



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 930 891 126
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: FRELSESARMEENS EIENDOMMER AS
Forretningsadresse: Kommandør T. I. Øgrims plass 4
0165 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Frode Åsenden
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 16.06.2022

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, 16.07.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter		134 453 350	130 870 923
Annen driftsinntekt		1 858 981	1 608 838
Gevinst ved salg av eiendom		50 305 830	41 986 721
Sum inntekter		186 618 161	174 466 482
Kostnader			
Lønnskostnad		10 037 853	8 117 448
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		35 026 329	63 848 353
Rep og vedlikehold bygg		63 269 433	60 333 431
Andre driftskostnader eiendom		25 136 270	25 209 490
Andre driftskostnader		2 974 522	2 128 861
Sum kostnader		136 444 407	159 637 583
Driftsresultat		50 173 754	14 828 899
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		4 760 484	4 828 213
Annen renteinntekt		251 220	472 878
Annen finansinntekt		16 403	359 163
Sum finansinntekter		5 028 107	5 660 254
Annen rentekostnad		9 214 512	5 830 769
Annen finanskostnad		185 980	16 633
Sum finanskostnader		9 400 492	5 847 402
Netto finans		-4 372 385	-187 148
Ordinært resultat før skattekostnad		45 801 369	14 641 751
Skattekostnad på ordinært resultat		1 093 404	1 554 151
Ordinært resultat etter skattekostnad		44 707 965	13 087 600
Årsresultat		44 707 965	13 087 600
Overføringer og disponeringer			



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Overføring til annen egenkapital		44 707 965	13 087 600
Sum overføringer og disponeringer		44 707 965	13 087 600



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		931 293 760	752 916 356
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		308 000	76 000
Sum varige driftsmidler		931 601 760	752 992 356
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern		243 719 963	179 648 286
Investering i aksjer og andeler		2 700	2 700
Langsiktig fordring		65 470 000	65 500 000
Sum finansielle anleggsmidler		309 192 663	245 150 986
Sum anleggsmidler		1 240 794 423	998 143 342
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		873 594	287 904
Andre fordringer		8 641 271	5 867 133
Sum fordringer		9 514 865	6 155 037
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd		59 131 228	3 913 921
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		59 131 228	3 913 921
Sum omløpsmidler		68 646 093	10 068 958
SUM EIENDELER		1 309 440 516	1 008 212 300

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital		240 000	240 000
Sum innskutt egenkapital		240 000	240 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		776 460 856	731 752 891
Sum opptjent egenkapital		776 460 856	731 752 891
Sum egenkapital		776 700 856	731 992 891
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt		4 627 795	4 413 735
Sum avsetninger for forpliktelser		4 627 795	4 413 735
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		463 565 647	209 186 233
Øvrig langsiktig gjeld		30 259 896	32 930 846
Sum annen langsiktig gjeld		493 825 543	242 117 079
Sum langsiktig gjeld		498 453 338	246 530 814
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		31 350 167	26 365 812
Betalbar skatt		879 344	1 130 596
Skyldige offentlige avgifter		552 704	520 417
Annen kortsiktig gjeld		1 504 107	1 671 770
Sum kortsiktig gjeld		34 286 322	29 688 595
Sum gjeld		532 739 660	276 219 409
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 309 440 516	1 008 212 300



Frelsesarmeens Eiendommer AS

Årsberetning 2021

Virksomheten

Selskapets formål er å eie og forvalte eiendommer som stilles til disposisjon for Frelsesarmeen i Norge, på Island og på Færøyene, samt hva her står i forbindelse. Selskapet har ikke erverv som formål.

Selskapet har eiendommer til bruk for Frelsesarmeens sosialinstitusjoner, undervisningstilbud, korpsvirksomhet (menigheter) og boliger for offiserer i organisasjonen.

Det er gjennomført større og mindre vedlikeholdsarbeider i korpseiendommer og eiendommer for sosialtjenesten over hele landet. Det er også lagt ned betydelig arbeid knyttet til planlegging av mulige byggeprosjekter. Det er i tillegg både kjøpt og solgt boliger.

