



Årsregnskap 2020

Flytårnet Fornebu AS

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet



Org.nr.: 913 460 154

RESULTATREGNSKAP

FLYTÅRNET FORNEBU AS

DRIFTSINNTEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2020	2019
Leieinntekt	11	12 520 934	9 085 854
Sum driftsinntekter		12 520 934	9 085 854
Driftskostnader eiendommer		0	7 261 726
Lønnskostnad	3	441 311	0
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	6	446 414	0
Annen driftskostnad	3, 7	9 666 761	1 043 464
Sum driftskostnader		10 554 487	8 305 189
Driftsresultat		1 966 448	780 665
FINANSINNTEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		0	65 005
Annen renteinntekt		78 277	8 581
Annen rentekostnad		613	125
Resultat av finansposter		77 664	73 461
Ordinært resultat før skattekostnad		2 044 112	854 125
Skattekostnad på ordinært resultat	8	574 343	187 908
Ordinært resultat		1 469 769	666 217
Årsresultat		1 469 769	666 217
OVERFØRINGER			
Overført til annen egenkapital	9	1 469 769	666 217
Sum overføringer		1 469 769	666 217

BALANSE

FLYTÅRNET FORNEBU AS

EIENDELER	Note	2020	2019
ANLEGGSMIDLER			
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	6	22 747 818	21 500 000
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	6	128 330	0
Sum varige driftsmidler		22 876 148	21 500 000
Sum anleggsmidler		22 876 148	21 500 000
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Kundefordringer	5	1 908 763	54 528
Kundefordringer konsern		0	6 953 672
Andre kortsiktige fordringer		617 242	109 518
Sum fordringer		2 526 005	7 117 718
Bankinnskudd, kontanter o.l.	4	18 452 358	0
Sum omløpsmidler		20 978 362	7 117 718
Sum eiendeler		43 854 510	28 617 718

BALANSE

FLYTÅRNET FORNEBU AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2020	2019
EGENKAPITAL			
INNSKUTT EGENKAPITAL			
Aksjekapital	2, 9	2 452 976	2 452 976
Overkurs	9	19 156 358	19 156 358
Annen innskutt egenkapital	9	10 000 000	0
Sum innskutt egenkapital		31 609 334	21 609 334
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	9, 10	6 811 593	5 341 824
Sum opptjent egenkapital		6 811 593	5 341 824
Sum egenkapital		38 420 927	26 951 158
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		1 017 303	1 464 677
Betalbar skatt	8	574 343	187 908
Skyldig offentlige avgifter		68 889	13 975
Annen kortsiktig gjeld		3 773 049	0
Sum kortsiktig gjeld		5 433 583	1 666 560
Sum gjeld		5 433 583	1 666 560
Sum egenkapital og gjeld		43 854 510	28 617 718

Bærum, 23.03.2021
Styret i Flytårnet Fornebu AS

Anne Beate Hovind
Styreleder

Knut Olav Grøholt
Nestleder

Jørn Christian Mortensen
Styremedlem

Øyvind Brandt
Styremedlem

Rolf Solvik-Nilssen
Daglig leder

Regnskapsprinsipper

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

DRIFTSINNTEKTER

Leieinntekter inntektsføres etter hvert som tjenestene leveres.

SKATT

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reverseres i samme periode er utlignet og nettoført.

KLASSIFISERING OG VURDERING AV ANLEGGSMIDLER

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

KLASSIFISERING OG VURDERING AV OMLØPSMIDLER

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

FORDRINGER

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

Note 2 Aksjonærer

AKSJEKAPITALEN I FLYTÅRNET FORNEBU AS PR. 31.12 BESTÅR AV:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	1	2 452 976,0	2 452 976
Sum	1		2 452 976

EIERSTRUKTUR

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

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

Note 3 Lønnskostnader og ytelser, godtgjørelser til daglig leder, styret og revisor

LØNNSKOSTNADER

	2020	2019
Lønninger	354 668	0
Arbeidsgiveravgift	54 682	0
Pensjonskostnader	28 907	0
Andre ytelser	3 054	0
Sum	441 311	0

Selskapet har i 2020 sysselsatt 1 årsverk.

PENSJONSFORPLIKTELSER

Selskapet er pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Selskapets pensjonsordninger tilfredsstiller kravene i denne lov.

YTELSER TIL LEDENDE PERSONER

	Daglig leder	Styret
Lønn	320 908	0
Pensjonskostnader	28 907	0
Sum	349 815	0

REVISOR

Kostnadsført revisjonshonorar for 2020 utgjør kr 30 450 eks. mva. I tillegg kommer honorar for andre tjenester med kr 0 eks. mva.

Note 4 Bankinnskudd

Innestående midler på skattetrekkkonto (bundne midler) er på kr. 44 733.

Note 5 Kundefordringer

	2020	2019
Kundefordringer til pålydende	2 276 783	54 528
Avsetning til tap	368 021	0
Balanseført verdi av kundefordringer 31.12	1 908 763	54 528
Endring i avsetning til tap	368 021	0
Sum resultatførte tap på krav	368 021	0

Kostnadsført tap er klassifisert som annen driftskostnad i regnskapet.

