



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 912 091 643
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: FRELSESARMEENS NÆRINGSEIENDOM AS
Forretningsadresse: Ensjøveien 23A
0661 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: 23.05.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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, 19.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Husleie		21 760 018	20 504 557
Salgsgevinst fast eiendom			45 103 508
Sum inntekter		21 760 018	65 608 065
Kostnader			
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		8 974 800	8 974 800
Rep og vedlikehold bygninger		6 762 068	957 936
Andre driftskostnader eiendom		1 847 422	1 733 949
Andre driftskostnader		1 840 395	1 809 762
Sum kostnader		19 424 685	13 476 447
Driftsresultat		2 335 333	52 131 618
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 429 825	832 494
Annen finansinntekt		7 541	
Sum finansinntekter		2 437 366	832 494
Rentekostnad til foretak i samme konsern		2 688 562	2 361 234
Annen rentekostnad		8 212 439	5 865 083
Sum finanskostnader		10 901 001	8 226 317
Netto finans		-8 463 635	-7 393 823
Ordinært resultat før skattekostnad		-6 128 302	44 737 795
Skattekostnad på ordinært resultat		-756 743	10 361 786
Ordinært resultat etter skattekostnad		-5 371 559	34 376 009
Årsresultat		-5 371 559	34 376 009
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-5 371 559	34 376 009
Sum overføringer og disponeringer		-5 371 559	34 376 009



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		195 451 200	204 426 000
Sum varige driftsmidler		195 451 200	204 426 000
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler		31 250 000	31 250 000
Sum finansielle anleggsmidler		31 250 000	31 250 000
Sum anleggsmidler		226 701 200	235 676 000
Omløpsmidler			
Varer			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 449 615	9 947 929
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 449 615	9 947 929
Sum omløpsmidler		1 449 615	9 947 929
SUM EIENDELER		228 150 815	245 623 929
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		100 000	100 000
Sum innskutt egenkapital		100 000	100 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		33 049 688	38 421 248
Sum opptjent egenkapital		33 049 688	38 421 248



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Sum egenkapital		33 149 688	38 521 248
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt		10 618 973	11 967 199
Sum avsetninger for forpliktelser		10 618 973	11 967 199
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		175 758 830	143 533 990
Langsiktig konserngjeld		6 000 000	50 000 000
Sum annen langsiktig gjeld		181 758 830	193 533 990
Sum langsiktig gjeld		192 377 803	205 501 189
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		788 998	275 894
Betalbar skatt		589 849	519 471
Skyldige offentlige avgifter		535 548	584 724
Annen kortsiktig gjeld		708 929	221 403
Sum kortsiktig gjeld		2 623 324	1 601 492
Sum gjeld		195 001 127	207 102 681
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		228 150 815	245 623 929



Deloitte.

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

+47 23 27 90 00
www.deloitte.no

Til generalforsamlingen i Frelsesarmeen Næringsseidendom AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Frelsesarmeen Næringsseidendom AS som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap, 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 2023 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med 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 i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av 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 og annen øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten, bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker verken informasjonen i årsberetningen eller annen øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese årsberetningen og annen øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom årsberetningen, annen øvrig informasjon og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i årsberetningen og annen øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom årsberetningen eller annen øvrig informasjon 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 regnskapskikk 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 AS and Deloitte Advokatfirma AS are the Norwegian affiliates of Deloitte NSE LLP, a member firm of Deloitte Touche Tohmatsu Limited, a UK private company limited by guarantee ("DTTL"). DTTL and each of its member firms are legally separate and independent entities. DTTL and Deloitte NSE LLP do not provide services to clients. Please see www.deloitte.com/about to learn more about our global network of member firms.

Deloitte Norway conducts business through two legally separate and independent limited liability companies: Deloitte AS, providing audit, consulting, financial advisory and risk management services, and Deloitte Advokatfirma AS, providing tax and legal services.

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



Deloitte.

