



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer:	911 860 597
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Foretaksnavn:	FRYDENBØ EIENDOM AS
Forretningsadresse:	Damsgårdsveien 135 5160 LAKSEVÅG

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2020 - 31.12.2020
-------------------------	-------------------------

### Konsern

Mørselskap i konsern:	Ja
Konsernregnskap lagt ved:	Ja

### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet:	Ja
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:	Ingrid Tenden-Vie
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	26.04.2021

### Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

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

Brønnøysundregistrene, 14.07.2022



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	15	10 928 333	13 566 876
<b>Sum inntekter</b>	14	<b>10 928 333</b>	<b>13 566 876</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	4	9 610 107	8 746 276
Avskrivning	5	260 652	240 097
Annen driftskostnad	4	5 942 242	6 457 873
<b>Sum kostnader</b>		<b>15 813 001</b>	<b>15 444 246</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-4 884 668</b>	<b>-1 877 370</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap		49 264 841	44 121 981
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		1 311 745	890 935
Annen renteinntekt		572 449	1 394 852
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>51 149 035</b>	<b>46 407 768</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern		8 315 250	9 860 897
Annen rentekostnad		490 916	963 207
Annen finanskostnad		905 107	241
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>9 711 273</b>	<b>10 824 345</b>
<b>Netto finans</b>		<b>41 437 762</b>	<b>35 583 423</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>36 553 094</b>	<b>33 706 053</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	2	8 818 377	10 771 445
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>27 734 717</b>	<b>22 934 608</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>27 734 717</b>	<b>22 934 608</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Konsernbidrag		-23 400 000	-15 600 000
Overføring til/fra annen egenkapital		-4 334 717	-7 334 608
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-27 734 717</b>	<b>-22 934 608</b>



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
---------------------	-------------	-------------	-------------

---



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Konsesjoner, patenter, lisenser, varemerker o.l.	5	185 290	362 625
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>185 290</b>	<b>362 625</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	5,6,7	339 438	
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner	5	80 160	163 477
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>419 598</b>	<b>163 477</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	7,9,15	580 046 410	547 585 255
Lån til foretak i samme konsern	10	29 856 838	20 000 000
Investeringer i tilknyttet selskap	9,13	47 723 709	47 723 709
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	12	16 197 885	15 774 744
Investeringer i aksjer og andeler			905 000
Andre fordringer		1 785 149	
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>675 609 991</b>	<b>631 988 708</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>676 214 879</b>	<b>632 514 810</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	6,7,8		2 169 038
Andre fordringer		373 480	238 263
Konsernfordringer	10	49 577 379	58 182 802
<b>Sum fordringer</b>		<b>49 950 859</b>	<b>60 590 103</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	7	10 345 914	54 088 882
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>10 345 914</b>	<b>54 088 882</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>60 296 773</b>	<b>114 678 985</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>736 511 652</b>	<b>747 193 795</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	3	10 003 500	10 003 500
Overkurs		249 996 100	249 996 100
Annen innskutt egenkapital		2 961 060	2 961 060
<b>Sum innskutt egenkapital</b>	11	<b>262 960 660</b>	<b>262 960 660</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		51 696 045	47 361 328
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>51 696 045</b>	<b>47 361 328</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>314 656 705</b>	<b>310 321 988</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	2	41 820	42 661
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>41 820</b>	<b>42 661</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	37 000 000	20 000 000
Øvrig langsiktig gjeld	10	362 819 901	379 767 552
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>399 819 901</b>	<b>399 767 552</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>399 861 721</b>	<b>399 810 213</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		359 610	634 260
Betalbar skatt	2	2 101 487	3 711 289
Skyldige offentlige avgifter		631 927	872 311
Kortsiktig konserngjeld	10	18 093 534	31 004 400
Annen kortsiktig gjeld		805 668	839 334
Annen kortsiktig gjeld		1 000	
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>21 993 226</b>	<b>37 061 594</b>



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Sum gjeld		421 854 947	436 871 807
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>736 511 652</b>	<b>747 193 795</b>



### Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	15	156 557 000	157 864 000
Annen driftsinntekt		3 185 000	4 051 000
<b>Sum inntekter</b>	14	<b>159 742 000</b>	<b>161 915 000</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad		23 711 000	25 499 000
Lønnskostnad	4	37 778 000	31 900 000
Avskrivning	5	41 844 000	42 042 000
Annen driftskostnad	4	18 643 000	20 813 000
<b>Sum kostnader</b>		<b>121 976 000</b>	<b>120 254 000</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>37 766 000</b>	<b>41 661 000</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap	13	4 383 000	-4 372 000
Inntekt på andre investeringer		447 000	
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		1 300 000	685 000
Annen renteinntekt		655 000	1 395 000
Annen finansinntekt		205 000	155 000
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>6 990 000</b>	<b>-2 137 000</b>
Annen rentekostnad		23 558 000	30 581 000
Annen finanskostnad		1 252 000	238 000
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>24 810 000</b>	<b>30 819 000</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-17 820 000</b>	<b>-32 956 000</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>19 946 000</b>	<b>8 705 000</b>
Skattekostnad på ordinært resultat		5 503 000	8 036 000
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>14 443 000</b>	<b>669 000</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>14 443 000</b>	<b>669 000</b>
Minoritetsinteresser		135 000	



## Konsernets resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Årsresultat etter minoritetsinteresser		<b>14 308 000</b>	



### Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Konsesjoner, patenter, lisenser, varemerker o.l.	5	185 000	363 000
Goodwill	5	5 950 000	6 997 000
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>6 135 000</b>	<b>7 360 000</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	5,6,7	1 330 516 000	1 181 855 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner	5	1 660 000	1 003 000
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>1 332 176 000</b>	<b>1 182 858 000</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	7,9,15		
Lån til foretak i samme konsern	10	25 000 000	20 000 000
Investeringer i tilknyttet selskap	9,13	40 330 000	35 947 000
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	12	16 198 000	15 775 000
Investeringer i aksjer og andeler			905 000
Andre fordringer		1 785 000	
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>83 313 000</b>	<b>72 627 000</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>1 421 624 000</b>	<b>1 262 845 000</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	6,7,8	5 828 000	8 231 000
Andre fordringer		10 183 000	2 478 000
Konsernfordringer	10	509 000	
<b>Sum fordringer</b>		<b>16 520 000</b>	<b>10 709 000</b>
<b>Investeringer</b>			
Markedsbaserte aksjer		10 000	10 000
<b>Sum investeringer</b>		<b>10 000</b>	<b>10 000</b>



### Konsernets balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	7	50 179 000	73 220 000
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>50 179 000</b>	<b>73 220 000</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>66 709 000</b>	<b>83 939 000</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 488 333 000</b>	<b>1 346 784 000</b>
 <b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	3	10 004 000	10 004 000
Overkurs		249 996 000	249 996 000
Annen innskutt egenkapital		2 961 000	2 961 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>	11	<b>262 961 000</b>	<b>262 961 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		50 447 000	58 116 000
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>50 447 000</b>	<b>58 116 000</b>
<b>Sum egenkapital</b>	11	<b>313 408 000</b>	<b>321 077 000</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	2	134 877 000	139 473 000
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>134 877 000</b>	<b>139 473 000</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	999 185 000	846 994 000
Øvrig langsiktig gjeld		361 000	422 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>999 546 000</b>	<b>847 416 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>1 134 423 000</b>	<b>986 889 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		4 417 000	5 826 000
Betalbar skatt	2	3 374 000	4 808 000



## Konsernets balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Skyldige offentlige avgifter		4 431 000	3 841 000
Kortsiktig konserngjeld	10	231 000	3 612 000
Annen kortsiktig gjeld		28 050 000	20 732 000
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>40 503 000</b>	<b>38 819 000</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>1 174 924 000</b>	<b>1 025 708 000</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 488 333 000</b>	<b>1 346 784 000</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 857970

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 911 860 597  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: FRYDENBØ EIENDOM AS  
Forretningsadresse: Damsgårdsveien 135  
5160 LAKSEVÅG

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

#### Konsern

Morselskap i konsern: Ja  
Konsernregnskap lagt ved: Ja

#### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja  
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: Ingrid Tenden-Vie  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.04.2021

#### Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

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

Brønnøysundregistrene, 26.10.2021



Organisasjonsnr: 911 860 597  
FRYDENBØ EIENDOM AS

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	15	10 928 333	13 566 876
<b>Sum inntekter</b>	<b>14</b>	<b>10 928 333</b>	<b>13 566 876</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	4	9 610 107	8 746 276
Avskrivning	5	260 652	240 097
Annen driftskostnad	4	5 942 242	6 457 873
<b>Sum kostnader</b>		<b>15 813 001</b>	<b>15 444 246</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-4 884 668</b>	<b>-1 877 370</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap		49 264 841	44 121 981
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		1 311 745	890 935
Annen renteinntekt		572 449	1 394 852
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>51 149 035</b>	<b>46 407 768</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern		8 315 250	9 860 897
Annen rentekostnad		490 916	963 207
Annen finanskostnad		905 107	241
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>9 711 273</b>	<b>10 824 345</b>
<b>Netto finans</b>		<b>41 437 762</b>	<b>35 583 423</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>36 553 094</b>	<b>33 706 053</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	2	8 818 377	10 771 445
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>27 734 717</b>	<b>22 934 608</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>27 734 717</b>	<b>22 934 608</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Konsernbidrag		-23 400 000	-15 600 000
Overføring til/fra annen egenkapital		-4 334 717	-7 334 608
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-27 734 717</b>	<b>-22 934 608</b>



