



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 915 347 444
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: FRIDTJOF EIENDOM AS
Forretningsadresse: Haakon VII's gate 1
0161 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Alina Hategan
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.06.2022

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 19.07.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	16	78 068 822	91 853 879
Sum inntekter		78 068 822	91 853 879
Kostnader			
Lønnskostnad	2, 12	6 535 943	3 867 327
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	7 055 780	10 472 303
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3		
Annen driftskostnad	2, 13	10 730 903	11 227 750
Sum kostnader		24 322 626	25 567 380
Driftsresultat		53 746 196	66 286 499
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt	7	2 530 700	2 818 272
Annen finansinntekt	14	46 885 709	17 499 501
Sum finansinntekter		49 416 409	20 317 772
Verdireduksjon markedsbaserte omløpsmidler	9		
Rentekostnad til foretak i samme konsern		135 810	
Annen rentekostnad		26 566 705	22 929 253
Annen finanskostnad		823	957 227
Sum finanskostnader		26 703 338	23 886 480
Netto finans		22 713 071	-3 568 708
Ordinært resultat før skattekostnad		76 459 267	62 717 792
Skattekostnad på ordinært resultat	6	6 854 872	10 446 194
Ordinært resultat etter skattekostnad		69 604 395	52 271 598
Årsresultat	4	69 604 395	52 271 598
Årsresultat etter minoritetsinteresser		69 604 395	52 271 598
Totalresultat		69 604 395	52 271 598



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte		30 000 000	40 000 000
Overført til annen egenkapital		39 604 395	12 271 598
Sum overføringer og disponeringer		69 604 395	52 271 598



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	6		
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3, 8	739 479 293	601 603 689
Maskiner og anlegg	3		
Skip og flytende installasjoner	3		
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	3		
Sum varige driftsmidler		739 479 293	601 603 689
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	8, 10	380 656 091	379 640 386
Lån til foretak i samme konsern	7	205 590 230	177 999 929
Investeringer i aksjer og andeler	9	27 201 288	27 220 716
Andre langsiktige fordringer		16 500	16 500
Sum finansielle anleggsmidler		613 464 109	584 877 531
Sum anleggsmidler		1 352 943 402	1 186 481 220
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		207 154	162 266
Andre kortsiktige fordringer		1 121 821	1 491 217
Konsernfordringer	7	21 352 000	
Sum fordringer		22 680 975	1 653 483
Investeringer			
Aksjer og andeler i foretak i samme konsern	10		
Markedsbaserte aksjer	9	6 495 077	10 808 490
Markedsbaserte obligasjoner	9		24 812 500
Andre markedsbaserte finansielle instrumenter	9	43 086 950	50 297 184
Andre finansielle instrumenter	9		



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Sum investeringer		49 582 027	85 918 173
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd	11	35 367 211	41 694 310
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		35 367 211	41 694 310
Sum omløpsmidler		107 630 213	129 265 966
SUM EIENDELER		1 460 573 615	1 315 747 187

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital	5	6 245 316	6 245 316
Annen innskutt egenkapital	5	1 645 996	1 645 996
Sum innskutt egenkapital		7 891 312	7 891 312

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital		148 972 202	110 894 272
Sum opptjent egenkapital		148 972 202	110 894 272

Sum egenkapital	4	156 863 514	118 785 584
------------------------	---	--------------------	--------------------

Gjeld

Langsiktig gjeld

Pensjonsforpliktelser	12	717 055	923 755
Utsatt skatt	6	47 747 013	43 404 713
Sum avsetninger for forpliktelser		48 464 068	44 328 468

Annen langsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner	8	1 178 440 632	1 082 904 250
Sum annen langsiktig gjeld		1 178 440 632	1 082 904 250

Sum langsiktig gjeld		1 226 904 700	1 127 232 718
-----------------------------	--	----------------------	----------------------

Kortsiktig gjeld

Leverandørgjeld		2 001 322	13 605 413
-----------------	--	-----------	------------



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Betalbar skatt	6	1 795 549	8 815 516
Skyldig offentlige avgifter		445 699	1 182 093
Utbytte		30 000 000	40 000 000
Kortsiktig konserngjeld	7	24 611 084	2 331 014
Annen kortsiktig gjeld	15	17 951 748	3 794 849
Sum kortsiktig gjeld		76 805 401	69 728 884
Sum gjeld		1 303 710 101	1 196 961 603
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 460 573 615	1 315 747 187



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 589338

Enheten

Organisasjonsnummer: 915 347 444
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: FRIDTJOF EIENDOM AS
Forretningsadresse: Haakon VIIIs gate 1
0161 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Alina Hategan
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.06.2022