Uavhengig revisors beretning
Frelsesarmeen Næringssektoren 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. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av 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 årsregnskapet, 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 intern 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 om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, 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 modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke kan fortsette 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 det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Oslo, 2. mai 2024
Deloitte AS

Grete Elgåen
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



FNAS - Uavhengig revisors beretning

Name	Date
ELGÅEN, GRETE	2024-05-14

Identification

 bankID™ ELGÅEN, GRETE



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))



FNAS 2023 Årsberetning

Dokumentet er signert digitalt av følgende undertegnere:

- Luther, Lise Olga (20.05.1965), signert 22.04.2024 med Signicat Sign BANKID
- Welander, Knud David (20.05.1961), signert 25.04.2024 med Signicat Sign BANKID
- Åsenden, Frode (30.11.1960), signert 19.04.2024 med Signicat Sign BANKID
- MIDJORD, WENCHE WALDERHAUG (17.08.1966), signert 23.04.2024 med Signicat Sign BANKID
- Pender, Ann Margaret (31.07.1961), signert 22.04.2024 med Signicat Sign BANKID
- Waters, Paul Martin Brakstad (10.10.1964), signert 30.04.2024 med Signicat Sign BANKID
- Eidheim, Hallvard (14.02.1970), signert 19.04.2024 med Signicat Sign BANKID
- SMITH-SOLEVÅG, GEIR (05.08.1980), signert 19.04.2024 med Signicat Sign BANKID
- Nielsen, Magna Våje (23.09.1957), signert 22.04.2024 med Signicat Sign BANKID



Det signerte dokumentet inneholder

- En forside med informasjon om signaturene
- Alle originaldokumenter med signaturer på hver side
- Digitale signaturer



Dokumentet er forseglet av Posten Norge

Signeringen er gjort med digital signering levert av Posten Norge AS. Posten garanterer for autentisiteten og forseglingen av dette dokumentet.



Slik ser du at signaturene er gyldig

Hvis du åpner dette dokumentet i Adobe Reader, skal det stå øverst at dokumentet er sertifisert av Posten Norge AS. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke er endret etter signering.



Frelsesarmeens Næringseiendom AS

Årsberetning 2023

Virksomheten

Selskapet eier 3 eiendommer hvor Fretex er hovedleietaker i alle byggene. To av disse ligger i Oslo og den tredje i Stavanger. I tillegg eier selskapet 50% av et selskap som utvikler et boligområde på Jeløy i Moss.

Selskapets formål er å eie og forvalte eiendommer i Norge, samt hva her står i forbindelse.

Selskapet har eiendommer primært til bruk for virksomheter innen Frelsesarmeen konsernet, men hvor virksomheten ikke trenger å være knyttet opp til ikke ervervsmessige formål.

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. Bokført egenkapital andel av balansen er relativt lav, men virkelig verdi av eiendommene er høyere enn bokført verdi. I tillegg er det avtalt at lån fra søsterselskap viker for annen gjeld slik at risiko for tap for andre er svært lav.

Arbeidsmiljøet

Selskapet hadde i 2023 ingen ansatte, men administrasjon kjøpes av Frelsesarmeens Eiendommer AS.

Styret består av fire menn og fire kvinner. Det er tegnet styreansvarforsikring.

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.

Bærekraft og åpenhet

Som en del av Frelsesarmeen har selskapet fokus på bærekraft både i forhold til investeringer drift og utleie. For redegjørelse i forhold til åpenhetsloven henvises det til morselskapet Frelsesarmeen sin redegjørelse som vil bli offentliggjort på deres hjemmeside.

Utsikten for selskapet

De tre eiendommene hvor Fretex er hovedleietaker driftes på ordinær måte. Drift av disse eiendommene fremover forventes å være som i 2023.

Boligutviklingen på Jeløy i Moss går som forventet. Utviklingselskapet eies 50/50 sammen med Backe Prosjekt AS, som står for utviklingen. Bygging og salg av leiligheter pågår. Det forventes at boligutviklingen vil gi en gevinst.

