



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 912 520 773  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: FINANSGRUPPEN EIENDOM AS  
Forretningsadresse: Storgata 41  
6508 KRISTIANSUND N

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

### Konsern

Mørselskap i konsern: Ja  
Konsernregnskap lagt ved: Ja

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Trond Aasgård  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.06.2022

### Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

*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, 03.08.2023



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt	1	15 142 889	10 128 408
<b>Sum inntekter</b>		<b>15 142 889</b>	<b>10 128 408</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2	13 067 176	11 919 046
Avskrivning på varige driftsmidler	3	44 051	33 662
Annen driftskostnad	2	4 001 541	4 307 583
<b>Sum kostnader</b>		<b>17 112 768</b>	<b>16 260 291</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-1 969 879</b>	<b>-6 131 883</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på inv. i tilknyttet selskap		1 303 811	3 474 999
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	4	279 444	271 668
Annen renteinntekt	4	826 947	704 139
Annen finansinntekt		5 783 333	19 250 000
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>8 193 535</b>	<b>23 700 806</b>
Nedskr. av finansielle anleggsmidler	4	4 490 120	1 964 006
Rentekostnad til foretak i samme konsern	4	49 006	117 147
Annen rentekostnad		127 864	147 570
Annen finanskostnad		16 139	1 981 860
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>4 683 129</b>	<b>4 210 583</b>
<b>Netto finans</b>		<b>3 510 407</b>	<b>19 490 223</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>1 540 528</b>	<b>13 358 340</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	5	-192 785	-1 013 023
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>1 733 313</b>	<b>14 371 363</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 733 313</b>	<b>14 371 363</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>1 733 313</b>	<b>14 371 363</b>



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer annen egenkapital		1 733 313	14 371 363
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 733 313</b>	<b>14 371 363</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	5	1 397 949	1 205 164
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>1 397 949</b>	<b>1 205 164</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontorm.	3	147 248	43 849
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>147 248</b>	<b>43 849</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	1,4	90 884 901	90 919 699
Lån til foretak i samme konsern	4	12 818 361	11 193 922
Investeringer i tilknyttet selskap	1,4	55 473 086	60 731 922
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	1	23 653 338	21 844 922
Investeringer i aksjer og andeler	1	2	2 350 741
Andre fordringer	6	5 927 965	11 169 738
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>188 757 654</b>	<b>198 210 944</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>190 302 851</b>	<b>199 459 957</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	1	10 727 579	6 862 133
Andre fordringer	1	6 761 067	2 647 021
Konsernfordringer	4	1 154 778	525 000
<b>Sum fordringer</b>		<b>18 643 424</b>	<b>10 034 154</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	7	18 847 602	3 570 496
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>18 847 602</b>	<b>3 570 496</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>37 491 026</b>	<b>13 604 649</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>227 793 877</b>	<b>213 064 606</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital	8,9	2 670 000	2 670 000
Overkurs	9	24 030 000	24 030 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>26 700 000</b>	<b>26 700 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	9	97 370 932	95 637 619
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>97 370 932</b>	<b>95 637 619</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>124 070 932</b>	<b>122 337 619</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Øvrig langsiktig gjeld		98 824 733	82 925 728
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>98 824 733</b>	<b>82 925 728</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>98 824 733</b>	<b>82 925 728</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		426 680	293 558
Skyldig offentlige avgifter		1 420 046	1 441 094
Kortsiktig konserngjeld	4		3 160 544
Annen kortsiktig gjeld		3 051 486	2 906 063
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>4 898 212</b>	<b>7 801 259</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>103 722 945</b>	<b>90 726 987</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>227 793 877</b>	<b>213 064 606</b>



## Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	1,2	40 872 384	34 665 345
Annen driftsinntekt		27 883 271	13 190 568
<b>Sum inntekter</b>		<b>68 755 655</b>	<b>47 855 913</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad		46 397 307	31 839 488
Lønnskostnad	3	13 084 291	11 935 561
Avskrivning på varige driftsmidler	4	188 394	596 206
Annen driftskostnad		6 302 442	8 922 431
<b>Sum kostnader</b>		<b>65 972 434</b>	<b>53 293 686</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>2 783 221</b>	<b>-5 437 773</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i tilknyttet selskap	5,6	8 169 160	561 671
Annen renteinntekt		1 582 878	998 308
Annen finansinntekt		1 307 645	3 987 269
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>11 059 683</b>	<b>5 547 248</b>
Nedskr. av finansielle anleggsmidler			1 964 006
Annen rentekostnad		1 919 345	2 348 353
Annen finanskostnad		52 388	2 157 515
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 971 733</b>	<b>6 469 874</b>
<b>Netto finans</b>		<b>9 087 950</b>	<b>-922 626</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>11 871 171</b>	<b>-6 360 399</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	8	651 434	-1 026 721
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>11 219 737</b>	<b>-5 333 678</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>11 219 737</b>	<b>-5 333 678</b>
Minoritetsinteresser		88 491	171 539
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>11 131 246</b>	<b>-5 505 217</b>



## Konsernets resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer annen egenkapital		11 131 247	-5 505 218
Overføring annen egenkapital			
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>11 131 247</b>	<b>-5 505 218</b>



### Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Goodwill	4	975 049	975 049
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>975 049</b>	<b>975 049</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4	86 700 879	90 433 341
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner	4	197 551	54 397
Anlegg under utførelse	4	5 741 501	6 021 679
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>92 639 931</b>	<b>96 509 417</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i tilknyttet selskap	5,11	16 946 297	16 069 969
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	5,10	41 741 250	28 585 225
Investeringer i aksjer og andeler	12	413 370	10 947 559
Andre langsiktige fordringer		9 805 563	8 879 124
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>68 906 480</b>	<b>64 481 877</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>162 521 460</b>	<b>161 966 343</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Varer	13,14	87 265 723	106 711 063
<b>Sum varer</b>		<b>87 265 723</b>	<b>106 711 063</b>
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	10	55 842 490	41 788 004
Andre kortsiktig fordringer		8 871 517	6 823 066
<b>Sum fordringer</b>		<b>64 714 007</b>	<b>48 611 070</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter mv	15	35 040 232	17 476 738
Bankinnskudd, kontanter mv			
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>35 040 232</b>	<b>17 476 738</b>



## Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Sum omløpsmidler		187 019 962	172 798 871
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>349 541 422</b>	<b>334 765 214</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital	16,17	2 670 000	2 670 000
Overkurs	17	24 030 000	24 030 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>26 700 000</b>	<b>26 700 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	17	89 711 115	76 531 055
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>89 711 115</b>	<b>76 531 055</b>
Minoritetsinteresser	17	233 501	2 193 823
<b>Sum egenkapital</b>		<b>116 644 616</b>	<b>105 424 878</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	8	3 855 921	3 803 547
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>3 855 921</b>	<b>3 803 547</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	10	59 089 228	90 253 653
Øvrig langsiktig gjeld	10,18	147 706 165	117 529 676
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>206 795 393</b>	<b>207 783 329</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>210 651 314</b>	<b>211 586 876</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	10	9 856 365	
Leverandørgjeld		4 230 487	7 445 330
Betalbar skatt	8	235 239	411 223
Skyldig offentlige avgifter		1 498 357	1 612 103
Annen kortsiktig gjeld		6 425 042	8 284 802



## Konsernets balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Sum kortsiktig gjeld		22 245 490	17 753 458
Sum gjeld		232 896 804	229 340 334
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>349 541 420</b>	<b>334 765 212</b>
<b>POSTER UTENOM BALANSEN</b>			
Garantistillelser	10	10 128 003	15 705 108
Pantstillelser	10	203 430 986	216 442 756



Storgata 34  
6508 Kristiansund  
www.bdo.no

## Uavhengig revisors beretning

### Til generalforsamlingen i FinansGruppen Eiendom AS

#### Konklusjon

Vi har revidert FinansGruppen Eiendom AS sitt årsregnskap.

#### Årsregnskapet består av:

- Selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper, og
- Konsernregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

#### Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav
- Gir selskapsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2021 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge, og
- Gir konsernregnskapet et rettviseende bilde av konsernets finansielle stilling per 31. desember 2021 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

#### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet og konsernet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

#### Annen informasjon

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsberetningen. 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.

#### Konklusjon om årsberetningen

Basert på kunnskapen vi har opparbeidet oss i revisjonen, mener vi at årsberetningen

- er konsistent med årsregnskapet og
- inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav.



## 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 regnskapskikk 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.