Revisjon

Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern
autorisert regnskapsfører: Ja
Ekstern autorisert regnskapsfører har i
løpet av regnskapsåret bistått ved den
løpende regnskapsføringen eller utført
andre tjenester for selskapet enn å
utarbeide årsregnskapet: Ja

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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

Brønnøysundregistrene, 07.07.2022

Brønnøysundregistrene
Postadresse: Postboks 900, 8910 Brønnøysund
Telefon: 75 00 75 00
E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no
Organisasjonsnummer: 974 760 673



Organisasjonsnr: 915 347 444
FRIDTJOF EIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	16	78 068 822	91 853 879
Sum inntekter		78 068 822	91 853 879
Kostnader			
Lønnskostnad	2, 12	6 535 943	3 867 327
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	7 055 780	10 472 303
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3		
Annen driftskostnad	2, 13	10 730 903	11 227 750
Sum kostnader		24 322 626	25 567 380
Driftsresultat		53 746 196	66 286 499
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt	7	2 530 700	2 818 272
Annen finansinntekt	14	46 885 709	17 499 501
Sum finansinntekter		49 416 409	20 317 772
Verdireduksjon markedsbaserte omløpsmidler 9			
Rentekostnad til foretak i samme konsern		135 810	
Annen rentekostnad		26 566 705	22 929 253
Annen finanskostnad		823	957 227
Sum finanskostnader		26 703 338	23 886 480
Netto finans		22 713 071	-3 568 708
Ordinært resultat før skattekostnad		76 459 267	62 717 792
Skattekostnad på ordinært resultat	6	6 854 872	10 446 194
Ordinært resultat etter skattekostnad		69 604 395	52 271 598
Årsresultat	4	69 604 395	52 271 598
Årsresultat etter minoritetsinteresser		69 604 395	52 271 598
Totalresultat		69 604 395	52 271 598
Overføringer og disponeringer			



Ordinært utbytte	30 000 000	40 000 000
Overført til annen egenkapital	39 604 395	12 271 598
Sum overføringer og disponeringer	69 604 395	52 271 598



Organisasjonsnr: 915 347 444
FRIDTJOF EIENDOM AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	6		
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a.			
fast eiendom	3, 8	739 479 293	601 603 689
Maskiner og anlegg	3		
Skip og flytende			
installasjoner	3		
Driftsløsøre, inventar o.			
a. utstyr	3		
Sum varige driftsmidler		739 479 293	601 603 689
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	8, 10	380 656 091	379 640 386
Lån til foretak i samme			
konsern	7	205 590 230	177 999 929
Investeringer i aksjer og			
andeler	9	27 201 288	27 220 716
Andre langsiktige			
fordringer		16 500	16 500
Sum finansielle		613 464 109	584 877 531
anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		1 352 943 402	1 186 481 220
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		207 154	162 266
Andre kortsiktige			
fordringer		1 121 821	1 491 217
Konsernfordringer	7	21 352 000	
Sum fordringer		22 680 975	1 653 483
Investeringer			
Aksjer og andeler i			
foretak i samme konsern	10		
Markedsbaserte aksjer	9	6 495 077	10 808 490
Markedsbaserte obligasjoner	9		24 812 500
Andre markedsbaserte			
finansielle instrumenter	9	43 086 950	50 297 184
Andre finansielle			
instrumenter	9		
Sum investeringer		49 582 027	85 918 173



Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd	11	35 367 211	41 694 310
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		35 367 211	41 694 310
Sum omløpsmidler		107 630 213	129 265 966
SUM EIENDELER		1 460 573 615	1 315 747 187
 BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5	6 245 316	6 245 316
Annen innskutt egenkapital	5	1 645 996	1 645 996
Sum innskutt egenkapital		7 891 312	7 891 312
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		148 972 202	110 894 272
Sum opptjent egenkapital		148 972 202	110 894 272
Sum egenkapital	4	156 863 514	118 785 584
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pensjonsforpliktelser	12	717 055	923 755
Utsatt skatt	6	47 747 013	43 404 713
Sum avsetninger for forpliktelser		48 464 068	44 328 468
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	1 178 440 632	1 082 904 250
Sum annen langsiktig gjeld		1 178 440 632	1 082 904 250
Sum langsiktig gjeld		1 226 904 700	1 127 232 718
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		2 001 322	13 605 413
Betalbar skatt	6	1 795 549	8 815 516
Skyldig offentlige avgifter		445 699	1 182 093
Utbytte		30 000 000	40 000 000
Kortsiktig konserngjeld	7	24 611 084	2 331 014
Annen kortsiktig gjeld	15	17 951 748	3 794 849
Sum kortsiktig gjeld		76 805 401	69 728 884
Sum gjeld		1 303 710 101	1 196 961 603
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 460 573 615	1 315 747 187



