



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2019 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 996 334 902
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: FLESLAND HOLDING AS
Forretningsadresse: Handlandsvegen 75
5451 VALEN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2019 - 31.12.2019

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: IFRS

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Eirik Sævareid
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 11.06.2020

Grunnlag for avgivelse

År 2019: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2018: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2019

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, 25.08.2021



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
RESULTATREKNESKAP			
Inntekter			
Salsinntekter	6	1 387 043	15 818 798
Sum inntekter		1 387 043	15 818 798
Kostnader			
Annan driftskostnad	5	7 022 111	9 654 245
Sum kostnader		7 022 111	9 654 245
Driftsresultat		-5 635 068	6 164 553
Finansinntekter og finanskostnader			
Anna renteinntekt		20 864 795	21 061 561
Anna finansinntekt			50 801 331
Sum finansinntekter		20 864 795	71 862 892
Annan rentekostnad		8 725 487	7 782 522
Sum finanskostnader		8 725 487	7 782 522
Netto finans		12 139 308	64 080 370
Ordinært resultat før skattekostnad		6 504 240	70 244 923
Skattekostnad på ordinært resultat	8	-1 581 554	4 068 782
Ordinært resultat etter skattekostnad		8 085 794	66 176 141
Årsresultat		8 085 794	66 176 141
Overføringer og disponeringar			
Ordinært utbytte			56 051 331
Overført til annen egenkapital		8 085 794	10 124 810
Sum overføringer og disponeringar		8 085 794	66 176 141



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
BALANSE - EIGEDELAR			
Anleggsmiddel			
Immaterielle egedelar			
Utsett skattefordel	8	9 929 839	8 348 285
Sum immaterielle egedelar		9 929 839	8 348 285
Finansielle anleggsmiddel			
Lån til føretak i same konsern		3 444 778	3 000 000
Investeringar i tilknytt selskap	6	323 264 640	322 027 597
Lån til tilknytt selskap og felles kontrollert verksemd	3,9	373 258 387	367 581 693
Andre langsiktige fordringer	9	41 126 648	15 480 021
Sum finansielle anleggsmiddel		741 094 453	708 089 311
Sum anleggsmiddel		751 024 292	716 437 596
Omløpsmiddel			
Varer			
Krav			
Andre kortsiktige fordringer			3 665 859
Sum krav			3 665 859
Bankinnskot, kontantar og liknande			
Bankinnskot, kontantar og liknande		6 011 061	18 406 475
Sum bankinnskot, kontantar og liknande		6 011 061	18 406 475
Sum omløpsmiddel		6 011 061	22 072 334
SUM EIGEDELAR		757 035 353	738 509 930
BALANSE - EIGENKAPITAL OG GJELD			
Eigenkapital			
Innskoten eigenkapital			
Selskapskapital	2	103 115 115	103 115 115



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
Behaldning av egne aksjar	2	-6 702 624	-6 702 624
Overkurs	2	2 284 885	2 284 885
Sum innskoten egenkapital		98 697 376	98 697 376
Opptent egenkapital			
Annan egenkapital		380 292 379	372 206 585
Sum opptent egenkapital		380 292 379	372 206 585
Sum egenkapital		478 989 755	470 903 961
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Anna langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjonar		125 000 000	125 000 000
Gjeld til aksjonærer		143 836 096	141 330 407
Øvrig langsiktig gjeld			150 000
Sum anna langsiktig gjeld		268 836 096	266 480 407
Sum langsiktig gjeld	7	268 836 096	266 480 407
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		67 434	40 770
Anna kortsiktig gjeld		9 142 068	1 084 792
Sum kortsiktig gjeld		9 209 502	1 125 562
Sum gjeld		278 045 598	267 605 969
SUM EIGENKAPITAL OG GJELD		757 035 353	738 509 930



Flesland Holding AS

RESULTATREGNSKAP OG ANDRE INNTEKTER OG KOSTNADER

Beløp gitt i tusen NOK	Note	31. desember 2019	31. desember 2018
DRIFTSRESULTAT			
Andel av resultat fra felleskontrollert virksomhet regnskapsført etter egenkapitalmetoden (netto etter skatt)	6	1 387	15 819
Gevinst på investering	2	-	50 801
Andre driftskostnader	5	(7 022)	(9 654)
TOTALT DRIFTSRESULTAT		(5 635)	56 966
FINANSIELLE POSTER			
Økning i virkelig verdi måling på fordringer fra felleskontrollert virksomhet	3	18 556	20 512
Annen renteinntekt		2 308	550
Rentekostnad fra finansiell forpliktelse målt til amortisert kost	7	(8 725)	(7 783)
NETTO FINANSIELL INNTEKT		12 139	13 279
RESULTAT FØR SKATT		6 504	70 245
Skattekostnad	8	(1 582)	4 069
TOTALRESULTAT		8 086	66 176

De etterfølgende noter er en integrert del av regnskapet.




