Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer:	911 860 597
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Foretaksnavn:	FRYDENBØ EIENDOM AS
Forretningsadresse:	Damsgårdsveien 135 5160 LAKSEVÅG

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern:	Ja
Konsernregnskap lagt ved:	Ja

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet:	Åse Moldskred Netteland
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	23.06.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert

År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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

Brønnøysundregistrene, 16.08.2024

Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	2	12 790 000	11 778 000
Sum inntekter		**12 790 000**	**11 778 000**
Kostnader			
Lønnskostnad	3	11 145 000	9 032 000
Avskrivning	4	262 000	229 000
Annen driftskostnad	3	7 453 000	6 462 000
Sum kostnader		**18 860 000**	**15 724 000**
Driftsresultat		**-6 070 000**	**-3 946 000**
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på inv. i datterselskap og tilknyttet selskap		36 572 000	46 002 000
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	5	967 000	720 000
Annen finansinntekt	5	1 142 000	410 000
Sum finansinntekter		**38 681 000**	**47 132 000**
Rentekostnad til foretak i samme konsern	5	10 738 000	6 091 000
Annen rentekostnad	5	8 000	
Annen finanskostnad	5	1 092 000	812 000
Sum finanskostnader		**11 838 000**	**6 903 000**
Netto finans		**26 842 000**	**40 229 000**
Ordinært resultat før skattekostnad		**20 773 000**	**36 284 000**
Skattekostnad på ordinært resultat	6	3 579 000	7 671 000
Ordinært resultat etter skattekostnad		**17 193 000**	**28 612 000**
Årsresultat		**17 193 000**	**28 612 000**
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte	7		29 350 000
Overføringer annen egenkapital	7	17 193 000	-738 000
Sum overføringer og disponeringer		**17 193 000**	**28 612 000**

Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021

Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Konsesjoner, patenter, lisenser, varemerker		191 000	312 000
Utsatt skattefordel	6	0	
Sum immaterielle eiendeler		**191 000**	**312 000**
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4	571 000	427 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner ol	4	471 000	24 000
Sum varige driftsmidler		**1 042 000**	**451 000**
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	8	587 658 000	587 556 000
Lån til foretak i samme konsern	9	20 650 000	25 000 000
Investeringer i tilknyttet selskap	8	47 724 000	47 724 000
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet		17 207 000	16 587 000
Andre fordringer		1 827 000	1 792 000
Sum finansielle anleggsmidler		**675 066 000**	**678 660 000**
Sum anleggsmidler		**676 299 000**	**679 423 000**
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer på selskap i samme konsern	9	7 000	599 000
Kundefordringer tilknyttet selskap			375 000
Kundefordringer		7 000	974 000
Andre fordringer	9	59 807 000	70 428 000
Sum fordringer		**59 814 000**	**71 402 000**
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende	11	**721 000**	**3 550 000**
Sum omløpsmidler		**60 534 000**	**74 952 000**

Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
SUM EIENDELER		**736 834 000**	**754 374 000**
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7, 12	10 004 000	10 004 000
Overkurs	7	249 996 000	249 996 000
Annen innskutt egenkapital	7	2 961 000	2 961 000
Sum innskutt egenkapital		**262 961 000**	**262 961 000**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	7	68 152 000	50 958 000
Sum opptjent egenkapital		**68 152 000**	**50 958 000**
Sum egenkapital		**331 112 000**	**313 919 000**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	6		3 000
Sum avsetninger for forpliktelser			**3 000**
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	13	28 494 000	30 000 000
Langsiktig konserngjeld	9	332 426 000	329 173 000
Øvrig langsiktig gjeld		332 426 000	329 173 000
Sum annen langsiktig gjeld		**360 920 000**	**359 173 000**
Sum langsiktig gjeld		**693 346 000**	**688 349 000**
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	13	17 503 000	
Leverandørgjeld	9	470 000	237 000
Betalbar skatt	6	2 787 000	5 443 000
Skyldige offentlige avgifter	11	1 095 000	584 000
Annen kortsiktig gjeld	9	22 947 000	75 015 000
Sum kortsiktig gjeld		**44 801 000**	**81 280 000**

Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Sum gjeld		**405 721 000**	**440 455 000**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**736 834 000**	**754 374 000**

Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	2	161 682 000	165 389 000
Annen driftsinntekt	2	38 951 000	2 563 000
Sum inntekter		**200 633 000**	**167 951 000**
Kostnader			
Varekostnad		45 109 000	27 539 000
Lønnskostnad	3	44 238 000	38 721 000
Avskrivning	4	46 996 000	43 421 000
Annen driftskostnad	3	30 503 000	18 021 000
Sum kostnader		**166 846 000**	**127 703 000**
Driftsresultat		**33 787 000**	**40 249 000**
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på inv. i datterselskap og tilknyttet selskap		-4 277 000	1 027 000
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	5	860 000	534 000
Annen finansinntekt	5	3 757 000	664 000
Sum finansinntekter		**340 000**	**2 225 000**
Rentekostnad til foretak i samme konsern	5	0	0
Annen rentekostnad	5	0	
Annen finanskostnad	5	34 665 000	23 812 000
Sum finanskostnader		**34 665 000**	**23 812 000**
Netto finans		**-34 326 000**	**-21 587 000**
Ordinært resultat før skattekostnad		**-539 000**	**18 662 000**
Skattekostnad på ordinært resultat	6	4 889 000	7 408 000
Ordinært resultat etter skattekostnad		**-5 428 000**	**11 254 000**
Årsresultat		**-5 428 000**	**11 254 000**
Minoritetsinteresser		-487 000	275 000

Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Konsesjoner, patenter, lisenser, varemerker		191 000	312 000
Utsatt skattefordel	6	0	
Goodwill		3 913 000	4 902 000
Sum immaterielle eiendeler		**4 105 000**	**5 214 000**
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4	1 293 977 000	1 314 228 000
Maskiner og anlegg	4	68 000	98 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner ol	4	3 460 000	1 933 000
Sum varige driftsmidler		**1 297 505 000**	**1 316 258 000**
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	8	0	
Lån til foretak i samme konsern	9	20 650 000	
Investeringer i tilknyttet selskap	8	37 081 000	41 358 000
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet		17 207 000	16 587 000
Andre fordringer		1 827 000	1 792 000
Sum finansielle anleggsmidler		**76 765 000**	**59 738 000**
Sum anleggsmidler		**1 378 375 000**	**1 381 210 000**
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	10	14 304 000	7 847 000
Kundefordringer på selskap i samme konsern	9	536 000	25 000
Kundefordringer		14 840 000	7 872 000
Andre fordringer	9	34 987 000	22 212 000
Sum fordringer		**49 826 000**	**30 083 000**
Investeringer			
Andre markedsbaserte finansielle instrumenter		14 000	14 000

Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Sum investeringer		**14 000**	**14 000**
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende	11	**38 424 000**	**65 047 000**
Sum omløpsmidler		**88 265 000**	**95 145 000**
SUM EIENDELER		**1 466 640 000**	**1 476 355 000**
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7, 12	10 003 000	10 004 000
Overkurs	7	249 996 000	249 996 000
Annen innskutt egenkapital	7	2 961 000	2 961 000
Sum innskutt egenkapital		**262 961 000**	**262 961 000**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	7	30 571 000	30 969 000
Sum opptjent egenkapital		**30 571 000**	**30 969 000**
Minoritetsinteresser		897 000	1 384 000
Sum egenkapital		**294 429 000**	**295 314 000**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	6	124 110 000	132 353 000
Andre avsetninger for forpliktelser		349 000	
Sum avsetninger for forpliktelser		**124 459 000**	**132 353 000**
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	13	999 334 000	1 006 594 000
Langsiktig konserngjeld	9	0	
Øvrig langsiktig gjeld		364 000	609 000
Sum annen langsiktig gjeld		**999 698 000**	**1 007 203 000**

Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Sum langsiktig gjeld		**1 124 157 000**	**1 139 556 000**
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	13	0	
Leverandørgjeld	9	8 379 000	6 183 000
Betalbar skatt	6	8 087 000	9 411 000
Skyldige offentlige avgifter	11	5 935 000	4 293 000
Annen kortsiktig gjeld	9	25 653 000	21 599 000
Sum kortsiktig gjeld		**48 054 000**	**41 485 000**
Sum gjeld		**1 172 211 000**	**1 181 041 000**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 466 640 000**	**1 476 355 000**

Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer:	2023 605427

Enheten

Organisasjonsnummer:	911 860 597
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Foretaksnavn:	FRYDENBØ EIENDOM AS
Forretningsadresse:	Damsgårdsveien 135 5160 LAKSEVÅG

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern:	Ja
Konsernregnskap lagt ved:	Ja

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet:	Åse Moldskred Netteland
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	23.06.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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, 25.07.2023

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

Organisasjonsnr: 911 860 597
FRYDENBØ EIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	2	12 790 000	11 778 000
Sum inntekter		**12 790 000**	**11 778 000**
Kostnader			
Lønnskostnad	3	11 145 000	9 032 000
Avskrivning	4	262 000	229 000
Annen driftskostnad	3	7 453 000	6 462 000
Sum kostnader		**18 860 000**	**15 724 000**
Driftsresultat		**-6 070 000**	**-3 946 000**
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på inv. i datterselskap og tilknyttet selskap		36 572 000	46 002 000
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	5	967 000	720 000
Annen finansinntekt	5	1 142 000	410 000
Sum finansinntekter		**38 681 000**	**47 132 000**
Rentekostnad til foretak i samme konsern	5	10 738 000	6 091 000
Annen rentekostnad	5	8 000	
Annen finanskostnad	5	1 092 000	812 000
Sum finanskostnader		**11 838 000**	**6 903 000**
Netto finans		**26 842 000**	**40 229 000**
Ordinært resultat før skattekostnad		**20 773 000**	**36 284 000**
Skattekostnad på ordinært resultat	6	3 579 000	7 671 000
Ordinært resultat etter skattekostnad		**17 193 000**	**28 612 000**
Årsresultat		**17 193 000**	**28 612 000**
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte	7		29 350 000
Overføringer annen egenkapital	7	17 193 000	-738 000
Sum overføringer og disponeringer		**17 193 000**	**28 612 000**

Organisasjonsnr: 911 860 597
FRYDENBØ EIENDOM AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Konsesjoner, patenter, lisenser, varemerker		191 000	312 000
Utsatt skattefordel	6	0	
Sum immaterielle eiendeler		**191 000**	**312 000**
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4	571 000	427 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner ol	4	471 000	24 000
Sum varige driftsmidler		**1 042 000**	**451 000**
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	8	587 658 000	587 556 000
Lån til foretak i samme konsern	9	20 650 000	25 000 000
Investeringer i tilknyttet selskap	8	47 724 000	47 724 000
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet		17 207 000	16 587 000
Andre fordringer		1 827 000	1 792 000
Sum finansielle anleggsmidler		**675 066 000**	**678 660 000**
Sum anleggsmidler		**676 299 000**	**679 423 000**
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer på selskap i samme konsern	9	7 000	599 000
Kundefordringer tilknyttet selskap			375 000
Kundefordringer		7 000	974 000
Andre fordringer	9	59 807 000	70 428 000
Sum fordringer		**59 814 000**	**71 402 000**
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende	11	**721 000**	**3 550 000**
Sum omløpsmidler		**60 534 000**	**74 952 000**

SUM EIENDELER		**736 834 000**	**754 374 000**
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7, 12	10 004 000	10 004 000
Overkurs	7	249 996 000	249 996 000
Annen innskutt egenkapital	7	2 961 000	2 961 000
Sum innskutt egenkapital		**262 961 000**	**262 961 000**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	7	68 152 000	50 958 000
Sum opptjent egenkapital		**68 152 000**	**50 958 000**
Sum egenkapital		**331 112 000**	**313 919 000**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	6		3 000
Sum avsetninger for forpliktelser			**3 000**
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	13	28 494 000	30 000 000
Langsiktig konserngjeld	9	332 426 000	329 173 000
Øvrig langsiktig gjeld		332 426 000	329 173 000
Sum annen langsiktig gjeld		**360 920 000**	**359 173 000**
Sum langsiktig gjeld		**693 346 000**	**688 349 000**
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	13	17 503 000	
Leverandørgjeld	9	470 000	237 000
Betalbar skatt	6	2 787 000	5 443 000
Skyldige offentlige avgifter	11	1 095 000	584 000
Annen kortsiktig gjeld	9	22 947 000	75 015 000
Sum kortsiktig gjeld		**44 801 000**	**81 280 000**
Sum gjeld		**405 721 000**	**440 455 000**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**736 834 000**	**754 374 000**