Organisasjonsnr: 915 347 444
FRIDTJOF EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
1.00

Omløpsmidler Startdato Sluttdato Endring

Skattemessig fremf.undersk. Startdato Sluttdato Endring


Kortsiktig gjeld Startdato Sluttdato Endring

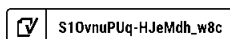


Årsregnskap 2021

Fridtjof Eiendom AS

Org.nr.: 915 347 444

Utarbeidet av:
NRP Procurator 





FRIDTJOF EIENDOM AS ÅRSBERETNING FOR 2021

Virksomhetens art og tilholdssted

Selskapet eier og driver forretningseiendommene Fr. Nansens vei 12, 14 og 16 samt Sørkedalsveien 1 seksjon 1, alle i Oslo.

Selskapets forretningsadresse er c/o NRP Procurator AS, Haakon VII's gate 1, 0161 Oslo.

Fortsatt drift

I samsvar med regnskapsloven § 3-3a bekreftes det at forutsetningene om fortsatt drift er tilstede. Til grunn for antagelsen ligger resultatprognoser for år 2022 og selskapets langsiktige strategiske prognoser for årene fremover. Selskapet er i en sunn økonomisk og finansiell stilling.

Redegjørelse for årsregnskapet

Omsetningen i selskapet ble redusert fra NOK 91.853.879 i 2020 til NOK 78.068.822 i 2021.

Det har ikke vært kostnader til forskning og utvikling. Samlet kontantstrøm fra driften var på NOK 59.500.584, mens driftsresultatet var på NOK 53.746.196.

Kontantstrøm fra investeringer NOK 53.488.743 stammer i hovedsak fra realisering av investeringer i verdipapirer.

Selskapets likviditetsbeholdning var NOK 35.367.211 pr 31.12.2021. Selskapets evne til egenfinansiering av investeringer er god.

Selskapets kortsiktige gjeld utgjorde pr. 31.12.2021 ca. 5,8% av samlet gjeld, uendret fra 31.12.2020. Selskapets finansielle stilling er god, og man kan pr. 31.12.2021 nedbetale kortsiktig gjeld ved hjelp av de mest likvide midlene.

Totalkapitalen var ved utgangen av året NOK 1.460.573.615, sammenlignet med NOK 1.315.747.187 året før. Egenkapitalandelen pr 31.12.2021 var 10,7%, sammenlignet med 9 % pr 31.12.2020.

Fremtidig utvikling

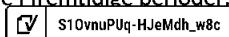
Kontorbygget i Fr. Nansens vei 12 er revet og nytt kontorbygg er under oppføring. Byggarbeidene går etter planen, med antatt ferdigstillelse høsten 2023. Det arbeides med å få på plass leietakere. Selskapet har lange leiekontrakter med solide leietakere i de øvrige byggene. Det er for 2022 budsjettet med et driftsresultat på NOK 57.892.832 og et resultat før skatt på NOK 28.205.609, der det ikke er budsjettet med finansinntekter.

Finansielle risikofaktorer

Selskapet er eksponert for finansiell risiko på ulike områder. Selskapets målsetting er å balansere denne finansielle risikoen i størst mulig grad. Selskapets gjeld er i norsk valuta.

Markedsrisiko

Selskapet er eksponert for endringer i etterspørsel og betalingsvillighet i næringsmarkedet. Selskapet er i mindre grad eksponert for endringer i rentenivået da selskapet har sikret renten på en betydelig del av gjelden gjennom en renteswap-avtale. Endringer i rentenivået kan imidlertid påvirke kostnadene og investeringsmulighetene i fremtidige perioder.



S10vnuPUq-HJeMdh_w8c



Kreditrisiko

Risiko for tap på fordringer vurderes som lav. Selskapet har hittil ikke hatt vesentlige tap på fordringer. Det er inngått avtaler om motregning i depositum knyttet til kundefordringer, men det er ikke inngått avtaler om finansielle instrumenter som reduserer kredittrisikoen.

Likviditetsrisiko

Styret vurderer likviditeten i selskapet som god. Forfallstidspunkter for kundefordringer opprettholdes i all vesentlighet og det samme gjelder for låneforfall.