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

BDO AS

Toril Ulfnes  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: SXZM-JXW4P-L6YX-WQOMJ-EUUVF-QWZG



# 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."

## Toril Ulfnes

Statsautorisert revisor

På vegne av: BDO AS

Serienummer: 9578-5995-4-403756

IP: 188.95.xxx.xxx

2022-07-01 10:30:36 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: SXZM-JXW4P-L6YX-WQQMJ-EUUVF-QWDZG

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/validate>



**Årsregnskap  
for  
Finansgruppen Eiendom AS  
2021**

**Foretaksnr. 912520773**



## Finansgruppen Eiendom AS

## Resultatregnskap

		Konsernet		Morselskap	
	Note	2021	2020	2021	2020
<b>DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER</b>					
<b>Driftsinntekter</b>					
Salgsinntekt	1,2	40 872 384	34 665 345	0	0
Annen driftsinntekt		27 883 271	13 190 568	15 142 889	10 128 408
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>68 755 655</b>	<b>47 855 913</b>	<b>15 142 889</b>	<b>10 128 408</b>
<b>Driftskostnader</b>					
Varekostnad		46 397 307	31 839 488	0	0
Lønnskostnad	3	13 084 291	11 935 561	13 067 176	11 919 046
Avskrivning på varige driftsmidler	4	188 394	596 206	44 051	33 662
Annen driftskostnad		6 302 442	8 922 431	4 001 541	4 307 583
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>65 972 434</b>	<b>53 293 686</b>	<b>17 112 768</b>	<b>16 260 291</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>2 783 221</b>	<b>(5 437 773)</b>	<b>(1 969 879)</b>	<b>(6 131 883)</b>
<b>FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER</b>					
<b>Finansinntekter</b>					
Inntekt på inv. i tilknyttet selskap	5,6	8 169 160	561 671	5 783 333	3 474 999
Renteinnt. fra foretak i samme konsern		0	0	279 444	271 668
Annen renteinntekt		1 582 878	998 308	826 947	704 139
Annen finansinntekt	7	1 307 645	3 987 269	1 303 811	19 250 000
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>11 059 683</b>	<b>5 547 248</b>	<b>8 193 535</b>	<b>23 700 806</b>
<b>Finanskostnader</b>					
Nedskr. av finansielle anleggsmidler		0	1 964 006	4 490 120	1 964 006
Rentekostn. til foretak i samme konsern		0	0	49 006	117 147
Annen rentekostnad		1 919 345	2 348 353	127 864	147 570
Annen finanskostnad		52 388	2 157 515	16 139	1 981 860
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 971 733</b>	<b>6 469 875</b>	<b>4 683 129</b>	<b>4 210 583</b>
<b>NETTO FINANSPOSTER</b>		<b>9 087 950</b>	<b>(922 627)</b>	<b>3 510 407</b>	<b>19 490 223</b>
<b>ORDINÆRT RES. FØR SKATTEKOSTNAD</b>		<b>11 871 172</b>	<b>(6 360 400)</b>	<b>1 540 528</b>	<b>13 358 340</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	8	651 434	(1 026 721)	(192 785)	(1 013 023)
<b>ORDINÆRT RESULTAT</b>		<b>11 219 738</b>	<b>(5 333 679)</b>	<b>1 733 313</b>	<b>14 371 363</b>
Minoritetsandel av resultatet		88 491	171 539	0	0
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>11 131 247</b>	<b>(5 505 218)</b>	<b>1 733 313</b>	<b>14 371 363</b>
<b>OVERF. OG DISPONERINGER</b>					
Overføringer annen egenkapital		11 131 247	(5 505 218)	1 733 313	14 371 363
<b>SUM OVERF. OG DISP.</b>		<b>11 131 247</b>	<b>(5 505 218)</b>	<b>1 733 313</b>	<b>14 371 363</b>

Årsregnskap for Finansgruppen Eiendom AS

Organisasjonsnr. 912520773



## Finansgruppen Eiendom AS

## Balanse pr. 31. desember 2021

	Note	Konsernet		Morselskap	
		2021	2020	2021	2020
<b>EIENDELER</b>					
<b>ANLEGGSMIDLER</b>					
<b>Immaterielle eiendeler</b>					
Utsatt skattefordel	8	0	0	1 397 949	1 205 164
Goodwill	4	975 049	975 049	0	0
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>975 049</b>	<b>975 049</b>	<b>1 397 949</b>	<b>1 205 164</b>
<b>Varige driftsmidler</b>					
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4	86 700 879	90 433 341	0	0
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontorm.	4	197 551	54 397	147 248	43 849
Anlegg under utførelse	4	5 741 501	6 021 679	0	0
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>92 639 931</b>	<b>96 509 417</b>	<b>147 248</b>	<b>43 849</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>					
Investeringer i datterselskap	9	0	(0)	90 884 901	90 919 699
Lån til foretak i samme konsern	9,10	0	0	12 818 361	11 193 922
Investeringer i tilknyttet selskap	5,11	16 946 297	16 069 969	55 473 086	60 731 922
Lån til tilknyttet selskap	5,10	41 741 250	28 585 225	23 653 339	28 870 349
Investeringer i aksjer og andeler	12	413 370	10 947 559	2	2 350 741
Andre langsiktige fordringer		9 805 563	8 879 124	5 927 965	4 144 312
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>68 906 479</b>	<b>64 481 875</b>	<b>188 757 654</b>	<b>198 210 944</b>
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>162 521 459</b>	<b>161 966 341</b>	<b>190 302 851</b>	<b>199 459 957</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>					
Varer	13,14	87 265 723	106 711 063	0	0
<b>Fordringer</b>					
Kundefordringer	10	55 842 490	41 788 004	10 727 579	8 487 134
Fordringer på konsernselskap	9	0	0	1 154 778	525 000
Andre kortsiktige fordringer		8 871 517	6 823 066	6 761 067	1 022 020
<b>Sum fordringer</b>		<b>64 714 006</b>	<b>48 611 070</b>	<b>18 643 424</b>	<b>10 034 154</b>
Bankinnskudd, kontanter o.l.	15	35 040 232	17 476 738	18 847 602	3 570 496
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>187 019 961</b>	<b>172 798 871</b>	<b>37 491 026</b>	<b>13 604 649</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>349 541 419</b>	<b>334 765 212</b>	<b>227 793 877</b>	<b>213 064 606</b>



## Finansgruppen Eiendom AS

## Balanse pr. 31. desember 2021

	Note	Konsernet		Morselskap	
		2021	2020	2021	2020
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>					
<b>EGENKAPITAL</b>					
<b>Innskutt egenkapital</b>					
Selskapskapital	16,17	2 670 000	2 670 000	2 670 000	2 670 000
Overkurs	17	24 030 000	24 030 000	24 030 000	24 030 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>26 700 000</b>	<b>26 700 000</b>	<b>26 700 000</b>	<b>26 700 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>					
Annen egenkapital	17	89 711 115	76 531 055	97 370 932	95 637 619
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>89 711 115</b>	<b>76 531 055</b>	<b>97 370 932</b>	<b>95 637 619</b>
Minoritetsinteresser	17	233 501	2 193 823	0	0
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>116 644 616</b>	<b>105 424 878</b>	<b>124 070 932</b>	<b>122 337 619</b>
<b>GJELD</b>					
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>					
<b>Avsetning for forpliktelser</b>					
Utsatt skatt	8	3 855 921	3 803 547	0	0
<b>Sum avsetning for forpliktelser</b>		<b>3 855 921</b>	<b>3 803 547</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>					
Gjeld til kredittinstitusjoner	10	59 089 228	90 253 653	0	0
Øvrig langsiktig gjeld	10,18	147 706 165	117 529 676	98 824 733	82 925 728
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>206 795 394</b>	<b>207 783 329</b>	<b>98 824 733</b>	<b>82 925 728</b>
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>210 651 314</b>	<b>211 586 876</b>	<b>98 824 733</b>	<b>82 925 728</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>					
Gjeld til kredittinstitusjoner	10	9 856 365	0	0	0
Leverandørgjeld		4 230 487	7 445 330	426 680	293 558
Betalbar skatt	8	235 239	411 223	0	0
Skyldig offentlige avgifter		1 498 357	1 612 103	1 420 046	1 441 094
Kortsiktig gjeld til konsernselskap		0	0	0	3 160 544
Annen kortsiktig gjeld		6 425 042	8 284 802	3 051 486	2 906 063
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>22 245 489</b>	<b>17 753 458</b>	<b>4 898 212</b>	<b>7 801 259</b>
<b>SUM GJELD</b>		<b>232 896 804</b>	<b>229 340 334</b>	<b>103 722 945</b>	<b>90 726 987</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>349 541 419</b>	<b>334 765 212</b>	<b>227 793 877</b>	<b>213 064 606</b>

Kristiansund, den . .2022  
I styret for **Finansgruppen Eiendom AS**

Terje Andersen  
Styrets leder

Trond Aasgård  
Styremedlem og adm. direktør

Gjert Brun  
Styremedlem

Tore Brattøy Haugnes  
Styremedlem

Magne Fiskvik  
Styremedlem



## Finansgruppen Eiendom AS

### Noter

#### Note 1 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk

##### Bruk av estimater

Utarbeidelse av regnskaper i samsvar med regnskapsloven krever bruk av estimater. Videre krever anvendelse av selskapets regnskapsprinsipper at ledelsen må utøve skjønn. Områder som i stor grad inneholder slike skjønnsmessige vurderinger, høy grad av kompleksitet, eller områder hvor forutsetninger og estimater er vesentlige for årsregnskapet, er beskrevet i notene.

##### Aksjer i datterselskap, felles kontrollert virksomhet og tilknyttet selskap

Datterselskaper er selskaper der morselskapet har kontroll, og dermed bestemmende innflytelse på enhetens finansielle og operasjonelle strategi, normalt ved å eie mer enn halvparten av den stemmeberettigede kapitalen. Felles kontrollert virksomhet er økonomisk virksomhet regulert ved avtale mellom to eller flere deltakere slik at disse har felles kontroll over virksomheten. Felles kontroll foreligger når, strategiske, finansielle og operasjonelle beslutninger vedrørende virksomheten krever enstemmighet mellom deltakerne.

Investeringer med 20-50% eie av stemmeberettiget kapital og betydelig innflytelse, defineres som tilknyttede selskaper.