Organisasjonsnr: 911 860 597
FRYDENBØ EIENDOM AS

KONSERNRESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	2	161 682 000	165 389 000
Annen driftsinntekt	2	38 951 000	2 563 000
Sum inntekter		**200 633 000**	**167 951 000**
Kostnader			
Varekostnad		45 109 000	27 539 000
Lønnskostnad	3	44 238 000	38 721 000
Avskrivning	4	46 996 000	43 421 000
Annen driftskostnad	3	30 503 000	18 021 000
Sum kostnader		**166 846 000**	**127 703 000**
Driftsresultat		**33 787 000**	**40 249 000**
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på inv. i datterselskap og tilknyttet selskap		-4 277 000	1 027 000
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	5	860 000	534 000
Annen finansinntekt	5	3 757 000	664 000
Sum finansinntekter		**340 000**	**2 225 000**
Rentekostnad til foretak i samme konsern	5	0	0
Annen rentekostnad	5	0	
Annen finanskostnad	5	34 665 000	23 812 000
Sum finanskostnader		**34 665 000**	**23 812 000**
Netto finans		**-34 326 000**	**-21 587 000**
Ordinært resultat før skattekostnad		**-539 000**	**18 662 000**
Skattekostnad på ordinært resultat	6	4 889 000	7 408 000
Ordinært resultat etter skattekostnad		**-5 428 000**	**11 254 000**
Årsresultat		**-5 428 000**	**11 254 000**
Minoritetsinteresser		-487 000	275 000

Organisasjonsnr: 911 860 597
FRYDENBØ EIENDOM AS

KONSERNBALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Konsesjoner, patenter, lisenser, varemerker		191 000	312 000
Utsatt skattefordel	6	0	
Goodwill		3 913 000	4 902 000
Sum immaterielle eiendeler		**4 105 000**	**5 214 000**
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4	1 293 977 000	1 314 228 000
Maskiner og anlegg	4	68 000	98 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner ol	4	3 460 000	1 933 000
Sum varige driftsmidler		**1 297 505 000**	**1 316 258 000**
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	8	0	
Lån til foretak i samme konsern	9	20 650 000	
Investeringer i tilknyttet selskap	8	37 081 000	41 358 000
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet		17 207 000	16 587 000
Andre fordringer		1 827 000	1 792 000
Sum finansielle anleggsmidler		**76 765 000**	**59 738 000**
Sum anleggsmidler		**1 378 375 000**	**1 381 210 000**
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	10	14 304 000	7 847 000
Kundefordringer på selskap i samme konsern	9	536 000	25 000
Kundefordringer		14 840 000	7 872 000
Andre fordringer	9	34 987 000	22 212 000
Sum fordringer		**49 826 000**	**30 083 000**
Investeringer			
Andre markedsbaserte finansielle instrumenter		14 000	14 000
Sum investeringer		**14 000**	**14 000**
Bankinnskudd, kontanter og lignende			