Utviklingsrisiko

Kontorbygget i Fr. Nansens vei 12 er revet og nytt kontorbygg er under oppføring men er ikke leiet ut. Risiko i prosjektet er knyttet til byggekostnader og til utleie av det nye bygget.

Arbeidsmiljø og personale

Det er 1 ansatt i selskapet. Sykefraværet i selskapet var på totalt 0 timer i 2021 og tilsvarende året før. Det har i løpet av året ikke forekommet eller blitt rapportert arbeidsuhell eller ulykker som har resultert i materielle skader eller personskader. Arbeidsmiljøet betraktes som godt. Selskapet har ikke tegnet styreansvarsforsikring.

Miljørapportering

Utslipp fra byggene er innenfor de kravene myndighetene stiller. Selskapets virksomhet er ikke regulert av konsesjoner eller pålegg. En betydelig del av miljøarbeidet konsentrerer seg om etablering av systemer for måling av støv og støy knyttet til ventilasjonsanleggene og byggenes inneklimate.

Årsresultat og disponeringer

Styret foreslår følgende disponering i årsresultatet i Fridtjof Eiendom AS:

Annen Egenkapital	NOK 39.604.395
Avsatt til utbytte	NOK 30.000.000
Totalt disponert	NOK 69.604.395

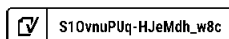
Oslo, den 27. april 2022

Martin Reimers
Styreleder

Felix Reimers
Styremedlem

Odd Solbakken
Styremedlem

Erik Wahlstrøm
Styremedlem





Fridtjof Eiendom AS

Resultatregnskap

	Note	2021	2020
Driftsinntekter og driftskostnader			
Annen driftsinntekt	16	78 068 822	91 853 879
Sum driftsinntekter		78 068 822	91 853 879
Lønnskostnad	2, 12	6 535 943	3 867 327
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	7 055 780	10 472 303
Annen driftskostnad	2, 13	10 730 903	11 227 750
Sum driftskostnader		24 322 626	25 567 380
Driftsresultat		53 746 196	66 286 499
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	7	2 465 333	2 674 883
Annen renteinntekt		65 367	143 389
Annen finansinntekt	14	46 885 709	17 499 501
Sum finansinntekter		49 416 409	20 317 772
Rentekostnad til foretak i samme konsern		135 810	0
Annen rentekostnad		26 566 705	22 929 253
Annen finanskostnad		823	957 227
Sum finanskostnader		26 703 338	23 886 480
Resultat av finansposter		22 713 071	-3 568 708
Ordinært resultat før skattekostnad		76 459 267	62 717 792
Skattekostnad på ordinært resultat	6	6 854 872	10 446 194
Ordinært resultat		69 604 395	52 271 598
Årsresultat	4	69 604 395	52 271 598
Disponering av resultat			
Ordinært utbytte		30 000 000	40 000 000
Overført til annen egenkapital		39 604 395	12 271 598
Sum overføringer		69 604 395	52 271 598



Fridtjof Eiendom AS

Balanse

	Note	2021	2020
Eiendeler			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3, 8	739 479 293	601 603 689
Sum varige driftsmidler		739 479 293	601 603 689
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i datterselskap	8, 10	380 656 091	379 640 386
Investeringer i aksjer og andeler	9	27 201 288	27 220 716
Lån til selskap i samme konsern	7	205 590 230	177 999 929
Andre langsiktige fordringer		16 500	16 500
Sum finansielle anleggsmidler		613 464 109	584 877 531
Sum anleggsmidler		1 352 943 402	1 186 481 220
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		207 154	162 266
Fordring på selskap i samme konsern	7	21 352 000	0
Andre kortsiktige fordringer		1 121 821	1 491 217
Sum fordringer		22 680 975	1 653 483
Investeringer			
Markedsbaserte aksjer	9	6 495 077	10 808 490
Markedsbaserte obligasjoner	9	0	24 812 500
Andre markedsbaserte finansielle instrumenter	9	43 086 950	50 297 184
Sum investeringer		49 582 027	85 918 173
Bankinnskudd o.l.			
Bankinnskudd	11	35 367 211	41 694 310
Sum bankinnskudd o.l.		35 367 211	41 694 310
Sum omløpsmidler		107 630 213	129 265 966
Sum eiendeler		1 460 573 615	1 315 747 187



Fridtjof Eiendom AS

Balanse

	Note	2021	2020
Egenkapital og gjeld			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5	6 245 316	6 245 316
Annen innskutt egenkapital		1 645 996	1 645 996
Sum innskutt egenkapital		7 891 312	7 891 312
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		148 972 202	110 894 272
Sum opptjent egenkapital		148 972 202	110 894 272
Sum egenkapital	4	156 863 514	118 785 584