Note 6 Anleggsmidler

	Bygninger og tomter	Driftsløsøre, inventar ol.	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.20	21 500 000		21 500 000
+ Tilgang kjøpte driftsmidler	1 692 062	130 500	1 822 562
= Anskaffelseskost 31.12.20	23 192 062	130 500	23 322 562
Akkumulerte avskrivninger 31.12.20	444 244	2 170	446 414
= Bokført verdi 31.12.20	22 747 818	128 330	22 876 148
Årets ordinære avskrivninger	444 244	2 170	446 414
Økonomisk levetid	10-20 år	5 år	

For flere utviklingseiendommer på Fornebu innehar Statsbygg hjemmel etter flyplasstiden, hvorpå eiendommen utvikles med en eller flere fullmakter fra Statsbygg. Dette gjelder den aktuelle eiendommen som omfattes av felt 8.2 ihht. Kommunedelplan 3 (Flytårnet). Eiendommen er avsatt til offentlig formål. Ihht. utbyggingsavtale for Fornebu ligger det til grunn av Bærum kommune skal overta disse eiendommene (som er avsatt til offentlig formål) som et ledd i bidrag til sosial infrastruktur. En unntaksbestemmelse godkjent av Kommunaldepartementet for Bærum kommune da flyplassen ble flyttet til Gardermoen. For felt 8.3, skjedde første del av denne overdragelsen pr. 01.09.2020, hvor Bærum kommune kjøpet selskapet Flytårnet Fornebu AS, som innbefatter samtlige bygninger på eiendommen + 3 meter utenfor bygningskropp (samt det interne gateløpet/ Kulturgaten). Resterende tomteoverdragelse pågår etter det vi er kjent med, mellom OBOS som selger og Bærum kommune som kjøper.

Note 7 Spesifikasjon av annen driftskostnad

	2020	2019
Felleskostnader leietakere	1 919 930	0
Leie inventar, datasystemer o.l.	12 946	0
Verktøy, inventar o.l.	44 885	0
Vedlikehold bygninger	6 422 661	0
Annen fremmed tjeneste	801 449	396 119
Kontorrekvisita, telefon o.l.	11 412	0
Salgs- og reklamekostnader	12 478	125 000
Forsikringspremie	45 454	0
Tap på fordringer	368 021	0
Annen kostnad	27 526	522 345
Sum annen driftskostnad	9 666 761	1 043 464

Note 8 Skatt

Årets skattekostnad	2020	2019
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	574 343	187 908
Endring i utsatt skattefordel	0	0
Skattekostnad ordinært resultat	574 343	187 908
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	2 044 112	854 125
Permanente forskjeller	23 710	0
Endring i midlertidige forskjeller	542 829	0
Skattepliktig inntekt	2 610 650	854 125
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	574 343	187 908
Sum betalbar skatt i balansen	574 343	187 908

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

	2020	2019	Endring
Varige driftsmidler	-174 808	0	174 808
Fordringer	-368 021	0	368 021
Sum	-542 829	0	542 829
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	542 829	0	-542 829
Utsatt skattefordel (22 %)	0	0	0

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

Note 9 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen Innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2019	2 452 976	19 156 358	0	5 341 824	26 951 158
Pr 01.01.2020	2 452 976	19 156 358	0	5 341 824	26 951 158
Årets resultat				1 469 769	1 469 769
Uregistrert kapitalforhøyelse			10 000 000		10 000 000
Pr 31.12.2020	2 452 976	19 156 358	10 000 000	6 811 593	38 420 927

Note 10 Fortsatt drift

Styrets arbeid i 2020 har i hovedsak bestått av å forvalte inntektene og redusere kostnadene for å sikre løpende drift. I budsjettene for 2021 er det lagt opp til en drift som skal skape en bærekraftig økonomi. Selskapet har de siste årene fakturert leietakerne for vesentlig mindre felleskostnader enn hva de faktiske kostnadene har vært. Det arbeides med å øke dagens inntekter ved å fakturere leietakerne en større andel av de faktiske felleskostnadene fra 2. kvartal i 2021.

Covid19 situasjonen påvirket selskapet særlig i Q2 2020, med påfølgende senvirkninger utover Q3. Flere store leietakere ba om fritak og/ eller utsettelse på husleie og felleskostnader, samt at noen mindre leietakere sa opp sine kontrakter. I perioden Q3 ble det lagt ned betydelig arbeid i få de aktuelle leietakere ajour med sine forpliktelser, da det kun ble gitt betalingsutsettelse. Da med oppfølging fra måned til måned. Resultatet av dette er at de fortsatt leier på eiendommen og fortsatt driver sin virksomhet innenfor «den nye normalen». Etterspørselen etter lokaler på eiendommen har vært overraskende høy gjennom året, til tross for pandemien slik at det totale bildet ser positivt ut.

I godt samarbeid med flere av leietakerne som ble berørt, og innføring av ulike tiltak er man pt. ajour. Videre er det høy utleiegrad og jevn etterspørsel. Slik sett påvirker pandemien i liten grad selskapets økonomi, men skulle pandemien vise seg å vedvare ytterligere utover 2021, med tilhørende strenge restriksjoner - kan dette tenkes å påvirke selskapets økonomi negativt.

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

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

Note 11 Hendelser etter balansedagen

Eiendommen er avsatt til offentlig formål, herunder kunst og kulturformål - og kommersiell virksomhet som underbygger dette. Før overtakelsen har dette formål ikke blitt praktisert fullt ut av tidligere eiere. Ved kommunens overtakelse av selskapet pr. 01.09.2020 er det nå definert 14 leietakere (ca. 1000 kvm og 1,2 MNOK leieinntekter) som ikke naturlig faller inn under formål. Det pågår nå dialog med samtlige av disse leietakere om utflytting. Med offentlig eier, er det et viktig moment å utvise smidighet mht. dato for utflytting. Dette i sum kan tenkes å resultere i noe dødgang for enkelte lokalene som kan påvirke selskapets økonomi for de inntektene det gjelder.