Organisasjonsnr: 911 860 597  
FRYDENBØ EIENDOM AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Konsesjoner, patenter, lisenser, varemerker o.l.	5	185 290	362 625
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>185 290</b>	<b>362 625</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	5,6,7	339 438	
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner	5	80 160	163 477
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>419 598</b>	<b>163 477</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	7,9,15	580 046 410	547 585 255
Lån til foretak i samme konsern	10	29 856 838	20 000 000
Investeringer i tilknyttet selskap	9,13	47 723 709	47 723 709
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	12	16 197 885	15 774 744
Investeringer i aksjer og andeler			905 000
Andre fordringer		1 785 149	
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>675 609 991</b>	<b>631 988 708</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>676 214 879</b>	<b>632 514 810</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	6,7,8		2 169 038
Andre fordringer		373 480	238 263
Konsernfordringer	10	49 577 379	58 182 802
<b>Sum fordringer</b>		<b>49 950 859</b>	<b>60 590 103</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	7	10 345 914	54 088 882
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>10 345 914</b>	<b>54 088 882</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>60 296 773</b>	<b>114 678 985</b>



<b>SUM EIENDELER</b>		<b>736 511 652</b>	<b>747 193 795</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	3	10 003 500	10 003 500
Overkurs		249 996 100	249 996 100
Annen innskutt egenkapital		2 961 060	2 961 060
<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>11</b>	<b>262 960 660</b>	<b>262 960 660</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		51 696 045	47 361 328
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>51 696 045</b>	<b>47 361 328</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>314 656 705</b>	<b>310 321 988</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	2	41 820	42 661
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>41 820</b>	<b>42 661</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	6	37 000 000	20 000 000
Øvrig langsiktig gjeld	10	362 819 901	379 767 552
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>399 819 901</b>	<b>399 767 552</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>399 861 721</b>	<b>399 810 213</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		359 610	634 260
Betalbar skatt	2	2 101 487	3 711 289
Skyldige offentlige avgifter		631 927	872 311
Kortsiktig konserngjeld	10	18 093 534	31 004 400
Annen kortsiktig gjeld		805 668	839 334
Annen kortsiktig gjeld		1 000	
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>21 993 226</b>	<b>37 061 594</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>421 854 947</b>	<b>436 871 807</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>736 511 652</b>	<b>747 193 795</b>



Organisasjonsnr: 911 860 597  
FRYDENBØ EIENDOM AS

## KONSERNRESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	15	156 557 000	157 864 000
Annen driftsinntekt		3 185 000	4 051 000
<b>Sum inntekter</b>	<b>14</b>	<b>159 742 000</b>	<b>161 915 000</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad		23 711 000	25 499 000
Lønnskostnad	4	37 778 000	31 900 000
Avskrivning	5	41 844 000	42 042 000
Annen driftskostnad	4	18 643 000	20 813 000
<b>Sum kostnader</b>		<b>121 976 000</b>	<b>120 254 000</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>37 766 000</b>	<b>41 661 000</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap	13	4 383 000	-4 372 000
Inntekt på andre investeringer		447 000	
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		1 300 000	685 000
Annen renteinntekt		655 000	1 395 000
Annen finansinntekt		205 000	155 000
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>6 990 000</b>	<b>-2 137 000</b>
Annen rentekostnad		23 558 000	30 581 000
Annen finanskostnad		1 252 000	238 000
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>24 810 000</b>	<b>30 819 000</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-17 820 000</b>	<b>-32 956 000</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
Skattekostnad på ordinært resultat		5 503 000	8 036 000
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>14 443 000</b>	<b>669 000</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>14 443 000</b>	<b>669 000</b>
Minoritetsinteresser		135 000	
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>14 308 000</b>	



Organisasjonsnr: 911 860 597  
FRYDENBØ EIENDOM AS

## KONSERNBALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Konsesjoner, patenter, lisenser, varemerker o.l.	5	185 000	363 000
Goodwill	5	5 950 000	6 997 000
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>6 135 000</b>	<b>7 360 000</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	5,6,7	1 330 516 000	1 181 855 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner	5	1 660 000	1 003 000
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>1 332 176 000</b>	<b>1 182 858 000</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	7,9,15		
Lån til foretak i samme konsern	10	25 000 000	20 000 000
Investeringer i tilknyttet selskap	9,13	40 330 000	35 947 000
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	12	16 198 000	15 775 000
Investeringer i aksjer og andeler			905 000
Andre fordringer		1 785 000	
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>83 313 000</b>	<b>72 627 000</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>1 421 624 000</b>	<b>1 262 845 000</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	6,7,8	5 828 000	8 231 000
Andre fordringer		10 183 000	2 478 000
Konsernfordringer	10	509 000	
<b>Sum fordringer</b>		<b>16 520 000</b>	<b>10 709 000</b>
<b>Investeringer</b>			
Markedsbaserte aksjer		10 000	10 000
<b>Sum investeringer</b>		<b>10 000</b>	<b>10 000</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	7	50 179 000	73 220 000



Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		50 179 000	73 220 000
Sum omløpsmidler		66 709 000	83 939 000
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 488 333 000</b>	<b>1 346 784 000</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	3	10 004 000	10 004 000
Overkurs		249 996 000	249 996 000
Annen innskutt egenkapital		2 961 000	2 961 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>11</b>	<b>262 961 000</b>	<b>262 961 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		50 447 000	58 116 000
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>50 447 000</b>	<b>58 116 000</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>11</b>	<b>313 408 000</b>	<b>321 077 000</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	2	134 877 000	139 473 000
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>134 877 000</b>	<b>139 473 000</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	6	999 185 000	846 994 000
Øvrig langsiktig gjeld		361 000	422 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>999 546 000</b>	<b>847 416 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>1 134 423 000</b>	<b>986 889 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		4 417 000	5 826 000
Betalbar skatt	2	3 374 000	4 808 000
Skyldige offentlige avgifter		4 431 000	3 841 000
Kortsiktig konserngjeld	10	231 000	3 612 000
Annen kortsiktig gjeld		28 050 000	20 732 000
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>40 503 000</b>	<b>38 819 000</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>1 174 924 000</b>	<b>1 025 708 000</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 488 333 000</b>	<b>1 346 784 000</b>



Organisasjonsnr: 911 860 597  
FRYDENBØ EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note  
1

**Regnskapsprinsipper**  
Årsregnskapet er satt opp etter regnskapsloven. Regnskapsreglene for små foretak er fulgt.

Note  
3

**Antall aksjer og aksjeeiere**

<u>Aksjeklasse</u>	<u>Ant. aksjer</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Bokført verdi</u>
Ordinære aksjer	3900.00	2565.00	10003500.00
<u>Aksjeeiere - fritekst</u>	<u>Antall</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Aksjeklasse</u>
Frydenbø AS	3900.00	100.00%	Ordinære aksje
<u>Sum</u>	<u>Sum antall</u>	<u>Sum eierandel</u>	
	3900.00	100.00%	

Note  
4

**Lønn og ytelser**

<u>Lønn</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	7635078.00	7099306.00
<u>Arbeidsgiveravgift</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	1117048.00	1104080.00
<u>Pensjonskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	262629.00	255105.00
<u>Andre ytelser</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	595352.00	287785.00
<u>Sum lønnskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	9610107.00	8746276.00

Note  
4

**Ytelser til ledende personer**

**Ytelser til daglig leder**



<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
	1227205.00		696002.00

Daglig leder har en bonusordning som er begrenset til 75% av fast lønn. Daglig leder inngår i selskapets generelle pensjonsordning på lik linje med øvrige ansatte.

**Note**  
4

#### Ytelser til andre ledende personer

Det er i 2020 kostnadsført kr 260.000,- i styrehonorar.

**Note**  
4

#### Ytelser til revisjon

<u>Revisjon</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	78900.00	246600.00
<u>Andre tjenester</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	129264.00	55020.00
<u>Sum godtgjørelse til revisor</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	208164.00	301620.00

Merverdiavgift er ikke inkludert i revisjonshonoraret.