Flesland Holding AS

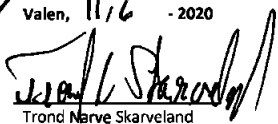
BALANSEOPPSTILLING


Beløp gitt i tusen NOK	Note	31. desember 2019	31. desember 2018	31. desember 2017
Anleggsmidler				
Fordringer fra felleskontrollert virksomhet	3,9	373 258	367 582	396 173
Investering i felleskontrollert virksomhet	6	323 265	322 028	306 209
Utsatt skattefordel	8	9 930	8 348	12 417
Andre langsiktige fordringer	9	44 572	18 480	2 522
SUM ANLEGGSMIDLER		751 024	716 437	717 321
OMLØPSMIDLER				
Kortsiktige fordringer		-	20	20
Forskuddsbetalinger		-	3 646	1 800
Bank		6 011	18 406	39 077
SUM OMLØPSMIDLER		6 011	22 072	40 897
SUM EIENDELER		757 035	738 510	758 217
EGENKAPITAL				
Aksjekapital	2	103 115	103 115	103 115
Overkurs	2	2 285	2 285	2 285
Egne aksjer	2	(6 703)	(6 703)	(6 703)
Opptjent egenkapital		380 292	372 207	377 081
SUM EGENKAPITAL		478 990	470 904	475 778
LANGSIKTIG GJELD				
Langsiktig gjeld	7	268 836	266 480	281 412
SUM LANGSIKTIG GJELD		268 836	266 480	281 412
KORTSIKTIG GJELD				
Annen kortsiktig gjeld		9 209	1 126	1 026
SUM KORTSIKTIG GJELD		9 209	1 126	1 026
SUM GJELD		278 045	267 606	282 438
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		757 035	738 510	758 217


De etterfølgende noter er en integrert del av regnskapet.

Valen, 11/6 - 2020


Rune Skarveland
Styreleder


Trond Nørve Skarveland
Styremedlem/Daglig leder


Siri Aspelund
Styremedlem


Sverre Olav Handeland
Styremedlem



Flesland Holding AS

KONTANTSTRØMOPPSTILLING

Beløp gitt i tusen NOK	31. desember 2019	31. desember 2018
KONTANTSTRØM FRA OPERASJONELLE AKTIVITETER		
Resultat før skatt	6 504	70 245
Justering for:		
- Netto finansiell inntekt	(12 139)	(13 279)
- Resultatandel fra felleskontrollert virksomhet (etter skatt)	(1 387)	(15 819)
- Gevinst fra utdeling av tingsutbytte	-	(50 801)
	(7 022)	(9 654)
Endring i:		
- Kundefordringer	20	-
- Forskuddsbetaling	3 646	(3 646)
- Leverandørgjeld	26	(541)
- Endring i andre tidsavgrensningsposter	2 604	-
	6 296	(4 187)
KONTANTER GENERERT FRA OPERASJONELLE AKTIVITETER	6 296	(4 187)
NETTO KONTANTSTRØM TIL (-)/FRA OPERASJONELLE AKTIVITETER	(726)	(13 841)
NETTO KONTANTSTRØM FRA INVESTERINGSAKTIVITETER		
Lån til felleskontrollert virksomhet	(11 300)	(15 000)
Innbetaling på fordring fra felleskontrollert virksomhet	1 879	49 104
Investering i aksjer	-	(5 250)
	(9 421)	28 854
NETTO KONTANTSTRØM TIL (-)/FRA INVESTERINGSAKTIVITETER	(9 421)	28 854
KONTANTSTRØM FRA FINANSIERINGSAKTIVITETER		
Utbytte betalt	-	(15 000)
Låneopptak fra eiere og andre	5 965	18 000
Renter betalt til eiere og finansinstitusjoner	(8 063)	(7 684)
Netto låneopptak / Tilbakebetaling (-) av sikret banklån	(150)	-
Betaling av hovedstol på lån fra felleskontrollert virksomhet	-	(31 000)
	(2 248)	(35 684)
NETTO ØKNING/REDUKSJON (-) I LIKVIDER	(12 395)	(20 671)
Likvider per 1. januar	18 406	39 077
Likviditetsbeholdning per 31. desember	6 011	18 406

De etterfølgende noter er en integrert del av regnskapet.



Flesland Holding AS

ENDRINGER I EGENKAPITAL

Beløp gitt i tusen NOK	Aksjekapital	Overkurs	Egne aksjer	Opptjent egenkapital	SUM
Balanse per 31. desember, 2017	103 115	2 285	(6 703)	377 081	475 778
Totalresultat				66 176	66 176
Transaksjoner med eiere av selskapet:					
Utbytte				(15 000)	(15 000)
Tingsutbytte				(56 051)	(56 051)
Sum transaksjoner med eiere av selskapet				(71 051)	(71 051)
Balanse per 31. desember, 2018	103 115	2 285	(6 703)	372 207	470 904
Totalresultat				8 086	8 086
Transaksjoner med eiere av selskapet:					
Utbytte				-	-
Tingsutbytte				-	-
Sum transaksjoner med eiere av selskapet				-	-
Balanse per 31. desember, 2019	103 115	2 285	(6 703)	380 293	478 990

Flesland Holding AS eier 7 104 av selskapets 109 290 utestående aksjer. Kostpris for egne aksjer er kr 13 020 tusen. Overskuddskurs for egne aksjer utover pålydende kr 6 703 tusen er ført direkte mot egenkapitalen.

