



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2018 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2018 - 31.12.2018

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Trond Narve Skarveland
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.03.2019

Grunnlag for avgivelse

År 2018: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2017: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2018

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, 19.11.2020



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
RESULTATREKNESKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	6	15 819 000	23 958 000
Sum inntekter		15 819 000	23 958 000
Kostnader			
Annen driftskostnad	5	9 654 000	6 490 000
Sum kostnader		9 654 000	6 490 000
Driftsresultat		6 165 000	17 468 000
Finansinntekter og finanskostnader			
Anna renteinntekt		21 062 000	19 753 000
Annen finansinntekt		50 801 000	
Sum finansinntekter		71 863 000	19 753 000
Annan rentekostnad		7 783 000	7 928 000
Sum finanskostnader		7 783 000	7 928 000
Netto finans		64 080 000	11 825 000
Ordinært resultat før skattekostnad		70 245 000	29 293 000
Skattekostnad på ordinært resultat	8	4 069 000	-2 745 000
Ordinært resultat etter skattekostnad		66 176 000	32 038 000
Årsresultat		66 176 000	32 038 000
Årsresultat etter minoritetsinteresser		66 176 000	32 038 000
Totalresultat		66 176 000	32 038 000
Overføringer og disponeringar			
Utbytte		56 051 000	
Overføringer til/fra annen egenkapital		10 125 000	32 038 000
Sum overføringer og disponeringar		66 176 000	32 038 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
BALANSE - EIGEDELAR			
Anleggsmiddel			
Immaterielle egedelar			
Utsett skattefordel	8	8 348 000	12 417 000
Sum immaterielle egedelar		8 348 000	12 417 000
Finansielle anleggsmiddel			
Lån til føretak i same konsern		3 000 000	
Investeringar i tilknytt selskap	6	322 028 000	306 209 000
Lån til tilknytt selskap og felles kontrollert verksemd	3, 9	367 582 000	396 173 000
Andre fordringer	9	15 480 000	2 522 000
Sum finansielle anleggsmiddel		708 089 000	704 904 000
Sum anleggsmiddel		716 438 000	717 321 000
Omløpsmiddel			
Varer			
Krav			
Andre fordringer		3 666 000	1 820 000
Sum krav		3 666 000	1 820 000
Bankinnskott, kontantar og liknande			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		18 406 000	39 077 000
Sum bankinnskott, kontantar og liknande		18 406 000	39 077 000
Sum omløpsmiddel		22 072 000	40 897 000
SUM EIGEDELAR		738 510 000	758 217 000
BALANSE - EIGENKAPITAL OG GJELD			
Eigenkapital			
Innskoten eigenkapital			
Selskapskapital	2	103 115 000	103 115 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
Behaldning av egne aksjar	2	-6 703 000	-6 703 000
Overkurs	2	2 285 000	2 285 000
Sum innskoten egenkapital		98 697 000	98 697 000
Opptent egenkapital			
Annen egenkapital		372 207 000	377 082 000
Sum opptent egenkapital		372 207 000	377 082 000
Sum egenkapital		470 904 000	475 779 000
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Anna langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjonar		125 000 000	125 000 000
Øvrig langsiktig gjeld		141 480 000	156 412 000
Sum anna langsiktig gjeld	7	266 480 000	281 412 000
Sum langsiktig gjeld		266 480 000	281 412 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		41 000	13 000
Annen kortsiktig gjeld		1 085 000	1 013 000
Sum kortsiktig gjeld		1 126 000	1 026 000
Sum gjeld		267 606 000	282 438 000
SUM EIGENKAPITAL OG GJELD		738 510 000	758 217 000



KPMG AS
Søe 136
5417 Stord

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

Til generalforsamlingen i Flesland Holding AS

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Flesland Holding AS' årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2018, resultatregnskap, oppstilling over endringer i egenkapital og kontantstrømpoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noteopplysninger til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2018, og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med International Financial Reporting Standards som fastsatt av EU.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styrets og daglig leders ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