**Note**  
4

#### Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:  
8.00

**Note**  
4

#### Obligatorisk tjenstepensjon

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:  
Ja

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Ja

**Note**  
4

#### Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere



Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

**Note**

9

**Konsern, tilknyttet selskap og datterselskap**

**Tilknyttet selskap/datterselskap**

<u>Navn og adresse</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Stemmeandel</u>	<u>Egenkapital</u>	<u>Resultat</u>
Frydenbø Marina AS	100.00%	100.00%	46129873.00	7233011.00
Frydenbø Marina II AS	100.00%	100.00%	1669417.00	1352152.00
Frydenbø Marina III AS	100.00%	100.00%	26847677.00	-267030.00
Frydenbø Minde AS	100.00%	100.00%	48627992.00	9166723.00
Frydenbø Kristianborg AS	100.00%	100.00%	14849844.00	5759723.00
Frydenbø Åsane AS	100.00%	100.00%	25252647.00	6147687.00
Frydenbø Åsane II AS	100.00%	100.00%	3768968.00	1608560.00
Frydenbø Eiendomsdrift AS	100.00%	100.00%	774733.00	1046504.00
Artec AS	70.00%	70.00%	3695948.00	450882.00
Frydenfalch AS	100.00%	100.00%	80661208.00	8766005.00

Konsernregnskapet inngår i konsolideringen til morselskap: Ja

<u>Navn</u>	<u>Forretningskontor</u>
Frydenbø Eiendom AS	Damsgårdsveien 135, 5160 LAKSEVÅG



Organisasjonsnr: 911 860 597  
FRYDENBØ EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - KONSERN - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

1

**Regnskapsprinsipper**

Årsregnskapet er satt opp etter regnskapsloven. Regnskapsreglene for små foretak er fulgt.

**Note**

3

**Antall aksjer og aksjeeiere**

<u>Aksjeklasse</u>	<u>Ant. aksjer</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Bokført verdi</u>
Ordinære aksjer	3900.00	2565.00	10003500.00
<u>Aksjeeiere - fritekst</u>	<u>Antall</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Aksjeklasse</u>
Frydenbø AS	3900.00	100.00%	Ordinære aksje
<u>Sum</u>	<u>Sum antall</u>	<u>Sum eierandel</u>	
	3900.00	100.00%	

**Note**

4

**Lønn og ytelser**

<u>Lønn</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	31426000.00	26615000.00
<u>Arbeidsgiveravgift</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	4395000.00	3905000.00
<u>Pensjonskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	1436000.00	966000.00
<u>Andre ytelser</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	521000.00	414000.00
<u>Sum lønnskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	37778000.00	31900000.00

**Ytelser til daglig leder**

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
	1227000.00		696000.00

**Note**

4

**Ytelser til revisjon**

<u>Revisjon</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	355000.00	403000.00
<u>Andre tjenester</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	295000.00	372000.00
<u>Sum godtgjørelse til revisor</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	650000.00	775000.00

Honoraret inkluderer ikke fradragsberettiget merverdiavgift.

**Note**

4

**Antall årsverk i regnskapsåret**

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:  
38.00

**Note****Obligatorisk tjenstepensjon**

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:  
Ja

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Ja

**Note****Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

**Note**

9

**Konsern, tilknyttet selskap og datterselskap****Tilknyttet selskap/datterselskap**

<u>Navn og adresse</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Stemmeandel</u>	<u>Egenkapital</u>	<u>Resultat</u>
Frydenbø Marina AS	100.00%	100.00%	46129.00	7233.00
Frydenbø Marina II AS	100.00%	100.00%	1669.00	1352.00
Frydenbø Marina III AS	100.00%	100.00%	26848.00	-267.00
Frydenbø Minde AS	100.00%	100.00%	48628.00	9167.00
Frydenbø Kristianborg AS	100.00%	100.00%	14850.00	5760.00



Frydenbø Åsane AS	100.00%	100.00%	25253.00	6148.00
Frydenbø Åsane II AS	100.00%	100.00%	3769.00	1609.00
Frydenbø Eiendomsdrift AS	100.00%	100.00%	775.00	1047.00
Artec AS	70.00%	70.00%	3696.00	451.00
Frydenfalch AS	50.00%	50.00%	80661.00	8766.00

Konsernregnskapet inngår i konsolideringen til morselskap: Ja

<u>Navn</u>	<u>Forretningskontor</u>
Frydenbø Eiendom AS	Damsgårdsveien 135, 5160 LAKSEVÅG



## Frydenbø Eiendom AS

Org. nr. 911860597

<b>Kontantstrømoppstilling</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter</b>		
Resultat før skattekostnad	36 553 094	-10 415 947
Periodens betalte skatter	3 711 000	0
Tap/gevinst ved salg av anleggsmidler	49 231 006	0
Ordinære avskrivninger	260 652	240 097
Endring i kundefordringer	2 169 000	-2 169 000
Endring i leverandørgjeld	-274 390	553 000
Endring i andre tidsavgrensingsposter	2 740 944	22 966 000
<b>Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>	<b>-11 492 706</b>	<b>11 174 150</b>
<b>Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter</b>		
Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	339 540	0
Innbetalinger ved salg av aksjer og andeler i andre foretak	1 767 579	0
Utbetalinger ved kjøp av aksjer og andeler i andre foretak	33 332 575	135 143
<b>Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</b>	<b>-31 904 536</b>	<b>-135 143</b>
<b>Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter</b>		
Innbetalinger ved opptak av nylangsiktig gjeld	17 000 000	0
Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld	16 948 099	0
Utbetalinger ved nedbetaling av kortsiktig gjeld	41 219 102	31 548 000
Innbetalinger av konsernbidrag	44 122 000	0
Utbetalinger av konsernbidrag	3 300 000	0
<b>Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</b>	<b>-345 201</b>	<b>-31 548 000</b>
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter	-43 742 443	-20 508 993
<b>Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter 1.1</b>	<b>54 088 413</b>	<b>74 597 406</b>
<b>Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter 31.12</b>	<b>10 345 970</b>	<b>54 088 413</b>

### Tilleggsopplysninger

Kontanter og kontantekvivalenter består av kontanter, bank og postgiro.



## Frydenbø Eiendom AS

Org. nr. 911860597

### Konsern

Kontantstrømoppstilling	2020	2019
<b>Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter</b>		
Resultat før skattekostnad	19 945	8 705
Periodens betalte skatter	4 808	4 481
Tap/gevinst ved salg av anleggsmidler	3 925	-4 372
Ordinære avskrivninger	41 844	42 042
Endring i kundefordringer	2 403	-6 020
Endring i leverandørgjeld	-1 409	1 673
Endring i andre tidsavgrensingsposter	-5 350	-11 962
<b>Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>	<b>48 700</b>	<b>34 329</b>
<b>Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter</b>		
Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	151 797	0
Innbetalinger ved salg av aksjer og andeler i andre foretak	1 768	0
Utbetalinger ved kjøp av aksjer og andeler i andre foretak	33 333	56 943
<b>Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</b>	<b>-183 362</b>	<b>-56 943</b>
<b>Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter</b>		
Innbetalinger ved opptak av ny langsiktig gjeld	152 191	8 518
Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld	61	0
Utbetalinger ved nedbetaling av kortsiktig gjeld	37 208	32 323
Utbetalinger av konsemdrag	3 300	0
<b>Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</b>	<b>111 622</b>	<b>-23 805</b>
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter	-23 040	-46 419
<b>Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter 1.1</b>	<b>73 220</b>	<b>119 639</b>
<b>Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter 31.12</b>	<b>50 180</b>	<b>73 220</b>

### Tilleggsopplysninger

Kontanter og kontantekvivalenter består av kontanter, bank og postgiro.



Til generalforsamlingen i Frydenbø Eiendom AS

## *Uavhengig revisors beretning*

### *Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet*

---

#### *Konklusjon*

Vi har revidert Frydenbø Eiendom AS' årsregnskap, som består av:

- selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper, og
- konsernregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter
- gir det medfølgende selskapsregnskapet et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til Frydenbø Eiendom AS per 31. desember 2020 og av selskapets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.
- gir det medfølgende konsernregnskapet et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til konsernet Frydenbø Eiendom AS per 31. desember 2020 og av konsernets 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 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 og konsernet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

---

#### *Øvrig informasjon*

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen.

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

---

PricewaterhouseCoopers AS, Sandviksbodene 2A, Postboks 3984 - Sandviken, NO-5835 Bergen  
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no  
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap

Uavhengig revisors beretning - Frydenbø Eiendom AS



I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon.

Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

---

#### *Styrets og daglig leders ansvar for årsregnskapet*

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet er ledelsen ansvarlig for å ta standpunkt til selskapets og konsernets evne til fortsatt drift, og på tilbørlig måte å 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 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. 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>

---

#### *Uttalelse om andre lovmessige krav*

---

##### *Konklusjon om årsberetningen*

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet og forutsetningen om fortsatt drift er konsistente med årsregnskapet og i samsvar med lov og forskrifter.