De etterfølgende noter er en integrert del av regnskapet.



1 Regnskapsprinsipper

Dette årsregnskapet består av resultatregnskap, balanse, kontantstrømoppstilling, og endring i egenkapital for Flesland Holding AS ("Selskapet"), og dets investering i felleskontrollert virksomhet regnskapsført etter egenkapitalmetoden. Selskapet er et aksjeselskap, med hovedkontor i Handelslandsvegen 75, 5451 Valen. Selskapet driver hovedsaklig med oppkjøp, utleie og utvikling av eiendom.

Årsregnskapet er utarbeidet i samsvar med "International Financial Reporting Standards" (IFRS) som er godkjent av EU. Årsregnskapet er avlagt under forutsetningen om fortsatt drift.

Ingen vesentlige endringer i løpet av regnskapsåret.

Regnskapsprinsipper

Regnskapsprinsipper som relaterer seg til årsregnskapet i sin helhet er angitt nedenfor, mens prinsipper som anvendes på spesifikke områder omtales i de respektive notene. Regnskapsprinsippene er konsistente i alle presenterte perioder.

Ledelsen anser følgende som de viktigste regnskapsprinsipper for årsregnskapet:

- Felleskontrollert virksomhet BLU AS' regnskapsprinsipper for investeringseiendommer, se note 7

- a) Anvendelse av IAS 40 Investeringseiendom' virkelig verdi modell for
 - i) eiendom under bygging og utvikling for fremtidig bruk som investeringseiendom
 - ii) en bygning som eies, og som leies ut, eller som innehas for å leies ut i henhold til én eller flere leieavtaler
- b) I spesielle tilfeller der bruk av investeringseiendommen endres, endres bokføring av investeringseiendom fra IAS 40
 - i) til IAS 16 eiendom, anlegg og utstyr når eiendom blir egenbenyttet
 - ii) til IAS 2 varelager på tidspunkt når eiendom utvikles med tanke på fremtidig salg
 - iii) anleggsmidler holdt for salg i henhold til IFRS 5 når eiendom er tilgjengelig for salg i dagens tilstand og salg er svært sannsynlig.

- Virkelig verdi over resultat for fordringer (selgerkreditt) til felleskontrollert virksomhet BLU AS i henhold til IFRS 9

Viktige regnskapsestimater og skjønnsmessige vurderinger

Utarbeidelsen av selskapsregnskapet i samsvar med IFRS krever at ledelsen benytter estimater og forutsetninger som påvirker rapporterte inntekter, kostnader, eiendeler og forpliktelser. Estimater og forutsetninger som er lagt til grunn er basert på historisk erfaring og andre faktorer som som vurderes å være relevante for estimatet på balansedagen. Estimatenes kan avvike fra faktiske resultater. Endringer i regnskapsmessige estimater vurderes løpende, og føres prospektivt.

Hovedpostene hvor estimater vil ha stor innvirkning på regnskapsførte verdier vedrører:

- Virkelig verdi av investeringseiendommer som regnskapsført i den felleskontrollerte virksomheten BLU AS
- Hendelsesforløp av oppgjør av selgerkreditt (betinget vederlag) og anvendte diskonteringsrenter.

Der det er hensiktsmessig, beregnes nåverdier ved bruk av diskonteringsrenter som reflekterer valutakurs og løpetid på de aktuelle objektene. Virkelig verdi og diskonteringsrente benyttes i henhold til IFRS 13. Ytterligere opplysninger om estimater og vurderinger er oppført i de aktuelle notene i årsregnskapet.

Vesentlighet

Ledelsen oppgir spesifikke opplysninger som kreves av IFRS, med mindre informasjonen vurderes uvesentlig eller ikke aktuell for brukerne av årsregnskapet. I årsregnskapet har verdiene blitt avrundet til nærmeste tusen, dersom ikke annet er angitt. Som en effekt av avrundingsforskjeller vil ikke verdiene utelukkende summere til totalen.



2 Aksjer og aksjonærer

Aksjekapitalen i Flesland Holding AS pr. 31.12.2019 består av 109 290 aksjer a kr 943,5

a) Aksjer og aksjonærer

Eierstruktur	Antall aksjer	Eierandel
ROS Holding AS	25 000	22,875 %
Eikestø Eiendom AS	25 000	22,875 %
Fureneset Eiendom AS	25 000	22,875 %
Neve Eiendom AS	25 000	22,875 %
Egne aksjer	7 104	6,500 %
Handeland Eigedom AS	2 186	2,000 %
Total	109 290	100,00 %

1) Eikestø Eiendom AS kontrolleres av Rune Skarveland, styreleder i Flesland Holding AS

2) Fureneset Eiendom AS kontrolleres av Trond Narve Skarveland, styremedlem i Flesland Holding AS

3) Handeland Eigedom AS kontrolleres av Sverre Olav Handeland, styremedlem i Flesland Holding AS

Alle ordinære aksjer er likestilte med hensyn til selskapets eiendeler

b) Tilbakekjøpte aksjer

Reservene for tilbakekjøpte aksjer tilsvarer kostnaden av Flesland Holding AS' aksjer i selskapet.

c) Utbytte

Styret har etter balansedagen foreslått at det ikke utbetales utbytte. I 2018 ble det utbetalt et utbytte på kr 15 millioner.