Hendelser etter balansedagen

Det er ingen hendelser etter balansedagen som er av uventet art, eller som gir stor endring i selskapets utvikling.

Dokumentet er signert digitalt av:

- Luther, Lise Olga (20.05.1965), 22.04.2024
- Welander, Knud David (20.05.1961), 25.04.2024
- Åsenden, Frode (30.11.1960), 19.04.2024
- MIDJORD, WENCHE WALDERHAUG (17.08.1968), 23.04.2024
- Pender, Ann Margaret (31.07.1961), 22.04.2024
- Waters, Paul Martin Brakstad (10.10.1964), 30.04.2024
- Eidheim, Hallvard (14.02.1970), 19.04.2024
- SMITH-SOLEVÅG, GEIR (05.08.1980), 19.04.2024
- Nielsen, Magna Våje (23.09.1957), 22.04.2024

Forseglet av



Posten Norge



Finansiell risiko

Selskapets langsiktige gjeld med flytende rente er ved utløpet av året på kr 57 mill. Langsiktig gjeld med fastrenteavtaler utgjør til sammen kr 125 mill. Den totale låneporteføljen er kr 182 mill ved utløpet av året.

Årsregnskapet for 2023

Driftsinntektene for 2023 er kr 21.760.018,- og årets regnskapsmessige resultat er underskudd på kr 6.128.302,- før skatt og kr 5.371.559,- etter skatt. Pr. 31.12.23 har selskapet en total kapital på kr 228.150.815,-. Bokført egenkapital er kr 33.149.688,-.

Etter styrets mening gir årsregnskapet med noter og årsberetningen et rettviseende bilde av virksomhetens utvikling og resultat i 2023 og virksomhetens stilling ved utgangen av 2023.

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.

Oslo, 17. april 2024

Knud David Welander
styrets leder

Paul Waters
styrets nestleder

Magna Våje Nielsen
styremedlem

Wenche Walderhaug Midjord
styremedlem

Lise O Luther
styremedlem

Ann M Pender
styremedlem

Geir Smith-Solevåg
styremedlem

Hallvard Eidheim
styremedlem

Frode Åsenden
daglig leder

Dokumentet er signert digitalt av:

- Luther, Lise Olga (20.05.1965), 22.04.2024
- Welander, Knud David (20.05.1961), 25.04.2024
- Åsenden, Frode (30.11.1960), 19.04.2024
- MIDJORD, WENCHE WALDERHAUG (17.08.1966), 23.04.2024
- Pender, Ann Margaret (31.07.1961), 22.04.2024
- Waters, Paul Martin Brakstad (10.10.1964), 30.04.2024
- Eidheim, Hallvard (14.02.1970), 19.04.2024
- SMITH-SOLEVÅG, GEIR (05.08.1980), 19.04.2024
- Nielsen, Magna Våje (23.09.1957), 22.04.2024

Forseglet av



Posten Norge

FNAS 2023 Årsregnskap

Dokumentet er signert digitalt av følgende undertegnere:

- SMITH-SOLEVÅG, GEIR (05.08.1980), signert 23.04.2024 med Signicat Sign BANKID
- Waters, Paul Martin Brakstad (10.10.1964), signert 30.04.2024 med Signicat Sign BANKID
- Welander, Knud David (20.05.1961), signert 25.04.2024 med Signicat Sign BANKID
- Luther, Lise Olga (20.05.1965), signert 22.04.2024 med Signicat Sign BANKID
- Pender, Ann Margaret (31.07.1961), signert 22.04.2024 med Signicat Sign BANKID
- Nielsen, Magna Våje (23.09.1957), signert 22.04.2024 med Signicat Sign BANKID
- MIDJORD, WENCHE WALDERHAUG (17.08.1966), signert 23.04.2024 med Signicat Sign BANKID
- Eidheim, Hallvard (14.02.1970), signert 19.04.2024 med Signicat Sign BANKID
- Åsenden, Frode (30.11.1960), signert 19.04.2024 med Signicat Sign BANKID



Det signerte dokumentet inneholder

- En forside med informasjon om signaturene
- Alle originaldokumenter med signaturer på hver side
- Digitale signaturer



Dokumentet er forseglet av Posten Norge

Signeringen er gjort med digital signering levert av Posten Norge AS. Posten garanterer for autentisiteten og forseglingen av dette dokumentet.