##### Regnskapsprinsipper for aksjer i datterselskap, felles kontrollert virksomhet og tilknyttede selskaper

Kostmetoden brukes som prinsipp for investering i datterselskaper, felles kontrollert virksomhet og tilknyttede selskaper i selskapsregnskapet. Kostprisen økes når midler tilføres ved kapitalutvidelse, eller når det gis konsernbidrag til datterselskapet. Mottatte utdelinger resultatføres i utgangspunktet som inntekt. Utdelinger som overstiger andel av opptjent egenkapital etter kjøpet føres som reduksjon av anskaffelseskost. Utbytte/konsernbidrag fra datterselskapet regnskapsføres det samme året som datterselskapet avsetter beløpet. Utbytte fra andre selskaper regnskapsføres som finansinntekt når utbytte er vedtatt.

I konsernet brukes bruttometoden som prinsipp for felleskontrollerte virksomheter. Bruttometoden reflekterer deltakers andel av aktivitet og finansielle stilling. Deltaker fører sin andel av inntekter, kostnader, eiendeler og gjeld. Korrigeres for eventuelle avskrivninger av merverdier og urealiserte gevinster.

I konsernregnskapet brukes egenkapitalmetoden som prinsipp for investeringer i tilknyttede selskaper. Bruk av metoden fører til at regnskapsført verdi i balansen tilsvarer andelen av egenkapitalen i det tilknyttede selskapet, korrigert for eventuelle gjenværende merverdier fra kjøpet og urealiserte intermgevinster. Resultatandelen i resultatregnskapet baseres på andelen av resultatet etter skatt i det tilknyttede selskapet, og korrigeres for eventuelle avskrivninger av merverdier og urealiserte gevinster. I resultatregnskapet vises resultatandelen under finansposter.

##### Konsolideringsprinsipper

Datterselskaper blir konsolidert fra det tidspunkt kontrollen er overført til konsernet (oppkjøpstidspunktet).

I konsernregnskapet erstattes posten aksjer i datterselskap med datterselskapets eiendeler og gjeld. Konsernregnskapet utarbeides som om konsernet var én økonomisk enhet. Transaksjoner, urealisert fortjeneste og mellomværende mellom selskapene i konsernet elimineres.

I konsernregnskapet erstattes posten aksjer i felles kontrollert virksomhet med selskapets andel av inntekter, kostnader, eiendeler og gjeld.

Kjøpte datterselskaper og felleskontrollert virksomhet regnskapsføres i konsernregnskapet basert på morselskapets anskaffelseskost. Anskaffelseskost tilordnes identifiserbare eiendeler og gjeld i datterselskapet, som oppføres i konsernregnskapet til virkelig verdi på oppkjøpstidspunktet. Eventuell merverdi ut over hva som kan henføres til identifiserbare eiendeler og gjeld, balanseføres som goodwill. Goodwill behandles som en residual og balanseføres med den andelen som er observert i oppkjøpstransaksjonen. Merverdier i konsernregnskapet avskrives over de oppkjøpte eiendelenes forventede levetid.



## Finansgruppen Eiendom AS

### Noter

#### Salgsinntekter

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet i selskapsregnskapet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres.

Regnskapsposten "salgsinntekter" er knyttet til langsiktige tilvirkningskontrakter. Disse inntektsføres etter prinsippet om løpende avregning som er basert på at inntekt skal resultatføres når den er opptjent. I tilfeller med tilvirkningskontrakter må inntekten periodiseres for at regnskapet på en bedre måte skal vise selskapets aktivitet og inntjening. I forhold til transaksjonstidspunktet vil en derfor ha en såkalt fremskutt resultatføring. Netto opparbeidede driftsinntekter føres opp som omløpsmidler etter at delfaktureringer er fratrukket.

Når det gjelder finansinntekter så bokføres dette på det tidspunkt avtalen blir gjort.

#### Varekostnad

Varekostnad er knyttet til langsiktige tilvirkningskontrakter. Vi viser til prinsipp for inntektsføring ovenfor.

#### Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som knytter seg til varekretsløpet. For andre poster enn kundefordringer omfattes poster som forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen. Anleggsmidler er eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som antas ikke å være forbigående. Langsiktig gjeld med unntak av andre avsetninger balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

#### 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.

Utført, ikke fakturert arbeid, er klassifisert som kundefordringer.

#### Varebeholdninger

Lager av innkjøpte varer er verdsatt til laveste av anskaffelseskost etter FIFO-prinsippet og virkelig verdi. Består i det alt vesentligste av varer i tilknytning til tilvirkningskontrakter.

#### Anleggskontrakter

For prosjekter foretas det løpende inntektsføring i takt med utførelsen av arbeidet (fullføringsgrad), basert på forventet sluttresultat. Fullføringsgraden beregnes ut fra forholdet mellom påløpte prosjektkostnader og totalt estimerte prosjektkostnader. Som prosjektkostnader regnes direkte materialer, lønnskostnader og indirekte prosjektkostnader. Administrative kostnader regnes ikke som prosjektkostnader. Hvis forventede totale prosjektkostnader overstiger forventede inntekter, blir totalt forventet tap på prosjektet kostnadsført.

#### Varige driftsmidler

Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlenes levetid dersom de har antatt levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 15.000. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

#### Andre langsiktige aksjeinvesteringer

Kostmetoden brukes som prinsipp for investeringer i andre aksjer mv. Utdelinger regnskapsføres i utgangspunktet som finansinntekt, når utdelingen er vedtatt. Hvis utdelingene vesentlig overstiger andel av opptjent egenkapital etter kjøpet, føres det overskytende til reduksjon av kostprisen.

#### Byggelån

Det er underliggende låneavtale som avgjør om lånet skal klassifiseres som kort- eller langsiktig. For at en skal kunne klassifiseres som langsiktig må selskapet ha en ubetinget rett til å utsette utbetalingen i mer enn 12 måneder på balansedato. Dersom byggelånsavtalen inneholder et vilkår som gjør at bygget må være ferdig innen 12 måneder etter balansedato, vil byggelånet være kortsiktig. Byggelån som er tilknyttet næringsseiendommer og er konvertible til langsiktig gjeld er klassifisert som langsiktig.



## Finansgruppen Eiendom AS

### Noter

#### 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 forskjellene 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 reversere i samme periode er utlignet og skattevirkningen er beregnet på nettogrunnlaget. Oppføring av utsatt skattefordel på netto skattereduserende forskjeller som ikke er utlignet og underskudd til framføring, begrunnes med antatt fremtidig inntjening. Utsatt skatt og skattefordel som kan balanseføres oppføres netto i balansen.

Utsatt skatt både i selskapsregnskapet og i konsernregnskapet regnskapsføres til nominelt beløp.

#### Pensjonskostnader

Selskapet har kun forsikrede pensjonsforpliktelse. Disse er ikke balanseført. Innskuddene regnskapsføres som lønnskostnad.

#### Kontantstrømoppstilling

Kontantstrømoppstillingen er utarbeid etter den indirekte metode. Kontanter og kontantekvivalenter omfatter kontanter, bankinnskudd og andre kortsiktige likvide plasseringer, som umiddelbart og med uvesentlig kursrisiko kan konverteres til kjente kontantbeløp og med gjenværende løpetid mindre enn tre måneder fra anskaffelsesdato.

#### Feil i tidligere års regnskap

Feil i tidligere års regnskap kr. 6 268 598 er bokført mot egenkapital. Feilen gjelder manglende reversering av eliminert interngjeld tidligere år, ved salg av tomtegrunn. Sammenligningstall er omarbeidet. I 2020 er egenkapitalen økt med samme beløp og tomter er økt tilsvarende.

### Note 2 - Salgsinntekter fordelt på geografisk marked

#### Selskapsregnskapet / konsernregnskapet

Hele Norge er marked for selskapets og konsernets utvikling av byggeprosjekter og salg av tjenester til prosjektutvikling og eiendomsforvaltning.

### Note 3 - Lønnskostnad

#### Selskapsregnskapet

Lønnskostnaden består av følgende poster:	2021	2020
Lønninger	10 246 274	9 698 378
Arbeidsgiveravgift	1 590 905	1 373 329
Pensjonskostnader	738 347	513 929
Andre ytelser	491 650	333 410
<b>Lønnskostnad</b>	<b>13 067 176</b>	<b>11 919 046</b>
<b>Gjennomsnittlig antall årsverk</b>	<b>9</b>	<b>9</b>
<b>Godtgjørelser til ledelsen</b>	<b>Daglig leder</b>	<b>Styret</b>
Lønn	1 552 040	
Bonus	0	
Pensjonsforpliktelse	81 144	
Annen godtgjørelse	26 609	0

#### Pensjoner

Selskapet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon, og har pensjonsordning som tilfredsstiller kravene i denne loven. Innskuddspensjonsordningen omfatter alle ansatte i selskapet. Selskapet har en innskuddsbasert pensjonsordning, og periodens pensjonskostnad er lik påløpt innskudd. Selskapet har ingen pensjonsforpliktelse utover innskuddsbetalingen. Av årets pensjonskostnad utgjør premie til obligatorisk tjenestepensjon kr. 738 347.