3 Finansielle instrumenter

a) Presentasjon

Selskapet har ikke inkludert informasjon om virkelig verdi for finansielle eiendeler og forpliktelser ikke målt til virkelig verdi, dersom balanseført verdi er en rimelig tilnærming til virkelig verdi.

b) Måling til virkelig verdi av fordringer fra felleskontrollert virksomhet

I 2012, solgte selskapet aksjene i Flesland Property AS og Flesland Utvikling AS med datterselskaper til Bergen Lufthavn Utvikling AS, som er 50 % eid av selskapet. En gevinst på kr 291 204 tusen ble bokført i resultatregnskapet i 2012 og er inkludert i opptjent egenkapital. Flesland Holding AS har gitt BLU AS en selgers kreditt for 95 % av vederlaget. Resterende 5 % forfalt ved endelig avtale. Med hensyn på selgers kreditt så forfaller vederlagene etterhvert som utviklingsprosjektene realiseres.

Ved vurdering av utestående betalinger, er utbyggingsgrad og forventet ferdigstillelse hensynstatt. I beregningen er en av forutsetningene at vederlaget neddiskonteres med en rentesats på 5 % som gir en nåverdi på kr 373 258 tusen in 2019. Nåverdien har økt med kr 18 556 tusen i løpet av 2019, med bakgrunn i beløpets tidsverdi. Tilsvarende er fordringen redusert med innbetalinger på kr 12 880 tusen i 2019.

I forbindelse med oppkjøpet i 2012, er selger finansielt ansvarlig for oppgjør av enkelte gjedsposter som forelå i de solgte selskapene på salgstidspunktet. Ved årsslutt var denne gjelden nedbetalt i sin helhet.

Fordringen fra BLU måles til virkelig verdi

Fordringen fra BLU regnskapsføres som en eiendel, i samsvar med definisjonen av finansielle eiendeler i IAS 32. I samsvar med IFRS 9, måles den finansielle eiendelen til virkelig verdi over resultatet. Selskapet er videre utsatt for kredittrisiko, hvilket er hensynstatt i modellen som beskrevet under.

Verdsettelsesmetode

Det er benyttet en diskontert kontantstrømsmodell til å beregne virkelig verdi av fordringen fra BLU AS. Modellen forventer en 23-års kontantstrøm som skriver seg fra oppstart og utvikling av eiendommene i BLU. Verdsettelsesmetoden hensyntar nåverdien av forventede fremtidige betalinger fra BLU AS til Flesland Holding AS, neddiskontert med en rente justert for risiko. Forventet betaling avgjøres ved å vurdere når utviklingen ventes å forekomme, samt beløpsstørrelse på hver betaling. De nominelle fremtidige kontantstrømmene er diskontert til nåverdi med en diskonteringsrate på 5 %. Fremtidige kontantstrømmer skrives opp årlig med 2 %.

Sensitivitetsanalyse

Fluktuasjoner i en av de uobserverbare faktorene vil ha følgende effekt på virkelig verdi på fordringen fra FH til BLU, alt annet konstant.

Endring i virkelig verdi av den finansielle eiendelen	Beløp gitt i tusen NOK
1 % økning i diskonteringsrente	-34 415
1 % reduksjon i diskonteringsrente	39 873

Virkelig verdi hierarkiet - Nivå 3

I samsvar med IFRS 13, klassifiserer virkelig verdi hierarkiet de ulike faktorene som benyttes for å vurdere virkelig verdi i tre nivåer, der nivå 1 og 2 baseres på observerbar informasjon, og nivå 3 baseres på uobserverbar informasjon. I dette tilfellet beregnes virkelig verdi basert på uobserverbar informasjon, ettersom relevant og observerbar informasjon ikke er tilgjengelig, og kun nivå 3 er dermed inkludert.

Finansielle instrumenter målt til virkelig verdi, som har en innvirkning på resultatregnskapet, vises nedenfor der eventuelle forskjeller mellom virkelig verdi og bokført verdi påpekes. Balanseført verdi er imidlertid en rimelig tilnærming til virkelig verdi, og dermed vil bokført verdi være lik virkelig verdi. Ettersom beregningen inkluderer uobserverbar informasjon, inkluderes eiendelen i nivå 3 i virkelig verdi hierarkiet. I dette tilfellet er virkelig verdi lik bokført verdi.

