



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 921 021 836  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: FYRI HEMSEDAL AS  
Forretningsadresse: Grønnegata 41  
2317 HAMAR

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

### 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: Anders Buchardt  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.03.2023

### Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*

Brønnøysundregistrene, 01.06.2024



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt			158 287 827
Leieinntekter		21 177 776	16 280 012
<b>Sum inntekter</b>	1	<b>21 177 776</b>	<b>174 567 839</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad	2		144 025 281
Lønnskostnad	9		
Avskrivning av driftsmidler	3	12 634 117	12 356 556
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3		
Annen driftskostnad	9	3 375 425	3 287 713
<b>Sum kostnader</b>		<b>16 009 542</b>	<b>159 669 550</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>5 168 234</b>	<b>14 898 289</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt		39 255	141 430
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>39 255</b>	<b>141 430</b>
Annen rentekostnad		13 211 845	9 337 437
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>13 211 845</b>	<b>9 337 437</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-13 172 589</b>	<b>-9 196 007</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-8 004 355</b>	<b>5 702 282</b>
Skattekostnad på resultat	4	-1 756 947	1 260 942
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-6 247 408</b>	<b>4 441 340</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-6 247 408</b>	<b>4 441 340</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-6 247 408</b>	<b>4 441 340</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-6 247 408</b>	<b>4 441 340</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Overført fra/til annen egenkapital		-6 247 408	4 441 340
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>	<b>5</b>	<b>-6 247 408</b>	<b>4 441 340</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utvikling	3		
Konsesjoner, patenter o.l.	3		
Utsatt skattefordel	4		
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom		312 189 199	322 378 528
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr		30 665 163	32 841 611
<b>Sum varige driftsmidler</b>	3, 6	<b>342 854 363</b>	<b>355 220 140</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i tilknyttet selskap		2 305 511	2 305 511
Andre langsiktige fordringer	7		
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>2 305 511</b>	<b>2 305 511</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>345 159 874</b>	<b>357 525 651</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Sum varer</b>	2, 6	<b>13 567 019</b>	<b>10 779 113</b>
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	7	1 373 190	3 751 186
Andre kortsiktige fordringer		199 348	334 240
<b>Sum fordringer</b>		<b>1 572 538</b>	<b>4 085 426</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		504 775	500 000
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>504 775</b>	<b>500 000</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>15 644 333</b>	<b>15 364 539</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>360 804 206</b>	<b>372 890 190</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	5, 8	1 000 000	1 000 000
Annen innskutt egenkapital	5		
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>1 000 000</b>	<b>1 000 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Fond for vurderingsforskjeller	5		
Annen egenkapital	5	18 535 925	24 783 333
Udekket tap	5		
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>18 535 925</b>	<b>24 783 333</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>19 535 925</b>	<b>25 783 333</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	4	5 287 339	7 044 286
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>5 287 339</b>	<b>7 044 286</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7		
Langsiktig konserngjeld	7		
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>5 287 339</b>	<b>7 044 286</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld	7	3 249 205	5 457 393
Betalbar skatt	4		
Skyldig offentlige avgifter		528 069	807 721
Kortsiktig konserngjeld	7	332 203 669	333 797 457
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>335 980 943</b>	<b>340 062 571</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>341 268 282</b>	<b>347 106 857</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>360 804 206</b>	<b>372 890 190</b>



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>POSTER UTENOM BALANSEN</b>			
Garantistillelser	6		
Pantstillelser	6		



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 396170

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 921 021 836  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: FYRI HEMSEDAL AS  
Forretningsadresse: Grønnegata 41  
2317 HAMAR

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

#### 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: Anders Buchardt  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.03.2023

#### Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*

Brønnøysundregistrene, 10.05.2023



Organisasjonsnr: 921 021 836  
FYRI HEMSEDAL AS

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt			158 287 827
Leieinntekter		21 177 776	16 280 012
<b>Sum inntekter</b>	<b>1</b>	<b>21 177 776</b>	<b>174 567 839</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad	2		144 025 281
Lønnskostnad	9		
Avskrivning av driftsmidler	3	12 634 117	12 356 556
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3		
Annen driftskostnad	9	3 375 425	3 287 713
<b>Sum kostnader</b>		<b>16 009 542</b>	<b>159 669 550</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>5 168 234</b>	<b>14 898 289</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt		39 255	141 430
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>39 255</b>	<b>141 430</b>
Annen rentekostnad		13 211 845	9 337 437
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>13 211 845</b>	<b>9 337 437</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-13 172 589</b>	<b>-9 196 007</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
Skattekostnad på resultat	4	-1 756 947	1 260 942
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-6 247 408</b>	<b>4 441 340</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-6 247 408</b>	<b>4 441 340</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-6 247 408</b>	<b>4 441 340</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-6 247 408</b>	<b>4 441 340</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overført fra/til annen egenkapital		-6 247 408	4 441 340
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>	<b>5</b>	<b>-6 247 408</b>	<b>4 441 340</b>



Organisasjonsnr: 921 021 836  
FYRI HEMSEDAL AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utvikling	3		
Konsesjoner, patenter o.l.	3		
Utsatt skattefordel	4		
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom		312 189 199	322 378 528
Driftsløsøre, inventar o. a. utstyr		30 665 163	32 841 611
<b>Sum varige driftsmidler</b>	<b>3, 6</b>	<b>342 854 363</b>	<b>355 220 140</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i tilknyttet selskap		2 305 511	2 305 511
Andre langsiktige fordringer	7		
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>2 305 511</b>	<b>2 305 511</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>345 159 874</b>	<b>357 525 651</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Sum varer</b>	<b>2, 6</b>	<b>13 567 019</b>	<b>10 779 113</b>
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	7	1 373 190	3 751 186
Andre kortsiktige fordringer		199 348	334 240
<b>Sum fordringer</b>		<b>1 572 538</b>	<b>4 085 426</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o. l.		504 775	500 000
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>504 775</b>	<b>500 000</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>15 644 333</b>	<b>15 364 539</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>360 804 206</b>	<b>372 890 190</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			



<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	5, 8	1 000 000	1 000 000
Annen innskutt egenkapital	5		
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>1 000 000</b>	<b>1 000 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Fond for			
vurderingsforskjeller	5		
Annen egenkapital	5	18 535 925	24 783 333
Udekket tap	5		
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>18 535 925</b>	<b>24 783 333</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>19 535 925</b>	<b>25 783 333</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	4	5 287 339	7 044 286
<b>Sum avsetninger for forpliktelses</b>		<b>5 287 339</b>	<b>7 044 286</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	7		
Langsiktig konserngjeld	7		
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>5 287 339</b>	<b>7 044 286</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld	7	3 249 205	5 457 393
Betalbar skatt	4		
Skyldig offentlige avgifter		528 069	807 721
Kortsiktig konserngjeld	7	332 203 669	333 797 457
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>335 980 943</b>	<b>340 062 571</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>341 268 282</b>	<b>347 106 857</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>360 804 206</b>	<b>372 890 190</b>
<b>POSTER UTENOM BALANSEN</b>			
Garantistillelser	6		
Pantstillelser	6		



Organisasjonsnr: 921 021 836  
FYRI HEMSEDAL AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note  
5

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.



# Årsregnskap 2022

## Fyri Hemsedal AS

Årsberetning  
Resultatregnskap  
Balanse  
Kontantstrøm  
Noter til regnskapet

Org.nr.: 921 021 836



## Fyri Hemsedal AS

### Årsberetning for 2022

#### Virksomhetens art og tilholdssted

Fyri Hemsedal AS er et datterselskap av AB Invest A/S (63%). Andre aksjonærer er A Management AS (13,5%), Nunataq AS (13,5%) og Hotell Fyri AS (10%).

Fyri Hemsedal AS har oppført Hotell Fyri med tilhørende leiligheter samt fire leilighetsbygg i forkant av hotellet. All aktivitet skjer i Hemsedal kommune.