Slik ser du at signaturene er gyldig

Hvis du åpner dette dokumentet i Adobe Reader, skal det stå øverst at dokumentet er sertifisert av Posten Norge AS. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke er endret etter signering.



ÅRSREGNSKAP

2023

FRELSESARMEENS NÆRINGSEIENDOM AS

Dokumentet er signert digitalt av:

- SMITH-SOLEVÅG, GEIR (05.08.1980), 23.04.2024
- Waters, Paul Martin Brakstad (10.10.1964), 30.04.2024
- Welander, Knud David (20.05.1961), 25.04.2024
- Luther, Lise Olga (20.05.1965), 22.04.2024
- Pender, Ann Margaret (31.07.1961), 22.04.2024
- Nielsen, Magna Våje (23.09.1957), 22.04.2024
- MIDJORD, WENCHE WALDERHAUG (17.08.1966), 23.04.2024
- Eidheim, Hallvard (14.02.1970), 19.04.2024
- Åsenden, Frode (30.11.1960), 19.04.2024

Forseglet av



Posten Norge



ÅRSREGNSKAP - FRELSÉSARMEENS NÆRINGSEIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP	Note	2023	2022
DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER			
DRIFTSINNEKTER			
Husleieinntekter		21 760 018	20 504 557
Gevinst ved salg anleggsmidler	3	-	45 103 508
Sum driftsinntekter	1	21 760 018	65 608 065
DRIFTSKOSTNADER			
Avskrivninger	3	8 974 800	8 974 800
Tap ved salg anleggsmidler	3	-	-
Rep og vedlikehold bygninger		6 762 068	957 936
Andre driftskostnader eiendom		1 847 422	1 733 949
Andre driftskostnader	2	1 838 303	1 809 762
Sum driftskostnader		19 424 686	13 476 447
Driftsresultat		2 335 332	52 131 618
FINANSINNEKTER OG KOSTNADER			
Renteinntekter konsernforetak		-	-
Andre renteinntekter		2 429 825	832 494
Andre finansinntekter		7 541	-
Rentekostnader konsernforetak		-2 688 562	-2 361 234
Andre rentekostnader		-8 212 439	-5 865 083
Andre finanskostnader		-	-
Netto finansposter		-8 463 635	-7 393 823
Ordinært resultat før skattekostnad		-6 128 302	44 737 795
Skattekostnad	4	-756 743	10 361 786
ÅRETS RESULTAT		-5 371 559	34 376 009
Disponeringer:			
Overføring til/fra annen egenkapital		-5 371 559	34 376 009

Dokumentet er signert digitalt av:

- SMITH-SOLEVÅG, GEIR (05.08.1980), 23.04.2024
- Waters, Paul Martin Brakstad (10.10.1964), 30.04.2024
- Welander, Knud David (20.05.1961), 25.04.2024
- Luther, Lise Olga (20.05.1965), 22.04.2024
- Pender, Ann Margaret (31.07.1961), 22.04.2024
- Nielsen, Magna Våje (23.09.1957), 22.04.2024
- MIDJORD, WENCHE WALDERHAUG (17.08.1966), 23.04.2024
- Eidheim, Hallvard (14.02.1970), 19.04.2024
- Åsenden, Frode (30.11.1960), 19.04.2024