---

##### *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.

(2)



Uavhengig revisors beretning - Frydenbø Eiendom AS



Bergen, 27. april 2021  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Fredrik Gabrielsen  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

(3)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

**Signers:**

<b>Name</b>	<b>Method</b>	<b>Date</b>
Gabrielsen, Fredrik	BANKID_MOBILE	2021-05-03 15:16

**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.



Admincontrol

## List of Signatures Page 1/1

### 2020 Frydenbø Eiendom AS Konser Årsregnskap til signering.pdf

Name	Method	Signed at
Fjæreide, Håvard	BANKID MOBILE	2021-04-26 15:55 GMT+02
Sevakdsen, Knut	BANKID	2021-04-26 15:01 GMT+02
Gilje, Terje Walter	BANKID MOBILE	2021-04-26 14:29 GMT+02
Gjøvaag, Knut H Holter	BANKID MOBILE	2021-04-26 13:37 GMT+02



This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document  
External reference: 7L10CF20345F45608D7978A45004FE50



## ÅRSREGNSKAP 2020



## FRYDENBØ EIENDOM AS

**FRYDENBØ**



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

Erkjent av:  
Brønnøysundregistrene AS tildelt E-stempel



**Resultatregnskap 31.12.2020**

**Frydenbø Eiendom AS**

Alle tall i 1000 kr

Mor			Note	Konsernet	
2020	2019			2020	2019
10 928	13 567	Salgsinntekter	15	156 557	157 864
0	0	Andre driftsinntekter		3 185	4 051
<b>10 928</b>	<b>13 567</b>	<b>Sum driftsinntekter</b>	<b>14</b>	<b>159 742</b>	<b>161 915</b>
0	0	Varekostnad		23 711	25 499
9 610	8 746	Lønnskostnad	4	37 778	31 900
261	240	Ordinære avskrivninger	5	41 844	42 042
5 942	6 458	Annen driftskostnad	4	18 643	20 813
<b>15 813</b>	<b>15 444</b>	<b>Sum driftskostnad</b>		<b>121 976</b>	<b>120 254</b>
<b>-4 885</b>	<b>-1 877</b>	<b>Driftsresultat</b>		<b>37 766</b>	<b>41 661</b>
0	0	Utbytte/resultat tilknyttede selskap	13	4 383	-4 372
49 265	44 122	Inntekt på inv. i datterselskap og tilknyttet selskap		447	0
1 312	891	Renteinntekt fra foretak i samme konsern		1 300	685
572	1 395	Andre renteinntekter		655	1 395
0	0	Annen finansinntekt		205	155
8 315	9 861	Rentekostnad til foretak i samme konsern		0	0
218	776	Andre rentekostnader		23 558	30 581
1 178	187	Annen finanskostnad		1 252	238
<b>41 438</b>	<b>35 584</b>	<b>Sum finansposter</b>		<b>-17 821</b>	<b>-32 956</b>
<b>36 553</b>	<b>33 707</b>	<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>19 945</b>	<b>8 705</b>
8 818	10 771	Skattekostnad på ordinært resultat	2	5 503	8 036
<b>27 735</b>	<b>22 936</b>	<b>Ordinært resultat</b>		<b>14 443</b>	<b>669</b>
<b>27 735</b>	<b>22 936</b>	<b>Årsresultat</b>		<b>14 443</b>	<b>669</b>
		Majoritetens andel av resultatet		14 307	
		Minoritetens andel av resultatet		135	
4 335	7 336	Overført annen egenkapital	11		
23 400	15 600	Avgitt konsernbidrag	11		
<b>27 735</b>	<b>22 936</b>	<b>Sum disponert</b>			

Frydenbø Eiendom AS Organisasjonsnummer 911 860 597



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

Elektronisk  
Selskapsregisteret  
Brønnøysundregistrene





## Balanse

## Frydenbø Eiendom AS

Alle tall i 1000 kr

Mor				Konsernet	
2020	2019		Note	2020	2019
		<b>Egenkapital og gjeld</b>			
		<b>Egenkapital</b>			
		<b>Innskutt egenkapital</b>			
10 004	10 004	Aksjekapital	3	10 004	10 004
249 996	249 996	Overkurs		249 996	249 996
2 961	2 961	Innskutt annen egenkapital		2 961	2 961
0	0	Ikke registrert kapital		0	0
<u>262 961</u>	<u>262 961</u>	<b>Sum innskutt egenkapital</b>	11	<u>262 961</u>	<u>262 961</u>
		<b>Opptjent egenkapital</b>			
51 696	47 361	Annen egenkapital		50 447	58 116
<u>51 696</u>	<u>47 361</u>	<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<u>50 447</u>	<u>58 116</u>
<u>314 657</u>	<u>310 322</u>	<b>Sum egenkapital</b>	11	<u>313 408</u>	<u>321 076</u>
		<b>Herav minoritetsinteresser</b>		<b>1 109</b>	
		<b>Gjeld</b>			
		<b>Avsetning for forpliktelser</b>			
42	43	Utsatt skatt	2	134 877	139 473
<u>42</u>	<u>43</u>	<b>Sum avsetning for forpliktelser</b>		<u>134 877</u>	<u>139 473</u>
		<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
37 000	20 000	Gjeld til kreditinstitusjoner	6	999 185	846 994
362 820	379 768	Langsiktig gjeld til foretak i samme konsern	10	0	0
0	0	Annen langsiktig gjeld		361	422
<u>399 820</u>	<u>399 768</u>	<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<u>999 545</u>	<u>847 416</u>
		<b>Kortsiktig gjeld</b>			
360	634	Leverandørgjeld		4 417	5 826
2 101	3 711	Betalbar skatt	2	3 374	4 808
632	872	Skyldig offentlige avgifter		4 431	3 841
18 094	31 004	Gjeld til foretak i samme konsern	10	231	3 612
806	839	Annen kortsiktig gjeld		28 050	20 732
<u>21 994</u>	<u>37 062</u>	<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<u>40 503</u>	<u>38 818</u>
<u>421 855</u>	<u>436 872</u>	<b>Sum Gjeld</b>		<u>1 174 924</u>	<u>1 025 708</u>
<u>736 512</u>	<u>747 194</u>	<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<u>1 488 333</u>	<u>1 346 784</u>

Frydenbø Eiendom AS Organisasjonsnummer 911 860 597

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



31. desember 2020  
Bergen, 26. april 2021

---

Terje Walter Gilje  
Styreleder

---

Knut Herman Holter Gjøvaag  
Nestleder

---

Knut Sevaldsen  
Styremedlem

---

Håvard Hjørveide  
Daglig leder

Frydenbø Eiendom AS Organisasjonsnummer 911 860 597



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

Erkjent av  
Eiendomsregisteret i Brønnøysund

**Kontantstrømoppstilling****Frydenbø Eiendom AS**

Alle tall i 1000 kr

Mor			Konsernet	
2020	2019		2020	2019
-16 128	-10 176	Tilført fra årets virksomhet 1)	53 056	50 638
1 895	-1 616	Endring i lager, debitorer og kreditorer	994	-4 347
2 741	22 966	Endring i andre tidsavgrensingsposter	-5 350	-11 962
<b>-11 493</b>	<b>11 174</b>	<b>Netto likviditetsendring fra virksomheten</b>	<b>48 700</b>	<b>34 329</b>
1 768	0	Salg av aksjer/anleggsmidler	1 768	0
-33 333	-135	Investert i aksjer/anleggsmidler	-33 333	-56 943
-340	0	Netto tilganger anleggsmidler	-151 797	0
<b>-31 905</b>	<b>-135</b>	<b>Netto likviditetsendring fra investeringer</b>	<b>-183 362</b>	<b>-56 943</b>
52	0	Netto endring langsiktig gjeld	152 129	8 518
44 122	0	Mottatt konsernbidrag	0	0
-3 300	0	Utbetalt konsernbidrag	-3 300	0
-41 219	-31 548	Netto endring langsiktig fordring	-37 208	-32 323
<b>-345</b>	<b>-31 548</b>	<b>Netto likviditetsendring fra finansieringen</b>	<b>111 621</b>	<b>-23 805</b>
-43 742	-20 509	Netto endringer likvider gjennom året	-23 041	-46 419
0	1 205	Likvider tilført gjennom fusjon	0	0
54 088	73 393	Likviditetsbeholdning pr. 01.01.	73 220	119 639
<b>10 346</b>	<b>54 088</b>	<b>Likviditetsbeholdning pr. 31.12.</b>	<b>50 179</b>	<b>73 220</b>
1) Tilført fra årets virksomhet				
36 553	33 706	Resultat før skattekostnad	19 945	8 705
-413	0	Gewnst/tap ved salg av finansielle investeringer	458	0
261	240	Ordinære avskrivninger	41 844	42 042
-3 711	0	Betalt skatt	-4 808	-4 481
0	0	Resultatandel tilknyttede selskap	-4 383	4 372
-48 818	-44 122	Inntektsført konsernbidrag	0	0
<b>-16 128</b>	<b>-10 176</b>		<b>53 056</b>	<b>50 638</b>

Frydenbø Eiendom AS Organisasjonsnummer 911 860 597

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



## Noter

### Frydenbø Eiendom AS

#### Note 1 - Prinsippnote

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

#### **Inntektsføringsprinsipp**

Inntekt regnskapsføres når det er sannsynlig at transaksjoner vil generere fremtidige økonomiske fordeler som vil tilflyte selskapet og beløpets størrelse kan estimeres pålitelig. Salgsinntekter er presentert etter fradrag for rabatter, merverdiavgift og andre typer offentlige avgifter. Konsernet omsetter varer og tjenester i mange ulike markeder og inntektsføring ved salg av varer og tjenester skjer når varen er levert eller tjenesten er ytet. Andelen av salgsinntekter som knytter seg til fremdige prosjekt- eller serviceleveranser, balanseføres som uopptjent inntekt og inntektsføres deretter i takt med levering av ytelsene.