MEMBER FIRMS OF THE KPMG NETWORK OF INDEPENDENT MEMBER FIRMS AFFILIATED WITH KPMG INTERNATIONAL COOPERATIVE ("KPMG INTERNATIONAL"), A SWISS ENTITY

Offices

Oslo	Elverum	Mo i Rana	Stord
Alta	Finnsnes	Norøya	Strøme
Arendal	Hamar	Skien	Tromsø
Bergen	Haugesund	Sandefjord	Trondheim
Bodø	Kjevik	Sandnessjøen	Tynset
Drammen	Kristiansand	Stavanger	Ålesund



Revisors beretning - 2018
Flestrand Holding AS

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

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

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

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

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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

Stord, 8. mars 2019
KPMG AS

Willy Hauge
Statsautorisert revisor



Flesland Holding AS

BALANSEOPPSTILLING


Beløp gitt i tusen NOK	Note	31. desember 2018	31. desember 2017	31. desember 2016
Anleggsmidler				
Fordringer fra felleskontrollert virksomhet	3,9	367 582	396 173	376 421
Investering i felleskontrollert virksomhet	6	322 028	306 209	282 251
Utsatt skattefordel	8	8 348	12 417	9 672
Andre langsiktige fordringer	9	18 480	2 522	-
SUM ANLEGGSMIDLER		716 437	717 321	668 343
OMLØPSMIDLER				
Kortsiktige fordringer		20	20	20
Forskuddsbetalinger		3 646	1 800	-
Bank		18 406	39 077	45 914
SUM OMLØPSMIDLER		22 072	40 897	45 934
SUM EIENDELER		738 510	758 217	714 277
EGENKAPITAL				
Aksjekapital	2	103 115	103 115	103 115
Overkurs	2	2 285	2 285	2 285
Egne aksjer	2	(6 703)	(6 703)	(6 703)
Opptjent egenkapital		372 207	377 081	380 044
SUM EGENKAPITAL		470 904	475 778	478 741
LANGSIKTIG GJELD				
Langsiktig gjeld	7	266 480	281 412	234 419
SUM LANGSIKTIG GJELD		266 480	281 412	234 419
KORTSIKTIG GJELD				
Annen kortsiktig gjeld		1 126	1 026	1 116
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 126	1 026	1 116
SUM GJELD		267 606	282 438	235 535
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		738 510	758 217	714 277

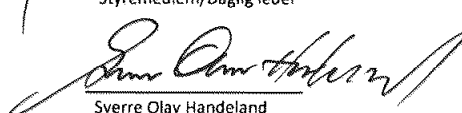
De etterfølgende noter er en integrert del av regnskapet.

Valen, 08. 03 - 2019


Rune Skarveland
Styreleder


Trond Nørve Skarveland
Styremedlem/Daglig leder


Siri Aspelund
Styremedlem


Sverre Olav Handeland
Styremedlem



Flesland Holding AS

RESULTATREGNSKAP OG ANDRE INNTEKTER OG KOSTNADER

Beløp gitt i tusen NOK	Note	31. desember 2018	31. desember 2017
DRIFTSRESULTAT			
Andel av resultat fra felleskontrollert virksomhet regnskapsført etter egenkapitalmetoden (netto etter skatt)	6	15 819	23 958
Gevinst på investering	2	50 801	-
Andre driftskostnader	5	(9 654)	(6 489)
TOTALT DRIFTSRESULTAT		56 966	17 469
FINANSIELLE POSTER			
Økning i virkelig verdi måling på fordringer fra felleskontrollert virksomhet		20 512	19 753
Annen renteinntekt		550	-
Rentekostnad fra finansiell forpliktelse målt til amortisert kost		(7 783)	(7 928)
NETTO FINANSIELL INNTEKT		13 279	11 825
RESULTAT FØR SKATT		70 245	29 294
Skattekostnad	8	4 069	(2 744)
TOTALRESULTAT		66 176	32 038

De etterfølgende noter er en integrert del av regnskapet.