Tabellen nedenfor vises en avstemming fra åpningsbalanse til sluttbalanse for virkelige verdier nivå 3, i samsvar med IFRS 13:



<i>Beløp gitt i tusen NOK</i>	Vesentlige uobserverbare faktorer (Nivå 3)
Balanse per 1. januar 2018	396 173
- Netto endring i virkelig verdi på fordring fra felleskontrollert virksomhet (urealisert)	-28 591
Balanse per 31. desember 2018	367 582
- Netto endring i virkelig verdi på fordring fra felleskontrollert virksomhet (urealisert)	18 556
Mottatt innbetalinger	-12 880
Balanse per 31. desember 2019	373 258

c) Kredittrisiko

Selskapet er eksponert for kredittisiko knyttet til fordringer fra BLU AS. En felleskontrollert virksomhet hvor Flesland Holding AS eier 50 %. Risikoen er knyttet til eventuell manglende tilbakebetaling av lånet, noe som medfører en avbrudd av kontantstrømmer og dermed økte kostnader for innsamling. Som nevnt ovenfor er selskapets kredittisiko tatt i betraktning i verdsettelsesmodellen beskrevet ovenfor.

d) Likviditetsrisiko

Likviditetsrisiko er risikoen for at selskapet vil møte vanskeligheter med å overholde forpliktelsene knyttet til sine finansielle forpliktelser ved mangel på kontanter eller andre verdipapirer. Selskapets tilnærming til likviditetsstyring er, så langt som mulig, å sikre tilstrekkelig likviditet til å møte forpliktelser når de forfaller, både under normale og vanskelige forhold, uten å påføre uakseptable tap eller risikere skade på selskapets omdømme.

Nedenfor listes forfallsdato på rentebærende finansielle forpliktelser på balansedagen. Beløpene er brutto og diskonterte

Forfall rentebærende gjeld per 31. desember 2019

Balanseført verdi	Forfaller			Sum
	1 år	2 år	2-5 år	
Sikret banklån	125 000	-	0	125 000
Gjeld til eiere	143 836	-	0	143 836
Annen kortsiktig gjeld	4 996	4 996	-	4 996
Sum rentebærende gjeld	273 832	4 996	-	268 836

Forfall rentebærende gjeld per 31. desember 2018

Balanseført verdi	Forfaller			Sum
	1 år	2 år	2-5 år	
Sikret banklån	125 000	-	0	125 000
Gjeld til eiere	143 836	-	0	143 836
Sum rentebærende gjeld	268 836	-	-	268 836

e) Risikostyring

Investor og dets felleskontrollerte virksomhet overvåker og håndterer finansiell risiko som oppstår gjennom driften. Dette inkluderer renterisiko, kredittisiko, prosjektrisiko og prisisiko på eiendomsmarkedet. Det er ingen direkte valutarisiko da alle transaksjoner er i norske kroner.

f) Pris-/likviditetsrisiko

Investor og dets felleskontrollert virksomhet overvåker løpende likviditet og estimerer forventet likviditetsutvikling basert på budsjetter og månedlige prognoser gjennom prosjekter og eiendom under utvikling.



4 Kapitalstyring og styring av risikofaktorer

Kapitaltilgang og utnyttelse

Kapitalforvaltning omhandler prosessen rundt å anskaffe og utnytte kapital på den mest effektive måten, gitt tilgjengelige alternativ. Flesland Holding AS ("Selskapet"), gjennom egenkapitalinvesteringen i BLU AS ("Felleskontrollert virksomhet") sikrer tilstrekkelig tilgang på kapital som bidrar til tilfredstillende drift og høye aksjonærverdier. Tilgang til fremmedkapital overvåkes løpende og selskapet har en løpende dialog med långiverne.

Selskapets strategi er å opprettholde en solid egenkapital, for å sikre tillit fra investorer og kreditorer, samt å opprettholde fremtidig utvikling av virksomheten. Ledelsen overvåker avkastning på investert kapital, samt utbytte til ordinære aksjonærer. Note 8 utdyper detaljene rundt og forfall på lån.

Styret ønsker å opprettholde en balanse mellom høy avkastning og sikkerheten som gis av en solid egenkapital. Når ønsket nivå for rentebærende gjeld nås, vil beløp tilsvarende 3 - 5 % av selskapets eiendeler bli utdelt som utbytte.



5 Andre driftskostnader

<i>Beløp gitt i tusen NOK</i>	2019	2018
Management fee fra nærstående parter	6 250	6 250
Honorar rådgivning/konsulenter	428	2 022
Annet	344	1 383
Sum Andre Driftskostnader	7 022	9 654

Revisors godtgjørelse

Annet i tabellen over inkluderer revisors (KPMG AS) honorar, inklusive mva.

<i>Beløp gitt i tusen NOK</i>	2018	2018
Lovpålagt revisjon	294	397
Andre tjenester utenfor revisjon	28	772
Sum	322	1 169

Selskapet hadde ingen ansatte i 2019 og det er ikke utbetalt honorarer eller andre ytelser til medlemmer av styret og og ledelse.

Management fee

Management fee fra nærstående parter inkluderer advokattjenester, rådgivning, husleie og andre driftskostnader fra Handeland Gard AS og Neve Eiendom AS. Begge er nærstående parter og indirekte eiere av Flesland Holding AS.