#### **Klassifisering av poster i balansen/resultatet**

Anleggsmidler er eiendeler som er bestemt til varig eie eller bruk for selskapet. Andre eiendeler er omløpsmidler. Kortsiktig gjeld har forfall innen ett år, eller er knyttet til varekretsløpet.

#### **Anleggsmidler og avskrivninger**

Varige driftsmidler aktiveres og avskrives dersom de har levetid på over tre år, og kostpris mer enn kr. 15.000,-. I balansen er varige driftsmidler oppført til historisk kostpris med fradrag for ordinære avskrivninger. Ordinære avskrivninger er beregnet lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid. Påkostning leiebygg avskrives over leiekontraktstiden. Årets ordinære avskrivninger er belastet driftskostnader i resultatregnskapet. Gevinst eller tap ved salg av anleggsmidler er nettopført under driftsinntektene. Vedlikeholdskostnader utgiftsføres løpende.

#### **Datterselskap**

Datterselskaper vurderes etter kostmetoden i selskapsregnskapet. Investeringen er vurdert til anskaffelseskost for aksjene med mindre nedskrivning har vært nødvendig. Det er foretatt nedskrivning til virkelig verdi når verdifall skyldes årsaker som ikke kan antas å være forbigående, og det må anses nødvendig etter god regnskapsskikk. Nedskrivninger er reversert når grunnlaget ikke lenger er tilstede. Utbytte og andre utdelinger er inntektsført samme år som det er avsatt i datterselskapet. Overstiger utbytte andel av tilbakeholdt resultat etter kjøpet, representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og utdelinger er fratrukket investeringens verdi i balansen.

#### **Konsolideringsprinsippene**

Konsernregnskapet omfatter morselskapet og datterselskapene hvor Frydenbø Eiendom AS eier direkte eller indirekte mer enn 50% av aksjekapitalen. Regnskapet er utarbeidet etter ensartede prinsipper for hele konsernet. Interne transaksjoner og mellomværende er eliminert i konsernregnskapet. Merverdi ved oppkjøp allokteres til de tilhørende driftsmidler og avskrives etter samme plan som i det aktuelle selskapsregnskapet. Frydenbø Eiendom AS inngår i konsernregnskapet til Frydenbø Group AS.

#### **Tilknyttet selskap**

Tilknyttede selskaper hvor konsernet har en eierandel på 20-50%, medtas i konsernregnskapet etter egenkapitalmetoden. I morselskapet er aksjer i tilknyttede selskaper medtatt etter kostmetoden. Nødvendige avskrivninger foretas for å redusere bokført verdi til antatt salgsv verdi såfremt verdnedgangen ikke er av forbigående art.

#### **Investering andre aksjer og andeler**

Investering andre aksjer og andeler vurderes til anskaffelseskost. Investeringene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Nedskrivningen reverseres i den utstrekning grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er tilstede.

Frydenbø Eiendom AS Organisasjonsnummer 911 860 597



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

Erklært tilgjengelig på [www.brno.no](https://www.brno.no)  
Eiendomsregisteret



#### **Kundefordringer**

Kundefordringer er oppført etter fradrag for avsetning for forventede tap.

#### **Andre omløpsmidler**

Andre omløpsmidler er oppført til laveste verdi av virkelig verdi og anskaffelseskost.

#### **Valuta**

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld er omregnet til norske kroner etter kurs pr 31.12 regnskapsåret. Valutagevinst og valutatap resultatføres som hhv. finansinntekter og finanskostnader. Konsernet har ingen langsiktige poster i utenlandsk valuta. Balanseposter i datterselskaper med annen funksjonell valuta omregnes til kursen på balansedagen. Omregningsdifferanser føres mot totalregnskapet.

#### **Pensjoner**

Pensjoner bokføres i samsvar med Norsk Regnskapsstriftelses sin regnskapsstandard vedrørende behandling av pensjonskostnader. Netto pensjonskostnader klassifiseres i sin helhet under lønnskostnader i resultatregnskapet. Selskaper i konsernet som er medlem i LO/NHO, har en tilknyttet AFP-ordning hvor pensjonskostnader og tilhørende forpliktelser regnskapsføres i samsvar med Norsk Regnskapsstriftelse sin regnskapsstandard.

#### **Skatt**

I resultatregnskapet vises betalbar skatt og utsatt skatt samlet som skattekostnad. I balansen vises skatt beregnet på grunnlag av årets skattemessige resultat som betalbar skatt under kortsiktig gjeld. Utsatt skatt/skattefordel er beregnet på grunnlag av de midlertidige forskjellene som eksisterer ved utgangen av året mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt skattemessig underskudd til fremføring. Skatt etter utligning som også tilfredsstiller kravene til balanseføring, vises som utsatt skattefordel under anleggsmidler.

#### **Selskaper i konsernet pr 31.12.2020**

##### **Datterselskaper:**

Frydenbø Marina AS	100% eiet
Frydenbø Marina II AS	100% eiet
Frydenbø Marina III AS	100% eiet
Frydenbø Krstianborg AS	100% eiet
Frydenbø Minde AS	100% eiet
Frydenbø Åsane AS	100% eiet
Frydenbø Åsane II AS	100% eiet
Frydenbø Eiendomsdrift AS	100% eiet
Artec AS	70% eiet

##### **Tilknyttede selskaper:**

Frydenfald AS	50% eiet
Holms Utvikling AS	50% eiet
Dr. Holms Hotel AS	50% eiet
Timrehaugveien 2 AS	50% eiet
Kokstadveien 37 AS	50% eiet

Frydenbø Eiendom AS Organisasjonsnummer 911 860 597



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

Erklært tilgjengelig  
i tillegg til offentliggjort i Årsregnskapet



## Noter

### Frydenbø Eiendom AS

Tall i 1000 kr

#### Note 2 - Skatt

Mor			Konsernet	
2020	2019		2020	2019
		<i>Årets skattekostnad fordeler seg på:</i>		
2 101	3 711	Betalbar skatt	3 375	4 808
-1	2 660	Endring utsatt skatt	-4 596	111 217
0	0	Korreksjon innregning utsatt skatt merverdi	0	-112 740
6 719	4 400	Skatteeffekt av konsernbidrag	9 296	4 400
0	0	Andre endringer	-2 572	351
<b>8 819</b>	<b>10 771</b>	<b>Årest totale skattekostnad</b>	<b>5 503</b>	<b>8 036</b>
		<i>Beregning av årets skattegrunnlag:</i>		
36 553	33 706	Ordinært resultat før skattekostnad	19 945	8 705
360	396	Permanente forskjeller	-1 292	587
-447	0	Tilbakeføring av gevinst ved salg av aksjer	-447	4 372
-48 818	0	Resultatført konsernbidrag	0	0
4	-30	Endring i midlertidige forskjeller	20 892	20 147
<b>-12 348</b>	<b>34 072</b>	<b>Alminnelig inntekt</b>	<b>39 099</b>	<b>33 811</b>
3 617	2 794	Begrensning av rentefradrag	6 669	8 040
0	0	Anvendt fremførbart underskudd	-434	0
48 818	0	Mottatt konsernbidrag	0	0
-30 535	-20 000	Ytet konsernbidrag	-30 000	-20 000
<b>9 552</b>	<b>16 866</b>	<b>Årets skattegrunnlag</b>	<b>15 335</b>	<b>21 851</b>
<b>2 101</b>	<b>3 711</b>	<b>Betalbar skatt 22% av årets skattegrunnlag</b>	<b>3 373</b>	<b>4 808</b>
		<i>Oversikt over midlertidige forskjeller:</i>		
89	68	Driftsmidler inkludert Goodwill	608 736	626 252
0	0	Fordringer	-397	-417
0	0	Varelager	0	0
0	0	Regnskapsmessige avsetninger etc	-2 000	0
101	126	Gevinst/tapskonto	6 754	8 566
<b>190</b>	<b>194</b>	<b>Sum midlertidige forskjeller</b>	<b>613 093</b>	<b>634 402</b>
0	0	Underskudd til fremføring	-28	-434
-18 476	-14 856	Avskåret rentefradrag til fremføring	-26 774	-20 102
<b>-18 286</b>	<b>-14 662</b>	<b>Netto midlertidige forskjeller pr 31.12</b>	<b>586 291</b>	<b>613 867</b>
-18 476	-14 856	Forskjeller som ikke inngår i utsatt skatt/-skattefordel	-26 786	-20 102
<b>190</b>	<b>194</b>	<b>Sum midlertidige forskjeller</b>	<b>613 077</b>	<b>633 969</b>
<b>42</b>	<b>43</b>	<b>Utsatt skatt/skattefordel (22%)</b>	<b>134 877</b>	<b>139 473</b>

Frydenbø Eiendom AS Organisasjonsnummer 911 860 597



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

Elektronisk  
Eiendomsregisteret



### Forklaring til hvorfor årets skattekostnad ikke utgjør

2020		2019		2020		2019	
22% av resultat før skatt:							
8 042	7 415	22% av resultat før skatt		4 388	1 915		
-19	87	Permanente forskjeller 22%		-358	1 091		
796	3 268	Virkning av avskåret rentefradrag		1 473	4 422		
0	0	Andre endringer		0	607		
<b>8 818</b>	<b>10 771</b>	Beregnet skattekostnad		<b>5 503</b>	<b>8 035</b>		
24,1 %	32,0 %	Effektiv skattesats		27,6 %	92,3 %		

### Note 3 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen i selskapet er fordelt på 3.900 aksjer à kr 2.565,- med full utbytte- og stemmerett. Kapitalen er fullt innbetalt.