Sum bankinnskudd, kontanter og lignende	**11**	**38 424 000**	**65 047 000**
Sum omløpsmidler		**88 265 000**	**95 145 000**
SUM EIENDELER		**1 466 640 000**	**1 476 355 000**
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7, 12	10 003 000	10 004 000
Overkurs	7	249 996 000	249 996 000
Annen innskutt egenkapital	7	2 961 000	2 961 000
Sum innskutt egenkapital		**262 961 000**	**262 961 000**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	7	30 571 000	30 969 000
Sum opptjent egenkapital		**30 571 000**	**30 969 000**
Minoritetsinteresser		897 000	1 384 000
Sum egenkapital		**294 429 000**	**295 314 000**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	6	124 110 000	132 353 000
Andre avsetninger for forpliktelser		349 000	
Sum avsetninger for forpliktelser		**124 459 000**	**132 353 000**
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	13	999 334 000	1 006 594 000
Langsiktig konserngjeld	9	0	
Øvrig langsiktig gjeld		364 000	609 000
Sum annen langsiktig gjeld		**999 698 000**	**1 007 203 000**
Sum langsiktig gjeld		**1 124 157 000**	**1 139 556 000**
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	13	0	
Leverandørgjeld	9	8 379 000	6 183 000
Betalbar skatt	6	8 087 000	9 411 000
Skyldige offentlige avgifter	11	5 935 000	4 293 000
Annen kortsiktig gjeld	9	25 653 000	21 599 000
Sum kortsiktig gjeld		**48 054 000**	**41 485 000**
Sum gjeld		**1 172 211 000**	**1 181 041 000**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 466 640 000**	**1 476 355 000**

Organisasjonsnr: 911 860 597
FRYDENBØ EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP

- alle poster oppgitt i hele tall

Note
12

Antall aksjer og aksjeeiere

Aksjeklasse	Ant. aksjer	Pålydende	Bokført verdi
Ordinære aksjer	3900.00	2565.00	10003500.00

Aksjeeiere - fritekst	Antall	Eierandel	Aksjeklasse
Frydenbø Group AS	3900.00	100.00%	Ordinære aksjer

Sum	Sum antall	Sum eierandel
	3900.00	100.00%

Note
3

Lønn og ytelser

Lønn	Årets	Fjorårets
	8659629000.00	7270785000.00

Arbeidsgiveravgift	Årets	Fjorårets
	1331337000.00	1127114000.00

Pensjonskostnader	Årets	Fjorårets
	577984000.00	428430000.00

Andre ytelser	Årets	Fjorårets
	576335000.00	205649000.00

Sum lønnskostnader	Årets	Fjorårets
	11145285000.00	9031978000.00

Selskapet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Selskapets pensjonsordninger tilfredsstiller kravene i denne loven.

Ytelser til daglig leder

Note

Ytelser til andre ledende personer

Ledende person	Lønn	Pensj.forpl.	Andre godtgj.
Daglig leder	1306890000.00		1259589000.00
Styret	490000000.00		

Sum ytelse andre led.pers.	Lønn	Pensj.forpl.	Andre godtgj.
	1796890000.00		1259589000.00

Daglig leder har en bonusordning knyttet til konsernets finansielle resultater begrenset til 75 % av fast lønn. Det er foreligger en avtale om sluttvederlag på 6 måneders etterlønn. Daglig leder inngår i selskapets generelle pensjonsordning på lik linje med øvrige ansatte. Pensjonskostnader er inkludert i spesifikasjonen over.

Note

Ytelser til revisjon

Revisjon	Årets	Fjorårets
	123463000.00	114500000.00

Andre tjenester	Årets	Fjorårets
	141900000.00	120360000.00

Sum godtgjørelse til revisor	Årets	Fjorårets
	265363000.00	234860000.00

Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
0.00

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Det er ikke gitt lån til, eller stillt sikkerhet til fordel for ansatte, styremedlemmer, aksjeeiere eller deres nærtstående.

Note
8

Konsern, tilknyttet selskap og datterselskap

Tilknyttet selskap/datterselskap

Navn og adresse	Eierandel	Stemmeandel	Egenkapital	Resultat
Frydenbø Marina AS	100.00%	100.00%	40007242.00	6554740.00
Frydenbø Marina II AS	100.00%	100.00%	2472183.00	916261.00
Frydenbø Marina III AS	100.00%	100.00%	27900520.00	-3552461.00
Frydenbø Eiendom Newco 1 AS	100.00%	100.00%	189716251.00	-24886.00
Frydenbø Eiendom Newco 2 AS	100.00%	100.00%	74370803.00	-18167.00
Frydenbø Eiendom Newco 3 AS	100.00%	100.00%	81643744.00	-19308.00
Frydenbø Eiendom Newco 4 AS	100.00%	100.00%	32083699.00	-12185.00
Frydenbø Eiendom Newco 5 AS	100.00%	100.00%	28315318.00	-11043.00
Frydenbø Eiendomsdrift AS	100.00%	100.00%	1805140.00	1044677.00
Frydenbø Åsane II AS	100.00%	100.00%	3594535.00	1483748.00
Artec AS	70.00%	70.00%	2991341.00	-1621709.00
Frydenfalch AS	50.00%	50.00%		

