



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Trond Narve Skarveland
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 05.07.2021

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 21.08.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREKNESKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		72 104 215	1 387 043
Sum inntekter		72 104 215	1 387 043
Kostnader			
Annen driftskostnad		9 412 479	7 022 111
Sum kostnader		9 412 479	7 022 111
Driftsresultat		62 691 736	-5 635 068
Finansinntekter og finanskostnader			
Anna renteinntekt		20 477 999	20 864 795
Sum finansinntekter		20 477 999	20 864 795
Annan rentekostnad		8 731 799	8 725 487
Sum finanskostnader		8 731 799	8 725 487
Netto finans		11 746 201	12 139 308
Ordinært resultat før skattekostnad		74 437 936	6 504 240
Skattekostnad på ordinært resultat			-1 581 554
Ordinært resultat etter skattekostnad		74 437 936	8 085 794
Årsresultat		74 437 936	8 085 794
Årsresultat etter minoritetsinteresser		74 437 936	8 085 794
Totalresultat		74 437 936	8 085 794
Overføringer og disponeringar			
Avsatt til annen egenkapital		74 437 936	8 085 794
Sum overføringer og disponeringar		74 437 936	8 085 794



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIGEDELAR			
Anleggsmiddel			
Immaterielle egedelar			
Utsett skattefordel		9 929 839	9 929 839
Sum immaterielle egedelar		9 929 839	9 929 839
Finansielle anleggsmiddel			
Lån til føretak i same konsern		3 594 713	3 444 778
Investeringar i tilknytt selskap		395 368 855	323 264 640
Lån til tilknytt selskap og felles kontrollert verksemd		391 069 125	373 258 387
Andre langsiktige fordringer		43 642 571	41 126 648
Sum finansielle anleggsmiddel		833 675 264	741 094 453
Sum anleggsmiddel		843 605 103	751 024 292
Omløpsmiddel			
Varer			
Bankinnskott, kontantar og liknande			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		6 012 174	6 011 061
Sum bankinnskott, kontantar og liknande		6 012 174	6 011 061
Sum omløpsmiddel		6 012 174	6 011 061
SUM EIGEDELAR		849 617 277	757 035 353
BALANSE - EIGENKAPITAL OG GJELD			
Eigenkapital			
Innskoten eigenkapital			
Aksjekapital		103 115 115	103 115 115
Behaldning av egne aksjar		-6 702 624	-6 702 624
Overkurs		2 284 885	2 284 885
Sum innskoten eigenkapital		98 697 376	98 697 376



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Opptent egenkapital			
Annen egenkapital		454 730 316	380 292 379
Sum opptent egenkapital		454 730 316	380 292 379
Sum egenkapital		553 427 692	478 989 755
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Anna langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjonar		125 000 000	125 000 000
Gjeld til aksjonærer		148 626 045	143 836 096
Sum anna langsiktig gjeld		273 626 045	268 836 096
Sum langsiktig gjeld		273 626 045	268 836 096
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		2 083 154	67 434
Annen kortsiktig gjeld		20 480 387	9 142 068
Sum kortsiktig gjeld		22 563 541	9 209 502
Sum gjeld		296 189 586	278 045 598
SUM EIGENKAPITAL OG GJELD		849 617 277	757 035 353



KPMG AS
Sø 136
5417 Stord

Telephone +47 45 40 40 63
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 2020, resultatregnskap, oppstilling over endringer i egenkapital og kontantstrømpstilling 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 2020, 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 avvikle 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 is a Norwegian limited liability company and member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in

Oslø	Frankfurt	Moskva	Stord
Ålesund	Geneve	München	Stjørdal
Bergen	Hamburg	Oslo	Tromsø
Birdø	København	Sankt Petersburg	Trondheim
Drammen	Kyiv	Sanktspetersburg	Tysset
	Kristiansand	Stavanger	Ålesund

Pennco Dokumentnøkkel: 2H1BU-BOUFG-I 1XYN-MQKSP-STK8T-401.33



Revisors beretning - 2020
Flesland 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 utfører og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av internkontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av regnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i regnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon om årsregnskapet. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet representerer de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