Selskapets forretningsadresse er Grønnegata 41 i Hamar kommune og formålet er oppføring av bygg og på forretningsmessig grunnlag drive salg og utleie av fast eiendom, samt hoteldrift. Videre å investere i eiendommer, aksjer og hva hermed står i forbindelse.

#### Redegjørelse for årsregnskapet

Etter styrets oppfatning gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets eiendeler, gjeld, finansielle stilling og resultat.

Omsetningen i selskapet gikk ned fra NOK 174.6 millioner i 2021 til NOK 21.2 millioner i 2022. Årsresultatet ble i 2022 på minus 6.2 millioner sammenlignet med et overskudd i fjor på kr 4.4 millioner. Styret foreslår at årets negative resultat overføres mot annen egenkapital.

Nedgangen i både omsetning og resultat skyldes at i 2021 ble trinn 2 av leilighetsprosjektet ferdigstilt og overlevert til kjøpere. Inntektene utgjorde NOK 158.3 millioner. Inntektene i 2022 kommer fra utleie av Hotell Fyri.

Fyri Hemsedal AS har konserngjeld på NOK 332.2 millioner pr 31.12.2022. Dette er gjeld til morselskapet AB Invest A/S. Fyri Hemsedal AS inngår i felles konsernkontosystem med morselskapet AB Invest A/S og har finansiert deler av byggeprosjektene gjennom denne ordningen. Konserngjelden er derfor balanseført som kortsiktig gjeld.

Samlet kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter i 2022 var på NOK 1.9 millioner. Selskapets likviditetsbeholdning var NOK 504.775 per 31.12.2022.

Bokført egenkapital var ved utgangen av året NOK 19.5 millioner, sammenlignet med NOK 25.8 millioner i 2021. Balansesummen var 360.8 millioner mot 372.9 millioner i 2021. Egenkapitalandelen pr. 31.12.2022 var 5,4% %, sammenlignet med 6,9% % pr. 31.12.2021. Nedgangen skyldes negativt resultat i 2022.

#### Finansiell risiko

Som eiendomsutvikler og utleier av fast eiendom er selskapet eksponert for risiko knyttet til endringer i rentenivået. Selskapets finansielle risiko anses som tilfredsstillende.

#### Markedsrisiko

Selskapet er eksponert for svingninger i økonomiske konjunkturer. Dette kan påvirke løpende inntekter i forhold til omsetningsbaserte leiekontrakter, reforhandlinger av eksisterende



fastleiekontrakter, og inngåelse av nye leieavtaler. Våre fastleieavtaler følger endringene i konsumprisindeksene. Markedsrisikoen anses som akseptabel.

### **Kredittrisiko**

Selskapet har fått innvilget lån hos morselskapet som har finansiert dagens eiendommer. Lånene er inngått på markedsmessige betingelser og kredittrisikoen anses som akseptabel.

### **Likviditetsrisiko**

Selskapet vurderer likviditeten i selskapet som god. Selskapet har anledning til å trekke på morselskapet gjennom konsernkontoordningen. Gjennom driften vil gjelden til morselskapet jevnt reduseres. Selskapet har ytterligere planer for videre utvikling i Hemsedal, men igangsetting forventes på et senere tidspunkt. Selskapets likviditetssituasjon og kontantstrøm anses som tilfredsstillende.

### **Arbeidsmiljø**

Det er ingen ansatte i selskapet.

### **Ytre miljø**

Selskapet har fokus på å redusere ressursforbruket både ved oppføring av nye prosjekter og i eksisterende eiendommer. Vi har fokus på hvilket energiforbruk og hvilke materialer som benyttes i våre prosjekter.

Styret mener at selskapets virksomhet normalt ikke medfører påviselige skadevirkninger på det ytre miljø.

### **Forskning og utvikling**

Selskapet har ikke hatt forsknings- og utviklingsprosjekter i 2022.

### **Styreforsikring**

Selskapet har ikke tegnet styreansvarsforsikring.

### **Åpenhetsloven**

Redegjørelsen etter åpenhetsloven vil bli tilgjengelig på morselskapet sin internettside [abinvest.no](http://abinvest.no) før fristen 30.06.2023.