Forseglet av



Posten Norge



ÅRSREGNSKAP - FRELSESARMEENS NÆRINGSEIENDOM AS

BALANSE PR 31.12	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Immaterielle eiendeler:			
Utsatt skattefordel	4	-	-
Sum immaterielle eiendeler		-	-
Varige driftsmidler:			
Eiendommer	3, 6	195 451 200	204 426 000
Transportmidler, inventar		-	-
Sum varige driftsmidler		195 451 200	204 426 000
Finansielle anleggsmidler:			
Investeringer i aksjer og andeler	5	31 250 000	31 250 000
Sum finansielle anleggsmidler		31 250 000	31 250 000
Sum anleggsmidler		226 701 200	235 676 000
OMLØPSMIDLER			
Fordringer:			
Kundefordringer		-	-
Andre fordringer		-	-
Sum fordringer		-	-
Bankinnskudd mv:			
Bankinnskudd		1 449 615	9 947 929
Bankinnskudd skattetrekk		-	-
Sum bankinnskudd		1 449 615	9 947 929
Sum omløpsmidler		1 449 615	9 947 929
SUM EIENDELER		228 150 815	245 623 929

Dokumentet er signert digitalt av:

- SMITH-SOLEVÅG, GEIR (05.08.1980), 23.04.2024
- Waters, Paul Martin Brakstad (10.10.1964), 30.04.2024
- Welander, Knud David (20.05.1961), 25.04.2024
- Luther, Lise Olga (20.05.1965), 22.04.2024
- Pender, Ann Margaret (31.07.1961), 22.04.2024
- Nielsen, Magna Våje (23.09.1957), 22.04.2024
- MIDJORD, WENCHE WALDERHAUG (17.08.1966), 23.04.2024
- Eidheim, Hallvard (14.02.1970), 19.04.2024
- Åsenden, Frode (30.11.1960), 19.04.2024

Forseglet av



Posten Norge



ÅRSREGNSKAP - FRELSESARMEENS NÆRINGSEIENDOM AS

BALANSE PR 31.12	Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital:			
Aksjekapital (125 aksjer à kr 800)	8, 9	100 000	100 000
Opptjent egenkapital:			
Annen egenkapital	9	33 049 688	38 421 248
Sum egenkapital		33 149 688	38 521 248
GJELD			
Avsetning for forpliktelser:			
Utsatt skatt	4	10 618 973	11 967 199
Sum avsetninger for forpliktelser		10 618 973	11 967 199
Langsiktig gjeld:			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	175 758 830	143 533 990
Øvrig langsiktig gjeld	6, 7	6 000 000	50 000 000
Sum langsiktig gjeld		181 758 830	193 533 990
Kortsiktig gjeld:			
Leverandørgjeld	7	788 998	275 894
Skyldige offentlige avgifter		535 548	584 724
Betalbar skatt	4	589 849	519 471
Annen kortsiktig gjeld	7	708 929	221 403
Sum kortsiktig gjeld		2 623 324	1 601 492
Sum gjeld		195 001 127	207 102 681
SUM GJELD OG EGENKAPITAL		228 150 815	245 623 929

Oslo, 17. april 2024

I styret for Frelsesarmeens Næringsseidom AS

Knud David Welander styrets leder	Paul Waters styrets nestleder	Magna Våje Nielsen styremedlem
Wenche Walderhaug Midjord styremedlem	Lise O Luther styremedlem	Ann M Pender styremedlem
Geir Smith-Solevåg styremedlem	Hallvard Eidheim styremedlem	Frode Åsenden daglig leder

Dokumentet er signert digitalt av:

- SMITH-SOLEVÅG, GEIR (05.08.1980), 23.04.2024
- Waters, Paul Martin Brakstad (10.10.1964), 30.04.2024
- Welander, Knud David (20.05.1961), 25.04.2024
- Luther, Lise Olga (20.05.1965), 22.04.2024
- Pender, Ann Margaret (31.07.1961), 22.04.2024
- Nielsen, Magna Våje (23.09.1957), 22.04.2024
- MIDJORD, WENCHE WALDERHAUG (17.08.1966), 23.04.2024
- Eidheim, Hallvard (14.02.1970), 19.04.2024
- Åsenden, Frode (30.11.1960), 19.04.2024