6 Investeringer i felleskontrollert virksomhet

Flesland Holding AS har én investering i felleskontrollert virksomhet i BLU AS

Bergen Lufthavn Utvikling AS (BLU AS) er en felleskontrollert virksomhet hvor Flesland Holding AS har felles kontroll og eierandel på 50%. Bergen Lufthavn Utvikling-konsernet (BLU-konsernet) er strukturert som et holdingselskap (BLU AS) som eier heleide datterselskaper med drift av eiendomsutvikling og tomter i Bergen Lufthavn Flesland-området. BLU AS er ikke børsnotert.

Flesland Holding har en investering i BLU AS sine netto eiendeler. Den felleskontrollerte virksomheten regnskapsføres ved bruk av egenkapitalmetoden i samsvar med IAS 28. Urealisert fortjeneste på transaksjoner med investering i felleskontrollert virksomhet etter egenkapitalmetoden elimineres i den grad investorens interesse for investeringen, uavhengig av om det urealiserte resultatet er i investoren, et datterselskap i samme konsern som investoren, eller investeringen. Balanseført verdier som fordringer eller gjeld og innskudd eller lån til eller fra investeringer etter egenkapitalmetoden elimineres ikke. Renteinntekter og rentekostnader mellom de to partene elimineres ikke.

Eventuelle utbytter som kan oppstå fra BLU AS til Flesland Holding AS, regnskapsføres som en reduksjon i investeringen i den felleskontrollerte virksomheten og som en økning i kortsiktige fordringer eller bank.

Tabellen nedenfor oppsummerer den finansielle informasjonen til BLU AS, utarbeidet for intern rapporteringsformål (urevidert) i samsvar med "International Financial Reporting Standards" (IFRS) som er godkjent av EU. Hovedaktivitet i BLU AS er eiendom under bygging og utvikling for fremtidig bruk som investeringseiendom som måles til virkelig verdi i samsvar med IAS 40. Verdsettelsesmodellen for investeringseiendom i BLU AS er beskrevet nærmere under tabellen. Gevinst eller tap som oppstår som følge av en endring i virkelig verdi av investeringseiendommer, innregnes i resultatet for perioden som det oppstår. Endringer i virkelig verdi og realiseringen av investeringseiendom i 2016 er hovedinntektene til BLU AS.

<i>Beløp gitt i tusen NOK</i>	2019	2018
Prosentvis eierandel	50 %	50 %
Anleggsmidler:		
Investeringseiendom	1 592 674	1 433 036
Andre langsiktige eiendeler	2 122	1 796
Omløpsmidler:		
Kontanter	16 863	9 318
Andre kortsiktige fordringer	1 619	546
Langsiktig gjeld:		
Langsiktig gjeld til Flesland Holding AS, selgerkreditt	373 258	367 582
Annen Langsiktig gjeld	301 335	156 184
Utsatt skatt	266 298	259 386
Kortsiktig gjeld:		
Annen kortsiktig gjeld	25 858	17 488
Netto eiendeler (100%)	629 666	634 738
Konsernets andel av netto eiendeler	314 833	317 369
Balanseført verdi av andel i felleskontrollert virksomhet	314 833	317 369
Inntekt	5 330	4 786
Andre driftskostnader	2 894	1 992
Netto inntekter investeringseiendom	25 327	40 237
Gevinst på salg av investeringseiendom	-	-
Netto finansposter	-24 166	-23 255
Skattekostnad	-6 911	7 877
Totalresultat (100%)*	2 474	31 637
Totalresultat (50%)	1 237	15 819
Flesland Holding AS' andel av Totalresultat	1 237	15 819
Utbytte betalt til Flesland Holding AS	-	-



En beskrivelse av verdsettelsesmetoden for investeringseiendom i BLU AS følger:

Investeringseiendommen er regnskapsført i henhold til IAS 40 til virkelig verdi. I henhold til IFRS er virkelig verdi den prisen som ville ha blitt oppnådd ved salg av en eiendel i en transaksjon mellom to opplyste markedsaktører på måletidspunktet.

BLU AS bruker en diskontert kontantstrømsmodell for å beregne virkelig verdi av eiendommene. Modellen forventer en 23-års kontantstrøm basert på forventede fremtidige leieinntekter og utviklingskostnader for hver eiendom. Etter utløpet av det 23. året i kontantstrømmen er en endelig verdi beregnet. Kontantstrøm diskonteres ved bruk av en risikojustert diskonteringsrente. De betydelige estimatene inkluderer fremdrift målt i kvadratmeter per år, direkteavkastning på eiendom, leieinntekter per kvadratmeter, prosjektutviklingskostnader og investors kapitalkostnad.

Endring i virkelig verdi på investeringseiendommer er regnskapsført i posten 'netto inntekter investeringseiendom'.