Fridtjof Eiendom AS

Balanse

	Note	2021	2020
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Pensjonsforpliktelser	12	717 055	923 755
Utsatt skatt	6	47 747 013	43 404 713
Sum avsetning for forpliktelser		48 464 068	44 328 468
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	1 178 440 632	1 082 904 250
Sum annen langsiktig gjeld		1 178 440 632	1 082 904 250
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til selskap i samme konsern	7	24 611 084	2 331 014
Leverandørgjeld		2 001 322	13 605 413
Betalbar skatt	6	1 795 549	8 815 516
Skyldig offentlige avgifter		445 699	1 182 093
Avsatt utbytte		30 000 000	40 000 000
Annen kortsiktig gjeld	15	17 951 748	3 794 849
Sum kortsiktig gjeld		76 805 401	69 728 884
Sum gjeld		1 303 710 101	1 196 961 603
Sum egenkapital og gjeld		1 460 573 615	1 315 747 187

Oslo, 27.04.2022
Styret i Fridtjof Eiendom AS

Martin Reimers
styreleder

Felix Reimers
styremedlem

Erik Wahlstrøm
styremedlem

Odd Solbakken
styremedlem



Fridtjof Eiendom AS

Noter

Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og utarbeidet etter norske regnskapsstandarder og god regnskapsskikk. Regnskapet bygger på historisk kost prinsippet. Årsregnskapet består av resultatregnskap, balanse og noteopplysninger.

Konsernforhold

Fridtjof Invest AS eier alle aksjene i selskapet. Det utarbeides konsernselskap i mor. Kopi av morselskapets regnskap kan fås ved henvendelse til selskapets forretningsfører, NRP Procurator AS, Haakon VII's gate 1, Oslo.

Det har ikke vært transaksjoner med fortjeneste mellom selskapet og mor, utover at mellomværende med konsernselskaper renteberegnes.

Driftsinntekter

Leieinntekter inntektsføres etter hvert som leie opptjenes. Tilsvarende kostnadsføres drifts- og rentekostnader når disse er påløpt. Betaling for utlegg for leietakers regning inntektsføres ikke, men avregnes mot utgifter.

Kostnader kostnadsføres som hovedregel i samme periode som tilhørende inntekter. I de tilfeller det ikke er en klar sammenheng mellom utgifter og inntekter fastsettes fordelingen etter skjønnsmessige kriterier.

Skatt

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

Netto utsatt skattefordel balanseføres ikke, i samsvar med unntaksreglene for små foretak.

Skatt på avgitt konsernbidrag som er ført som økt kostpris på aksjer i andre selskaper, og skatt på mottatt konsernbidrag som er ført direkte mot egenkapitalen, er ført direkte mot skatt i balansen (føring skjer mot betalbar skatt hvis konsernbidraget har hatt virkning på betalbar skatt og mot utsatt skatt hvis konsernbidraget har hatt virkning på utsatt skatt).

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

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

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, fratrukket avskrivninger og nedskrivninger. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Skillet mellom vedlikehold og påkostning/forbedring regnes i forhold til driftsmidlets stand ved anskaffelse av driftsmidlet. Varige



Fridtjof Eiendom AS

Noter

driftsmidler nedskrives til gjenvinnbart beløp ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdi av fremtidige kontantstrømmer knyttet til eiendelen. Nedskrivningen reverseres når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

Datterselskap og investeringer i tilknyttet selskap

Datterselskapet og tilknyttede selskaper 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 for nedskrivning ikke lenger er til stede.

Utbytte, konsernbidrag og andre utdelinger fra datterselskap er inntektsført samme år som det er avsatt i givers regnskap. Overstiger utbyttet / konsernbidraget andel av opptjent resultat etter anskaffelsestidspunktet, representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og utdelingene er fratrukket investeringens verdi i balansen til morselskapet.

Markedsbaserte finansielle omløpsmidler

Porteføljeinvesteringer i aksjer, obligasjoner og andre verdipapirer som handles på en likvid markedsplass vurderes til markedsverdi på balansetidspunktet. Andre finansielle omløpsmidler vurderes til det laveste av gjennomsnittlig anskaffelseskost og virkelig verdi på balansedagen.

Fordringer

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

Pensjonsforpliktelser

Pensjonsforpliktelser finansiert over driften er beregnet og balanseført under avsetning for forpliktelser. Pensjonsordninger finansiert via kollektivt forsikret pensjonsordning balanseføres ikke. Pensjonspremien anses i disse tilfeller som pensjonskostnad og klassifiseres sammen med lønnskostnader.