Selskapets kontor ligger i Oslo, Kommandør T.I. Øgrims plass 4.

Fortsatt drift

Forutsetning om fortsatt drift er til stede og er lagt til grunn ved utarbeidelsen av årsregnskapet.

Arbeidsmiljøet

Arbeidsmiljøet er tilfredsstillende. Det har ikke vært registrert ulykker eller skadetilfeller. Sykefraværet i 2021 har vært på 1,0%, hvorav 0,7% var langtidsfravær.

Likestilling

Selskapet har i 2021 hatt 11 personer ansatt på heltid og 2 person på deltid. Alle ansatte er menn. Ved fremtidige ansettelser vil det kjønn som er underrepresentert bli foretrukket, under ellers like forutsetninger.

Styret består av tre menn og fire kvinner. Det er ikke tegnet styreansvarsforsikring.

Ytre miljø

Det er ingen konsesjonspliktige utslipp ved eiendommene, og styret kjenner ikke til at selskapet på annen måte forurensar det ytre miljø. Energikilden ved eiendommene er el-kraft, bio-olje, fjernvarme og varmpumper for luft og jordvarme.

Bærekraft

Som men del av Frelsesarmeen har selskapet fokus på bærekraft både i forhold til investeringer drift og utleie.

Utsikten for selskapet

I forvaltningen av eiendommene følger selskapet en prioritering som samsvarer med Frelsesarmeens behov og de lokale forhold.

Det jobbes med to store byggeprosjekt for henholdsvis barnehage og Omsorg+ på Teisen i Oslo i tillegg til prosjekter for flere korpbygg. Aktiviteten i selskapet vil være høy også i 2021.



Hendelser etter balansedagen

Covid-19 har i begrenset grad påvirket regnskapet for 2021. Styret forventer ikke, men utelukker allikevel ikke, at Covid-19 kan få en negativ effekt på selskapets inntjening og likviditet i 2022.

Finansiell risiko

Selskapets langsiktige gjeld med flytende rente er ved utgangen av 2021 på kr 332 mill. Langsiktig gjeld med fastrenteavtaler utgjør til sammen kr 162 mill, slik at den totale låneporteføljen er kr 494 millioner ved utgangen av 2021.

Årsregnskapet for 2021

Driftsinntektene for 2021 er kr 186.618.160,- og årets regnskapsmessige resultat er kr 45.801.369,- før skatt og kr 44.707.965,- etter skatt. Pr. 31.12.21 har selskapet en total kapital på kr 1.309.440.516,- hvorav egenkapitalen utgjør kr 776.700.856,-.

Etter styrets mening gir årsregnskapet med noter og årsberetningen et rettviseende bilde av virksomhetens utvikling og resultat i 2021 og virksomhetens stilling ved utgangen av 2021.

Styret kjenner for øvrig ikke til noe forhold av viktighet for å bedømme selskapets stilling som ikke framgår av resultatregnskapet og balansen med tilhørende noter.

Styret retter en takk til de ansatte og ansvarlige for driften av de forskjellige eiendommene for innsatsen i 2021, og for den utviste interesse for selskapets drift og fremtid.