Aksjene er eid 100 % av Frydenbø AS

### Note 4 - Lønnskostnader, antall ansatte, lån til ansatte og godtgjørelse til revisor

Mor		Konsernet		
2020	2019	2020	2019	
Lønnskostnader:				
7 965	7 275	Lønninger	31 426	26 615
1 117	1 104	Arbeidsgiveravgift	4 395	3 905
263	255	Pensjonskostnader	1 436	966
265	112	Andre ytelser	521	414
<b>9 610</b>	<b>8 746</b>	<b>Sum lønnskostnader</b>	<b>37 778</b>	<b>31 900</b>

Selskapet har i regnskapsåret sysselsatt totalt 8 årsverk.

Det er i 2020 kostnadsført kr 260.000,- i styrehonorar. Daglig leder har en bonusordning som er begrenset til 75 % av fast lønn.

Daglig leder inngår i selskapets generelle pensjonsordning på lik linje med øvrige ansatte.

Det er ikke gitt lån til, eller stillet sikkerhet til fordel for, ansatte, styremedlemmer, aksjeeiere eller deres nærstående.

Ytelser til ledende personer 2020:		i hele kr	
		Daglig leder Frydenbø Eiendom AS	
Lønn		1 227 205	
Annen godtgjørelse		696 002	

Selskapet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Selskapets pensjonsordninger tilfredsstiller kravene i denne ordningen.

Frydenbø Eiendom AS Organisasjonsnummer 911 860 597



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

Erklært til  
REGISTRERT AVSKRIFTSBETJENING



	i hele kr	
	Mor	
<i>Godtgjørelse til revisor er fordelt på følgende:</i>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Lovpålagt revisjon	78 900	246 600
Skatterådgivning	0	244 437
Andre tjenester	129 264	55 020
<b>Sum godtgjørelse</b>	<b>210 184</b>	<b>546 076</b>

Merverdiavgift er ikke inkludert i revisjonshonoraret

## Note 5 - Varige driftsmidler og immaterielle eiendeler

### Mor

	Webside	Goodwill	Tomter, bygninger og fast eiendom	Driftsløsøre/i nventar o.l	Sum
Anskaffelseskost 01.01.2020	532	0	0	3 071	3 603
Tilgang i året	0	0	339	0	339
Avgang i året	0	0	0	0	0
<b>Anskaffelseskost 31.12.2020</b>	<b>532</b>	<b>0</b>	<b>339</b>	<b>3 071</b>	<b>3 943</b>
Akk. av- og nedskrivningskostnader	-347	0	0	-2 991	-3 338
<b>Baldert verdi 31.12.2020</b>	<b>185</b>	<b>0</b>	<b>339</b>	<b>80</b>	<b>605</b>
<b>Årets ordinære avskrivninger</b>	<b>177</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>83</b>	<b>261</b>
Sats for ordinære avskrivninger	33 %	0 %	0 %	20 %	

### Konsern

	Webside	Goodwill	Tomter, bygninger og fast eiendom	Driftsløsøre/i nventar o.l	Sum
Anskaffelseskost 01.01.2020	532	9 917	1 683 307	12 655	1 706 411
Justering IB			-30	-167	-197
Anskaffelseskost oppkjøp 2020	0	0	15 626		15 626
Anlegg under utførelse	0	0	-10 055	0	-10 055
Tilgang i året	0	0	188 637	1 223	189 860
Avgang i året	0	0	0	0	0
<b>Anskaffelseskost 31.12.2020</b>	<b>532</b>	<b>9 917</b>	<b>1 877 485</b>	<b>13 711</b>	<b>1 901 646</b>
Akk. av- og nedskrivningskostnader	-347	-3 968	-505 672	-12 052	-522 038
Justering prinsippendring	0	0	-41 296	0	-41 296
<b>Baldert verdi 31.12.2020</b>	<b>185</b>	<b>5 949</b>	<b>1 330 517</b>	<b>1 659</b>	<b>1 338 311</b>
<b>Årets ordinære avskrivninger</b>	<b>177</b>	<b>1 048</b>	<b>40 004</b>	<b>615</b>	<b>41 845</b>
Sats for ordinære avskrivninger	33 %	20 %	0-20%	15-30%	

Konsernet har i 2019 regnskapet endret prinsipp knyttet til presentasjon av utsatt skatt på merverdier fra nettoføring, hvor utsatt skatt er ført til reduksjon på eiendel, til oppføring til nominell verdi. Endringen er gjort med tilbakevirkende effekt og nettovirkning er ført mot egenkapitalen.

Frydenbø Eiendom AS Organisasjonsnummer 911 860 597



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

Elektronisk  
Eiendomsregisteret AS



## Note 6 - Langsiktig gjeld

Mor			Konsernet	
2020	2019	Pantsikret gjeld:	2020	2019
	20 000	SR-bank	0	433 975
37 000	0	Handelsbanken	586 645	
0	0	Nordea	40 800	41 280
0	0	DNB	371 739	371 739
<b>37 000</b>	<b>20 000</b>	<b>Sum pantsikret gjeld</b>	<b>999 185</b>	<b>846 994</b>

Lån i Handelsbanken i mor er opprettet i 2021 i forbindelse med oppkjøp av Frydenbø Åsane II AS.

Tilknyttede sikkerheter er aksje i Frydenbø Åsane AS og eiendommer i Frydenbø Minde AS, Frydenbø Kristianborg AS og Frydenbø Åsane AS.

Mor			Konsernet	
2020	2019	Bokført verdi av eiendeler stilt som sikkerhet utgjør:	2020	2019
33 333	406 113	Aksjer i overnevnte selskap	0	0
0	0	Fast eiendom	1 330 516	1 181 855
0	0	Kundefordringer	5 828	8 231
<b>33 333</b>	<b>406 113</b>	<b>Sum sikkerhetsstillelse</b>	<b>1 336 345</b>	<b>1 190 086</b>

### Avdragsprofil langsiktig gjeld konsern

	2021	2022	2023	2024	2025	Total
Konsern	186 819	459 212	18 586	334 567	0	999 184

Lån i Nordea har forfall i 2021 som hensyntatt i avdragsprofil. Forventes forlenget med ny låneavtale.

Lån i Handelsbanken har 4 terminer avdragsfrihet i mor og 2 terminer avdragsfrihet hos døtre i 2021 og hovedforfall i 2022 som hensyntatt i avdragsprofil. Forventes forlenget med ny låneavtale.

Lån i DNB har avdragsfrihet i 2021 og hovedforfall i 2024. Forventes forlenges med ny låneavtale.

#### Rentebytteavtaler DNB:

Rentesikringsavtale inngått 2014 for kr 50.000.000,- med løpetid i 10 år med 2,60.% rente + margin.  
Rentesikringsavtale inngått 2019 for kr 75.000.000,- med løpetid i 10 år med 1,53.% rente + margin.  
Rentesikringsavtale inngått 2020 for kr 73.000.000,- med løpetid i 5 år med 1,1525.% rente + margin.

#### Rentebytteavtaler i Handelsbanken:

Rentesikringsavtaler overdratt fra SR-bank i 2020 inngått i 2019 for kr 90.000.000,- med løpebd i 10 år med 1,76 % rente + margin.  
Rentesikringsavtaler inngått i 2020 for kr 40.121.875,- med løpetid i 5 år med 1,075.% rente + margin.  
Rentesikringsavtaler inngått i 2020 for kr 120.365.625,- med løpetid i 10 år med 1,25.% rente + margin.  
Rentesikringsavtaler inngått i 2020 for kr 32.550.000,- med løpetid i 5 år med 1,0.% rente + margin.  
Rentesikringsavtaler inngått i 2020 for kr 13.950.000,- med løpetid i 10 år med 1,30.% rente + margin.

Markedsverdi på rentebytteavtaler utgjorde pr. 31.12.20 kr - 11.847.581,- inkludert påløpte renter på kr 1.080.041.