Sensitivitet knyttet til virkelig verdi av investeringseiendommer

Eiendomsverdiene er spesielt sensitive for endringer i avkastningskravet og diskonteringsrenten. Bevegelser i disse parametrene kan føre til en betydelig innvirkning på resultatet. For virkelig verdi av investeringseiendommen vil rimelige endringer på rapporteringsdatoen til betydelige parametere som direkteavkastning og diskonteringsrente, i tillegg prosjekt fremdrift målt i kvadratmeter, leieinntekt per kvadratmeter og prosjektutviklingskostnader ha følgende effekter, alt annet konstant:

Parameter (Beløp gitt i tusen NOK)	Endring i virkelig verdi investeringseiendommer i 2019 - (endring viser FH sin andel, 50%)
Direkteavkastning eiendom	
0,5 % økning	-165 945
0,5 % reduksjon	199 546
Diskonteringsrente	
1 % økning	-73 480
1 % reduksjon	86 241
Leieinntekt per kvadratmeter	
10 % økning	199 546
10 % reduksjon	-199 172
Prosjektutviklingskostnader	
10 % økning	-125 034
10 % reduksjon	125 409

Virkelig verdi av langsiktig gjeld til Flesland Holding AS, selgerkreditt

Gjeldsbeløpet til investor Flesland Holding AS er lik fordringene som er regnskapsført i finansregnskapet til Flesland Holding AS. Regnskapsprinsipp virkelig verdi er anvendt for å sikre at det ikke oppstår regnskapsmessige ulikheter med bokført verdi av fordringer i Flesland Holding AS. Regnskapsprinsippet følger generelle konsolideringsprinsipper som eliminerer eventuelle interne gevinster og tap.

Tidsverdien av penger for langsiktig gjeld til Flesland Holding AS er i 2019 (2018), NOK 18 556 (20 512) tusen bokført i netto finansielle inntekter.



7 Langsiktig gjeld

I samsvar med IFRS 9 måles lån til amortisert kost. Amortisert kost innebærer verdsetting av balansepostene etter opprinnelig avtalte kontantstrømmer, eventuelt justert for verdiforringelse. Slike verddivurderinger vil ikke alltid gi verdier som er i samsvar med markedets vurdering av de samme instrumenter. Avvik kan skyldes forskjellige oppfatninger om makroutsikter, markedsforhold, risikoforhold og avkastningskrav, samt avvik i tilgang på presis informasjon.

Langsiktige lån består av følgende:

Beløp i tusen NOK	2019	2018
Langsiktige lån		
Sikret banklån	125 000	125 000
Gjeld til eiere	143 836	141 330
Lån fra felleskontrollert virksomhet	-	150
Sum	268 836	266 480

For banklån er det tatt sikkerhet i aksjer i Bergen Lufthavn Utvikling med balanseført verdi kr 323 265 (2018: 322 028), se note 6
Pantet er begrenset oppad til kr. 50.000 tusen.

Betingelser og tilbakebetalingsplan

Vilkår og betingelser på utestående lån er som følger:

Beløp i tusen NOK	Valuta	Nominell rente	Løpetid	31. desember 2019		31. desember 2018	
				Pålydende	Balanseført verdi	Pålydende	Balanseført verdi
		NIBOR +2,75					
Sikret banklån	NOK	%	2022	125 000	125 000	125 000	125 000
Gjeld til eiere	NOK	2,25 %		143 926	143 926	141 330	141 330
Gjeld til PAH	NOK		2019	-	-	150	150
Annen kortsiktig gjeld	NOK	8 %	2020	5 171	5 171	-	-
Sum rentebærende gjeld				274 097	274 097	266 480	266 480

I henhold til beskrivelsen av aksjesalg i Flesland Property AS og Flesland Utvikling AS i 2012, som nevnt i note 3, er Flesland Holding AS ansvarlig for utestående gjeld i de to selskapene som ble solgt. Beløpet per 31. desember 2019 var 0 NOK (2018: 0 NOK). Se note 3 for ytterligere informasjon om oppkjøpet.

Gjelden som beskrevet ovenfor klassifiseres som langsiktig gjeld på balansedagen. Ved de tilfeller forskjellen mellom amortisert kost og pålydende er vurdert uvesentlig er lån postert til pålydende.

Avstemming mellom bevegelse i gjeld og kontantstrøm som oppstår gjennom finansieringsaktiviteter

Beløp i tusen NOK	
Balanse per 1. januar 2018	266 480
Låneopptak	7 767
Tilbakebetaling av lån	-150
Balanse per 31. desember 2019	274 097



8 Skatt

<i>Beløp i tusen NOK</i>	2019	2018
Betalbar skattekostnad	-	-
Utsatt skattekostnad	2019	2018
Endring midlertidige forskjeller	-7 189	-8 963
Effekt endring skattesats*	-	379
Endring utsatt skatt (22%)	-1 582	-1 682

Dette ekskluderer selskapets andel av skattekostnad av investeringer ført etter egenkapitalmetoden på kr 7 877 tusen.

* I desember 2018, ble endring i skattesats vedtatt i Norge. Følgelig, fra 1. januar 2019, endret offentlig skattesats seg fra 23 % til 22 %. Denne endringen resulterte i en gevinst på kr 379 tusen i 2018, da utsatt skatt revurderes per årslutt 31. desember 2018.