Frydenbø Eiendom Newco 1-5 er eier av hvert sitt byggeierselskap: - Frydenbø Eiendom Newco 1 AS eier Frydenbø Minde AS - Frydenbø Eiendom Newco 2 AS eier Frydenbø Kristianborg AS - Frydenbø Eiendom Newco 3 AS eier Frydenbø Åsane AS - Frydenbø Eiendom Newco 4 AS eier Frydenbø Boligutvikling AS - Frydenbø Eiendom Newco 5 AS eier Frydenbø Åsane III AS I 2022 gjennomførte konsernet 4 fisjoner med regnskapsmessig virkning fra 01.01.2022: - Frydenbø Eiendom Newco 2 AS fisjonerte med Frydenbø Eiendom Newco 4 AS som overtakende selskap - Frydenbø Eiendom Newco 3 AS fisjonerte med Frydenbø Eiendom Newco 5 AS som overtakende selskap - Frydenbø Kristianborg AS fisjonerte med Frydenbø Boligutvikling AS som overtakende selskap - Frydenbø Åsane AS fisjonerte med Frydenbø Åsane III AS som overtakende selskap
Virksomheten inngår i konsolideringen til morselskapets konsernregnsk.: Ja

Navn	Forretningskontor
Frydenbø Group AS	Damsgårdsveien 135 5160 LAKSEVÅG 1201 Bergen

Datterselskap er utelatt fra konsolideringen: Nei

Omløpsmidler	Startdato	Sluttdato	Endring

Skattemessig fremf.undersk.	Startdato	Sluttdato	Endring

Kortsiktig gjeld	Startdato	Sluttdato	Endring

Organisasjonsnr: 911 860 597
FRYDENBØ EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - KONSERN - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Aksjeeiere - fritekst	Antall	Eierandel	Aksjeklasse

Sum	Sum antall	Sum eierandel

Note

Lønn og ytelser

Lønn	Årets	Fjorårets
	35158198000.00	31464348000.00

Arbeidsgiveravgift	Årets	Fjorårets
	5431808000.00	4783967000.00

Pensjonskostnader	Årets	Fjorårets
	2177384000.00	1825137000.00

Andre ytelser	Årets	Fjorårets
	1470227000.00	647353000.00

Sum lønnskostnader	Årets	Fjorårets
	44237617000.00	38720805000.00

Ytelser til daglig leder

Note

Ytelser til andre ledende personer

Ledende person	Lønn	Pensj.forpl.	Andre godtgj.
Daglig leder	397084000.00		1251927000.00

Sum ytelse andre led.pers.	Lønn	Pensj.forpl.	Andre godtgj.
	397084000.00		1251927000.00

Note

Ytelser til revisjon

Revisjon	Årets	Fjorårets
	414225000.00	398326000.00

Andre tjenester	Årets	Fjorårets
	205400000.00	162260000.00

Sum godtgjørelse til revisor	Årets	Fjorårets
	619625000.00	560586000.00

Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
0.00

Omløpsmidler	Startdato	Sluttdato	Endring

Skattemessig fremf.undersk.	Startdato	Sluttdato	Endring

Kortsiktig gjeld	Startdato	Sluttdato	Endring

Til generalforsamlingen i Frydenbø Eiendom AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Frydenbø Eiendom AS, som består av:

- selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper, og
- konsernregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir selskapsregnskapet et rettvisende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2022 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge, og
- gir konsernregnskapet et rettvisende bilde av konsernets finansielle stilling per 31. desember 2022 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med 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 og konsernet 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. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke informasjonen i årsberetningen.

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

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

- er konsistent med årsregnskapet og

PricewaterhouseCoopers AS, Sandviksbodene 2A, Postboks 3984 - Sandviken, NO-5835 Bergen
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet er ledelsen ansvarlig for å ta standpunkt til selskapets og konsernets 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 avviklet.