### **Fremtidsutsikter**

Etter to utfordrende år med Corona fikk man i 2022 et etterlengtet oppsving i hotell- og reiselivsmarkedet. Ser man fremover vil uroligheter i verden i form av krigen i Ukraina og mer usikre økonomiske utsikter gjøre at vi forventer tøffere markedsutsikter også innen eiendom.

Det forventes et positivt driftsresultat i 2023 og en positiv kontantstrøm fra driften. Høye avskrivninger gir et forventet negativt resultat etter skatt. Selskapet og AB Invest konsernet har tilstrekkelig soliditet, oppspart likviditet og tilgjengelige kredittrammer til å kunne betjene sine forpliktelser og drifte selskapene og eiendommene forsvarlig hvis utviklingen skulle bli dårligere enn antatt.

Selskapet har fokus på å opprettholde en god drift og forvaltning på sin eiendom. Vi forventer en stabil og god kontantstrøm i selskapet i årene fremover.

Forutsetningene for fortsatt drift er til stede og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetningen.



Oslo den 23. mars 2023

\_\_\_\_\_  
Anders Buchardt  
Styreleder

\_\_\_\_\_  
Bengt Jonas Stenberg  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Gunnar Oveland  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Aksel Lund Svindal  
Styremedlem



## Resultatregnskap Fyri Hemsedal AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2022	2021
Salgsinntekt		0	158 287 827
Leieinntekter		21 177 776	16 280 012
<b>Sum driftsinntekter</b>	<b>1</b>	<b>21 177 776</b>	<b>174 567 839</b>
Varekostnad	2	0	144 025 281
Avskrivning av driftsmidler	3	12 634 117	12 356 556
Annen driftskostnad	9	3 375 425	3 287 713
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>16 009 542</b>	<b>159 669 550</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>5 168 234</b>	<b>14 898 289</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt		39 255	141 430
Annen rentekostnad		13 211 845	9 337 437
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>-13 172 589</b>	<b>-9 196 007</b>
Resultat før skattekostnad		-8 004 355	5 702 282
Skattekostnad på resultat	4	-1 756 947	1 260 942
<b>Resultat</b>		<b>-6 247 408</b>	<b>4 441 340</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-6 247 408</b>	<b>4 441 340</b>
<b>Overføringer</b>			
Overført fra/til annen egenkapital		-6 247 408	4 441 340
<b>Sum overføringer</b>	<b>5</b>	<b>-6 247 408</b>	<b>4 441 340</b>



## Balanse Fyri Hemsedal AS

Eiendeler	Note	2022	2021
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom		312 189 199	322 378 528
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr		<u>30 665 163</u>	<u>32 841 611</u>
<b>Sum varige driftsmidler</b>	<b>3, 6</b>	<b>342 854 363</b>	<b>355 220 140</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i tilknyttet selskap		<u>2 305 511</u>	<u>2 305 511</u>
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>2 305 511</b>	<b>2 305 511</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>345 159 874</b>	<b>357 525 651</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
Lager av varer og annen beholdning	2, 6	13 567 019	10 779 113
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	7	1 373 190	3 751 186
Andre kortsiktige fordringer		<u>199 348</u>	<u>334 240</u>
<b>Sum fordringer</b>		<b>1 572 538</b>	<b>4 085 426</b>
Bankinnskudd, kontanter o.l.		504 775	500 000
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>15 644 333</b>	<b>15 364 539</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>360 804 206</b>	<b>372 890 190</b>



## Balanse Fyri Hemsedal AS

Egenkapital og gjeld	Note	2022	2021
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	5, 8	1 000 000	1 000 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>1 000 000</b>	<b>1 000 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	5	18 535 925	24 783 333
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>18 535 925</b>	<b>24 783 333</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>19 535 925</b>	<b>25 783 333</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Avsetning for forpliktelser</b>			
Utsatt skatt	4	5 287 339	7 044 286
<b>Sum avsetning for forpliktelser</b>		<b>5 287 339</b>	<b>7 044 286</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld	7	3 249 205	5 457 393
Skyldig offentlige avgifter		528 069	807 721
Konserngjeld	7	332 203 669	333 797 457
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>335 980 943</b>	<b>340 062 571</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>341 268 282</b>	<b>347 106 857</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>360 804 206</b>	<b>372 890 190</b>