Oslo, 6. april 2022

Knud David Welander
styrets leder

Lindis Evja
styremedlem

Geir Smith-Solevåg
styremedlem

Bente S Gundersen
styrets nestleder

Lise O Luther
styremedlem

Paul Waters
styremedlem

Ann M. Pender
styremedlem

Dag Elmer Tellefsen
daglig leder



ÅRSREGNSKAP

2021

FRELSESARMEENS EIENDOMMER AS



ÅRSREGNSKAP - FRELSesarMEENS EIENDOMMER AS

RESULTATREGNSKAP	Note	2021	2020
DRIFTSINNEKTER OG KOSTNADER			
DRIFTSINNEKTER			
Husleieinntekter		134 453 350	130 870 923
Gevinst ved salg anleggsmidler		50 305 830	41 986 721
Annen driftsinntekt		1 858 981	1 608 838
Sum driftsinntekter	1	186 618 160	174 466 482
DRIFTSKOSTNADER			
Lønnskostnader mv	2, 3	10 037 853	8 117 448
Av- og nedskrivninger	4	35 026 329	63 848 353
Rep og vedlikehold bygninger		63 269 433	60 333 431
Andre driftskostnader eiendom		25 136 270	25 209 490
Andre driftskostnader	2	2 974 522	2 128 861
Sum driftskostnader		136 444 407	159 637 582
Driftsresultat		50 173 753	14 828 900
FINANSINNEKTER OG KOSTNADER			
Renteinntekter konsernforetak		4 760 484	4 828 213
Andre renteinntekter		251 220	472 878
Andre finansinntekter		16 403	359 163
Rentekostnader konsernforetak		-	-
Andre rentekostnader		-9 214 512	-5 830 769
Andre finanskostnader		-185 980	-16 633
Netto finanskostnader		-4 372 384	-187 148
Ordinært resultat før skattekostnad		45 801 369	14 641 752
Skattekostnad	9	1 093 404	1 554 151
ÅRETS RESULTAT		44 707 965	13 087 601
Disponeringer:			
Overføring til annen egenkapital		44 707 965	13 087 601



ÅRSREGNSKAP - FRELSESARMEENS EIENDOMMER AS

BALANSE PR 31.12	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler:			
Eiendommer	4, 5	931 293 760	752 916 356
Transportmidler, inventar	4	308 000	76 000
Sum varige driftsmidler		931 601 760	752 992 356
Finansielle anleggsmidler:			
Lån til foretak i samme konsern	5, 6	243 719 963	179 648 286
Langsiktig fordring	5	65 470 000	65 500 000
Investeringer i aksjer og andeler		2 700	2 700
Sum finansielle anleggsmidler		309 192 663	245 150 986
Sum anleggsmidler		1 240 794 423	998 143 341
OMLØPSMIDLER			
Fordringer:			
Kundefordringer	6	873 594	287 904
Andre fordringer		8 641 271	5 867 133
Sum fordringer		9 514 865	6 155 037
Bankinnskudd mv:			
Bankinnskudd		58 735 046	3 573 475
Bankinnskudd skattetrekk		396 181	340 445
Sum bankinnskudd		59 131 228	3 913 921
Sum omløpsmidler		68 646 093	10 068 958
SUM EIENDELER		1 309 440 516	1 008 212 299

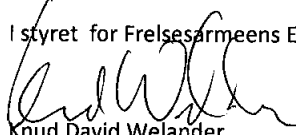


ÅRSREGNSKAP - FRELSESARMEENS EIENDOMMER AS

BALANSE PR 31.12	Note	2021	2020
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital:			
Aksjekapital (12 aksjer à kr 20.000)	7, 8	240 000	240 000
Opptjent egenkapital:			
Annen egenkapital	8	776 460 856	731 752 891
Sum egenkapital		776 700 856	731 992 891
GJELD			
Avsetning for forpliktelser:			
Pensjonsforpliktelser	3	-	-
Utsatt skatt	9	4 627 795	4 413 735
Sum avsetninger for forpliktelser		4 627 795	4 413 735
Langsiktig gjeld:			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	463 565 647	209 186 233
Øvrig langsiktig gjeld	5, 6	30 259 896	32 930 846
Sum langsiktig gjeld		493 825 543	242 117 079
Kortsiktig gjeld:			
Leverandørgjeld	6	31 350 167	26 365 812
Skyldige offentlige avgifter		552 704	520 417
Kassakreditt	5	-	-
Betalbar skatt	9	879 344	1 130 596
Annen kortsiktig gjeld	6	1 504 106	1 671 769
Sum kortsiktig gjeld		34 286 322	29 688 594
Sum gjeld		532 739 660	276 219 408
SUM GJELD OG EGENKAPITAL		1 309 440 516	1 008 212 299

Oslo, 6. april 2022

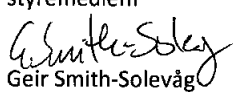
I styret for Frelsesarmeens Eiendommer AS