Avstemming av effektiv skattesats	2019	2018
Resultat før skatt	6 504	70 245
Skatt på resultat før skatt (22 / 23 %)	1 431	16 156
Effekter av endret skattesats		379
Skatteeffekt av andel inntekt i investeringer etter egenkapitalmetoden, netto etter skatt	-305	-3 638
Ikke-fradragsberettigede kostnader	1 375	1 823
Skattefri inntekt	-4 082	-16 402
Estimatendring fra tidligere år		5 751
Skattekostnad	-1 582	4 068

Avstemming av utsatt skatt	2019	2018
Fordringer	0	-45
Underskudd til fremføring	-45 136	-37 902
Grunnlag for utsatt skatt	-45 136	-37 947
Utsatt skattefordel (22 %)	-9 930	-8 348

Betalbar skatt i balanseoppstillingen

Det fremførbare underskuddet har ingen tidsbegrensning i tråd med gjeldende lover og regler i Norge. Utsatt skatt balanseføres basert på estimerte fremtidige kontantstrømmer i BLU AS og urealisert inntekt fra investeringseiendom.

Fremførbart underskudd har økt fra 2018 til 2019.



9 Nærstående parter

<i>Beløp i tusen NOK</i>	Transaksjonsverdier ved årsslutt		Utestående balanse per 31. desember	
	31. desember		(Se note 7)	
	2019	2018	2019	2018
Lån og fordringer				
<u>Lån fra eiere:</u>				
Neve Eiendom AS	617	34 816	35 433	34 816
Neve Holding AS	90	-	90	-
ROS Holding AS	642	34 816	35 458	34 816
Eikestø Eiendom AS	622	34 816	35 438	34 816
Fureneset Eiendom AS	622	34 816	35 438	34 816
Handeland Eignedom AS	23	2 064	2 087	2 064
<u>Lån fra andre nærstående:</u>				
Handeland Industri AS	4 996	-	4 996	-
Handeland Gard AS	175	-	175	-
<u>Fra felleskontrollert virksomhet:</u>				
Fordring fra BLU AS	5 676	367 582	373 258	367 582
Lån til BLU AS	26 160	14 966	41 126	14 966
Mottatt utbytte				
Det er ikke mottatt utbytte fra felleskontrollert virksomhet.				
Kjøp av tjenester				
Handeland Gard AS	5 000	5 000		
Neve Eiendom AS	1 250	1 250		

De vesentlige transaksjonene med eiere er tjenester relatert til advokater, rådgivning og husleie. Styrets godtgjørelse beløper seg til kr 0 i 2019.

Alle utestående balanser med nærstående parter er priset med armlengdes avstand prinsippet. Ingen av balansene er sikret. Det er ikke avsatt for tap i dette eller tidligere år for forpliktelser mot nærstående parter.



10 Hendelser etter balansedagen

Der er ingen hendelse etter balansedagen som har innvirkning på årsregnskapet for 2019.

12. mars 2020 ble store deler av Norge stengt ned som følge av Corvid-19. Coronapandemien har foreløpig ikke fått effekt for Flesland Holding, men de langsiktige konsekvensene er usikre; det kan få konsekvenser for selskapet i form av at aktivitet i eiendomsmarkedet midlertidig blir redusert. Effekt på parametre som påvirker selskapets regnskap kan være midlertidig lavere leieinntekter, høyere yield og lavere renter. Flesland Holding har gjort tiltak med formål å styrke likviditeten og redusere kostnader for å være godt stilt i tilfelle virkninger vi oppstår. Det er ikke mulig å kvantifisere hvilke effekter Coronapandemien vil få for Flesland Holding og et estimat knyttet til den finansielle effekten av situasjonen kan ikke gis da situasjonen fremdeles er pågående og alle effekter enda ikke er kartlagt.

En eventuell effekt vil ikke få innvirkning på årsregnskapet for 2019 men er å anse som et fremtidig forhold.



KPMG AS
Sø 136
5417 Stord

Telephone +47 04063
Fax
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Flesland Holding AS

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Flesland Holding AS' årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2019, resultatregnskap, oppstilling over endringer i egenkapital og kontantstrømpoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noteopplysninger til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettvisende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2019, og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med International Financial Reporting Standards som fastsatt av EU.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styrets og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med International Financial Reporting Standards som fastsatt av EU. Ledelsen er også ansvarlig for slik internkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et regnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike selskapet eller legge ned virksomheten, eller ikke har noe realistisk alternativ til dette.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål med revisjonen er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betyggende 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

KPMG AS, a Norwegian limited liability company and member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:

Oslo	Elverum	Mo i Rana	Stord
Alla	Finnsnes	Molde	Straume
Arendal	Hamar	Skien	Tromsø
Bergen	Haugesund	Sandefjord	Trondheim
Bodo	Knarvik	Sandnessjøen	Tynset
Drammen	Kristiansand	Stavanger	Ålesund

Penneo Dokumentnøkkel: 408HQ-JSUZT-6PC1F-78287-6EHPD-DBSAK



den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i regnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av internkontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av regnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i regnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon om årsregnskapet. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet representerer de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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

Stord, 12. juni 2020
KPMG AS

Willy Hauge
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



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."

Willy Hauge

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: 9578-5993-4-1629898

IP: 80.232.xxx.xxx

2020-06-12 12:27:54Z



Penneo Dokumentnøkkel: 408HQ-JSU2T-6PCTF-78287-6EHPD-DBSAK

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>