Oslo, 23.03.2023  
Styret i Fyri Hemsedal AS

\_\_\_\_\_  
Anders Buchardt  
styreleder

\_\_\_\_\_  
Gunnar Oveland  
styremedlem

\_\_\_\_\_  
Aksel Lund Svindal  
styremedlem

\_\_\_\_\_  
Bengt Jonas Stenberg  
styremedlem



## Kontantstrøm

### Fyri Hemsedal AS

	2022	2021
<b>Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter</b>		
Resultat før skattekostnad	-8 004 355	5 702 282
Avskrivninger	12 634 117	12 356 556
Endring i varelager	-2 787 906	90 862 755
Endring i kundefordringer	2 377 996	8 179 866
Endring i leverandørgjeld	-2 208 188	-8 478 230
Endring i andre tidsavgrensingsposter	-144 760	20 267 529
<b>Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>	<b>1 866 904</b>	<b>128 890 758</b>
<b>Kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</b>		
Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	-268 340	-10 556 819
Innbetalinger på andre lånefordringer (korts./langs)	0	50 000
<b>Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</b>	<b>-268 340</b>	<b>-10 506 819</b>
<b>Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter</b>		
Innbetalinger gjeld konsernselskaper	-1 593 789	-117 883 939
<b>Netto kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter</b>	<b>-1 593 789</b>	<b>-117 883 939</b>
<b>Netto kontantstrøm for perioden</b>	<b>4 775</b>	<b>500 000</b>
Effekt av valutakursendringer på kontanter og kontantekvivalenter	0	0
Kontanter og kontantekvivalenter ved periodens begynnelse	500 000	0
<b>Kontanter og kontantekvivalenter ved periodens slutt</b>	<b>504 775</b>	<b>500 000</b>
Denne består av:		
Bankinnskudd m.v.	504 775	500 000
Ubenyttet driftskreditt utgjør i tillegg	0	0



## Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk.

### Driftsinntekter

Leieinntekter inntektsføres i takt med utleieperioden og salg av tjenester inntektsføres når tjenesten utføres. Salgsinntekter fra salg av eiendom inntektsføres når eiendommen overdras kjøper.

### 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.

Oppføring av utsatt skattefordel på netto skattereduserende forskjeller som ikke er utlignet og underskudd til fremføring, er begrunnet med antatt fremtidig inntjening. Utsatt skattefordel som kan balanseføres og utsatt skatt er oppført netto i balansen.

### Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Eiendeler som er knyttet til varekretsløpet er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de skal tilbakebetales i løpet av ett år. For gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

### Varige driftsmidler

Tomter avskrives ikke. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes forventede levetid dersom de har antatt levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 15 000. Vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende. Påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

### Nedskrivning av anleggsmidler

Ved indikasjon på at balanseført verdi av et anleggsmiddel er høyere enn virkelig verdi, foretas det test for verdifall. Testen foretas for det laveste nivå av anleggsmidler som har selvstendige kontantstrømmer. Hvis balanseført verdi er høyere enn både salgsverdi og gjenvinnbart beløp (nåverdi ved fortsatt bruk/eie), foretas det nedskrivning til det høyeste av salgsverdi og gjenvinnbart beløp.

Tidligere nedskrivninger, med unntak for nedskrivning av goodwill reverseres hvis forutsetningene for nedskrivningen ikke lenger er tilstede..

### Aksjer i tilknyttet selskap

Investeringer i datterselskap er vurdert etter kostmetoden. Kostprisen økes når midler tilføres ved kapitalutvidelse. Mottatte utdelinger resultatføres som inntekter. Balanseført verdi skrives ned til antatt virkelig verdi når den er lavere.