Flesland Holding AS

KONTANTSTRØMOPPSTILLING

Beløp gitt i tusen NOK	31. desember 2018	31. desember 2017
KONTANTSTRØM FRA OPERASJONELLE AKTIVITETER		
Resultat før skatt	70 245	29 294
Justering for:		
- Netto finansiell inntekt	(13 279)	(11 825)
- Resultatandel fra felleskontrollert virksomhet (etter skatt)	(15 819)	(23 958)
- Gevinst fra utdeling av tingsutbytte	(50 801)	-
	(9 654)	(6 489)
Endring i:		
- Kundefordringer	-	-
- Forskuddsbetaling	(3 646)	(1 800)
- Leverandørgjeld	(541)	(1 507)
Utbytte mottatt fra felleskontrollert virksomhet	-	-
KONTANTER GENERERT FRA OPERASJONELLE AKTIVITETER	(4 187)	(3 307)
NETTO KONTANTSTRØM TIL (-)/FRA OPERASJONELLE AKTIVITETER	(13 841)	(9 796)
NETTO KONTANTSTRØM FRA INVESTERINGSAKTIVITETER		
Lån til felleskontrollert virksomhet	(15 000)	(2 500)
Innbetaling på fordring fra felleskontrollert virksomhet	49 104	-
Investering i aksjer	(5 250)	-
NETTO KONTANTSTRØM TIL (-)/FRA INVESTERINGSAKTIVITETER	28 854	(2 500)
KONTANTSTRØM FRA FINANSIERINGSAKTIVITETER		
Utbytte betalt	(15 000)	(35 000)
Låneopptak fra eiere	18 000	34 885
Renter betalt til eiere og finansinstitusjoner	(7 684)	(6 533)
Netto låneopptak / Tilbakebetaling (-) av sikret banklån	-	43 500
Betaling av hovedstol på lån fra felleskontrollert virksomhet	(31 000)	(31 392)
NETTO KONTANTSTRØM FRA (+)/ FINANSIERINGSAKTIVITETER	(35 684)	5 460
NETTO ØKNING/REDUKSJON (-) I LIKVIDER	(20 670)	(6 836)
Likvider per 1. januar	39 077	45 914
Likviditetsbeholdning per 31. desember	18 406	39 077

De etterfølgende noter er en integrert del av regnskapet.



Flesland Holding AS

ENDRINGER I EGENKAPITAL

Beløp gitt i tusen NOK	Aksjekapital	Overkurs	Egne aksjer	Opptjent egenkapital	SUM
Balanse per 31. desember, 2016	103 115	2 285	(6 703)	380 044	478 741
Totalresultat				32 038	32 038
Transaksjoner med eiere av selskapet:					
Utbytte				(35 000)	(35 000)
Sum transaksjoner med eiere av selskapet				(35 000)	(35 000)
Balanse per 31. desember, 2017	103 115	2 285	(6 703)	377 081	475 778
Totalresultat				66 176	66 176
Transaksjoner med eiere av selskapet:					
Utbytte				(15 000)	(15 000)
Tingsutbytte				(56 051)	(56 051)
Sum transaksjoner med eiere av selskapet				(71 051)	(71 051)
Balanse per 31. desember, 2018	103 115	2 285	(6 703)	372 206	470 904

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

De etterfølgende noter er en integrert del av regnskapet.



1 Regnskapsprinsipper

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

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

Ingen vesentlige endringer i løpet av regnskapsåret.

Standarden IFRS 15 - Inntekt fra kontrakter med kunder trådte i kraft 1. januar 2018 og skisserer en helhetlig modell for regnskapsføring av inntekter basert på kontrakter med kunder, og har erstattet tidligere inntektsføringsstandarder og fortolkninger innenfor IFRS, som for eksempel IAS 18 Driftsinntekter. Den nye standarden er ikke funnet å ha vesentlig betydning for selskapets regnskap.

