



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 925 496 812
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: FORUM HOTELLBYGG AS
Forretningsadresse: Rådhusgata 23
0158 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: Kåre Idsøe
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.02.2021

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, 09.06.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekt	2	3 570 556	
Annen driftsinntekt		450 000	
Sum inntekter		4 020 556	
Kostnader			
Lønnskostnad	4	125 510	
Ordinære avskrivninger	5	2 846 277	
Annen driftskostnad		790 284	
Sum kostnader		3 762 071	
Driftsresultat		258 484	
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		20 530	
Sum finansinntekter		20 530	
Annen rentekostnad		1 645 815	
Sum finanskostnader		1 645 815	
Netto finans		-1 625 286	
Ordinært resultat før skattekostnad		-1 366 801	0
Skattekostnad på ordinært resultat	9	-300 696	
Ordinært resultat etter skattekostnad		-1 066 105	0
Årsresultat		-1 066 105	0
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-1 066 105	
Totalresultat		-1 066 105	
Overføringer og disponeringer			
Utbytte		3 000 000	
Overført fra annen egenkapital		-4 066 105	



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Sum overføringer og disponeringer		-1 066 105	



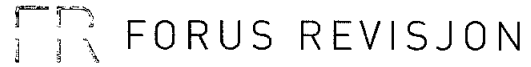
Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom		76 734 210	
Festerett tomt		3 247 003	
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr		577 654	
Sum varige driftsmidler	5, 8	80 558 867	
Sum anleggsmidler		80 558 867	0
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		217 722	
Andre kortsiktige fordringer		21 520	
Sum fordringer		239 242	
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		3 207 810	
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 207 810	
Sum omløpsmidler		3 447 052	0
SUM EIENDELER		84 005 919	0
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	11	100 000	
Overkurs		9 900 000	
Sum innskutt egenkapital		10 000 000	



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		2 662 727	
Sum opptjent egenkapital		2 662 727	
Sum egenkapital	3, 10	12 662 727	0
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	9	4 389 487	
Sum avsetninger for forpliktelser		4 389 487	
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6, 7, 8	66 384 702	
Sum annen langsiktig gjeld		66 384 702	
Sum langsiktig gjeld		70 774 189	0
Kortsiktig gjeld			
Skyldig offentlige avgifter		189 086	
Annen kortsiktig gjeld		379 917	
Sum kortsiktig gjeld		569 003	
Sum gjeld		71 343 192	0
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		84 005 919	0



Til generalforsamlingen i
Forum Hotellbygg AS

Forus Revisjon AS

Fabrikkveien 23B, 4033 Stavanger
www.forusrevisjon.no Tlf. 51 96 10 80
Foretaksregisteret 986 352 945 MVA

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Forum Hotellbygg AS' årsregnskap som viser et underskudd på kr 1 066 105. Årsregnskapet 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 (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.

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon består av årsberetningen, men inkluderer ikke årsregnskapet og revisjonsberetningen.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

Styrets og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (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 intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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



Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med 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.

Det henvises til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger> som inneholder en beskrivelse av revisors oppgaver og plikter.

Uttalelse om øvrige 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.

Forus, 12. februar 2021

Forus Revisjon AS

Svein Sørskår

Statsautorisert revisor



Forum Hotellbygg AS

Styrets beretning for 2020

SELSKAPSFORHOLD

Forum Hotellbygg AS ble stiftet 7. juli 2020. Selskapet er stiftet ved en skattefri omdanning av Forum Hotellbygg DA til et aksjeselskap. Forum Hotellbygg AS eier hotellbygget Scandic Forum Hotell som ligger ved Stavanger Forums konferansesenter på Tjensvoll i Stavanger.

Selskapet har inngått langsiktig festeavtale med Stavanger kommune (40+40 år). Avtalen gjelder punktbeste på eiendommen gnr 58, bnr 1234 i Stavanger kommune. Ved tiltredelse av festeavtalen ble det betalt et engangsbetrag som dekker festeavgiften for de første 40 år. Selskapet hotellbygg sto ferdig til innflytting 6. september 2001, komplett innredet og utrustet som hotell.

Eiendommen er utleid til Scandic Hotels ASA for en fast periode frem til september 2021. Leien er omsetningsbasert.

VIRKSOMHET

Omsetningen ved Scandic Forum Hotell var i 2020 langt lavere enn tidligere. Dette skyldes Covid 19 og at hotellet var stengt fra 20. mars 2020 til 29. august 2020.

Det er ikke inntruffet andre ekstraordinære forhold ved driften av eiendommen i 2020.

LIKVIDITET

Selskapet har innestående på bankkonto NOK 3.207.810,- pr. 31.12.2020.
Det ble utbetalt tilsammen NOK 3.000.000,- til aksjonærene i 2020.