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

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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

Stord, 8. juli 2021
KPMG AS

Willy Hauge
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Pennco Dokumentnrøkket: 2H1BU-BOUFG-I 1XYN-MQKSP-STK8T-401 33



PENNEO

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

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

Willy Hauge

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG

Serienummer: 9578-5993-4-1629898

IP: 80.232.xxx.xxx

2021-07-08 11:38:39Z



Penneo Dokumentnøkkel: 2H16U-BOUEG-L1XYN-MQK5P-STN8T-40L33

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>



Flesland Holding AS

RESULTATREGNSKAP OG ANDRE INNTEKTER OG KOSTNADER

Beløp gitt i tusen NOK	Note	31. desember 2020	31. desember 2019
DRIFTSRESULTAT			
		-	-
Andel av resultat fra felleskontrollert virksomhet regnskapsført etter egenkapitalmetoden (netto etter skatt)	6	72 104	1 387
SUM DRIFTSINNTEKTER		72 104	1 387
DRIFTSKOSTNADER			
Andre driftskostnader	5	(9 412)	(7 022)
SUM DRIFTSKOSTNADER		(9 412)	(7 022)
TOTALT DRIFTSRESULTAT		62 692	(5 635)
FINANSIELLE POSTER			
Økning i virkelig verdi måling på fordringer fra felleskontrollert virksomhet	3	17 811	18 556
Annen renteinntekt		2 667	2 308
Rentekostnad fra finansiell forpliktelse målt til amortisert kost	7	(8 732)	(8 725)
NETTO FINANSIELL INNTEKT		11 746	12 139
RESULTAT FØR SKATT		74 438	6 504
Skattekostnad	8	-	(1 582)
TOTALRESULTAT		74 438	8 086

De etterfølgende noter er en integrert del av regnskapet.




Flesland Holding AS

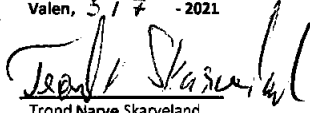
BALANSEOPPSTILLING


Beløp gitt i tusen NOK	Note	31. desember 2020	31. desember 2019	31. desember 2018
Anleggsmidler				
Fordringer fra felleskontrollert virksomhet	3,9	391 069	373 258	367 582
Investering i felleskontrollert virksomhet	6	395 369	323 265	322 028
Utsatt skattefordel	8	9 930	9 930	8 348
Andre langsiktige fordringer	9	47 237	44 572	18 480
SUM ANLEGGSMIDLER		843 604	751 024	716 437
OMLØPSMIDLER				
Kortsiktige fordringer		-	-	20
Forskuddsbetalinger		-	-	3 646
Bank		6 012	6 011	18 406
SUM OMLØPSMIDLER		6 012	6 011	22 072
SUM EIENDELER		849 617	757 035	738 509
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		454 730	380 292	372 207
SUM EGENKAPITAL		553 428	478 990	470 905
LANGSIKTIG GJELD				
Langsiktig gjeld	7	273 626	268 836	266 480
SUM LANGSIKTIG GJELD		273 626	268 836	266 480
KORTSIKTIG GJELD				
Annen kortsiktig gjeld		22 564	9 209	1 126
SUM KORTSIKTIG GJELD		22 564	9 209	1 126
SUM GJELD		296 190	278 045	267 606
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		849 617	757 035	738 511


De etterfølgende noter er en integrert del av regnskapet.