Regnskapsprinsipper

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

Ledelsen anser følgende som de viktigste regnskapsprinsipper for årsregnskapet:

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

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

Viktige regnskapsestimater og skjønnsmessige vurderinger

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

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

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

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

Nye standarder som ikke er tatt i bruk

Følgende IFRS standarder, endringer og tolkninger av IFRS IC interpretations som er utstedt av IASB, har ikke blitt tidlig implementert:

IFRS 16 - Leasing

I januar 2016 utga IASB den nye standarden for leasing, som vil erstatte dagens IAS 17 og IFRIC 4. Den nye standarden krever at leietaker skal innregne rett til å bruke eiendeler og forpliktelser for alle leieavtaler, med unntak for noen avtaler med leietid under ett år eller hvor underliggende eiendeler har lav verdi. I resultatregnskapet skal det kostnadsføres av- og nedskrivninger og rentekostnader. Standarden endrer også noe på definisjon av når en avtale inneholder en leieavtale. Reglene for utleier er i stor grad uendret. IFRS 16 er gjeldende fra 1. januar 2019, men det er tillatt med tidligere anvendelse forutsatt at IFRS 15 implementeres senest samtidig. Selskapet har ikke valgt tidlig implementering, og ved implementering fra 1. januar 2019 er effekten for årsregnskapet uvesentlig.

Vesentlighet

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



2 Aksjer og aksjonærer

a) Aksjer og aksjonærer

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

- 1) Eikestø Eiendom AS kontrolleres av Rune Skarveland, styreleder i Flesland Holding AS
- 2) Fureneset Eiendom AS kontrolleres av Trond Narve Skarveland, styremedlem i Flesland Holding AS
- 3) Handeland Eigedom AS kontrolleres av Sverre Olav Handeland, styremedlem i Flesland Holding AS

Alle ordinære aksjer er likestilte med hensyn til selskapets eiendeler

b) Tilbakekjøpte aksjer

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

c) Utbytte

Styret har etter balansedagen foreslått at det ikke utbetales utbytte. I 2018 ble det utbetalt et utbytte på kr 15 millioner. Selskapet har i løpet av året anskaffet aksjer i Handeland Industri AS og disse aksjene har blitt delt ut som tingsutbytte med gevinst på kr 50 801 tusen.



3 Finansielle instrumenter

a) Presentasjon

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

b) Måling til virkelig verdi av fordringer fra felleskontrollert virksomhet

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

Ved vurdering av utestående betalinger, er utbyggingsgrad og forventet ferdigstillelse hensynstatt. I beregningen er en av forutsetningene at vederlaget neddiskonteres med en rentesats på 5 % som gir en nåverdi på kr 367 582 tusen in 2018. Nåverdien har økt med kr 20 512 tusen i løpet av 2018, med bakgrunn i beløpets tidsverdi. Tilsvarende er fordringen redusert med innbetalinger på kr 49 104 tusen i 2018.

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

Fordringen fra BLU måles til virkelig verdi

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

Verdsettelsesmetode

Det er benyttet en diskontert kontantstrømsmodell til å beregne virkelig verdi av fordringen fra BLU AS. Verdsettelsesmetoden hensyntar nåverdien av forventede fremtidige betalinger fra BLU AS til Flesland Holding AS, neddiskontert med en rente justert for risiko. Forventet betaling avgjøres ved å vurdere når utviklingen ventes å forekomme, samt beløpsstørrelse på hver betaling. De nominelle fremtidige kontantstrømmene er diskontert til nåverdi med en diskonteringsraten på 5 %. Fremtidige kontantstrømmer skrives opp årlig med 2 %.