FINANSIERING

Pr. 31.12.2020 var pantelånet til rest med NOK 66.384.702,-. Rentevilkårene reguleres i henhold til 3 måneders Nibor + margin

MILJØ - LIKESTILLING

Styret er ikke kjent med at selskapets virksomhet i 2020 har forurenset det ytre miljø. Selskapet har ikke hatt ansatte i 2020, og selskapet anser derfor spørsmål knyttet til likestilling som uaktuelle for seg.

ASSURANSE

Bygget er fullverdiforsikret i **Fremtind** Skadeforsikring.

REGNSKAP

Det er lagt til grunn en forutsetning om fortsatt drift ved utarbeidelsen av regnskap.

Årets regnskap viser et driftsresultat på NOK 258.484,-, etter fradrag av ordinære avskrivninger med NOK 2.846.277,-. Etter fradrag av nettofinanskostnader på NOK 1.625.286,- fremkommer årsresultatet som negativt med NOK 1.066.105,-, som er ført mot annen egenkapital.

Styret anser at resultatregnskap og balanse med tilhørende noter gir et rettvise bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.



Forum Hotellbygg AS


FREMTIDSUTSIKTER


Styret regner med at Covid 19 vil prege hotellmarkedet også i 2021. Det er stor konkurranse i hotellmarkedet i Stavanger, med lavt rombelegg og svake overnattingspriser. Det forventes derfor ikke vesentlige endringer i inntektene for 2021.

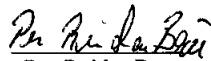
Scandic har ikke forlenget leieforholdet når leieavtalen utløper 6. september 2021. Styret arbeider med å finne ny leietaker.


Stavanger, 12. februar 2021

I styret for
Forum Hotellbygg DA


Bjørn Dahle
styreleder


Trygve Jacobsen


Per Reidar Bru


Kåre Idsøe



Årsregnskap 2020
for
Forum Hotellbygg AS

Organisasjonsnummer 925 496 812



Resultatregnskap

Forum Hotellbygg AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2020
Leieinntekt	2	3 570 556
Annen driftsinntekt		450 000
Sum driftsinntekter		4 020 556
Lønnskostnad	4	125 510
Ordinære avskrivninger	5	2 846 277
Annen driftskostnad		790 284
Sum driftskostnader		3 762 071
Driftsresultat		258 484
Finansinntekter og finanskostnader		
Annen renteinntekt		20 530
Annen rentekostnad		1 645 815
Resultat av finansposter		-1 625 286
Ordinært resultat før skattekostnad		-1 366 801
Skattekostnad på ordinært resultat	9	-300 696
Årsresultat		-1 066 105
Overføringer		
Tilleggsutbytte		3 000 000
Overført fra annen egenkapital		4 066 105
Sum overføringer		-1 066 105



Balanse

Forum Hotellbygg AS

Eiendeler	Note	2020
Anleggsmidler		
Varige driftsmidler		
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom		76 734 210
Festerett tomt		3 247 003
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr		577 654
Sum varige driftsmidler	5, 8	80 558 867
Finansielle anleggsmidler		
Sum anleggsmidler		80 558 867
Omløpsmidler		
Fordringer		
Kundefordringer		217 722
Andre kortsiktige fordringer		21 520
Sum fordringer		239 242
Bankinnskudd, kontanter o.l.		3 207 810
Sum omløpsmidler		3 447 052
Sum eiendeler		84 005 919




Balanse

Forum Hotellbygg AS

Egenkapital og gjeld	Note	2020
Innskutt egenkapital		
Aksjekapital	11	100 000
Overkurs		9 900 000
Sum innskutt egenkapital		10 000 000
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital		2 662 727
Sum opptjent egenkapital		2 662 727
Sum egenkapital	3, 10	12 662 727
Gjeld		
Avsetning for forpliktelser		
Utsatt skatt	9	4 389 487
Sum avsetning for forpliktelser		4 389 487
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	6, 7, 8	66 384 702
Sum annen langsiktig gjeld		66 384 702
Kortsiktig gjeld		
Skyldig offentlige avgifter		189 086
Annen kortsiktig gjeld		379 917
Sum kortsiktig gjeld		569 003
Sum gjeld		71 343 192
Sum egenkapital og gjeld		84 005 919

Stavanger, 12.02.2021


Bjørn Dahle
styreleder


Per Reidar Bru
styremedlem


Kåre Idsøe
styremedlem/daglig leder


Trygve Jacobsen
styremedlem



Noter 2020 Forum Hotellbygg AS

Note 1: Regnskapsprinsipper

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

Bruk av estimater

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

Inntektsføring

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres i takt med utførelsen. Andelen av salgsinntekter som knytter seg til fremtidige serviceytelser balanseføres som uopptjent inntekt ved salget, og inntektsføres deretter i takt med levering av ytelsene.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter anskaffelsestidspunktet, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på opptakstidspunktet.

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

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets forventede levetid. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Verdi i bruk er nåverdien av de fremtidige kontantstrømmene som eiendelen forventes å generere.

Fordringer

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

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli nyttegjørt.