## Finansgruppen Eiendom AS

### Noter

#### Honorar til revisor i selskapsregnskapet

	2021	2020
Lovpålagt revisjon	86 837	73 948
Andre attestasjoner	0	0
Skatterådgivning	0	0
Andre tjenester, herunder teknisk bistand	0	0
med selskapsregnskapet, konsernregnskap og likningspapir	190 088	128 212
<b>Sum</b>	<b>276 925</b>	<b>202 160</b>

#### Konsernregnskapet

Lønnskostnaden består av følgende poster:	2021	2020
Lønninger	10 246 274	9 698 378
Arbeidsgiveravgift	1 590 905	1 373 329
Pensjonskostnader	738 347	513 929
Andre ytelser	491 650	333 410
Lønn i selskap innarbeidet etter BM konsernregnskapet	17 115	16 515
<b>Lønnskostnad</b>	<b>13 084 291</b>	<b>11 935 561</b>
<b>Gjennomsnittlig antall årsverk</b>	<b>9</b>	<b>9</b>

#### Godtgjørelser til ledelsen

	Daglig leder	Styret
Lønn	1 552 040	1 567 040
Bonus	0	
Pensjonsforpliktelse	81 144	81 144
Annen godtgjørelse	26 609	26 609

Selskapet har i det alt vesentlig lønnskostnader kun i morselskapet (selskapsregnskapet). Det utbetales ikke lønn til DL i de øvrige konsernselskapene.

#### Pensjoner

Selskapet er pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon, og har pensjonsordning som tilfredsstiller kravene i denne loven. Innskuddspensjonsordningen omfatter alle ansatte i selskapet. Selskapet har en innskuddsbasert pensjonsordning, og periodens pensjonskostnad er lik påløpt innskudd. Selskapet har ingen pensjonsforpliktelser utover innskuddsbetalingen. Av årets pensjonskostnad utgjør premie til obligatorisk tjenstepensjon kr. 738 347

#### Honorar til revisor for konsernet som helhet

	2021	2020
Lovpålagt revisjon	409 048	305 219
Andre attestasjonstjenester	0	0
Skatterådgivning	0	0
Andre tjenester, herunder teknisk bistand med		
Offisielt regnskap, konsernregnskap og likningspapirer	295 313	257 916
<b>Totalt</b>	<b>704 361</b>	<b>563 135</b>



## Finansgruppen Eiendom AS

## Noter

## Note 4 - Avskrivning på varige driftsmidler

## Selskapsregnskapet

	Fast bygnings- inventar	Kontormaskiner og EDB-utstyr	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	65 115	539 681	604 796
Tilgang	0	147 451	147 451
Avgang	0	0	0
<b>Anskaffelseskost 31.12.</b>	<b>65 115</b>	<b>687 132</b>	<b>752 247</b>
Akkumulerte avskrivninger 31.12.	65 115	539 883	604 998
<b>Balanseført verdi 31.12.</b>	<b>0</b>	<b>147 249</b>	<b>147 249</b>
<b>Årets avskrivninger</b>	<b>0</b>	<b>44 051</b>	<b>44 051</b>
Forventet økonomisk levetid	5 år	3 år	
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær	

## Konsernregnskapet

	Anlegg under utførelse	Bygninger og tomter og kontorm.	Fast bygnings- inventar, inventar	Goodwill	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	0	0	539 681	0	539 681
Tilgang	0	93 244	197 753	0	290 997
Avgang	0	0	0	0	0
<b>Anskaffelseskost 31.12.</b>	<b>0</b>	<b>93 244</b>	<b>737 434</b>	<b>0</b>	<b>830 678</b>
Akkum. avskrivning 01.01.	0	0	495 832	0	495 832
Tilbakeføring akk. avskr	0	0	0	0	0
Akkum. av- og nedskriv 31.12.	0	0	539 883	0	539 883
<b>Balanseført verdi 31.12.</b>	<b>0</b>	<b>93 244</b>	<b>197 551</b>	<b>0</b>	<b>290 795</b>
Bruttometoden	5 741 501	86 607 635	0	975 049	93 324 185
<b>Sum inkl bruttometoden</b>	<b>5 741 501</b>	<b>86 700 879</b>	<b>197 551</b>	<b>975 049</b>	<b>93 614 980</b>
Årets avskrivninger	0	0	44 051	0	44 051
Årets avskrivning etter BM		144 343	0	0	144 343
Ekstraord. nedskrivning	0	0	0	0	0
<b>Sum årets avskr inkl BM</b>		<b>144 343</b>	<b>44 051</b>	<b>0</b>	<b>188 394</b>
Forventet økonomisk levetid		100/40 år *)	3-5 år		
Avskrivningsplan		Lineær	Lineær		

\*) Bygningsmasse avskrives 1% (100 år) mens teknisk anlegg 2,5% (40 år) per år. Tomter avskrives ikke.



## Finansgruppen Eiendom AS

### Noter

#### Note 5 - Investeringer i tilknyttet selskap

##### Selskapsregnskapet

Investeringene i tilknyttet selskap og felleskontrollert virksomhet er regnskapsføres etter kostmetoden på selskapsnivå. Balanseførte verdier er i samsvar med anskaffelseskost.

##### Selskapsregnskapet

Selskapet har følgende tilknyttet selskaper og felleskontrollert virksomhet bokført etter kostmetoden:

	Forretnings- kontor	Eierandel/ stemmerett	Selskapets resultat	Selskapets egenk. 31.12	Bokført verdi 31.12
Kristiansund Næringspark AS,	Kristiansund	50%	2 205 753	89 674 835	44 988 820
Eiendom Nordvest AS,	Kristiansund	39,13%	69 235	49 202 749	6 644 853
FG Eiendom 24 AS,	Kristiansund	50%	-67 028	-2 315 323	34 798
Møre Eiendom Holding AS	Sumadal	25%	425 983	1 465 105	250 000
Nordica Property AS,	Kristiansund	33,33%	7 835 532	300 001	100 000
FGPartner Økonomiforvaltning AS, Kr. sund		50%	339 309	172 863	50 000
Sentrum Moa AS	Ålesund	50%	646 033	676 033	338 017
Yttersøveien 21 AS	Oslo	40%	- 2 191 379	3 141 281	2 981 800
WFG Utvikling AS	Kristiansund	50%	-457 227	-797 632	50 000
FG Eiendom 23 AS	Kristiansund	50%	0	-320 183	34 798
<b>Balanseført verdi 31.12</b>					<b>55 473 086</b>

#### Fordringer og gjeld:

Gruppert i balansen:

	Mellomv. pr. 31.12.21	Mellomv. pr. 31.12.20
Kundefordringer	1 218 230	4 393 167
Fordringer langsiktig	32 805 937	28 870 348



## Finansgruppen Eiendom AS

### Noter

#### Konsernregnskapet

Investering i tilknyttet selskap er ført etter egenkapitalmetoden i konsernregnskapet.

Tilknyttet selskap	Eiendom Nordvest AS	Yttersøveien 21 AS	Nordica Property AS	Lysøy Tomteutvikling AS
Forretningskontor	Kristiansund	Oslo	Kristiansund	Kristiansund
Eierandel	39,13 %	40 %	33%	49,97%
Balanseført Ek på kjøpstidsp.	16 469 328	1 982 960	100 000	34 368
Henførbart merverdi	0	0	0	0
<b>Anskaffelseskost kjøpstidsp.</b>	<b>6 644 853</b>	<b>1 981 800</b>	<b>100 000</b>	<b>34 368</b>
Emisjon		1 000 000		1 750 000
<b>Anskaffelseskost</b>	<b>6 644 853</b>	<b>2 981 800</b>	<b>100 000</b>	<b>1 819 368</b>
Bokført verdi 01.01	9 401 469	1 166 731	3 713 761	1 069 002
Justering resultatavvik tidl. år			-1 098 168	
Tilgang		1 000 000		
Avgang				
Utbetalt utbytte			-2 500 000	
Andel av resultat	27 092	1 164 487	2 611 818	23 830
<b>Bokført verdi 31.12</b>	<b>9 428 561</b>	<b>3 331 218</b>	<b>2 727 412</b>	<b>1 092 832</b>
Egenkapital 31.12	49 202 749	3 141 281	300 001	2 197 531
Resultat i år	69 235	-2 191 379	7 835 532	47 689

Tilknyttet selskap	Møre Eiendom Holding AS	Sum egenkapitalmetoden	Brutto-metoden	Sum
Forretningskontor	Kristiansund			
Eierandel	25 %			
Balanseført Ek på kjøpstidsp.	250 000			
henførbart merverdi	0			
<b>Anskaffelseskost</b>	<b>250 000</b>	<b>9 011 021</b>		
Emisjon	0	2 750 000		2 785 000
<b>Ny anskaffelseskost</b>	<b>250 000</b>	<b>11 796 021</b>	<b>40 383 557</b>	<b>52 180 738</b>
Bokført verdi 01.01	719 005	16 069 968	35 026 053	51 096 021
Justering resultatavvik tidl. år	-459 225	-1 557 393	7 993 117	6 435 724
Justering salg aksjer i FKV		0	2 214 124	2 214 124
Tilgang		1 000 000		1 000 000
Avgang		0	-1 803 513	-1 803 513
Utbetalt utbytte		-2 500 000	-2 700 000	-5 200 000
Andel av resultat	106 496	3 933 723	1 701 131	5 634 854
<b>Bokført verdi 31.12</b>	<b>366 276</b>	<b>16 946 298</b>	<b>42 430 912</b>	<b>59 377 210</b>
Egenkapital 31.12	1 465 105			
Resultat i år	425 983			

Det er ikke tatt hensyn til utsatt skatt av merverdi ved beregning av resultatandel da eiendelene er oppkjøpt til nettoverdier.