Valen, 5/7 - 2021


Rune Skarveland
Styreleder


Trond Narve Skarveland
Styremedlem/Daglig leder


Siri Aspelund
Styremedlem


Sverre Olav Handeland
Styremedlem



Flesland Holding AS

KONTANTSTRØMOPPSTILLING

Beløp gitt i tusen NOK	31. desember 2020	31. desember 2019
KONTANTSTRØM FRA OPERASJONELLE AKTIVITETER		
Resultat før skatt	74 438	6 504
Justering for:		
- Netto finansiell inntekt	(11 746)	(12 139)
- Resultatandel fra felleskontrollert virksomhet (etter skatt)	(72 104)	(1 387)
- Gevinst fra utdeling av tingsutbytte	-	-
	(9 412)	(7 022)
Endring i:		
- Kundefordringer	-	20
- Forskuddsbetaling	-	3 646
- Leverandørgjeld	2 016	26
- Endring i andre tidsavgrensningsposter	11 339	2 604
KONTANTER GENERERT FRA OPERASJONELLE AKTIVITETER	13 355	6 296
NETTO KONTANTSTRØM TIL (-)/FRA OPERASJONELLE AKTIVITETER	3 942	(726)
NETTO KONTANTSTRØM FRA INVESTERINGSAKTIVITETER		
Lån til felleskontrollert virksomhet	-	(11 300)
Innbetaling på fordring fra felleskontrollert virksomhet	-	1 879
Investering i aksjer	-	-
NETTO KONTANTSTRØM TIL (-)/FRA INVESTERINGSAKTIVITETER	-	(9 421)
KONTANTSTRØM FRA FINANSIERINGSAKTIVITETER		
Utbytte betalt	-	-
Låneopptak fra eiere og andre	4 790	5 965
Renter betalt til eiere og finansinstitusjoner	(8 732)	(8 063)
Netto låneopptak / Tilbakebetaling (-) av sikret banklån	-	(150)
Betaling av hovedstol på lån fra felleskontrollert virksomhet	-	-
NETTO KONTANTSTRØM FRA (+)/ FINANSIERINGSAKTIVITETER	(3 941)	(2 248)
NETTO ØKNING/REDUKSJON (-) I LIKVIDER	1	(12 395)
Likvider per 1. januar	6 011	18 406
Likviditetsbeholdning per 31. desember	6 012	6 011

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, 2018	103 115	2 285	(6 703)	372 207	470 904
Totalresultat				8 086	8 086
Transaksjoner med eiere av selskapet:					
Utbytte				-	-
Tingsutbytte				-	-
Sum transaksjoner med eiere av selskapet				-	-
Balanse per 31. desember, 2019	103 115	2 285	(6 703)	380 293	478 991
Totalresultat				74 438	74 438
Transaksjoner med eiere av selskapet:					
Utbytte				-	-
Tingsutbytte				-	-
Sum transaksjoner med eiere av selskapet				-	-
Balanse per 31. desember, 2020	103 115	2 285	(6 703)	454 731	553 428

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, kontantstrømpoppstilling, 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 Handebrandsvegen 75, 5451 Valen. Selskapet driver hovedsaklig med oppkjøp, utleie og utvikling av eiendom.

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

Ingen vesentlige endringer i løpet av regnskapsåret.

Regnskapsprinsipper

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

Ledelsen anser følgende som de viktigste regnskapsprinsipper for årsregnskapet:

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

a) Anvendelse av IAS 40 investeringseiendom' virkelig verdi modell for

i) eiendom under bygging og utvikling for fremtidig bruk som investeringseiendom

ii) en bygning som eies, og som leies ut, eller som innehas for å leies ut i henhold til én eller flere leieavtaler

b) I spesielle tilfeller der bruk av investeringseiendommen endres, endres bokføring av investeringseiendom fra IAS 40

i) til IAS 16 eiendom, anlegg og utstyr når eiendom blir egenbenyttet

ii) til IAS 2 varelager på tidspunkt når eiendom utvikles med tanke på fremtidig salg

iii) anleggsmidler holdt for salg i henhold til IFRS 5 når eiendom er tilgjengelig for salg i dagens tilstand og salg er svært sannsynlig.

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

Viktige regnskapsestimater og skjønnsmessige vurderinger

Utarbeidelsen av selskapsregnskapet i samsvar med IFRS krever at ledelsen benytter estimater og forutsetninger som påvirker rapporterte inntekter, kostnader, eiendeler og forpliktelser. Estimater og forutsetninger som er lagt til grunn er basert på historisk erfaring og andre faktorer som 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.