Note 2 Lønnskostnader og ytelser, godtgjørelser til daglig leder, styret og revisor

Lønnskostnader	2021	2020
Lønninger	5 776 509	3 495 536
Arbeidsgiveravgift	833 308	438 724
Pensjonskostnader	-73 874	-66 933
Sum	6 535 943	3 867 327

Revisor

Kostnadsført revisjonshonorar for 2021 utgjør kr 158 600 inkl. andel mva selskapet ikke får fradragført. I tillegg kommer honorar for andre tjenester med kr 0 inkl. andel mva selskapet ikke får fradragført.



Fridtjof Eiendom AS

Noter

Note 3 Varige driftsmidler

	Bygninger	Tekn.install.	Anlegg under utførelse	Tomter	Sum
Anskaffelseskost 01.01.2021	499 001 985	115 610 721	41 417 480	39 674 814	695 705 000
Tilgang kjøpte driftsmidler	0	0	144 931 384	0	144 931 384
Anskaffelseskost 31.12.2021	499 001 985	115 610 721	186 348 864	39 674 814	840 636 384
Akk. avskrivninger 31.12.2021	67 977 823	26 123 488	0	0	94 101 311
Årets avskrivninger 31.12.2021	2 510 943	4 544 837	0	0	7 055 780
Bokført verdi per 31.12.2021	428 513 219	84 942 396	186 348 864	39 674 814	739 479 293
Avskrivningssats (lineær)	1-9%	4%	0%	0%	

Note 4 Egenkapital

	Aksjekapital	Annen Innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2020	6 245 316	1 645 996	110 894 272	118 785 584
Årets resultat			69 604 395	69 604 395
Utbytte			-30 000 000	-30 000 000
Konsernbidrag avgitt			-1 526 465	-1 526 465
Pr 31.12.2021	6 245 316	1 645 996	148 972 202	156 863 514

Note 5 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Fridtjof Eiendom AS pr. 31.12 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	31 542	198,0	6 245 316
Sum	31 542		6 245 316

Eierstruktur

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
Fridtjof Invest AS	31 542	100,0	100,0



Fridtjof Eiendom AS

Noter

Note 6 Skatt

Årets skattekostnad	2021	2020
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	2 512 572	9 467 270
Endring i utsatt skatt	4 342 300	978 924
Skattekostnad ordinært resultat	6 854 872	10 446 194
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	76 459 267	62 717 792
Permanente forskjeller	-45 300 754	-15 866 598
Endring i midlertidige forskjeller	-19 737 729	-4 449 652
Avgitt konsernbidrag	-3 259 193	-2 331 014
Skattepliktig inntekt	8 161 591	40 070 528
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	2 512 571	9 328 339
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-717 022	-512 823
Sum betalbar skatt i balansen	1 795 549	8 815 516

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

	2021	2020	Endring
Varige driftsmidler	275 890 167	198 177 547	-77 712 620
Gevinst – og tapskonto	-58 141 234	40 358	58 181 592
Pensjonspremie/- forpliktelse	-717 055	-923 755	-206 701
Sum	217 031 879	197 294 150	-19 737 729
Grunnlag for utsatt skatt	217 031 879	197 294 150	-19 737 729
Utsatt skatt (22 %)	47 747 013	43 404 713	-4 342 300

Note 7 Mellomværende med selskap i samme konsern

	2021	2020
Fordringer		
Lån til foretak i samme konsern	205 590 230	177 999 929
Andre kortsiktige fordringer konsern	21 352 000	0
Sum	226 942 230	177 999 929
Gjeld		
Annen kortsiktig gjeld konsern	24 611 084	2 331 014
Sum	24 611 084	2 331 014



Fridtjof Eiendom AS

Noter

Mellomværende med konsernselskaper blir renteberegnet, årets renteinntekt er på kr. 2 465 333.

Note 8 Gjeld, pantstillelser

Selskapet har pantelån som er sikret med pant i selskapets faste eiendom. Gjeld som forfaller mindre enn 5 år etter 31.12.2021 vil bli reforhandlet før forfallstidspunkt.

	2021	2020
Gjeld som forfaller mindre enn 5 år etter 31.12.	1 178 440 632	1 082 904 250
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 178 440 632	1 082 904 250

Selskapets bygninger og tomter er stillet som sikkerhet for gjeld ovenfor kredittinstitusjoner.