Tilknyttet selskap	2021	2020
Fordringer langsiktig	41 741 250	28 585 225



Finansgruppen Eiendom AS

Noter

**Note 6 - Inntekt på inv. i tilknyttet selskap**

**Konsernregnskapet**

Posten består av	2021	2020
Resultateffekt egenkapitalmetoden	3 933 723	561 671
Justert nedslag egenkapitalmetoden	2 214 124	
Korrigert for feil tidligere år egenkapitalmetoden	167 126	
Bruttometoden	1 270 855	
Mottatt utbytte	583 333	
	<b>8 169 160</b>	<b>561 671</b>

**Note 7 - Annen finansinntekt**

**Konsernregnskapet**

Posten består av	2021	2020
Annen finansinntekt	0	3 995 269
Gevinst salg aksjer	1 303 811	
Annen finansinntekt bruttomethoden	3 834	
<b>Sum</b>	<b>1 307 645</b>	<b>3 995 269</b>



## Finansgruppen Eiendom AS

## Noter

## Note 8 - Skattekostnad på ordinært resultat

## Selskapsregnskapet

## Årets skattekostnad

Betalbar skatt			0
Endring utsatt skatt			-192 785
<b>Skattekostnad</b>			<b>-192 785</b>

## Spesifikasjon av grunnlag utsatt skattefordel

Midlertidige forskjeller knyttet til:	31.12.21	31.12.20	Endring
Varige driftsmidler	-104 578	-159 552	54 974
Skattemessig underskudd til fremføring	-6 249 740	-5 318 467	-931 273
Grunnlag utsatt skattefordel	-6 354 318	-5 478 019	-876 299
<b>Utsatt skattefordel, 22%</b>	<b>-1 397 949</b>	<b>-1 205 164</b>	<b>-192 785</b>

Alle midlertidige forskjeller kan utlignes, og dette er gjennomført i beregningen av utsatt skattefordel.

## Konsernregnskapet

Årets skattekostnad	2021	2020
Ordinært resultat før skatt	11 871 172	13 358 340
+ Andre permanente forskjeller	- 4 659 832	-16 604 748
+/- Årets endring i midlertidige forskjeller	- 1 518 185	- 1 159 166
<b>Sum årets skattegrunnlag</b>	<b>5 693 155</b>	<b>-7 569 373</b>
Betalbar skatt, 22%	0	0
Skatteeffekt av konsernbidrag	0	315 500
Endring i utsatt skatt-/skattefordel	422 316	70 079
<b>Sum skattekostnad i resultatregnskapet</b>	<b>422 316</b>	<b>245 421</b>
Skattekostnad bruttometoden	229 118	- 1 258 444
<b>Skattekostnad konsern inkl bruttometoden</b>	<b>651 434</b>	<b>-1 013 023</b>
<b>Betalbar skatt i balansen</b>		
Bruttometoden	235 239	331 033
Annen betalbar skatt	0	80 190
Sum	235 239	411 223

## Spesifikasjon av grunnlag utsatt skatt

Midlertidige forskjeller knyttet til	31.12.21	31.12.20	31.12.19
Anleggsmidler	-1 461 882	-2 014 865	-5 707 620
Omløpsmidler	9 286 035	8 262 631	7 410 961
Gevinst og tapskonto	-983 625	- 1 053 532	-1 536 914
Andre avsetninger for forpliktelser	0	0	0
Skattemessig underskudd til framføring	-11 324 611	-13 827 790	-10 688 527
<b>Netto grunnlag i selskapsregnskapene</b>	<b>-4 484 083</b>	<b>-8 633 556</b>	<b>-2 522 100</b>
- grunnlag ikke bokført utsatt skattefordel	0	0	7 386 987
<b>Grunnlag utsatt skattefordel i selskapsregnskaper</b>	<b>- 4 484 083</b>	<b>-8 633 556</b>	<b>-3 135 113</b>
Merverdi omløpsmidler i konsernregnskapet	23 175 117	25 276 854	26 115 200
Bruttometoden	-1 164 125	645 547	
<b>Netto grunnlag i konsernregnskapet</b>	<b>17 526 909</b>	<b>17 288 845</b>	<b>22 980 087</b>
<b>Utsatt skatt</b>	<b>3 855 920</b>	<b>3 803 547</b>	<b>5 055 619</b>
<b>Skattesats</b>	<b>22%</b>	<b>22%</b>	<b>22%</b>

Alle midlertidige forskjeller kan utlignes, og dette er gjennomført i beregningen av utsatt skatt.



## Finansgruppen Eiendom AS

### Noter

#### Note 9 - Investeringer i datterselskap

##### Selskapsregnskapet

Investeringene i datterselskap regnskapsføres etter kostmetoden på selskapsnivå. Balanseførte verdier er i samsvar med anskaffelseskost.

Selskapet har følgende datterselskap:

	Forretnings- kontor	Eierandel/ stemmerett	Selskapets resultat	Selskapets egenk. 31.12	Bokført verdi 31.12
Finansgruppen Prosjekt AS,	Kristiansund	100%	3 438 120	59 730 414	87 936 092
Havbrisen Boligutvikling AS	Kristiansund	100%	-62 121	-24 641	100 000
Finansgruppen Bolig AS	Kristiansund	85%	589 944	1 556 675	850 000
Finansgruppen Utb. AS	Kristiansund	100%	-8 460	-84 053	1
Maskinveien 9 AS,	Kristiansund	100%	-6 541	13 743	1
Møllendalsveien 68 AS,	Kristiansund	50%	-9 681	3 775 627	1 998 807
<b>Balanseført verdi 31.12</b>					<b>90 884 901</b>

##### Fordringer og gjeld:

Gruppert i balansen:

	Mellomv. pr. 31.12.21	Mellomv. pr. 31.12.20
Langsiktig fordring	12 818 361	11 193 922
Kortsiktig fordringer	424 778	0
Kundefordringer	730 000	525 000
Oppgjent, ikke fakturert konsern	80 000	320 000
Leverandørgjeld	0	0
Annen kortsiktig gjeld	0	3 160 544

Det er stilt en selvskylderkausjon ovenfor datterselskaper og tilknyttede selskap på til sammen kr. 17 509 444.

##### Konsernregnskapet

##### Garantier og kausjoner

Det er stilt garantier og sikkerhetsstillelser til fordel for datterselskaper med til sammen kr. 49 613 395.

##### Konsernintern omsetning

	2021	2020
Salg av tjenester fra mor- til datterselskap	584 000	311 480
Omsetning mellom søsterselskap utgjør	0	0



Finansgruppen Eiendom AS

Noter

**Note 10 - Fordringer, gjeld til kredittinstitusjoner, annen langsiktig gjeld, garantistillelser o.l**

**Selskapsregnskapet**

<b>Fordringer som forfaller senere enn ett år.</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Lån til ansatte	0	0
Lån til tilknyttet selskap	23 653 338	28 870 348
Lån til datterselskaper	12 818 361	11 193 922
<b>Gjeld som forfaller senere enn fem år etter regnskapsårets slutt</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Langsiktig gjeld, salgskreditt	0	0
<b>Gjeld som er sikret ved pant</b>		
Gjeld til kredittinstitusjon		
Langsiktig gjeld, salgskreditt	95 000 000	78 349 641
<b>Sum langsiktig gjeld sikret ved pant</b>	<b>95 000 000</b>	<b>78 349 641</b>
Selvskyldnerkausjon datterselskap	17 509 444	9 100 000
Selvskyldnerkausjon TS og FKV	14 060 000	8 082 500
<b>Sum selvskyldnerkausjon</b>	<b>31 569 444</b>	<b>17 182 500</b>
<b>Sum gjeld, selvskyldnerkausjoner</b>	<b>130 394 177</b>	<b>100 108 228</b>
<b>Balanseført verdi av pantsatte eiendeler</b>		
Investering i datterselskap	90 884 901	90 919 699
Investering i tilknyttet selskap	55 473 086	60 731 922
Investering i andre aksjer	0	2 350 742
Kundefordringer	3 145 128	7 033 590
<b>Sum</b>	<b>149 503 115</b>	<b>161 035 953</b>



## Finansgruppen Eiendom AS

### Noter

#### Konsernregnskapet

Fordringer som forfaller senere enn ett år;	2021	2020
Lån til tilknyttet selskap	40 500 000	28 870 348
Andre langsiktige fordringer	8 219 104	921 022
<b>Sum</b>	<b>48 719 104</b>	<b>29 791 370</b>

#### Gjeld som forfaller senere enn fem år etter regnskapsårets slutt

	2021	2020
Langsiktig gjeld, salgskreditt	0	0
Pantelån	0	0
<b>Sum</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

#### Gjeld som er sikret ved pant

Langsiktig gjeld, salgskreditt	95 000 000	78 349 641
Gjeld til kreditinstitusjoner	43 633 124	76 036 556
Byggelån (innvilget kreditt kr. 87 141 172)	25 312 470	18 793 184
<b>Sum gjeld</b>	<b>163 945 594</b>	<b>173 179 381</b>

Selvskyldnerkausjoner datterselskap	21 925 392	21 168 375
Selvskyldnerkausjon FKV og TS	17 560 000	22 095 000
Garantier	10 128 003	15 705 108
<b>Sum garantier og selvskyldnerkausjoner</b>	<b>49 613 395</b>	<b>58 968 483</b>

<b>Sum gjeld, garantistillelser, selvskyldnerkausjoner</b>	<b>213 558 989</b>	<b>232 147 864</b>
--	--------------------	--------------------

#### Balanseført verdi av pantsatte eiendeler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	86 607 635	84 164 743
Driftsløsøre	147 248	43 358
Anlegg under utførelse	5 741 501	0
Investering i tilknyttet selskap	16 946 297	16 069 969
Lån tilknyttet selskap	0	0
Investering i aksjer og andeler	0	2 350 741
Varer	87 265 723	77 519 046
Kundefordringer	47 530 039	36 617 244
<b>Sum</b>	<b>244 238 443</b>	<b>216 765 101</b>



## Finansgruppen Eiendom AS

## Noter

## Note 11 - Investering i felleskontrollert virksomhet

**Konsernregnskapet**

Investering i felleskontrollert virksomhet føres etter bruttometoden i konsernregnskapet. Se prisnipnote.