Sensitivitetsanalyse

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

Endring i virkelig verdi av den finansielle eiendelen	Beløp gitt i tusen NOK
1 % økning i diskonteringsrente	-35 880
1 % reduksjon i diskonteringsrente	41 808

Virkelig verdi hierarkiet - Nivå 3

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

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



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

Beløp gitt i tusen NOK	Vesentlige uobserverbare faktorer (Nivå 3)
Balanse per 1. januar 2017	376 421
- Netto endring i virkelig verdi på fordring fra felleskontrollert virksomhet (urealisert)	19 752
Balanse per 31. desember 2017	396 173
- Netto endring i virkelig verdi på fordring fra felleskontrollert virksomhet (urealisert)	20 512
Mottatt innbetalinger	-49 104
Balanse per 31. desember 2018	367 582

g) Kredittrisiko

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

h) Likviditetsrisiko

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

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

Forfall rentebærende gjeld per 31. desember 2018

Balansført verdi	Forfaller			Sum
	1 år	2 år	2-5 år	
Sikret banklån	125 000	-	0	125 000
Gjeld til eiere	141 330	-	0	141 330
Sum rentebærende gjeld	266 330	-	-	266 330

Forfall rentebærende gjeld per 31. desember 2017

Balansført verdi	Forfaller			Sum
	1 år	2 år	2-5 år	
Sikret banklån	125 000	-	0	125 000
Gjeld til eiere	123 330	-	0	123 330
Sum rentebærende gjeld	248 330	-	-	248 330

i) Valutarisiko

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

j) Rent- /likviditetsrisiko

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



4 Kapitalstyring og styring av risikofaktorer

Kapitaltilgang og utnyttelse

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

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

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



5 Andre driftskostnader

<i>Beløp gitt i tusen NOK</i>	2018	2017
Management fee fra nærstående parter	6 250	6 250
Honorar rådgivning/konsulenter	2 022	0
Annet	1 383	239
Sum Andre Driftskostnader	9 654	6 489

Revisors godtgjørelse

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

<i>Beløp gitt i tusen NOK</i>	2018	2017
Lovpålagt revisjon	397	48
Andre tjenester utenfor revisjon	772	37
Sum	1 169	85

Selskapet hadde ingen ansatte i 2018

Management fee

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



6. Investeringer i felleskontrollert virksomhet

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

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

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

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

Tabellen nedenfor oppsummerer den finansielle informasjonen til BLU AS, utarbeidet for intern rapporteringsformål (urevidert) i samsvar med "International Financial Reporting Standards" (IFRS) som er godkjent av EU. Hovedaktivitet i BLU AS er eiendom under bygging og utvikling for fremtidig bruk som investeringseiendom som måles til virkelig verdi i samsvar med IAS 40.

Verdsettelsesmodellen for investeringseiendom i BLU AS er beskrevet nærmere under tabellen. Gevinst eller tap som oppstår som følge av en endring i virkelig verdi av investeringseiendommer, innregnes i resultatet for perioden som det oppstår. Endringer i virkelig verdi og realiseringen av investeringseiendom i 2016 er hovedinntektene til BLU AS.

	2018	2017
Prosentvis eiersende	50 %	50 %
Anleggseiendeler:		
Investeringseiendom	1 433 036	1 282 201
Andre langsiktige eiendeler	1 796	34 988
Driftsmidler:		
Kontanter og andre kortsiktlige fordringer	9 864	5 171
LÅN OG SKULDEBREV:		
Langsiktig gjeld til Flesland Holding AS, selgerkreditt	367 587	396 173
Andre langsiktig gjeld	156 184	55 317
Utsatt skatt	259 386	267 263
KORTSIKTIG GJELD:		
Andre kortsiktige gjeld	17 488	1 189
Netto eiendommer (IOPS)	644 056	612 411
Kontraktens andel av netto eiendeler	322 028	306 209
Balansført verdi av andel i felleskontrollert virksomhet	322 028	306 209
Inntekt	4 786	4 106
Andre driftskostnader	1 592	-1 121
NETTO INNTÆKT I INVESTERINGSEIENDOM	40 237	68 967
Gevinst på salg av investeringseiendom	-	-
Netto finansposter	-	-20 272
Skattefordel	2 477	3 664
Forskjuttet skatt (IOPS)*	31 637	47 916
Totalresultat (IOPS)	35 819	23 958
Flesland Holding AS' andel av Totalresultat	18 189	23 958
Utbytte betalt til Flesland Holding AS	-	-