Frydenbø Eiendom AS Organisasjonsnummer 911 860 597



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

Erklært til  
REGISTRARBYRÅET I BRUNNØYSUND



## Note 7 - Bankinnskudd

Mor			Konsernet	
2020	2019		2020	2019
348	275	Bundne skattetrekkmidler utgjør	1 488	1 421

Frydenbø Eiendom AS er kontoeier i konsernkontoordning gjennom DnB. Beløp innstående på konto er presentert under regnskapslinjen Bankinnskudd. Beløp stilt disponibelt for andre selskaper i ordningen er presentert som henholdsvis fordringer og gjeld til foretak i samme konsern.

Tilhørende renteinntekter og -kostnader er presentert som henholdsvis renteinntekter og rentekostnader til foretak i samme konsern.

Bevilget kassakreditt er kr 20.000.000 i DNB for Frydenbø Eiendom AS med datterselskap. Trekkfasiliteten er ubenyttet per årsskifte.

Følgende eiendeler er stilt som sikkerhet for konsernkontoordning og kassakreditt.

2020	2019		2020	2019
33 333	6 380	Aksje i datterselskap	33 333	6 380
339	0	Fast eiendom	803 606	477 576
80	163	Driftstilbehør	1 659	164 889
0	1 563	Kundefordringer	5 828	6 739
<b>33 752</b>	<b>8 106</b>	<b>Sum sikkerhetsstillelse</b>	<b>844 426</b>	<b>655 584</b>

## Note 8 - Kundefordringer

2020	2019		2020	2019
0	2 169	Kundefordringer til pålydende	6 224	8 653
0	0	Avsetning til tap	-397	-422
<b>0</b>	<b>2 169</b>	<b>Sum kundefordringer</b>	<b>5 828</b>	<b>8 231</b>

## Note 9 - Aksjer i datterselskap og tilknyttet selskap

Frydenbø Eiendom AS er morselskapet i konsernet og har forretningsadresse Damsgårdsveien 135, Bergen

Selskap	Kontor	Selskapets aksjekapital	Eier/ stemmeandel	Resultat 2020	Egenkapital 31.12.2020	Baldført verdi 31.12.2020
Frydenbø Marna AS	Bergen	2 459	100 %	7 233	46 130	79 670
Frydenbø Marina II AS	Bergen	747	100 %	1 352	1 669	27 973
Frydenbø Marina III AS	Bergen	300	100 %	-267	26 848	27 826
Frydenbø Minde AS	Bergen	7 524	100 %	9 167	48 628	189 716
Frydenbø Kristianborg AS	Bergen	10 000	100 %	5 760	14 850	106 445
Frydenbø Åsane AS	Bergen	3 718	100 %	6 148	25 253	109 951
Frydenbø Åsane II AS	Bergen	100	100 %	1 609	3 769	33 333
Frydenbø Eiendomsdrift AS	Bergen	100	100 %	1 047	775	40
Artec AS	Bergen	558	70 %	451	3 696	5 091
Frydenfalch AS	Bergen	100	50 %	8 766	80 661	47 724
<b>Sum</b>				<b>41 264</b>	<b>252 278</b>	<b>627 770</b>

Frydenbø Eiendom AS Organisasjonsnummer 911 860 597



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

Erklært tilgjengelig på [www.brno.no](https://www.brno.no)  
 E-post: [info@brno.no](mailto:info@brno.no)



## Note 10 - Mellomværende med selskaper i samme konsern

Mor			Konsernet	
2020	2019		2020	2019
		<i>Kortsiktige fordringer på selskaper i samme konsern:</i>		
1 202	4 685	Frydenbø Marina II AS	0	0
1 216	2 170	Frydenbø Eiendomsdrift AS	0	0
350	10 051	Frydenbø Manna III AS	0	0
14 302	11 683	Frydenbø Minde AS	0	0
13 411	12 735	Frydenbø Manna AS	0	0
8 440	7 055	Frydenbø Åsane AS	0	0
0	1 698	Artec AS	0	0
8 081	8 092	Frydenbø Kristianborg AS	0	0
2 167	0	Frydenbø Åsane II AS	0	0
-12	0	Frydenbø Bilsenter AS	10	0
0	0	Frydenbø Industri AS	28	0
0	0	Frydenbø Moberity AS	10	0
421	0	Frydenbø AS	461	0
<b>49 577</b>	<b>58 183</b>	<b>Sum kortsiktige fordringer selskap i samme konsern</b>	<b>509</b>	<b>0</b>

		<i>Kortsiktig gjeld til selskaper i samme konsern:</i>		
0	3 612	Frydenbø AS	0	3 612
2 204	934	Frydenbø Eiendomsdrift AS	0	0
11 665	3 653	Frydenbø Manna AS	0	0
0	0	Artec AS	0	0
3 572	5 325	Frydenbø Manna II AS	0	0
637	2 481	Frydenbø Manna III AS	0	0
0	15 000	Frydenbø Kristianborg AS	0	0
0	0	Frydenbø Industri AS	216	0
15	0	Frydenbø Bilsenter AS	15	0
<b>18 094</b>	<b>31 004</b>	<b>Sum kortsiktig gjeld selskap i samme konsern</b>	<b>231</b>	<b>3 612</b>

Mor			Konsernet	
2020	2019		2020	2019
		<i>Langsiktige fordringer på selskaper i samme konsern:</i>		
25 000	20 000	Frydenbø AS	25 000	20 000
4 857	0	Frydenbø Åsane II AS	0	0
<b>29 857</b>	<b>20 000</b>	<b>Sum langsiktige fordringer selskap i samme konsern</b>	<b>25 000</b>	<b>20 000</b>

		<i>Langsiktig gjeld til selskaper i samme konsern:</i>		
35 333	47 906	Frydenbø Marina AS	0	0
146 726	154 645	Frydenbø Minde AS	0	0
117 386	108 117	Frydenbø Kristianborg AS	0	0
63 374	69 100	Frydenbø Åsane AS	0	0
<b>362 820</b>	<b>379 768</b>	<b>Sum langsiktig gjeld selskap i samme konsern</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Frydenbø Eiendom AS Organisasjonsnummer 911 860 597



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

Elektronisk  
Eiendomsregisteret AS



## Note 11 - Endring i egenkapital

Mor	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Balanse pr 01.01.2020	10 004	249 996	2 961	47 361	310 322
Mottatt konsernbidrag				0	0
Ytet konsernbidrag				-23 400	-23 400
Andre endringer				0	0
Resultat 2020				27 735	27 735
<b>Balanse pr 31.12.2020</b>	<b>10 004</b>	<b>249 996</b>	<b>2 961</b>	<b>51 696</b>	<b>314 657</b>

Konsernet	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Balanse pr 01.01.2020	10 004	249 996	2 961	58 116	321 076
Mottatt konsernbidrag				0	0
Ytet konsernbidrag				-23 400	-23 400
Andre endringer				1 289	1 289
Resultat 2020				14 443	14 443
<b>Balanse pr 31.12.2020</b>	<b>10 004</b>	<b>249 996</b>	<b>2 961</b>	<b>50 447</b>	<b>313 408</b>

## Note 12 - Lån til tilknyttet selskap

Mor			Konsernet	
2020	2019		2020	2019
		<i>Langsiktige fordringer på tilknyttet selskap:</i>		
16 198	15 775	Frydenfald AS	16 198	15 775
<b>16 198</b>	<b>15 775</b>	<b>Sum langsiktige fordringer på tilknyttet selskap</b>	<b>16 198</b>	<b>15 775</b>

Frydenbø Eiendom AS Organisasjonsnummer 911 860 597



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

Erklært tilgjengelig på [www.brno.no](https://www.brno.no)  
Eiendomsregisteret



## Note 13 - Investering i tilknyttet selskap

Konsernet	Frydenfaldh	
	AS	Sum
<i>Beregning av bokført verdi:</i>		
Inngående balanse 01.01.2020	35 948	35 948
Årests resultat	4 383	4 383
Avgang	0	0
Investering 2020	0	0
Utdelt utbytte	0	0
<b>Utgående balanse 31.12.2020</b>	<b>40 331</b>	<b>40 331</b>
<i>Beregning av resultatandel:</i>		
Resultatandel tilknyttet selskap		4 383
<b>Netto resultat tilknyttet selskap i konsernregnskapet</b>		<b>4 383</b>

## Note 14 - Salgsinntekter

Konsernet	2020	2019
<i>Salgsinntekter pr. virksomhetsområde:</i>		
Utleie av fast eiendom	108 997	106 215
Salg av varer og tjenester	50 745	55 699
<b>Sum salgsinntekter i konsernet</b>	<b>159 742</b>	<b>161 915</b>
<i>Geografisk fordeling:</i>		
Norge	159 742	161 915

## Note 15 - Endringer i konsernsammensetning

Aksjer i følgende selskap er kjøpt til konsernet etter oppkjøpsmetoden i 2020:

Selskapsnavn	Eier	Virknings- tidspunkt	Kjøpspris (kontant oppgjør)	Bokført EK på oppkjøpstids- punktet
Frydenbø Åsane II AS	100 %	01.12.2020	33 332 576	5 324 789