Eiendeler stilt som sikkerhet for selskapets pantelån:

	Pantelån	Balansført verdi pant
Bygg	1 178 440 632	699 804 479
Tomt		39 674 814
Aksjer i Colosseum Kino Eiendom AS		346 809 145
Aksjer i Fridtjof Parkering AS		32 831 241
SUM	1 178 440 632	1 119 119 679

Note 9 Verdipapirer

Selskapets langsiktige investeringer er vurdert til laveste verdi av kostpris og virkelig verdi mens selskapets kortsiktige investeringer er vurdert til virkelig verdi.

	Kostpris	Bokført verdi	Markedsverdi
Langsiktige investeringer i aksjer	27 201 288	27 201 288	44 487 715
Markedsbaserte aksjer, kortsiktige	4 774 569	6 495 077	6 495 077
Aksjefond	9 744 403	15 827 512	15 827 512
Andre markedsbaserte fin.instr.	17 289 744	27 259 438	27 259 438
Sum	59 010 004	76 783 315	94 069 742

Det er inntektsført netto verdiendring på selskapets aksjer i 2021 på kr 4 004 530.

Note 10 Datterselskap

	Kontor-kommune	Eier-andel	Anskaffelses kost	Andel egenkapital	Andel resultat
Colosseum Kino Eiendom AS	Oslo	100,0%	346 809 145	96 612 710	11 471 403
Fridtjof Parkering AS	Oslo	100,0%	32 831 241	48 057 640	250 381
Sum			379 640 386	144 670 350	11 721 784



Fridtjof Eiendom AS

Noter

Note 11 Bankinnskudd

Innestående midler på skattetrekkskonto (bundne midler) er på kr. 120 147.

Note 12 Pensjonskostnader, - midler og - forpliktelser

Selskapet var i 2021 ikke forpliktet til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Det er opprettet tjenstepensjonsordning for den ansatte i selskapet.

Selskapet har en uforsikret pensjonsordning for 3 personer. Opptjeningstiden for alle personene er avsluttet. Ordningen er for det vesentligste ytelsesordning. Forpliktelsen er avhengig av de aktuarmessige forutsetningene som er gjengitt i tabell nedenfor og antatt gjenværende levetid. Pensjonen finansieres over driften. Arbeidsgiveravgift er ikke inkludert i forpliktelsen.

	2021	2020
Utbetalte pensjoner i perioden	132 827	110 110
Resultatført andel av planendringseffekt	-206 701	-177 043
Netto pensjonskostnad /etter arbeidsgiveravgift)	-73 874	-66 933
Netto opptjent pensjonsforpliktelse 1.1	923 755	1 100 799
Resultatførte pensjonskostnader i perioden	132 827	110 110
Amortisering pensjonsforpliktelse	-191 773	-208 208
Renteendring og andre estimatavvik	-147 754	-78 946
Netto pensjonsforpliktelse pr. 31.12	717 055	923 755
Netto balanseført pensjonsforpliktelse pr. 31.12	717 055	923 755
Økonomiske forutsetninger	2021	2020
Diskonteringsrente	2,5 %	1,7 %

Som forutsetninger for demografiske faktorer og avgang er dødelighetstabellen i arveavgiftsloven lagt til grunn. Diskonteringsrenten er 10 års rente på norske statsobligasjoner.

Den kalkulatoriske renten på pensjonsforpliktelsen er beholdt som personalkostnad i resultatregnskapet for å beholde analyseegenskapene til regnskapet.

Note 13 Annen driftskostnad

	2021	2020
Leie parkering	0	157 461
Eiers andel felleskostnader	346 785	299 443
Vedlikeholdskostnader	2 031 805	1 617 106
Andre kostnader	8 352 313	9 153 741
Sum	10 730 903	11 227 750



Fridtjof Eiendom AS

Noter

Note 14 Finansinntekter

	2021	2020
Aksjeutbytte fra markedsbaserte omløpsmidler	28 636 108	921 937
Renter på obligasjoner	1 116 397	1 728 514
Gevinst ved realisasjon av verdipapirer	13 128 639	892 127
Verdiendring verdipapirer	4 004 565	13 956 923
Sum	46 885 709	17 499 501

Note 15 Annen kortsiktig gjeld

	2021	2020
Påløpt aga av feriepenger	72 106	37 647
Skyldige feriepenger	511 390	267 000
Skyldige felleskostnader	567 372	0
Påløpte renter	3 472 754	3 431 328
Påløpte kostnader	13 328 126	58 873
Sum	17 951 748	3 794 849

Note 16 Salgsinntekter

Selskapets driftsinntekter består kun av leieinntekter fra utleie av næringseiendommer i Oslo kommune.