* mkt. justering på NOK 27 207 tusen av innarbeiding av aksjepost fra tidligere år

En beskrivelse av verdsettelsesmetoden for investeringseiendom i BLU AS følger:

Investeringseiendommen er regnskapsført til en verdi på 445 40 til virkelig verdi. I henhold til IFRS er virkelig verdi den prisen som ville ha blitt oppnådd ved salg av eiendelen i en transaksjon mellom to opplyste markedsaktører på måletidspunktet.

BLU AS bruker en diskontert kontantstrømsmodell for å beregne virkelig verdi av eiendommene. Modellen forventer en 24-års konstantstrøm basert på forventede fremtidige leieinntekter og utviklingskostnader for hver eiendom. Etter utløpet av det 24. året i konstantstrømmen er en endelig verdi beregnet. Konstantstrøm diskonteres ved bruk av en risikofri diskonteringsrente. De betydelige estimatene inkluderer framsett mlt i kvadratmeter per år, direkteavkastning på eiendom, leieinntekter per kvadratmeter, prosjektutviklingskostnader og investors kapitalkostnad.

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

Sensitivitet knyttet til virkelig verdi av investeringseiendommer

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

Parameter	Endring i virkelig verdi investeringseiendommen i (Beløp gitt i tusen NOK) 2018 - (endring viser P&L som andel, 50%)
Direkteavkastning eiendom	
0,5 % økning	155 931
0,5 % reduksjon	187 133
Diskonteringsrente	
1 % økning	-74 336
1 % reduksjon	82 479
Leieinntekt per kvadratmeter	
10 % økning	187 136
10 % reduksjon	187 136
Prosjektutviklingskostnader	
10 % økning	-117 941
10 % reduksjon	117 941

Virkelig verdi av langsiktig gjeld til Flesland Holding AS, selgerkreditt

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

Tidsvendten av penger for langsiktig gjeld til Flesland Holding AS er i 2018 (2017), NOK 20 512 (19 753) tusen bokført i netto finansielle inntekter.

Investeringseiendom solgt i 2016

I oktober 2016 ble en av eiendommene i den felleskontrollerte virksomheten solgt. Gevinst ved salg av investeringseiendommen på NOK 22 237 tusen i 2016 er forskjellen mellom virkelig verdi på NOK 273 259 tusen, inkludert påkostninger i 2016 på NOK 315 204 tusen og salgsprisen på NOK 560 800 tusen.

Som et resultat av å selge investeringseiendommen som et aksjeselskap er det ikke inkludert skattepliktig fortjeneste. Som sådan regnskapsføres den tidligere innregnede utsett skatt på akkumulert verdioverføring på investeringseiendommen i resultatregnskapet som skatteinntekter. Det liksum et en eiendom selges, bidrar til netto skatteinntekter i 2016.



7 Langsiktig gjeld

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

Langsiktige lån består av følgende:

Beløp i tusen NOK	2018	2017
Langsiktige lån		
Sikret banklån	125 000	125 000
Gjeld til eiere	141 330	123 330
Lån fra felleskontrollert virksomhet	150	33 082
Sum	266 480	281 412

Før banklån er det tatt sikkerhet i aksjer i Bergen Lufthavn Utvikling med balanseført verdi kr 322 028 (2017: 306 209), se note 6
Pantet er begrenset oppad til kr. 50.000 tusen.