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.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger

Bergen, 16. juni 2023
PricewaterhouseCoopers AS

Fredrik Gabrielsen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

Signers:

Name	*Method*	*Date*
Gabrielsen, Fredrik	BANKID	2023-06-19 11:49

This document package contains:
- Closing page (this page)
-The original document(s)
-The electronic signatures. These are not visible in the document, but are electronically integrated.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Admincontrol

List of Signatures

17 Frydenbø Eiendom AS 2022.pdf

Name	Method	Signed at
Gjøvaag, Knut H Holler	BANKID MOBILE	2023-06-16 15:56 GMT+02
Heen, Åsmund Bjørndal	BANKID MOBILE	2023-06-16 15:56 GMT+02
Botnen, Tore	BANKID	2023-06-16 14:48 GMT+02
Galtung Døsvig, Monica Foss	BANKID	2023-06-16 13:57 GMT+02
Gilje, Terje Walter	BANKID	2023-06-16 13:44 GMT+02
Pedersen, Jørgen	BANKID MOBILE	2023-06-16 16:00 GMT+02

This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

External reference. 50F80726F710428FAD51144EA2345939

Frydenbø Eiendom AS

Årsrapport for 2022

Årsberetning

Årsregnskap og konsernregnskap
- Resultatregnskap
- Balanse
- Kontantstrømoppstilling
- Noter

Revisjonsberetning

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:
0CF8C726F710428FADb1144EA2345030

Frydenbø Eiendom AS

Årsberetning 2022

Frydenbø Eiendom AS
Adresse: Damsgårdsveien 135, 5160 LAKSEVÅG
Org.nr: 911 860 597 MVA

Virksomhetens art

Frydenbø Eiendom AS eier og forvalter verdier gjennom nyskapning, utvikling, finansiering og forvaltning av investeringer i eget selskap og gjennom deltakelse i andre foretak innenfor eiendom. Drift av fellesareal og vedlikehold av egne og andres eiendommer blir ivaretatt i Frydenbø Eiendomsdrift AS. Artec AS driver med totalrådgivning, prosjektadministrasjon, arkitekt og rådgivende ingeniørvirksomhet og alt hva dermed står i forbindelse.

Konsernet har forretningslokaler i Bergen.

Frydenbø Eiendom konsernet består i tillegg til Frydenbø Eiendom AS av følgende datterselskap:
Frydenbø Marina AS
Frydenbø Marina II AS
Frydenbø Marina III AS
Frydenbø Eiendom Newco 1 AS
Frydenbø Eiendom Newco 2 AS
Frydenbø Eiendom Newco 3 AS
Frydenbø Eiendom Newco 4 AS
Frydenbø Eiendom Newco 5 AS
Frydenbø Minde AS
Frydenbø Kristianborg AS
Frydenbø Boligutvikling AS
Frydenbø Åsane AS
Frydenbø Åsane II AS
Frydenbø Åsane III AS
Frydenbø Eiendomsdrift AS
Artec AS

Selskapets eier er Frydenbø Group AS.

Utvikling i resultat og stilling

(alle tall er oppgitt i 1000 kroner)
Omsetningen i år er kr 12.790 i mor og kr 200.633 i konsernet mot hhv kr 11.778 og kr 167.951 forrige år. Årsresultatet er kr 17.193 i mor og kr 5.428 i konsernet mot hhv kr 28.612 og kr 11.254 forrige år. Totalkapitalen var ved utgangen av året kr 736.834 i mor og kr 1.466.640 i konsernet, sammenlignet med hhv kr 754.374 og kr 1.476.355 året før. Egenkapitalandelen 44,9 % i mor og 20,0 % i konsernet, sammenlignet med hhv 41,6 % og 20,0 % i fjor. På grunn av store merverdier i bygningsmassen utover de bokførte verdiene, er verdijustert egenkapital betydelig over den bokførte.

Styret mener at det fremlagte årsregnskapet gir et rettvisende bilde over utviklingen og resultatet av foretakets virksomhet og stilling.