Vesentlighet

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



2 Aksjer og aksjonærer

Aksjekapitalen i Flesland Holding AS pr. 31.12.2020 består av 109 290 aksjer a kr 943,5

a) Aksjer og aksjonærer

Eierstruktur	Antall aksjer	Eierandel
ROS Holding AS	25 000	22,875 %
Eikestø Eiendom AS	25 000	22,875 %
Fureneset Eiendom AS	25 000	22,875 %
Neve Eiendom AS	25 000	22,875 %
Egne aksjer	7 104	6,500 %
Handeland Eignedom 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 Eignedom 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 tilsvarende kostnaden av Flesland Holding AS' aksjer i selskapet.

c) Utbytte

Styret har etter balansedagen foreslått at det utbetales 30 MNOK i utbytte.



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 391 069 tusen i 2020. Nåverdien har økt med kr 17 810 tusen i løpet av 2020, med bakgrunn i beløpets tidsverdi.

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

Fordringen fra BLU måles til virkelig verdi

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

Verdsettelsesmetode

Det er benyttet en diskontert kontantstrømsmodell til å beregne virkelig verdi av fordringen fra BLU AS. Modellen forventer en 22-års kontantstrøm som skriver seg fra oppstart og utvikling av eiendommene i BLU. Verdsettelsesmetoden hensyntar nåverdien av forventede fremtidige betalinger fra BLU AS til Flesland Holding AS, neddiskontert med en rente justert for risiko. Forventet betaling avgjøres ved å vurdere når utviklingen ventes å forekomme, samt beløpsstørrelse på hver betaling. De nominelle fremtidige kontantstrømmene er diskontert til nåverdi med en diskonteringsrate på 5 %. Fremtidige kontantstrømmer skrives opp årlig med 2 %.

Sensitivitetsanalyse

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

Endring i virkelig verdi av den finansielle eiendelen	Beløp gitt i tusen NOK
1 % økning i diskonteringsrente	-33 358
1 % reduksjon i diskonteringsrente	38 374

Virkelig verdi hierarkiet - Nivå 3

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

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

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



Vesentlige uobserverbare faktorer	
Beløp gitt i tusen NOK	(Nivå 3)
Balanse per 1. januar 2019	367 582
- Netto endring i virkelig verdi på fordring fra felleskontrollert	18 556
Mottatt innbetalinger	-12 880
Balanse per 31. desember 2019	373 258
- Netto endring i virkelig verdi på fordring fra felleskontrollert virksomhet (urealisert)	17 811
Mottatt innbetalinger	-
Balanse per 31. desember 2020	391 069

c) Kredittisiko

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

d) Likviditetsrisiko

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

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

Forfall rentebærende gjeld per 31. desember 2020

Balanseført verdi	Forfaller			Sum
	1 år	2 år	2-5 år	
Sikret banklån	125 000	-	125 000	125 000
Gjeld til eiere	148 626	-	148 626	148 626
Annen kortsiktig gjeld	9 816	9 816	-	9 816
Sum rentebærende gjeld	283 443	9 816	-	283 443

Forfall rentebærende gjeld per 31. desember 2019

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

e) Risikostyring

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

f) Pris-/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 alternativ. Flesland Holding AS ("Selskapet"), gjennom egenkapitalinvesteringen i BLU AS ("Felleskontrollert virksomhet") sikrer tilstrekkelig tilgang på kapital som bidrar til tilfredstillende drift og høye aksjonærverdier. Tilgang til fremmedkapital overvåkes løpende og selskapet har en løpende dialog med långiverne.

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

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



5 Andre driftskostnader

<i>Beløp gitt i tusen NOK</i>	2020	2019
Management fee fra nærstående parter	8 850	6 250
Honorar rådgivning/konsulenter	397	428
Annet	165	344
Sum Andre Driftskostnader	9 412	7 022

Revisors godtgjørelse

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

<i>Beløp gitt i tusen NOK</i>	2020	2019
Lovpålagt revisjon	256	294
Andre tjenester utenfor revisjon	88	28
Sum	344	322

Selskapet hadde ingen ansatte i 2020 og det er ikke utbetalt honorarer eller andre ytelser til medlemmer av styret og ledelse.