Knud David Welander

styrets leder


Lindis Evja

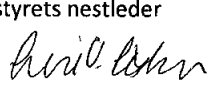
styremedlem


Geir Smith-Solevåg

styremedlem


Bente S Gundersen

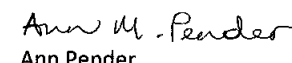
styrets nestleder


Lise O Luther


styremedlem


Paul Waters

styremedlem


Ann M. Pender

styremedlem


Dag Blmer Tellefsen

daglig leder



ÅRSREGNSKAP - FRELSESARMEENS EIENDOMMER AS

Kontantstrømsoppstilling	2021	2020
Tilført fra årets virksomhet 1)	29 391 272	34 853 101
+ Endringer i lager, kunder og leverandører	4 398 665	14 520 393
+ Endringer i andre tidsavgrensninger	-2 909 513	-4 183 038
Netto likviditetsendring fra virksomheten	30 880 424	45 190 457
Likvider tilført/brukt på investeringer		
- Investeringer i varige driftsmidler	-230 068 522	-198 831 354
+ Salg av varige driftsmidler (Salgspris)	66 738 618	150 980 188
+/- Endring i langsiktige fordringer	-64 041 677	-54 498 286
+/- Endring i andre investeringer		
= Netto likviditetsendring fra investeringer	-227 371 581	-102 349 451
Likvider tilført/brukt på finansiering		
+ Opptak av ny gjeld	268 179 772	-
- Nedbetaling av gammel gjeld	-16 471 308	-16 436 057
= Netto likviditetsendring fra finansiering	251 708 464	-16 436 057
Netto endring likvider gjennom året	55 217 307	-73 595 051
+ Likviditetsbeholdning pr 1.1	3 913 921	77 508 972
= Likviditetsbeholdning 31.12	59 131 228	3 913 921
1) Dette tallet fremkommer slik:		
Årets resultat før skatt	45 801 369	14 641 752
- Gevinst ved salg av anleggsmidler	-50 305 830	-41 986 721
+ Tap ved salg av anleggsmidler	-	-
+/- Årets endring i pensjonsforpliktelser	-	-
+ Av- og nedskrivning på anleggsmidler	35 026 329	63 848 353
- Betalt skatt	-1 130 596	-1 650 283
= Tilført fra årets virksomhet	29 391 272	34 853 101



ÅRSREGNSKAP - FRELSESARMEENS EIENDOMMER AS

NOTER TIL ÅRSREGNSKAP

Generelt

Selskapets hovedvirksomhet er skattefri, da den er knyttet til å erverve og drifte eiendommer for Frelsesarmeens egen bruk. Periodevis vil det være arealer i eiendommene som leies ut til andre, og som dermed blir skattepliktig.

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven av 1998. Det er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder.

Hovedregel for klassifisering av eiendeler og gjeld

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Kortsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring.

Inntekter og kostnader

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet ved at husleie inntektsføres etter hvert som den påløper. Kostnader medtas etter sammenstillingsprinsippet, dvs at kostnader medtas i samme periode som tilhørende inntekter inntektsføres.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler avskrives over forventet økonomisk levetid. Avskrivningene fordeles lineært over antatt økonomisk levetid. Eiendommene vurderes individuelt og nedskrives hvis virkelig verdi ansees å være lavere enn bokført verdi.

Fordringer

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

Regnskapsmessig sikring

Selskapet er eksponert for renterisiko og bruker rentederivater for å redusere risikoen. Selskapet regnskapsfører rentebytteavtaler som kontantstrømsikring. Endringer i virkelig verdi av sikringsinstrumentene regnskapsføres ikke. Dette innebærer løpende resultatføring av fast rente under rentekostnader.

Hendelser etter balansedagen

Covid-19 har hatt en begrenset effekt på regnskapet i 2020, og det forventes ikke stor effekt i 2021 heller, men dette er naturligvis usikkert.