Felleskontrollert virksomhet	Kristiansund Næringspark AS	FG Eiendom 24 AS	Årølia Vest Utvikling AS	FGPartner Økonomi- forvaltning AS	
Forretningskontor	Kristiansund	Kristiansund	Kristiansund	Kristiansund	
Eierandel	50 %	50 %	50 %	50 %	
Balansført Ek på kjøpstidsp.	44 988 820	-564 254	41 315	50 000	
Henførbart merverdi	-17 500 460	0	0	0	
Resultatført merverdi 2021	3 356 149				
Korrigert feil i merv.tid år	6 268 598				
Emisjon	0	0	4 500 000		
<b>Anskaffelseskost</b>	<b>37 113 107</b>	<b>34 798</b>	<b>4 541 315</b>	<b>50 000</b>	
Bokført verdi 01.01	25 834 375	1	4 642 758	786 777	
Justering resultatavvik tidl. år	7 810 469				
Justering salg aksjer i FKV	2 214 124				
Tilgang					
Avgang					
Utbetalt utbytte				-700 000	
Andel av resultat	1 102 877	0	102 715	169 654	
<b>Bokført verdi 31.12</b>	<b>36 961 845</b>	<b>1</b>	<b>4 745 473</b>	<b>256 431</b>	
Egenkapital 31.12	89 674 835	-2 315 323	9 501 105	172 863	
Resultat i år	2 205 753	-67 028	205 429	339 309	

  

Felleskontrollert virksomhet	Sentrum Moa AS	WFG Utvikling AS	FG Eiendom 23 AS	Sum	
Forretningskontor	Ålesund	Kristiansund	Kristiansund		
Eierandel	50 %	50 %	50 %		
Balansført Ek på kjøpstidsp.	6 631 650	50 000	34 798		
henførbart merverdi	0	0			
Kapitalnedsettelse 2021	-1 803 513				
<b>Anskaffelseskost</b>	<b>4 828 137</b>	<b>50 000</b>	<b>34 798</b>	<b>40 383 557</b>	
Bokført verdi 01.01	3 818 513	91 169	34 798	35 026 053	
Justering resultatavvik tidl. år			182 648	7 993 117	
Justering salg aksjer i FKV				2 214 124	
Tilgang				0	
Avgang	-1 803 513			-1 803 513	
Utbetalt utbytte	-2 000 000			-2 700 000	
Andel av resultat	323 017	-25 966	28 834	1 701 131	
<b>Bokført verdi 31.12</b>	<b>338 017</b>	<b>-117 135</b>	<b>246 280</b>	<b>42 430 912</b>	
Egenkapital 31.12	676 033	-457 227	-320 183		
Resultat i år	646 033	-797 632	0		

Kristiansund Næringspark AS - Stiftet av selskapet. Opprinnelig anskaffelseskost er justert for konsernintern fortjenestekr. 17 500 460. Reversert kr. 9 624 747 i 2021 etter salg av underliggende datterselskap Pilotveien 5 AS og tidligere års salg av Pilotveien Eiendom AS.

Det er ikke tatt hensyn til utsatt skatt av merverdi ved beregning av resultatandel da eiendelene er oppkjøpt til nettoverdier.

**Garantier og kausjoner**

Det er stilt garantier og sikkerhetsstillelser til fordel for felles kontrollert virksomhet med til sammen kr. 867 500.



## Finansgruppen Eiendom AS

### Noter

#### Bruttometodens påvirkning i konsernsregnskapet

Bruttometoden reflekterer deltakers andel av aktivitet og finansielle stilling i den felles kontrollerte virksomheten. Deltakers andel av inntekter, kostnader, eiendeler og gjeld er regnskapsført med følgende beløp i konsernsregnskapet:

	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAPET</b>		
Driftsinntekter	13 060 650	11 164 254
Driftskostnader	10 776 953	9 759 287
<b>Driftsresultat</b>	<b>2 283 697</b>	<b>1 404 967</b>
<b>Netto finans</b>	<b>-353 449</b>	<b>-2 372 306</b>
<b>Årsresultat før skatt</b>	<b>1 930 248</b>	<b>-967 339</b>
Skattekostnad	229 118	291 105
<b>Årsresultat</b>	<b>1 701 130</b>	<b>-1 258 444</b>
<b>EIENDELER</b>		
<b>Anleggsmidler</b>		
Immaterielle eiendeler	1 231 157	1 671 257
Tomter og anlegg u/ utførelse	92 349 136	68 463 068
Finansielle anleggsmidler	5 834 587	13 150 560
<b>Sum anleggsmidler</b>	<b>99 414 880</b>	<b>83 284 885</b>
<b>Omløpsmidler</b>		
Varer	26 079 821	19 722 544
Fordringer	9 510 959	2 759 825
Bankinnskudd	5 827 183	6 112 037
<b>Sum omløpsmidler</b>	<b>41 417 962</b>	<b>28 594 406</b>
<b>Sum Eiendeler</b>	<b>140 832 842</b>	<b>111 879 291</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>		
<b>Egenkapital</b>	<b>42 430 913</b>	<b>34 991 255</b>
<b>Gjeld</b>		
Avsetning for forpliktelser		
Gjeld til kredittinstitusjoner	37 003 124	35 367 586
Øvrig langsiktig gjeld	48 548 996	34 603 948
<b>Sum langsiktig gjeld og forpliktelser</b>	<b>85 552 120</b>	<b>69 971 534</b>
Kortsiktig gjeld	12 849 810	6 916 502
<b>Sum gjeld og forpliktelser</b>	<b>98 401 930</b>	<b>76 888 036</b>
<b>Sum egenkapital, gjeld og forpliktelser</b>	<b>140 832 842</b>	<b>111 879 291</b>



## Finansgruppen Eiendom AS

### Noter

#### Note 12 - Investeringer i aksjer og andeler

##### *Selskapsregnskapet / konsernregnskapet*

De vesentligste aksjene som inngår i posten investering i aksjer er:

	2021	2020
Asker HQ Invest AS	0	2 350 742
<b>Sum</b>	<b>0</b>	<b>2 350 742</b>

##### *Konsernregnskapet*

Asker HQ Invest AS	0	2 350 742
Technoport AS	409 367	258 805
Andre aksjer	4 000	4000
<b>Sum</b>	<b>413 367</b>	<b>2 613 547</b>

#### Note 13 - Varer

##### *Konsernregnskapet*

Innkludert i varer	2021	2020
Ferdigstilte boenheter og tomter for salg	18 547 968	21 241 457
Utlegg prosjekter	42 549 443	65 747 062
<b>Sum varelager</b>	<b>61 097 411</b>	<b>86 988 519</b>
Varer i FKV tatt med etter bruttometoden	26 079 821	19 722 544
<b>Sum varelager inkl BM</b>	<b>87 177 232</b>	<b>106 711 063</b>



## Finansgruppen Eiendom AS

### Noter

#### Note 14 - Anleggskontrakter

##### Konsernregnskapet

Fullføringsgraden er beregnet som påløpte prosjektkostnader i forhold til estimerte total kostnader på prosjektene.

Inkludert i varer	2021	2020
Opptjent, ikke fakturert produksjon	44 126 668	24 137 831
Tilbakeholdte betalinger i hht kontrakt	0	0
<b>Inkludert i kortsiktig gjeld</b>		
Fakturert, ikke utført produksjon	0	0
<b>Resultat på prosjekter under utførelse</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Resultatførte totale inntekter	18 848 514	1 123 041
Estimert kontraktsfortjeneste	2 374 060	251 612
<b>Tapsprosjekt under utførelse</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Gjenstående omsetning	0	0

Inklusiv i ovenstående er tall fra felleskontrollerte virksomhet bokført etter bruttometiden tatt inn med;

Opptjent ikke fakturert produksjon	8 336 724	0
Resultatførte totale inntekter	6 776 279	0
Gjenstående omsetning	234 909	0

#### Note 15 - Bankinnskudd, kontanter o.l.

##### Selskapsregnskapet

I posten inngår bundne bankinnskudd	2021 569 678	2020 535 262
-------------------------------------	-----------------	-----------------

##### Konsernregnskapet

I posten inngår bundne bankinnskudd	2021 1 414 872	2020 3 072 420
-------------------------------------	-------------------	-------------------

#### Note 16 - Selskapskapital

##### Selskapsregnskapet og konsernregnskapet

Aksjekapital	Antall	Pålydende	Balanseført
A-aksjer	2 670	1 000	2 670 000

Alle aksjer gir samme rettigheter i selskapet.