Management fee

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



6 Investeringer i felleskontrollert virksomhet

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

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

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

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

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

<i>Beløp gitt i tusen NOK</i>	2020	2019
Prosentvis eierandel	50 %	50 %
Anleggsmidler:		
Investeringseiendom	1 891 498	1 592 674
Andre langsiktige eiendeler	829	2 122
Omløpsmidler:		
Kontanter	6 689	16 863
Andre kortsiktige fordringer	146	1 619
Langsiktig gjeld:		
Langsiktig gjeld til Flesland Holding AS, selgerkreditt	391 069	373 258
Annen Langsiktig gjeld	398 038	301 335
Utsatt skatt	314 019	266 298
Kortsiktig gjeld:		
Annen kortsiktig gjeld	5 297	25 858
Netto eiendeler (100%)	790 738	646 529
Konsernets andel av netto eiendeler	395 369	323 265
Balanseført verdi av andel i felleskontrollert virksomhet	395 369	323 265
Inntekt	9 419	5 330
Andre driftskostnader	4 012	2 894
Netto inntekter investeringseiendom	216 915	25 327
Gevinst på salg av investeringseiendom	1 362	-
Netto finansposter	-30 393	-24 166
Skattekostnad	-54 633	-6 911
Totalresultat (100%)*	146 682	2 474
Totalresultat (50%)	73 341	1 237
Flesland Holding AS' andel av Totalresultat	73 341	1 237
Utbytte betalt til Flesland Holding AS	-	-



En beskrivelse av verdsettelsesmetoden for investeringseiendom i BLU AS følger:

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

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

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

Sensitivitet knyttet til virkelig verdi av investeringseiendommer

Eiendomsverdiene er spesielt sensitive for endringer i avkastningskravet og diskonteringsrenten. Bevegelser i disse parametrene kan føre til en betydelig innvirkning på resultatet.

I tråd med observerte markedsdata, så er estimert direkteavkastning (yield) på eiendommene i 2020 endret for de som ikke er ferdig bygget. Estimert yield er redusert fra 5,5% til 5,25%. Dette har for 2020 medført en verdøkning på kr 90 936 tusen, alt annet like.

For virkelig verdi av investeringseiendommen vil rimelige endringer på rapporteringsdatoen til betydelige parametere som direkteavkastning og diskonteringsrente, i tillegg prosjekt fremdrift målt i kvadratmeter, leieinntekt per kvadratmeter og prosjektutviklingskostnader ha følgende effekter, alt annet konstant:

Parameter (Beløp gitt i tusen NOK)	Endring i virkelig verdi investeringseiendommer i 2020 - (endring viser FH sin andel, 50%)
Direkteavkastning eiendom	
0,5 % økning	-173 965
0,5 % reduksjon	210 589
Diskonteringsrente	
1 % økning	-81 991
1 % reduksjon	95 167
Leieinntekt per kvadratmeter	
10 % økning	217 222
10 % reduksjon	-217 222
Prosjektutviklingskostnader	
10 % økning	-125 398
10 % reduksjon	125 398

Virkelig verdi av langsiktig gjeld til Flesland Holding AS, selgerkreditt

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

Tidsverdien av penger for langsiktig gjeld til Flesland Holding AS er i 2020 (2019), NOK 17 811 (18 556) tusen bokført i netto finansielle inntekter.



7 Langsiktig gjeld

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

Langsiktige lån består av følgende:

<i>Beløp i tusen NOK</i>	2020	2019
Langsiktige lån		
Sikret banklån	125 000	125 000
Gjeld til eiere	148 718	143 926
Sum	273 718	268 926

For banklån er det tatt sikkerhet i aksjer i Bergen Lufthavn Utvikling med balanseført verdi kr 395 369 (2019: 323 265) tusen, se note 6

Pantet er begrenset oppad til kr. 50 000 tusen.