Betingelser og tilbakebetalingsplan

Vilkår og betingelser på utestående lån er som følger:

Beløp i tusen NOK	Valuta	Nominell rente	Løpetid	31. desember 2018		31. desember 2017	
				Pålydende	Balanseført verdi	Pålydende	Balanseført verdi
		NIBOR +2,75					
Sikret banklån	NOK	%	2022	125 000	125 000	125 000	125 000
Gjeld til eiere	NOK	2,25 %		141 330	141 330	123 330	123 330
Gjeld til PAH	NOK		2019	150	150	150	150
Lån fra felleskontrollert virksomhet	NOK		2018	-	-	32 932	32 932
Sum rentebærende gjeld				266 480	266 480	281 412	281 412

I henhold til beskrivelsen av aksjesalg i Flesland Property AS og Flesland Utvikling AS i 2012, som nevnt i note 3, er Flesland Holding AS ansvarlig for utestående gjeld i de to selskapene som ble solgt. Beløpet per 31. desember 2018 var 0 NOK (2017: 32 932 tusen NOK). Se note 3 for ytterligere informasjon om oppkjøpet.

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

Avstemming mellom bevegelse i gjeld og kontantstrøm som oppstår gjennom finansieringsaktiviteter

Beløp i tusen NOK	
Balanse per 1. januar 2018	281 412
Låneopptak	18 000
Tilbakebetaling av lån	-32 932
Balanse per 31. desember 2018	266 480



8 Skatt

<i>Beløp i tusen NOK</i>	2018	2017
Betalbar skattekostnad	-	-
Utsatt skattekostnad	2018	2017
Endring midlertidige forskjeller	-2 061	-3 284
Effekt endring skattesats*	379	540
Endring utsatt skatt	-1 682	-2 744

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

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

Avstemming av effektiv skattesats	2018	2017
Resultat før skatt	70 245	29 294
Skatt på resultat før skatt (23 / 24 %)	16 156	7 031
Effekter av endret skattesats	379	540
Skatteeffekt av andel inntekt i investeringer etter egenkapitalmetoden, netto etter skatt	-3 638	-5 750
Ikke-fradragsberettigede kostnader	1 823	474
Skattefri inntekt	-16 402	-4 741
Estimatendring fra tidligere år	5 751	-298
Skattekostnad	4 069	-2 744

Avstemming av utsatt skatt	2018	2017
Fordringer	-45	-45
Underskudd til fremføring	-37 902	-53 941
Grunnlag for utsatt skatt	-37 947	-53 985
Utsatt skattefordel (22 % / 23 %)	-8 348	-12 417

Betalbar skatt i balanseoppstillingen

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

Fremførbart underskudd er redusert fra 2017 til 2018 da selskapet har endret vurdering av fradragsberettighet for management fee.



9 Nærstående parter

Beløp i tusen NOK	Transaksjonsverdier ved årsslutt		Utestående balanse per 31. desember	
	31. desember		(Se note 7)	
	2018	2017	2018	2017
Lån og fordringer				
<u>Lån fra eiere:</u>				
Neve Eiendom AS			34 816	23 834
Neve Holding AS			-	6 579
ROS Holding AS			34 816	30 413
Eikestø Eiendom AS			34 816	30 413
Fureneset Eiendom AS			34 816	30 413
Handeland Eignedom AS			2 064	1 679
<u>Fra felleskontrollert virksomhet:</u>				
Fordring fra BLU AS			367 582	396 173
Lån til BLU AS			14 966	2 522
Langsiktig lån fra BLU AS			-	32 932
Mottatt utbytte				
Det er ikke mottatt utbytte fra felleskontrollert virksomhet.				
Kjøp av tjenester				
Handeland Gard AS	5 000	5 000		
Neve Eiendom AS	1 250	1 250		

De vesentlige transaksjonene med eiere er tjenester relatert til advokater, rådgivning og husleie. Styrets godtgjørelse beløper seg til kr 0 i 2018.

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



10 Hendelser etter balansedagen

Det er ingen hendelser etter balansedagen som har innvirkning på årsregnskapet for 2018.