Aksjonærer	Eierandel	Verv i selskapet
Haugnes AS	37,45%	Styremedlem Tore Brattøy Haugnes
Traa Holding AS	37,45%	Styremedlem og daglig leder Trond Aasgård
Mags Holding AS	12,36%	Styremedlem Magne Fiskvik
Ansa Holding AS	6,37 %	
Obu Holding AS	6,37 %	



## Finansgruppen Eiendom AS

## Noter

## Note 17 - Annen egenkapital

*Selskapsregnskapet*

	Aksje- kapital	Overkurs	Annen egenkap.	Sum egen- kapital
Egenkapital 01.01.	2 670 000	24 030 000	95 637 619	122 337 619
Årets resultat			1 733 313	1 733 313
<b>Egenkapital pr. 31.12.</b>	<b>2 670 000</b>	<b>24 030 000</b>	<b>97 370 932</b>	<b>124 070 932</b>

*Konsernregnskapet*

	Aksje- kapital	Overkurs	Annen egenkap.	Minoritets- interesser	Sum egen- kapital
Egenkapital 31.12.20	2 670 000	24 030 000	70 262 457	2 193 823	99 156 280
Korrigerings av feil tidligere år			6 268 598		6 268 598
<b>Egenkapital 01.01.21</b>	<b>2 670 000</b>	<b>24 030 000</b>	<b>76 531 055</b>	<b>2 193 823</b>	<b>105 424 878</b>
Endr. min.interesse v/overg til Bruttometode			2 048 813	-2 048 813	
Resultat til minoritet				88 491	88 491
Årets resultat			11 131 247		11 131 247
<b>Egenkapital pr. 31.12.21</b>	<b>2 670 000</b>	<b>24 030 000</b>	<b>89 711 115</b>	<b>233 501</b>	<b>116 644 616</b>

## Note 18 - Øvrig langsiktig gjeld

*Selskapsregnskapet*

	2021	2020
Langsiktig gjeld, salgskreditt	95 000 000	78 349 641
Gjeld til eiere	3 824 733	4 576 087
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>98 824 733</b>	<b>82 925 728</b>

*Konsernregnskapet*

	2021	2020
Gjeld til kredittinstitusjon	22 086 105	54 886 067
Langsiktig gjeld, salgskreditt	95 000 000	78 349 641
Gjeld til eiere	3 824 733	4 576 087
Øvrig langsiktig gjeld	332 436	0
Tatt inn etter bruttometoden i kons.regnsk.	85 552 120	69 971 534
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>206 795 394</b>	<b>207 783 329</b>



Finansgruppen Eiendom AS

Noter

Kontantstrømoppstilling

	Konsernet		Morselskap	
	2021	2020	2021	2020
<b>Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter</b>				
Resultat før skattekostnad	11 871 172	-5 505 218	1 540 528	14 371 363
- Periodens betalte skatt	-411 223	-57 372	0	0
- Vinning ved salg av aksjer	-1 303 811	0	-1 303 811	0
+ Ordinære avskrivninger	188 394	596 206	44 051	33 662
+ Nedskrivning anleggsmidler	0	5 000 000	0	1 964 006
+ Nedskrivning finansielle anleggsmidler	0	0	4 490 120	0
- Inntektsført resultatandel fra TS	-8 169 160	561 671	0	0
-/ Ny verdimåling ved oppkjøp	0	4 549 411	0	0
+/- Endring i varelager	19 445 341	-19 404 002	0	0
+/- Endring i kundefordringer	-14 054 486	-3 224 684	-4 070 446	1 062 012
+/- Endring i leverandørgjeld	-3 214 843	-2 269 980	133 122	-118 331
+/- Endring i andre tidsavgrensingsposter	-12 355 973	-57 447	-7 574 993	-3 201 462
<b>= Nto. kontantstrøm fra operasjon. aktiviteter</b>	<b>- 8 004 589</b>	<b>-24 811 420</b>	<b>-6 741 429</b>	<b>14 111 250</b>
<b>Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter</b>				
- Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	-290 997	-16 714 557	-147 450	-28 153
+ Innbetaling ved salg av driftsmidler	0	0	0	0
+ Innbetaling ved salg av aksjer	3 654 552	7 254 271	3 654 550	2 114 006
+ Innbetaling ved kapitalnedsettelse aksjer i TS	1 803 513	0	1 803 513	0
- Utbet. ved kapitaluvidelse aksjer i TS	- 1 000 000	0	-1 000 000	0
- Innbetalt mottatt utbytte TS/FKV	5 200 000	0	0	0
- Utbet. lånefordring TS	-13 156 025	0	0	0
- Utbet. til andre lånefordringer	-926 439	0	0	0
+ Innbet. til andre lånefordringer (korts./langs.)	0	0	3 433 357	-12 724 552
- Utbet. lånefordr. konsern (langsiktig)	0	0	-1 624 439	0
+ Innbet. til lånefordr. konsern (korts./langs.)		4 015 674	0	0
<b>= Nto. kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</b>	<b>-4 715 396</b>	<b>-5 444 612</b>	<b>6 119 531</b>	<b>-10 638 699</b>
<b>Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter</b>				
- Netto innbet. byggelån	9 856 365	0	0	0
- Utbet. av annen gjeld (korts./langs.)	-31 164 425	-2 065 509	0	-2 065 509
+ Innbet. ved opptak av annen gjeld (korts./langs.)	30 176 489	16 218 976	15 899 005	0
+ Omklassifisering av DS	21 415 050	0	0	0
+ Innbetaling av egenkapital	0	0	0	0
<b>= Nto. kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</b>	<b>30 283 479</b>	<b>14 153 467</b>	<b>15 899 005</b>	<b>-2 065 509</b>
<b>= Netto endring i kontanter mv</b>	<b>17 563 494</b>	<b>-16 102 565</b>	<b>15 277 107</b>	<b>1 407 042</b>
+ Beholdning av kontanter 01.01.	17 476 738	33 579 303	3 570 496	2 163 454
<b>= Kontantbeholdning 31.12.</b>	<b>35 040 232</b>	<b>17 476 738</b>	<b>18 847 602</b>	<b>3 570 496</b>
<b>Kontantbeholdning mv framkommer slik:</b>				
Kontanter og bankinnskudd pr 31.12.	33 625 360	14 404 318	18 277 924	3 035 234
+ skattetrekkisinskudd o.l pr. 31.12.	1 414 872	3 072 420	569 678	535 262
<b>= Beholdning av kontanter mv 31.12</b>	<b>35 040 232</b>	<b>17 476 738</b>	<b>18 847 602</b>	<b>3 570 496</b>

Kontantstrømoppstilling for konsernnet bygger på at felles kontrollert virksomhet er innarbeidet etter bruttomethoden.

**SIGNATURES****ALLEKIRJOITUKSET****UNDERSKRIFTER****SIGNATURER****UNDERSKRIFTER**

This documents contains 22 pages before this page  
Dokumentet inneholder 22 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 22 sivua ennen tätä sivua  
Dette dokument indeholder 22 sider før denne side

Detta dokument innehåller 22 sidor före denna sida

**Magne Fiskvik**

524d336f-a382-4e25-ba82-289d50a4f014 - 2022-06-28 15:46:24 UTC +03:00  
BankID - 516d823b-c763-4b7d-b356-225094d9f0a3 - NO

**Gjert Brun**

0b2a1f2d-62fe-4cbd-851e-d65abc8f1b4a - 2022-06-28 15:47:13 UTC +03:00  
BankID - d520fb96-8e32-49cb-ba11-93173f212265 - NO

**Trond Aasgård**

09999ecb-47f4-46ac-948b-e83f1a32e754 - 2022-06-28 16:57:57 UTC +03:00  
BankID - 68f700d1-133a-4d3a-8692-f00cef728541 - NO

**Tore Brattøy Haugnes**

47eed094-1137-413b-8b62-1e08d922b122 - 2022-06-29 09:11:45 UTC +03:00  
BankID - f57f12fb-c866-47ee-898b-9c69a6b1db46 - NO

**Terje Andersen**

5f96097e-db4b-42a9-967e-18f6d6447816 - 2022-06-29 14:43:07 UTC +03:00  
BankID - 664de127-a211-40df-9cbf-9c426a0d40a7 - NO

authority to sign  
representative  
custodial

asemavaltuus  
nimenkirjoitusoikeus  
huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt  
firmateckningsrätt  
förvaltare

autoritet til å signere  
representant  
foresatte/verge

myndighed til at underskrive  
repræsentant  
frihedsberovende

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet  
<https://sign.visma.net/nb/document-check/4af155c6-7b0b-411a-a945-a0c05b9a6fc1>

**VISMA Sign**  
www.vismasign.com



FinansGruppen Eiendom AS

Årsoppgjør 2021

## FinansGruppen Eiendom AS Årsberetning for 2021

### Virksomhetens art og hvor den drives

FinansGruppen Eiendom AS driver virksomhet knyttet til drift, forvaltning, utvikling, kjøp og salg av fast eiendom, og deltakelse i selskaper med tilsvarende aktivitet. Ved utgangen av 2021 består konsernet i tillegg til morselskapet av 20 datter- og datterdatter- og felleskontrollerte selskaper. Konsernet har også eierinteresser i 5 tilknyttede selskaper. Konsernet opererer i store deler av Norge. Forretningsadresse er i Kristiansund.

### Fortsatt drift

Årsregnskapet er avlagt under forutsetningen om fortsatt drift, og styret bekrefter at forutsetningen fortsatt er til stede.

Styret vurderer at selskapet er i en sunn økonomisk stilling, med god likviditet samt at konsernet har en diversifisert eiendomsportefølje av god kvalitet.