*Pro-forma sammenligningstall i konsernet siste to år*

Frydenbø Eiendom AS konsern	2020	2019
Salgsinntekter	156 320	157 864

Frydenbø Eiendom AS Organisasjonsnummer 911 860 597



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

Elektronisk  
Selskapsregisteret AS



Admincontrol

## List of Signatures Page 1/1

### 2020 FEI konsern Årsberetning til signering.pdf

Name	Method	Signed at
Fjæreide, Håvard	BANKID MOBILE	2021-04-26 15:46 GMT+02
Sevakdsen, Knut	BANKID	2021-04-26 14:54 GMT+02
Gilje, Terje Walter	BANKID MOBILE	2021-04-26 14:38 GMT+02
Gjøvaag, Knut H Holter	BANKID MOBILE	2021-04-26 13:42 GMT+02



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

External reference: 68BB99CFF5C844LLB2576L845774CL06



**FRYDENBØ**

**Frydenbø Eiendom konsern**

Årsberetning 2020

Adresse: Damsgårdsveien 135, 5160 Laksevåg

Org.nr: 911 860 597 MVA



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

Document ID:  
60982600316439441EB2275E041774CE06



Frydenbø Eiendom  
Liendom Eiendom AS

**FRYDENBØ**

## Årsberetning 2020

### Frydenbø Eiendom AS

#### Virksomhetens art

Frydenbø Liendom AS eier og forvalter verdier gjennom nyskaping, utvikling, finansiering og forvaltning av investeringer i eget selskap og gjennom deltakelse i andre foretak innenfor eiendom. Drift av fellesareal og vedlikehold av egne og andres eiendommer blir ivaretatt i Frydenbø Liendomsdrift AS. Artec AS driver med totalrådgivning, prosjektadministrasjon, arkitekt- og rådgivende ingeniørvirksomhet og alt hva dermed står i forbindelse.

Konsernet har forretningslokaler i Bergen.

Frydenbø Liendom – konsernet består i tillegg til Frydenbø Liendom AS av følgende datterselskap:

Frydenbø Marina AS  
Frydenbø Marina II AS  
Frydenbø Marina II AS  
Frydenbø Minde AS  
Frydenbø Kristianborg AS  
Frydenbø Åsane AS  
Frydenbø Åsane II AS  
Frydenbø Liendomsdrift AS  
Artec AS

Frydenbø Åsane II AS ble kjøpt opp i 2020.

Selskapets eier pr 31.12.2020 er Frydenbø AS.

#### Utvikling i resultat og stilling

Omsetningen er i 2020 kr 10.928 i mor og kr 159.742 i konsernet mot hhv kr 13.567 og kr 161.915 forrige år.

Årsresultatet er i 2020 kr 27.735 i mor og kr 14.443 i konsernet mot hhv kr 22.935 og kr 669 forrige år. Totalkapitalen var ved utgangen av året kr 736.512 i mor og kr 1.488.333 i konsernet, sammenlignet med hhv kr 747.194 og kr 1.346.784 året før. Egenkapitalandelen pr. 31.12.2020 var 42,7% i mor og 21,1% i konsernet, sammenlignet med hhv 41,5% og 23,8 % i fjor.

#### Frydenbø Eiendom AS

Kontakt  
+47 51 75 47 70  
eiendom@frydenbo.no

Brevk  
Damngårdsveien 14  
5160 Laksevåg

Post  
Postboks 6164  
5297 BERGÅN

IBR 911860597  
911860597@statistikk.no

5295 06 07 720  
NO-911860597-NVA



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

Erklært på  
publ.no/911860597/1441.EiendomAS\_2020



Styret mener at det fremlagte årsregnskapet gir et rettviseende bilde over utviklingen og resultatet av foretakets virksomhet og stilling.

Samlet kontantstrøm fra driften i konsernet var på kr 48.700, mens driftsresultatet for konsernet endte på kr 37.766. Differansen skyldes i hovedsak poster relatert til poster relatert til nybygg Kilen.

Konsernets likviditetsbeholdning var på kr 50.179 per 31.12.2020. Styret er av den oppfatning at konsernet vil være rustet til å dekke likviditeten ved ordinær drift for konsernets selskaper.

Realiseringer av nybyggprosjekt og andre større prosjekter er finansiert gjennom byggelån og avdragsfrihet i tillegg til likviditet fra ordinær drift.

*Alle tall i 1 000 kr*

## Finansiell risiko

### Overordnet om målsettinger og strategi

Frydenbø Eiendom konsernet er hovedsakelig eksponert for finansiell risiko knyttet til rentenivået på konsernets låneportefølje. Målsettingen er å avdempes den finansielle risikoen i størst mulig grad. Selskapets nåværende strategi innbefatter å inngå rentesikringsavtaler på mellom 30-50% av utestående gjeld. Øvrige tiltak er gjenstand for løpende vurdering av styret.

### Markedsrisiko

Konsernets markedsrisiko er i hovedsak knyttet til utviklingen i det norske eiendomsmarkedet. Det norske eiendomsmarkedet påvirkes av den makroøkonomiske utviklingen i Norge og etterspørselen etter næringsseiendom som investeringsobjekt. Endringer i markedets avkastningskrav som benyttes ved omsetning av eiendom og markedsleie for eiendommene, påvirker eiendomsverdiene direkte. Frydenbø Eiendom konsernet er i liten grad direkte eksponert for endringer i valutakurser, da selskapets omsetning foregår i norske kroner.

### Kredittrisiko

Konsernets kredittrisiko er i hovedsak risiko for å bli påført tap som følge at leietakere ikke betaler den avtalte leie. Eiendommene er utleid til leietakere fra forskjellige bransjer, og konsernet vurderes å ha gode rutiner i forbindelse med forvaltning av leieavtalene. Risikoen for tap på fordringer er vurdert som lav på grunn gode innkreivingsrutiner og en tett kundeoppfølging.

### Likviditetsrisiko

Likviditetsrisiko knyttes til konsernets evne til å betjene gjeldsforpliktelser etter hvert som de forfaller. Risiko dempes ved å ha tilstrekkelig likviditet tilgjengelig, en moderat belåningsgrad, langsiktige låneavtaler og ved å anvende ulike finansieringskilder.



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

Erklært til  
publisert i 2021-07-14 15:12:12



## Fortsatt drift

Årsregnskapet er satt opp under forutsetning om fortsatt drift og vi bekrefter at denne forutsetning er til stede.

Til grunn for antagelsen ligger at virksomhetene i konsernet har stor og langsiktige kontrakter samt en pågang av nye oppdrag og leietakere som sikrer videre inntekter, samt søkelys på kostnadskontroll og gode finansieringsbetingelser. Styret mener konsernet har en tilfredsstillende økonomisk og finansiell stilling.

Situasjonen med Covid-19 har ingen eller lite effekt på resultatet i Frydenbø Eiendom konsernet i 2020. Det er imidlertid knyttet usikkerhet til den langsiktige effekten av Covid-19. Usikkerhet framover er knyttet til varigheten av pandemien og hvilke økonomiske konsekvenser det vil få for konsernet knyttet både eksisterende og mulige leietakere og oppdragsmengden knyttet til arkitekt- og prosjektjenester.

## Arbeidsmiljø

Styret anser arbeidsmiljøet som tilfredsstillende, og har ikke iverksatt spesielle tiltak på dette området i 2020. Det har ikke vært skader eller ulykker i 2020. Sykefraværet i konsernet var i 2020 på 4,2%, fordelt på 2% korttids fravær (<8uker) og 2,2% langtidssyke fravær (>8uker). Det jobbes kontinuerlig med tiltak inn mot sykefraværet.

Arbeidsmiljøet overvåkes løpende gjennom systematiske medarbeiderundersøkelser der det scores på godt over 4 av 5 i konsernet totalt sett.

## Likestilling

Selskapet har i 2020 sysselsatt totalt sju ansatte, og styret har 3 medlemmer. Fordelingen blant de ansatte har vært tre kvinner og fire menn, mens styret har bestått av tre menn.

## Diskriminering

Selskapet arbeider aktivt for å forhindre diskriminering som følge av nedsatt funksjonsevne, etnisitet, nasjonal opprinnelse, hudfarge, religion eller livssyn. Aktivitetene omfatter blant annet rekruttering, lønns- og arbeidsvilkår, forfremmelse, utviklingsmuligheter og beskyttelse mot trakassering.

## Ytre miljø

Selskapets virksomhet forurenser ikke det ytre miljø.



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

Erklært til  
publisert i: 2021-07-14 15:12:12



Frydenbø Eiendom  
frydenboeieendom.no

**FRYDENBØ**

26.april 2021  
Styret for Frydenbø Eiendom AS

---

**Terje Walter Gilje**  
styreleder

---

**Knut Sevaldsen**  
styremedlem

---

**Håvard Fjæreide**  
daglig leder

---

**Knut Herman Holler Gjøvaag**  
nestleder



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

Erklært til  
publisert i: 2021-04-26 15:12:12