Forseglet av



Posten Norge



ÅRSREGNSKAP - FRELSESARMEENS NÆRINGSEIENDOM AS

Kontantstrømsoppstilling	2023	2022
Tilført fra årets virksomhet 1)	2 327 027	8 225 651
+ Endringer i lager, kunder og leverandører	513 104	-388 137
+ Endringer i andre tidsavgrensninger	438 350	-8 571
Netto likviditetsendring fra virksomheten	3 278 480	7 828 943
Likvider tilført/brukt på investeringer		
- Investeringer i varige driftsmidler	-	-
- Investeringer i anleggsaksjer	-	-27 250 000
+ Salg av varige driftsmidler (Salgspris)	-	50 000 000
+/- Endring i langsiktige fordringer	-	-
+/- Endring i andre investeringer	-	-
= Netto likviditetsendring fra investeringer	-	22 750 000
Livider tilført/brukt på finansiering		
+ Opptak av ny gjeld	-	-
- Nedbetaling av gammel gjeld	-11 775 160	-22 775 160
= Netto likviditetsendring fra finansiering	-11 775 160	-22 775 160
Netto endring likvider gjennom året	-8 496 680	7 803 783
+ Likviditetsbeholdning pr 1.1	9 947 928	2 144 145
= Likviditetsbeholdning 31.12	1 451 249	9 947 928
1) Dette tallet fremkommer slik:		
Årets resultat før skatt	-6 128 302	44 737 795
- Gevinst ved salg av anleggsmidler	-	-45 103 508
+ Tap ved salg av anleggsmidler	-	-
+ Av- og nedskrivning på anleggsmidler	8 974 800	8 974 800
- Betalt skatt	-519 471	-383 436
= Tilført fra årets virksomhet	2 327 027	8 225 651

Dokumentet er signert digitalt av:

- SMITH-SOLEVÅG, GEIR (05.08.1980), 23.04.2024
- Waters, Paul Martin Brakstad (10.10.1964), 30.04.2024
- Welander, Knud David (20.05.1961), 25.04.2024
- Luther, Lise Olga (20.05.1965), 22.04.2024
- Pender, Ann Margaret (31.07.1961), 22.04.2024
- Nielsen, Magna Våje (23.09.1957), 22.04.2024
- MIDJORD, WENCHE WALDERHAUG (17.08.1966), 23.04.2024
- Eidheim, Hallvard (14.02.1970), 19.04.2024
- Åsenden, Frode (30.11.1960), 19.04.2024

Forseglet av



Posten Norge



ÅRSREGNSKAP - FRELSÉSARMEENS NÆRINGSEIENDOM AS

NOTER TIL ÅRSREGNSKAP

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

Det har ikke inntruffet noen uventede hendelser av betydelig omfang etter balansedagen.

Dokumentet er signert digitalt av:

- SMITH-SOLEVÅG, GEIR (05.08.1980), 23.04.2024
- Waters, Paul Martin Brakstad (10.10.1964), 30.04.2024
- Welander, Knud David (20.05.1961), 25.04.2024
- Luther, Lise Olga (20.05.1965), 22.04.2024
- Pender, Ann Margaret (31.07.1961), 22.04.2024
- Nielsen, Magna Våje (23.09.1957), 22.04.2024
- MIDJORD, WENCHE WALDERHAUG (17.08.1966), 23.04.2024
- Eidheim, Hallvard (14.02.1970), 19.04.2024
- Åsenden, Frode (30.11.1960), 19.04.2024

Forseglet av



Posten Norge



ÅRSREGNSKAP - FRELSESARMEENS NÆRINGSEIENDOM AS

Note 1 Driftsinntekter

Selskapets driftsinntekter er knyttet til utleie av selskapets eiendommer.

Note 2 Lønnskostnader mv

Selskapet har ingen ansatte og det utbetales ikke styrehonorar.

Revisor

Kostnadsført revisjonshonorar i 2023 kr 109.050, hvorav 96082 gjelder lovpålagt revisjon og 12.968 gjelder øvrig rådgivning mv. Beløp er inkl ikke fradragsberettiget mva.