Betingelser og tilbakebetalingsplan

Vilkår og betingelser på utestående lån er som følger:

<i>Beløp i tusen NOK</i>	Valuta	Nominell rente	Løpetid	31. desember 2020		31. desember 2019	
				Pålydende	Balanseført verdi	Pålydende	Balanseført verdi
		NIBOR					
Sikret banklån	NOK	+2,75 %	2022	125 000	125 000	125 000	125 000
Gjeld til eiere	NOK	2,25 %		148 718	148 718	143 926	143 926
Annen kortsiktig gjeld	NOK	8 %	2021	9 725	9 725	5 171	5 171
Sum rentebærende gjeld				283 443	283 443	274 097	274 097

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 2020 var 0 NOK (2019: 0 NOK). Se note 3 for ytterligere informasjon om oppkjøpet.

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

Avstemming mellom bevegelse i gjeld og kontantstrøm som oppstår gjennom finansieringsaktiviteter

<i>Beløp i tusen NOK</i>	
Balanse per 1. januar 2020	268 836
Låneopptak	14 607
Tilbakebetaling av lån	-
Balanse per 31. desember 2020	283 443



8 Skatt

<i>Beløp i tusen NOK</i>	2020	2019
Betalbar skattekostnad	-	-
Utsatt skattekostnad	2020	2019
Endring midlertidige forskjeller	-9 140	-7 189
Effekt endring skattesats*	-	-
Endring i forskjeller som ikke inngår i beregning av utsatt skattefordel	9 140	-
Endring utsatt skatt (22%)	0	-1 582

	2020	2019
Avstemming av effektiv skattesats		
Resultat før skatt	74 438	6 504
Skatt på resultat før skatt (22 %)	16 376	1 431
Effekter av endret skattesats		
Skatteeffekt av andel inntekt i investeringer etter egenkapitalmetoden, netto etter skatt	-15 863	-305
Ikke-fradragsberettigede kostnader	1 947	1 375
Skattefri inntekt	-4 472	-4 082
Effekt av forskjeller som ikke inngår i beretning av utsatt skattefordel	2 011	-
Estimatendring fra tidligere år		-
Skattekostnad	-0	-1 581

	2020	2019
Avstemming av utsatt skatt		
Fordringer	0	0
Underskudd til fremføring	-54 276	-45 136
Grunnlag for utsatt skatt	-54 276	-45 136
Forskjeller som ikke inngår i beregning av utsatt skattefordel	9 140	-
Utsatt skattefordel (22 %)	-9 930	-9 930

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.



9 Nærstående parter

Beløp i tusen NOK	Transaksjonsverdier ved årsslutt		Utestående balanse per 31. desember	
	31. desember		(Se note 7)	
	2020	2019	2020	2019
Lån og fordringer				
<u>Lån fra eiere:</u>				
Neve Eiendom AS			36 619	35 433
Neve Holding AS			92	90
ROS Holding AS			36 624	35 458
Eikestø Eiendom AS			36 624	35 438
Fureneset Eiendom AS			36 624	35 438
Handeland Egedom AS			2 135	2 087
<u>Lån fra andre nærstående:</u>				
Handeland Industri AS			8 070	4 996
Handeland Gard AS			1 655	175
<u>Lån til andre nærstående:</u>				
Eikestø AS			3 595	-
Lån til Ncs E & P AS			-	3 445
<u>Fra felleskontrollert virksomhet:</u>				
Fordring fra BLU AS			391 069	373 258
Lån til BLU AS			43 643	41 126
Mottatt utbytte				
Det er ikke mottatt utbytte fra felleskontrollert virksomhet.				
Kjøp av tjenester				
Handeland Gard AS	7 500	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 2020.

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



10 Hendelser etter balansedagen

Der er ingen hendelse etter balansedagen som har innvirkning på årsregnskapet for 2020.

12. mars 2020 ble store deler av Norge stengt ned som følge av Corvid-19. Selskapet forventer ikke at coronapandemien vil få langsiktige negative konsekvenser for virksomheten grunnet type aktivitet og lokaler som selskapet driver/utvikler.