Note 2: Leieinntekter

Leietakere:	Årets husleie	Regulering	Kontraktsutløp
Scandic Hotels	3 533 095	Omsetningsbasert	08/2021
Imi Tjensvoll	37 461		
	3 570 556		

Note 3: Fortsatt drift og hendelser etter balansedagen

Selskapet leier ut en hotelleiendom hvor leien er omsetningsbasert. Som følge av Covid-19 situasjonen har leieinntektene falt betydelig i 2020 og er fortsatt lave i 2021. Leieavtalen utløper høsten 2021 og er ikke fornyet. Det arbeides med å få leid ut eiendommen. Styret mener at et eventuelt salg av eiendommen vil skje til høyere verdi enn balanseført verdi, og at det ikke er behov for nedskrivning av eiendommen. Styret finner det forsvarlig å legge fortsatt drift til grunn ved regnskapsavleggelsen.



Noter 2020 Forum Hotellbygg AS

Note 4: Lønn og honorarer

Posten lønnskostnader er slått sammen av:	2020
Styrehonorar	110 000
Arbeidsgiveravgift	15 510
Sum	125 510

Det er ingen ansatte i selskapet.

Kostnadsført honorar for revisjon og andre tjenester utgjør kr 33 500 eks. mva.

Det er utbetalt honorar for forretningsførsel til Idsøe Eiendom AS med kr 172 736. Idsøe Eiendom AS eies av daglig leder.

Note 5: Varige driftsmidler

	Bygninger	Festerett tomt	Inventar og kunst	Totalt
Anskaffelseskost overtatt ved omdannelse fra DA	123 570 645	6 503 728	15 507 927	145 582 300
Tilgang				0
Avgang				0
Akk. Avskrivninger 31.12	46 836 435	3 256 725	14 930 273	65 023 433
Balanseført verdi pr 31.12	76 734 210	3 247 003	577 654	80 558 867
Årets avskrivninger	2 691 277	155 000	0	2 846 277
Økonomisk levetid	10-50 år	40 år		
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær		

Note 6: Fordringer og gjeld

	2020
Fordringer som forfaller senere enn 1 år etter regnskapsårets slutt.	0
Gjeld som forfaller senere enn 5 år etter regnskapsårets slutt.	52 884 702

Note 7: Pantelån

Langsiktig gjeld avdras hvert kvartal med kr 675 000, dvs kr 2 700 000 pr år.

Renten for lån følger 3 måneders NIBOR '+ margin.

Note 8: Pantstillelser og garantier m.v.

Gjeld som er sikret ved pant o.l.	2020
Langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	66 384 702
Sum	66 384 702
Balanseført verdi av eiendeler pantsatt for egen gjeld:	
Fast eiendom med innredning og utstyr	80 558 867
Sum	80 558 867



Noter 2020 Forum Hotellbygg AS

Note 9: Skatt

Årets skattekostnad fremkommer slik:	2020
Betalbar skatt på årets resultat	0
Endring utsatt skatt / utsatt skattefordel	-300 696
Årets totale skattekostnad	-300 696

Spesifikasjon av grunnlag for utsatt skatt / utsatt skattefordel	2020	2019
Varige driftsmidler	21 923 940	21 319 014
Underskudd til framføring	-1 971 727	0
Sum midlertidige forskjeller	19 952 213	21 319 014

22 % utsatt skatt (- = utsatt skattefordel) **4 389 487** **4 690 183**

Utsatt skatt pr 1.1.2020 er ført direkte mot egenkapital i forbindelse med omdannelse fra DA til AS.

Note 10: Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital ved omdannelse fra DA pr. 01.01	100 000	9 900 000	11 419 015	21 419 015
Utsatt skatt ført mot egenkapital			-4 690 183	-4 690 183
Utdeling til deltakerne/utbytte			-3 000 000	-3 000 000
Årets resultat			-1 066 105	-1 066 105
Egenkapital pr 31.12	100 000	9 900 000	2 662 727	12 662 727

Note 11: Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Selskapets aksjekapital er kr 100 000, hver aksje pålydende kr 10. Alle aksjer har lik stemmerett.

Aksjonærer pr. 31.12:	Selskapsverv	Antall aksjer	Eierandel
Forum Hotellinvest AS		7 217	72,2 %
TS Industri Invest AS		600	6,0 %
Maskinveien 20 AS		500	5,0 %
Christian Bruusgaard		400	4,0 %
Fjermestad Eiendom AS		300	3,0 %
Petter Gudevang		233	2,3 %
Bjørn Dahle	Styreleder	200	2,0 %
Anda Holding AS		100	1,0 %
Erik Wallace Andersen		100	1,0 %
Hansen på Skagen AS		100	1,0 %
Imi Holding AS		100	1,0 %
Stiansen, Mella, Arnoldsen AS		100	1,0 %
Per Reidar Bru	Styremedlem	50	0,5 %
Totalt		10 000	100,0 %

Forum Hotellinvest AS kontrolleres av styreleder Bjørn Dahle, styremedlem Trygve Jacobsen og styremedlem/daglig leder Kåre Idsøe.