Note 3 Varige driftsmidler

	Tomt	Bygninger	SUM
Anskaffelseskost 1.1	24 930 000	224 370 000	249 300 000
Tilgang			0
Avgang		0	0
Anskaffelseskost 31.12	24 930 000	224 370 000	249 300 000
Akk av- og nedskrivninger 1.1	0	-44 874 000	-44 874 000
Tilgang (årets avskrivning)		-8 974 800	-8 974 800
Avgang		0	0
Akk av- og nedskrivninger 31.12	0	-53 848 800	-53 848 800

Bokført verdi 31.12	24 930 000	170 521 200,00	195 451 200
---------------------	------------	----------------	-------------

Årets av- og nedskrivninger		8 974 800	8 974 800
-----------------------------	--	-----------	-----------

Økonomisk levetid		25 år	
-------------------	--	-------	--

Avskrivningsplan		Lineær	
------------------	--	--------	--

Generelt avskrives forretningsseiendommer med 4%.

Investeringer og salg siste 5 år (i hele tusen)

År	Investert	Solgt
2023	-	-
2022	-	50 000
2021	-	36 306
2020	-	-
2019	-	115 774

Dokumentet er signert digitalt av:

- SMITH-SOLEVÅG, GEIR (05.08.1980), 23.04.2024
- Waters, Paul Martin Brakstad (10.10.1964), 30.04.2024
- Welander, Knud David (20.05.1961), 25.04.2024
- Luther, Lise Olga (20.05.1965), 22.04.2024
- Pender, Ann Margaret (31.07.1961), 22.04.2024
- Nielsen, Magna Våje (23.09.1957), 22.04.2024
- MIDJORD, WENCHE WALDERHAUG (17.08.1966), 23.04.2024
- Eidheim, Hallvard (14.02.1970), 19.04.2024
- Åsenden, Frode (30.11.1960), 19.04.2024

Forseglet av



Posten Norge



ÅRSREGNSKAP - FRELSESARMEENS NÆRINGSEIENDOM AS

Note 4 Skatt

Midlertidig forskjell	2023	2022
Midlertidig forskjell 1.1	73 491 677	38 273 277
Årets endring	-8 563 900	35 218 400
Midlertidig forskjell 31.12	64 927 777	73 491 677
Fremførbart underskudd	-16 659 716	-19 095 314
Grunnlag utsatt skatt, før fradrag for antatt ikke utnyttbar	48 268 061	54 396 363
Fradrag for antatt ikke utnyttbar skattefordel		
Grunnlag utsatt skatt	48 268 061	54 396 363
Utsatt skatt (22%)	10 618 973	11 967 199

Selskapet har løpende hatt ikke fradragsberettigede konsernrenter. Skattefordel knyttet til dette balanseføres ikke, da det er usikkert om selskapet vil kunne få utnyttet skattefordelen. Resterende beløp ved utløp av 2023 utgjør 21,1 mill.

Skattekostnaden består av:	2023	2022
Ordinært resultat før skattekostnad	-6 128 302	44 737 795
Ikke fradragsberettigede konsernrenter	2 688 562	2 361 234
Endring midlertidig forskjell	8 563 900	-35 218 400
Skattemessig resultat	5 124 160	11 880 629
Betalbar skatt ordinær	591 483	519 471
Endring utsatt skatt	-1 348 226	9 842 315
Skattekostnad	-756 743	10 361 786

Note 5 Aksjer

Selskapet eier 50% av Bråtengata 66 AS (Fornebuveien 11, Lysaker). Bråtengata 66 AS eier og har under boligutvikling en eiendom på Jeløya i Moss. Bakgrunn for eierskapet er at Frelsesarmeens Næringsseiendom AS tidligere eide eiendommen på Jeløya, men solgte den til utviklingsselskapet i 2022. Medeier er Backe Prosjekt AS. Det skal totalt bygges 79 leiligheter på eiendommen. Byggingen pågår og forventes ferdigstilt i 2024. Det er avtalt salg av leiligheter tilsvarende over 68% av forventet salgsverdi for boligprosjektet.