ÅRSREGNSKAP - FRELSESARMEENS EIENDOMMER AS

Note 1 Driftsinntekter

Pr virksomhetsområde	2021	2020
Eiendom med "Eiendomskonto"	45 611 059	67 657 719
Andre eiendommer	141 007 102	106 808 764
Eiendom totalt	186 618 160	174 466 482

Geografisk fordeling	2021	2020
Norge	183 701 020	171 624 558
Andre land	2 917 140	2 841 924
Sum	186 618 160	174 466 482

Note 2 Lønnskostnader, antall ansatte mv

Lønnskostnaden består av:	2021	2020
Lønninger	7 874 580	6 578 931
Folketrygdavgift	1 215 927	935 966
Pensjonskostnader	949 400	487 019
Andre ytelser	-2 054	115 531
Sum lønnskostnader	10 037 853	8 117 448

Antall årsverk 11 10.5

Ytelser til ledende personer	Daglig leder	Styret
Lønn	806 270	0
Pensjonsytelser/premier	125 012	0
Annen godtgjørelse	7 754	0

Revisor

Kostnadsført revisjonshonorar i 2021 kr 515.064, hvorav 481.537 gjelder lovpålagt revisjon og 33.527 gjelder øvrig rådgivning mv. Beløpet er inkl ikke fradragsberettiget mva.

Styreansvarsforsikring

Det er ikke tegnet forsikring for styrets medlemmer eller daglig leder knyttet til mulig ansvar overfor foretaket eller tredjeperson.



ÅRSREGNSKAP - FRELSESARMEENS EIENDOMMER AS

Note 3 Pensjonskostnader og forpliktelser

Selskapet har en kollektiv ytelsesbasert pensjonsordning for 2 aktive og 2 pensjonister i DNB Livsforsikring AS. De øvrige ansatte har innskuddsbasert pensjonsordning i Gjensidige Pensjonsforsikring AS (ordningen ble overført fra DNB ved årsskiftet 2021/2022). Ordningene tilfredsstiller kravene om obligatorisk tjenestepensjon.

Det er foretatt beregninger av virksomhetens ytelsesbaserte pensjonsforpliktelse knyttet til den forsikrede ordning basert på aktuarmessige forutsetninger. Som aktuarmessige forutsetninger for demografiske faktorer

Årets pensjonskostnad ytelsesbasert andel	2021	2020
Nåverdi av årets pensjonsopptjening	96 658	108 661
Rentekostnad av pensjonsforpliktelsen	75 060	79 489
Arbeidsgiveravgift	15 941	14 434
Administrasjonskostnader	57 245	62 964
Aktuarielt tap/(gevinst)	498 044	
Resultatført nettoforpliktelse ve ny uførepensjon	-	-
Avkastning pensjonsmidler	-115 905	-148 749
Netto pensjonskostnad	627 043	116 799

Finansiell status pr 31.12	2021	2020
Beregnete pensjonsforpliktelser	5 358 871	4 471 148
Pensjonsmidler	-4 736 015	-4 075 263
Ikke resultatført virkning av estimatavvik	-1 266 322	-945 159
Netto pensjonforpliktelser/pensjonsmidler	-643 466	-549 274
Arbeidsgiveravgift	87 823	55 820
Over-(-)/underfinansiert pensjonsforpliktelse	-555 643	-493 454

Økonomiske forutsetninger

Diskonteringsrente	1.90 %	1.70 %
Forventet avkastning	3.10 %	2.70 %
Lønnsøkning	2.75 %	2.25 %
Forventet g-regulering	2.50 %	2.00 %
Forventet regulering av løpende pensjon	1.75 %	1.25 %
Arbeidsgiveravgift - sats	14.10 %	14.10 %

Overfinansiert pensjonsforpliktelse er ikke balanseført.



ÅRSREGNSKAP - FRELSESARMEENS EIENDOMMER AS

Note 4 Varige driftsmidler

	Transportmidler	Eiendommer	SUM
Anskaffelseskost 1.1	647 875	1 402 371 574	1 403 019 449
Tilgang	300 000	229 768 522	230 068 522
Avgang	0	-25 010 487	-25 010 487
Anskaffelseskost 31.12	947 875	1 607 129 609	1 608 077 484
Akk av- og nedskrivninger 1.1	-571 875	-649 455 218	-650 027 093
Tilgang (årets avskrivning)	-68 000	-34 958 329	-35 026 329
Tilgang (årets nedskrivning)		0	0
Avgang		8 577 698	8 577 698
Akk av- og nedskrivninger 31.12	-639 875	-675 835 849	-676 475 724
Bokført verdi 31.12	308 000	931 293 760	931 601 760
Årets av- og nedskrivninger	68 000	34 958 329	35 026 329
Økonomisk levetid	10 år	20-50 år	
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær	

Generelt avskrives boligeiendommer med 2% og forretnings eiendommer med 4%. Hver eiendom vurderes individuelt, slik at det finnes avvik fra standardsatsene der det er grunner til dette.