Etter styrets oppfatning gir det fremlagte resultatregnskap og balanse med tilhørende noter fyllestgjørende informasjon om selskapets drift og stilling ved årsskiftet. Styret kjenner ikke til forhold av vesentlig betydning når det gjelder selskapets stilling og resultat, som ikke fremgår av resultatregnskapet og balansen.

### Likestilling

Ved utgangen av 2021 var det 9 ansatte, 3 kvinner og 6 menn, i konsernet. Samtlige er ansatt i morselskapet. Det er 5 menn i styret. Styret vil fortløpende overveie om det er nødvendig å iverksette spesielle tiltak for å fremme likestilling.

### Arbeidsmiljø

Det vurderes at arbeidsmiljø og den generelle trivsel i selskapet er god. Det er ikke registrert noen form for ulykker eller skader på arbeidsplassen. Sykefraværet var i 2021 på 1,4 %.

### Styreansvar

Selskapet har tegnet styreansvarsforsikring som inkluderer alle styremedlemmer. Forsikringen omfatter sikredes personlige erstatningsansvar for formuesskade sikrede på grunnlag av uaktsomhet har påført noen i egenskap av stilling eller verv, samt forsikringstakers rettslige erstatningsansvar for formuesskade påført innehaver av verdipapirer utstedt av forsikringstaker.

### Risikofaktorer

De vesentligste risikofaktorene for FinansGruppen Eiendom AS er markedsmessig- og finansiell risiko knyttet til det norske eiendoms- og finansmarkedet.

Vurderingene for konsernets risiko er basert på at aktiviteten i norsk økonomi nå er på et høyt nivå, med høy prisvekst som driver opp lønningene, mens krigen i Ukraina forsterker inflasjonen. På grunn av økende pris- og lønnsvekst vil Norges Bank trolig fortsette med kvartalsvise rentehevinger ut 2023.

### Markedsrisiko

Markedsrisikoen er i hovedsak knyttet til utviklingen i eiendomsbransjen og henger i hovedsak sammen med salgsprisene for boliger og salgs- og leieprisene for næringseiendommer i markedet.

Side 1 av 3



FinansGruppen Eiendom AS

Årsoppgjør 2021

Det ventes en svakt økende eller sideveis utvikling i boligprisene og leieprisene innen næringsseiendom de neste årene. Byggekostnadene har den siste tiden økt. Oppstart av nye prosjekter vil bli utsatt dersom inntjeningen blir for lav, andelen usolgte boliger blir for stor, eller utleiegraden innen næringsseiendommer blir for lav.

Etter styrets vurdering er markedsrisikoen tilfredsstillende.

#### Kredittrisiko

Risikoen for tap på fordringer anses å være lav. Historisk sett har tap på krav vært svært begrenset.

Konsernet har videre få større boligprosjekter under bygging og beholdningen av usolgte boliger er moderat. Kredittrisikoen vurderes som moderat ved salg av boliger, da volumet er lavt og verdiene ikke anses å bli vesentlig forringet dersom et salg skulle bli hevet.

#### Likviditetsrisiko

Konsernets likviditetsrisiko anses som forsvarlig ettersom konsernet har betryggende likviditetsreserver, samt at andre finansieringsmuligheter er tilgjengelige.

#### Kommentarer knyttet til årsregnskapet

	Konsern	FinansGruppen Eiendom AS
Sum driftsinntekter	68 755 655	15 142 889
Sum driftskostnader	65 972 434	17 112 768
<b>Driftsresultat</b>	<b>2 783 221</b>	<b>(1 969 879)</b>
Netto finansposter	9 087 950	3 510 407
<b>Ordinært resultat før skatt</b>	<b>11 871 172</b>	<b>1 540 528</b>
Skattekostnad	651 434	(192 785)
<b>Ordinært resultat</b>	<b>11 219 738</b>	<b>1 733 313</b>
Minoritetsandel	88 491	0
<b>Årsresultat</b>	<b>11 131 247</b>	<b>1 733 313</b>

Etter styrets oppfatning gir det fremlagte resultatregnskapet og balansen med tilhørende noter fyllestgjørende informasjon om selskapets drift og stilling ved årsskiftet. Styret kjenner ikke til vesentlige forhold når det gjelder selskapets stilling og resultat som ikke fremgår av resultatregnskapet og balansen.

Det er ikke inntrådt vesentlige forhold etter regnskapsårets slutt som etter styrets syn har betydning for vurdering av regnskapet.

Konsernets driftsinntekter for året 2021, fra salgsinntekter for bolig og forvaltningsinntekter, var på NOK 68,8 mill. og netto driftsresultat var NOK 2,8 mill. Netto finansposter var NOK 9,1 mill. i hovedsak fra inntekt for resultatandel i tilknyttet selskap.

Pr. 31.12.2021 utgjør totale eiendeler NOK 349,5 mill. for konsernet og NOK 227,8 mill. for selskapet, mot hhv NOK 334,8 mill. og NOK 213,1 mill. året før.

Som kontantstrømoppstillingene viser, hadde både selskapet og konsernet positiv kontantstrøm i 2021, hvor det i hovedsak er kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter som bidrar til netto positiv kontantstrøm.

Side 2 av 3



FinansGruppen Eiendom AS

Årsoppgjør 2021

Likviditeten utgjorde NOK 35,0 mill. for konsernet og NOK 18,8 mill. for selskapet. Likviditeten anses som tilfredsstillende. Egenkapitalandelen var 33,4 % for konsernet og 54,5 % for selskapet, mot hhv. 31,5 % og 57,4 % året før.

Konsernets gjeldsandel er 66,6 % hvor kortsiktig gjeld utgjør 6,4 % pr. 31.12.21. For selskapet er gjeldsandelen 45,5 % hvor kortsiktig gjeld utgjør 2,2 %. Konsernets og selskapets økonomiske stilling er sunn og man har positiv arbeidskapital.

### Ytre miljø

Konsernet har høyt fokus på bærekraft og legger bl.a. vekt på å følge miljøvennlige prosedyrer for driften av den operative virksomheten ved at man blant annet forsøker å benytte miljøvennlige materialer i nybygg. Konsernets virksomhet forurenses i svært beskjeden grad det ytre miljø. Man fokuserer på miljøvennlige tiltak i egen virksomhet og for leietakernes bruk av eiendommene. Det er iverksatt energibesparende tiltak for konsernets eiendommer.

### Selskapets videre utvikling

Styret vurderer at konsernets markedsposisjon og pågående prosjekter og finansielle situasjon gir et godt grunnlag for en fortsatt positiv utvikling for konsernet og selskapet.

Det gjøres oppmerksom på at det kan knytte seg usikkerhet rundt vurdering av fremtidige forhold.

### Forsknings- og utviklingsaktiviteter

Verken morselskapet eller konsernet driver egen forskning eller utvikling etter den regnskapsmessige definisjonen. Utviklingsaktivitetene består av videreutvikling av selskapets og konsernets eiendommer, herunder også prosjekter innen energiøkonomisering og know-how.

Kristiansund, den 23. juni 2022

I styret for **FinansGruppen Eiendom AS**

Terje Andersen  
Styrets leder  
Elektronisk signatur

Gjert Brun  
Styremedlem  
Elektronisk signatur

Tore B. Haugnes  
Styremedlem  
Elektronisk signatur

Magne Fiskvik  
Styremedlem  
Elektronisk signatur

Trond Aasgård  
Styremedlem og adm.  
direktør  
Elektronisk signatur

**SIGNATURES****ALLEKIRJOITUKSET****UNDERSKRIFTER****SIGNATURER****UNDERSKRIFTER**

This documents contains 3 pages before this page  
Dokumentet inneholder 3 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 3 sivua ennen tätä sivua  
Dette dokument indeholder 3 sider før denne side

Detta dokument innehåller 3 sidor före denna sida

**Magne Fiskvik**

ace2ab7c-5749-4633-bd83-24a0c2efc9e7 - 2022-06-28 15:47:58 UTC +03:00  
BankID - 495ad283-1e22-44d6-bab1-8fb2f4da0fd3 - NO

**Trond Aasgård**

43ccc564-b267-4a3a-901d-8d42c4c09473 - 2022-06-28 16:57:57 UTC +03:00  
BankID - 68f700d1-133a-4d3a-8692-f00cef728541 - NO

**Gjert Brun**

def6262c-1354-4997-8200-045c9391af52 - 2022-06-29 08:36:01 UTC +03:00  
BankID - bda27537-404e-4b70-a151-9cade1593b8a - NO

**Tore Brattøy Haugnes**

2890fe06-f780-4ad2-8004-bd388515cda3 - 2022-06-29 13:29:35 UTC +03:00  
BankID - 9ecfa3d1-8d8b-4f25-95dc-8a598c6458d0 - NO

**Terje Andersen**

6820b4e3-f126-46ba-bca2-a0c25163a650 - 2022-06-29 14:41:14 UTC +03:00  
BankID - 9a74cda0-e5ab-4bb4-ab3c-3bbe2f42679c - NO

authority to sign  
representative  
custodial

asemavaltuus  
nimenkirjoitusoikeus  
huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt  
firmateckningsrätt  
förvaltare

autoritet til å signere  
representant  
foresatte/verge

myndighed til at underskrive  
repræsentant  
frihedsberøvende

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet  
<https://sign.visma.net/nb/document-check/2081848a-658b-4335-9058-e4b8ad3f4df8>

**VISMA Sign**  
www.vismasign.com