### Varer

Prosjekter for salg under utførelse verdsettes til det laveste er vurdert til det laveste av anskaffelseskost og netto salgsverdi.

### 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.

### Kontantstrømoppstilling

Kontantstrømoppstillingen utarbeides etter den indirekte metoden. Kontanter og kontantekvivalenter omfatter kontanter, bankinnskudd og andre kortsiktige likvide plasseringer.



## Note 1 Driftsinntekter

	2022	2021
Salgsinntekter	0	158 287 827
Leieinntekter	21 177 776	16 280 012
<b>Sum</b>	<b>21 177 776</b>	<b>174 567 839</b>

Salgsinntekter i 2021 fra salg av oppførte leiligheter.  
Alle selskapets inntekter er fra virksomhet i Norge.

## Note 2 Varebeholdning

	2022	2021
Varebeholdning	13 567 019	10 779 113
<b>Sum</b>	<b>13 567 019</b>	<b>10 779 113</b>

Varebeholdning relaterer seg til oppføring av leiligheter for salg og er pr 31.12 vurdert til anskaffelseskost.

## Note 3 Varige driftsmidler

	Bygninger og tomter	Inventar	Sum
Anskaffelseskost 01.01.2022	340 608 385	37 153 167	377 761 553
Tilgang	268 340	0	268 340
Avgang	0	0	0
Anskaffelseskost 31.12.2022	340 876 725	37 153 167	378 029 893
Akkumulerte avskrivninger	28 687 526	6 488 004	35 175 530
<b>Bokført verdi per 31.12.2022</b>	<b>312 189 199</b>	<b>30 665 163</b>	<b>342 854 363</b>
Årets avskrivninger	10 457 669	2 176 448	12 634 117
Forventet økonomisk levetid	20-50 år	10 år	
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær	



### Note 4 Skatt

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

	2022	2021	Endring
Varige driftsmidler	53 810 665	47 912 382	-5 898 283
<b>Sum</b>	<b>53 810 665</b>	<b>47 912 382</b>	<b>-5 898 283</b>
Akkumulert fremførbart underskudd	-29 777 305	-15 892 902	13 884 403
<b>Grunnlag for beregning av utsatt skatt</b>	<b>24 033 360</b>	<b>32 019 480</b>	<b>7 986 120</b>
<b>Utsatt skatt (22 %)</b>	<b>5 287 339</b>	<b>7 044 286</b>	<b>1 756 947</b>
<b>Årets skattekostnad</b>		<b>2022</b>	<b>2021</b>
Skattepliktig inntekt:			
Ordinært resultat før skatt		-8 004 355	5 702 282
Permanente forskjeller		18 235	29 269
Endring i midlertidige forskjeller		-5 898 283	-8 075 968
Anvendelse av fremførbart underskudd		0	2 344 418
<b>Skattepliktig inntekt</b>		<b>-13 884 403</b>	<b>0</b>
Resultatført skatt på ordinært resultat:			
Betalbar skatt		0	0
Endring i utsatt skatt		-1 756 947	1 260 942
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>		<b>-1 756 947</b>	<b>1 260 942</b>
Beregning av effektiv skattesats			
Resultat før skatt		-8 004 355	5 702 282
Beregnet skatt av resultat før skatt		-1 760 958	1 254 502
Skatteeffekt av permanente forskjeller		4 012	6 439
<b>Sum</b>		<b>-1 756 947</b>	<b>1 260 941</b>
Effektiv skattesats		22 %	22 %
Betalbar skatt i balansen:			
Betalbar skatt på årets resultat		0	0
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>		<b>0</b>	<b>0</b>

### Note 5 Egenkapital

	Aksjekapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital 01.01.2022	1 000 000	24 783 333	25 783 333
Årets resultat	0	-6 247 408	-6 247 408
<b>Egenkapital 31.12.2022</b>	<b>1 000 000</b>	<b>18 535 925</b>	<b>19 535 925</b>



## Note 6 Pantstillelser og garantier m.v.

Selskapet har pantsatt sine tomter, bygg og driftstilbehør som sikkerhet for morselskapet, AB Invest A/S, sin pantegjeld.

