2015 en justeringsforpliktelse knyttet til å tilbakebetale merverdiavgift med kr 5 403 998 til og med år 2022. Forpliktelsen er i sin helhet bokført i selskapets regnskap som gjeld og tilgang bygg, kr 1 245 617. Årets justeringsbeløp er kr 622 808.

### Note 3 Mellomværende og transaksjoner med nærstående parter

	Kundefordringer		Kortsiktige fordringer		Langsiktige fordringer	
	2020	2019	2020	2019	2020	2019
Fordringer på konsernselskaper	0	0	23 813 285	0	0	0
<b>Sum</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>23 813 285</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

  

	Leverandørgjeld		Kortsiktig gjeld		Annen langsiktig gjeld	
	2020	2019	2020	2019	2020	2019
Gjeld til konsernselskaper	0	39 063	0	0	0	0
<b>Sum</b>	<b>0</b>	<b>39 063</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Selskapet inngår fra og med 2020 i Clemens Eiendom konsernets konsernkontoordning. Innestående i konsernkontoordning vises som kortsiktig fordring konsern i selskapsregnskapet, mens gjeld i konsernkontoordning vises som kortsiktig gjeld.

Selskapet inngår i konsernregnskapet til Clemens Eiendom AS (org.nr 995 141 450), som har forretningskontor i Oslo. Konsernregnskapet kan fås ved å henvende seg til Clemens Eiendom AS, Postboks 535 Sentrum 0105 OSLO.

### Note 4 Bundne bankinnskudd

	2020	2019
Bundne bankinnskudd	0	0



## Note 5 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapital	Antall	Pålydende	Bokført
Aksjer	795 000	10	7 950 000

  

Eierstruktur	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
Clemens Eiendom AS	795 000	100 %	100 %
<b>Totalt antall aksjer</b>	<b>795 000</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>

## Note 6 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.	7 950 000	25 294 050	0	-21 323 455	11 920 595
Årets resultat				3 458 649	3 458 649
<b>Egenkapital 31.12.</b>	<b>7 950 000</b>	<b>25 294 050</b>	<b>0</b>	<b>-17 864 806</b>	<b>15 379 243</b>

## Note 7 Skatt

Beregning av utsatt skatt/utsatt skattefordel	2020	2019
<b>Årets skattekostnad</b>		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skattefordel	965 710	473 514
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>965 710</b>	<b>473 514</b>
<b>Skattepliktig inntekt</b>		
Ordinært resultat før skatt	4 424 359	2 148 311
Permanente forskjeller	-34 771	4 025
Endring i midlertidige forskjeller	3 212 203	2 840 654
Anvendelse av fremførbart underskudd	-7 601 791	-4 992 990
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Betalbar skatt i balansen</b>		
Betalbar skatt på årets resultat	0	0
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

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

	2020	2019	Endring
Varige driftsmidler	159 349 093	162 417 315	3 068 222
Fordringer	379 818	523 799	143 981
<b>Sum</b>	<b>159 728 911</b>	<b>162 941 114</b>	<b>3 212 203</b>
Akkumulert framførbart underskudd	-105 042 571	-112 644 362	-7 601 791
<b>Grunnlag for utsatt skatt</b>	<b>54 686 340</b>	<b>50 296 752</b>	<b>-4 389 588</b>
<b>Utsatt skatt (22 %)</b>	<b>12 030 995</b>	<b>11 065 285</b>	<b>-965 709</b>



## Note 8 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte m.v.

Selskapet har ingen ansatte, og er følgelig ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Det er ikke utbetalt lønn eller styrehonorar.

Det er ikke gitt lån/sikkerhetsstillelse til daglig leder, styreleder eller andre nærstående parter.

<b>Revisjonshonorarer, inkl. kostnadsført mva:</b>	
Revisjonshonorar	60 619
Bistand	0
<b>Sum</b>	<b>60 619</b>

## Note 9 Pantsettelse, sikkerhetsstillelser og rentesikring

	2020	2019
<b>Gjeld sikret ved pant</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	248 892 750	255 403 775
<b>Sum</b>	<b>248 892 750</b>	<b>255 403 775</b>

<b>Balanseført verdi av pantsatte eiendeler</b>	255 699 479	262 932 785
---	-------------	-------------

I selskapets låneavtale med Handelsbanken framgår det at selskapets gjeld delvis må rentesikres.

Det er inngått rentebytteavtale med hovedstol på totalt 100 000 000 kr, med opprinnelig løpetid på 9,8 år.

Gjenværende løpetid per utgangen av 2020 var 8.3 år.

Selskapets rentesikring vurderes å tilfredsstille kriterier for sikringsbokføring og behandles som regnskapsmessig sikring, slik at løpende rentekostnader som bokføres tilsvarer fast rente i sikringsavtalene.

Balanseført verdi på sikringsinstrumenter var NOK 0 pr utgangen av regnskapsåret.

Virkelig verdi på sikringsinstrumenter og ikke bokført gevinst/tap på instrumenter var NOK -6 131 000 pr utgangen av året.

## Note 10 Hendelser etter balansedagen/effekter av Covid 19 pandemi på selskapets regnskap

I starten av 2020 ble Norge, og verden for øvrig rammet for fullt av effektene av Corona-viruset.

Utleiemarkedet for eiendom er påvirket av effektene av Corona. Mange leietakere har problemer med å betjene sine forpliktelser som følge av dårlig omsetning og likviditet. Selskapet har imidlertid stor andel offentlige eller offentlig finansierte leietakere. Det er derfor begrenset risiko relatert til at leietakere ber om husleiefritak eller i verste fall går konkurs.

Det er vesentlige merverdier i forhold til bokført verdi relatert til selskapets utleiebygg. Selskapet har langsiktig finansiering via Handelsbanken og via offentlig eier.

Selv om selskapet anser at det er godt rustet for å håndtere krisen, er det selsagt likevel knyttet usikkerhet til varighet og konsekvenser av pandemien for selskapet.