Den delen av eiendomsporteføljen som er knyttet til korpsvirksomheten har leie som er basert på en selvkostmodell med utgangspunkt i kjøpesum og inn og utbetalinger knyttet til eiendommen. Gevinster og tap ved salg av eiendom kan overføres til ny eiendom og vil da gi redusert leie. Leietaker kan også foreta ekstra betaling for å få redusert grunnlag for leie og dermed leien. Leietaker (Frelsesarmeen) har for disse eiendommene evigvarende leierett basert på selvkostmodellen. Virkelig verdi av slik eiendom kan dermed bli klart lavere enn kostpris, hvilket kan medføre behov for nedskrivning av eiendommens verdi. Både "Gevinst ved salg av anleggsmidler" og "Annen driftsinntekt" vil dermed i noen tilfeller kunne ha en motpost i form av nedskrivning eiendom.

Investeringer og salg siste 5 år (i hele tusen)

	År Investert	Solgt
2021	230 069	66 739
2020	173 778	150 980
2019	63 425	175 793
2018	30 622	20 254
2017	94 934	454 837



ÅRSREGNSKAP - FRELSESARMEENS EIENDOMMER AS

Note 5 Fordringer, gjeld og pantstillelser

Fordringer som forfaller senere enn ett år etter regnskapsårets slutt	2021	2020
Lån til selskap i samme konsern	243 719 963	179 648 286
Andre fordringer	65 470 000	65 500 000
Sum	309 189 963	245 148 286

Lån til selskap i same konsern er lån til søsterselskapet Frelsesarmeens Næringseiendom AS. Gjelden oppsto ved salg av eiendommer til søsterselskapet. Øvrige fordringer er knyttet til salg av eiendom, med deloppgjør frem i tid.

Gjeld som forfaller mer enn fem år etter regnskapsårets slutt	2021	2020
Gjeld til kredittinstitusjoner	130 485 535	144 285 893
Annen gjeld	30 259 896	32 930 846
Sum	160 745 431	177 216 739

Gjeld sikret ved pant	2021	2020
Gjeld til kredittinstitusjoner	463 565 647	209 186 233
Kassakreditt, ramme 40 mill, pt trukket	-	-
Annen gjeld	30 259 896	32 930 846
Sum	493 825 543	242 117 079

Av langsiktig gjeld er 35% sikret ved rentebinding i bank eller swap avtaler knyttet direkte til det enkelte lån.

Balanseført verdi av pantsatte eiendeler	2021	2020
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	424 368 066	157 144 236
Maskiner og driftsløsøre	0	0
Transportmidler	0	0
Kundefordringer	0	0
Sum	424 368 066	157 144 236



ÅRSREGNSKAP - FRELSESARMEENS EIENDOMMER AS

Note 6 Mellomværende innen Frelsesarmeen

Mellomværende innen Frelsesarmeen	2021	2020
Kundefordringer (-forskuddsbetalt leie)	1 568 995	27 166
Andre fordringer	243 719 963	179 648 286
Leverandørgjeld	-576 781	-272 870
Annen gjeld	-0	-0
Sum mellomværende	244 712 176	179 402 581

Note 7 Antall aksjer, aksjeeiere

Samtlige av selskapets 12 aksjer (pålydende kr 20.000 pr stk) eies av Frelsesarmeen. Det er en aksjeklasse og hver aksje gir samme rett i selskapet. Frelsesarmeen utarbeider konsernregnskap. Dette kan innhentes fra morselskapets forretningskontor i Kommandør T i Øgrimsplass 4, Oslo.