Fridtjof Eiendom AS

Kontantstrømsanalyse

	31.12.2021	31.12.2020
Kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		
Resultat før skattekostnad	76 459 267	62 717 791
Periodens betalte skatt	- 8 815 516	-10 643 664
Gevinst/tap ved salg av aksjer / anleggsmidler	- 13 128 639	-764 286
Ordinære avskrivninger	7 055 780	10 472 303
Verdijustering verdipapirer	- 4 004 530	-13 768 781
Avgang / utrangering driftsmidler	0	0
Nedskrivning anleggsmidler	0	0
Endring i varelager	0	0
Endring i kundefordringer	- 44 888	2 540 249
Endring i leverandørgjeld	- 11 604 091	10 781 856
Endring i forskjell mellom kostnadsført pensjon og inn- /utbetalinger i pensjonsordninger	- 206 700	-177 043
Justering investering i datterselskap		0
Effekt av valutakursendringer	0	0
Endring i andre tidsavgrensingsposter	13 789 901	4 374 337
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	59 500 584	65 532 762
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter		
Innbetalinger ved salg av varige driftsmidler	-	0
Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	- 144 931 384	-19 698 918
Utbetalinger ved kjøp av datterselskap	0	-346 809 145
Utbetalinger ved kjøp av aksjer og andeler	53 488 743	-8 865 838
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-91 442 641	-375 373 901
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter		
Endring langsiktig gjeld	95 536 382	385 919 500
Endring i konsernmellomværender inkludert netto betaling av konsernbidrag	- 29 921 424	-40 524 602
Tilbakebetalinger av egenkapital	0	0
Utbetalinger av utbytte	-40 000 000	0
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	25 614 958	345 394 898
Netto endring i bankinnskudd m.v.	-6 327 099	35 553 759
Bankinnskudd m.v. pr. 1.1.	41 694 310	6 140 551
Bankinnskudd m.v. pr. 31.12.	35 367 211	41 694 310
Endring	-6 327 099	35 553 759



COMPLETED BY ALL:
10.05.2022 13:39

SENT BY OWNER:
Frederic Leer-Salvesen · 10.05.2022 07:47

DOCUMENT ID:
HJeMdh_w8c

ENVELOPE ID:
S10vnuPUq-HJeMdh_w8c

Document history

DOCUMENT NAME:
Fridtjof Eiendom AS - årsregnskap 2021 .pdf
15 pages

ALL ATTACHMENTS APPROVED:
Fridtjof Eiendom AS - årsregnskap 2021 .pdf-pAdES-SJCah_v8q.pdf
Fridtjof Eiendom AS - årsregnskap 2021 .pdf-pAdES-rJ-9h_DLc.pdf
Fridtjof Eiendom AS - årsregnskap 2021 .pdf-pAdES-rJdF3_PU9.pdf
Fridtjof Eiendom AS - årsregnskap 2021 .pdf-pAdES-HyJeT_w8c.pdf

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
Martin Reimers martinre@math.uio.no	Signed Authenticated	10.05.2022 10:29 10.05.2022 07:56	eID Low	Norwegian BankID (DOB: 1968/03/23) IP: 109.189.205.140
Odd Ingar Solbakken odd.solbakken@nrp.no	Signed Authenticated	10.05.2022 08:20 10.05.2022 08:16	eID Low	Norwegian BankID (DOB: 1953/09/03) IP: 92.221.168.80
Henrik Felix Reimers felix.reimers@gjessingreimers.no	Signed Authenticated	10.05.2022 08:30 10.05.2022 08:21	eID Low	Norwegian BankID (DOB: 1968/04/09) IP: 195.139.133.114
Erik Wahlstrøm erik@wahlstrom.no	Signed Authenticated	10.05.2022 13:39 10.05.2022 13:36	eID Low	Norwegian BankID (DOB: 1946/03/23) IP: 195.159.115.158

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.





NITSCHKE

NITSCHKE AS
Vollsveien 17B
Postboks 353, 1326 Lysaker
Telefon: +47 67 10 77 00
E-post: post@nitschke.no
Foretaksregisteret: NO 914 658 314 MVA
Medlemmer av Den norske Revisorforening
Independent member of BKR International
www.nitschke.no

Til generalforsamlingen i Fridtjof Eiendom AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Fridtjof Eiendom AS som viser et overskudd på kr. 69 604 395. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2021 og av dets resultat for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlige for informasjonen i årsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke informasjonen i årsberetningen.

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

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



NITSCHKE

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med 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>

Lysaker, 10. mai 2022

NITSCHKE AS

Tor Egil Solli

statsautorisert revisor