<b>Gjeld som er sikret ved pant o.l</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Mellomværende med selskap i samme konsern	-332 203 669	-333 797 457
<b>Sum</b>	<b>-332 203 669</b>	<b>-333 797 457</b>

### Balanseført verdi av eiendeler pantsatt for egen gjeld

Tomter, bygninger	342 854 363	355 220 140
Varer	13 567 019	10 779 113
<b>Sum</b>	<b>356 421 382</b>	<b>365 999 253</b>

Fyri Hemsedal AS har, sammen med øvrige datterselskap, felles konsernkontosystem med morselskapet AB Invest A/S. Selskapene er solidarisk ansvarlige for de trekk konsernet har gjort. Fyri Hemsedal AS har avgitt kausjonserklæring på kr 25 000 000 som sikkerhet for konsernkontosystemet.

Det er i tillegg avgitt garantier ovenfor leilighetskjøpere som pr 31.12.22 beløper seg til kr 24 043 000.

## Note 7 Mellomværende med foretak i samme konsern

	Leverandørgjeld		Øvrig gjeld	
	2022	2021	2022	2021
Foretak i samme konsern	2 250 000	2 250 000	332 203 669	333 797 457
<b>Sum</b>	<b>2 250 000</b>	<b>2 250 000</b>	<b>332 203 669</b>	<b>333 797 457</b>

Se note 5 for informasjon om sikkerhet/pantstillelse.

## Note 8 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen på kr. 1 000 000 består av 1 000 aksjer à kr. 1 000.

### Oversikt over de største aksjonærene 31.12.2022

Navn	Antall aksjer	Eierandel
AB Invest A/S	630	63%
A Management AS	135	13,5%
Nunataq AS	135	13,5%
Hotell Fyri AS	100	10%
<b>Sum</b>	<b>1 000</b>	<b>100%</b>

Konsernregnskapet som inkluderer Fyri Hemsedal AS kan fås utlevert hos morselskapet AB Invest A/S med forretningsadresse Grønnegata 41, 2317 Hamar.



## Note 9 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte mm.

Det er ikke gitt lån/sikkerhetsstillelse til daglig leder, styrets leder eller andre nærstående parter. Det er ikke betalt ytelser til ledende personer eller styret gjennom året.

<b>Kostnadsført godtgjørelse til revisor</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Lovpålagt revisjon (inkl. teknisk bistand med årsregnskap)	69 262	61 045
Andre attestasjonstjenester	0	0
Skatterådgivning (inkl. teknisk bistand med ligningspapirer)	20 456	18 121
<b>Sum</b>	<b>89 718</b>	<b>79 166</b>



 Securely signed with Brevio

Fyri Hemsedal AS, Offentlig regnskap 2022

**Signers:**

<b>Name</b>	<b>Method</b>	<b>Date</b>
JONAS STENBERG	BANKID	2023-03-23 17:45
Buchardt, Anders	BANKID	2023-03-23 15:32
Oveland, Gunnar	BANKID	2023-03-23 10:17
Svindal, Aksel Lund	BANKID_MOBILE	2023-03-23 17:09

**This document package contains:**

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



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



Til generalforsamlingen i Fyri Hemsedal AS

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Fyri Hemsedal AS som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for informasjonen i årsberetningen. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke informasjonen i årsberetningen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese årsberetningen. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom årsberetningen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i årsberetningen ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom årsberetningen fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

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.

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik internt kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

PricewaterhouseCoopers AS, Aslak Boltsgate 42, Postboks 1100, NO-2305 Hamar  
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, [www.pwc.no](http://www.pwc.no)

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



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

#### **Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet**

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Hamar, 23. mars 2023  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Thomas Fraurud  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning Fyri Hemsedal AS 2022

**Signers:**

<b>Name</b>	<b>Method</b>	<b>Date</b>
Fraurud, Thomas Haug	BANKID	2023-03-29 17:27

**This document package contains:**

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



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