Note 8 Egenkapital

	Aksjekapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 1.1	240 000	731 752 891	731 992 891
Redusert EK ifm fisjon			
Årets resultat		44 707 965	44 707 965
Egenkapital 31.12	240 000	776 460 856	776 700 856

Totalt er 162,4 mill av egenkapitalen knyttet til forskjellige Frelsesarme korps. Denne egenkapitalen er øremerket for investeringer i bygg for drift av det enkelte korps.



ÅRSREGNSKAP - FRELSesarMEENS EIENDOMMER AS

Note 9 Skatt

Ved utløp av 2021 er den midlertidige forskjellen hovedsaklig knyttet til skattemessige avskrivninger som er gjennomført for omsorg+ eiendommen på Ensjø. Det er i tillegg en liten post knyttet til konsernrenter som det tidligere ikke er gitt fradrag for. Selskapet har ingen lån fra konsern, og det forventes at resterende beløp vil komme til fradrag i 2022.

Det er ingen andre midlertidige forskjeller.

Midlertidig forskjell	2021	2020
Midlertidig forskjell 1.1	20 062 430	18 137 091
Årets endring fradragsber konsernrenter	-	809 007
Årets endring - sk m avskrivning	972 999	1 116 332
Midlertidig forskjell 31.12	21 035 430	20 062 430
Fremførbart underskudd	-	-
Grunnlag utsatt skatt	21 035 430	20 062 430
Utsatt skatt (22%)	4 627 795	4 413 735
Skattekostnaden består av:	2 021	2 020
Ordinært resultat før skattekostnad	45 801 369	14 641 752
Permanente forskjeller (ikke skattepliktig resultat)	40 831 351	7 577 339
Skattepliktig del av ordinært resultat	4 970 017	7 064 413
Endring midlertidig forskjell	-972 999	-1 925 339
Skattemessig resultat	3 997 018	5 139 074
Betalbar skatt ordinær	879 344	1 130 596
Betalbar skatt dekket av tidl eier av kjøpt/fusjonert selskap		
Endring utsatt skatt	214 060	423 555
Avvik fra fjorårets skatteberegning	-	-
Skattekostnad	1 093 404	1 554 151



Deloitte.

Deloitte AS
Dronning Eufemias gate 14
Postboks 221 Sentrum
NO-0103 Oslo
Norway

Tel: +47 23 27 90 00
www.deloitte.no

Til generalforsamlingen i Frelsesarmeens Eiendommer AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert Frelsesarmeens Eiendommer AS' årsregnskap som 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 resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med 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 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 og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige for informasjonen i årsberetningen. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke informasjonen i årsberetningen.

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

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Deloitte refers to one or more of Deloitte Touche Tohmatsu Limited ("DTL"), its global network of member firms, and their related entities (collectively, the "Deloitte organization"). DTL (also referred to as "Deloitte Global") and each of its member firms and related entities are legally separate and independent entities, which cannot obligate or bind each other in respect of third parties. DTL and each DTL member firm and related entity is liable only for its own acts and omissions, and not those of each other. DTL does not provide services to clients. Please see www.deloitte.no to learn more.

© Deloitte AS

Registrert i Foretaksregisteret Medlemmer av Den norske Revisorforening
Organisasjonsnummer: 980 211 282

Penneo Dokumentnøkkel: F72WU-T85NZ-Y3UCU-DU6YS-I027Q-3WQCO



Deloitte.

side 2
Uavhengig revisors beretning -
Frelsesarmeens Eiendommer AS

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.

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

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

Vi kommuniserer med styret blant annet om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Oslo, 24. mai 2022
Deloitte AS

Grete Elgåen
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: F72WU-T85NZ-Y3UCU-DU6YS-I027Q-3WQCO



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur".
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

GRETE ELGÅEN

Statsautorisert revisor

Serienummer: 9578-5993-4-4286941

IP: 81.166.xxx.xxx

2022-05-26 07:28:37 UTC



Penneo Dokumentnøkket: F72WU-T85NZ-Y3UCU-DU6YS-I027Q-3WQCO

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validate>