Note 6 Gjeld og pantstillelser

Gjeld som forfaller mer enn fem år etter regnskapsårets slutt	2023	2022
Gjeld til kredittinstitusjoner	108 311 601	104 773 990
Annen gjeld (til søsterselskap Frelsesarmeens eiendommer AS)	6 000 000	50 000 000
Sum	114 311 601	154 773 990
Gjeld sikret ved pant	2023	2022
Gjeld til kredittinstitusjoner	175 758 830	143 533 990
Annen gjeld	0	0
Sum	175 758 830	143 533 990

Av gjelden til kredittinstitusjoner er det foretatt rentesikringer ved swap for 70% av lånene

Dokumentet er signert digitalt av:

- SMITH-SOLEVÅG, GEIR (05.08.1980), 23.04.2024
- Waters, Paul Martin Brakstad (10.10.1964), 30.04.2024
- Welander, Knud David (20.05.1961), 25.04.2024
- Luther, Lise Olga (20.05.1965), 22.04.2024
- Pender, Ann Margaret (31.07.1961), 22.04.2024
- Nielsen, Magna Våje (23.09.1957), 22.04.2024
- MIDJORD, WENCHE WALDERHAUG (17.08.1966), 23.04.2024
- Eidheim, Hallvard (14.02.1970), 19.04.2024
- Åsenden, Frode (30.11.1960), 19.04.2024

Forseglet av



Posten Norge



ÅRSREGNSKAP - FRELSESARMEENS NÆRINGSEIENDOM AS

Balanseført verdi av pantsatte eiendeler	2023	2022
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	195 451 200	204 426 000
Andre aktiva	0	0
Sum	195 451 200	204 426 000

Oversikt over rentesikringsavtaler

	Sikringsbeløp	Rente	Forfall	Markedsverdi
Lån 1	39 600 000	2.34 %	30.06.2025	984 756
Lån 2	43 200 000	1.77 %	24.11.2026	2 191 482
Lån 3	39 466 830	2.63 %	24.08.2033	1 687 682
Sum sikring	122 266 830			4 863 920

Rentesikringsavtalene våre er knyttet direkte til lån med tilsvarende hovedstol som sikringsbeløp. Lånene er knyttet til 3 md NIBOR. Rentesikringene innebærer at vi bytter NIBOR med fast rente. Bankens magin kommer som tillegg til NIBOR rente/sikret rente.

Note 7 Mellomværende innen Frelsesarmeen

Mellomværende innen Frelsesarmeen	2023	2022
Andre fordringer	-	-
Leverandørgjeld	-196 887	35 560
Annen gjeld	-6 000 000	-50 000 000
Sum mellomværende	-6 196 887	-49 964 440

Note 8 Antall aksjer, aksjeeiere

Samtlige av selskapets 125 aksjer (pålydende kr 800 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 9 Egenkapital

	Aksjekapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 1.1	100 000	38 421 248	38 521 248
Årets resultat		-5 371 559	-5 371 559
Egenkapital 31.12	100 000	33 049 688	33 149 688

Dokumentet er signert digitalt av:

- SMITH-SOLEVÅG, GEIR (05.08.1980), 23.04.2024
- Waters, Paul Martin Brakstad (10.10.1964), 30.04.2024
- Welander, Knud David (20.05.1961), 25.04.2024
- Luther, Lise Olga (20.05.1965), 22.04.2024
- Pender, Ann Margaret (31.07.1961), 22.04.2024
- Nielsen, Magna Våje (23.09.1957), 22.04.2024
- MIDJORD, WENCHE WALDERHAUG (17.08.1966), 23.04.2024
- Eidheim, Hallvard (14.02.1970), 19.04.2024
- Åsenden, Frode (30.11.1960), 19.04.2024

Forseglet av



Posten Norge