Samlet kontantstrøm fra driften i konsernet var på kr 29.097, mens driftsresultatet for konsernet endte på kr 33.787. Differansen skyldes i hovedsak poster relatert til nybygg Kilen og summen av andre investeringer i lokaler til ombygging for nyutleie. Konsernets likviditetsbeholdning er på kr 3 .424 per årsslutt.

Styret er av den oppfatning at konsernet vil være rustet til å dekke likviditeten ved ordinær drift for konsernets selskaper. Større prosjekter er finansiert gjennom byggelån og avdragsfrihet i tillegg til likviditet fra ordinær drift.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:
0CF8C726F710428FADD1144EA2345059

Frydenbø Eiendom AS

Finansiell risiko

Overordnet om målsettinger og strategi
Frydenbø Eiendom konsernet er hovedsakelig eksponert for finansiell risiko knyttet til rentenivået på konsernets låneportefølje. Målsettingen er å avdempe den finansielle risikoen i størst mulig grad. Selskapets nåværende strategi innbefatter å inngå rentesikringsavtaler på mellom 30-50 % av utestående gjeld. Øvrige tiltak er gjenstand for løpende vurdering av styret.

Markedsrisiko
Konsernets markedsrisiko er i hovedsak knyttet til utviklingen i det norske eiendomsmarkedet. Det norske eiendomsmarkedet påvirkes av den makroøkonomiske utviklingen i Norge og etterspørselen etter næringseiendom som investeringsobjekt. Endringer i markedets avkastningskrav som benyttes ved omsetning av eiendom og markedsleie for eiendommene, påvirker eiendomsverdiene direkte.
Frydenbø Eiendom konsernet er i liten grad direkte eksponert for endringer i valutakurser, da selskapets omsetning foregår i norske kroner.

Kredittrisiko
Konsernets kredittrisiko er i hovedsak risiko for å bli påført tap som følge at leietakere ikke betaler den avtalte leie. Eiendommene er utleid til leietakere fra forskjellige bransjer, og konsernet vurderes å ha gode rutiner i forbindelse med forvaltning av leieavtalene. Risikoen for tap på fordringer er vurdert som lav på grunn gode innkrevingsrutiner og en tett kundeoppfølging.

Likviditetsrisiko
Likviditetsrisiko knyttes til konsernets evne til å betjene gjeldsforpliktelser etter hvert som de forfaller. Risiko dempes ved å ha tilstrekkelig likviditet tilgjengelig, en moderat belåningsgrad, langsiktige låneavtaler og ved å anvende ulike finansieringskilder.

Fortsatt drift

Årsregnskapet er satt opp under forutsetning om fortsatt drift og vi bekrefter at denne forutsetning er til stede.
Til grunn for antagelsen ligger at virksomhetene i konsernet har stor og langsiktige kontrakter samt en pågang av nye oppdrag og leietakere som sikrer videre inntekter, samt søkelys på kostnadskontroll og gode finansieringsbetingelser.
Styret mener konsernet har en tilfredsstillende økonomisk og finansiell stilling.

Bemanning og arbeidsmiljø

Selskapet har i 2022 sysselsatt totalt 11 ansatte, og styret har 5 medlemmer. Fordelingen blant de ansatte har vært fire kvinner og syv menn, mens styret har bestått av en kvinne og fire menn. Konsernet har som mål å være en arbeidsplass der det råder full likestilling mellom kvinner og menn.

Selskapet arbeider aktivt for å forhindre diskriminering som følge av nedsatt funksjonsevne, etnisitet, nasjonal opprinnelse, hudfarge, religion eller livssyn. Aktivitetene omfatter blant annet rekruttering, lønns- og arbeidsvilkår, forfremmelse, utviklingsmuligheter og beskyttelse mot trakassering.

Styret anser arbeidsmiljøet som tilfredsstillende, og har ikke iverksatt spesielle tiltak på dette området i løpet av året. Det har ikke vært skader eller ulykker. Sykefraværet i konsernet var på 3,8 %, fordelt på 1,6 % korttids fravær (under 8 uker) og 2,2 % langtidssyke fravær (over 8 uker). Det jobbes kontinuerlig med tiltak inn mot sykefraværet.
Arbeidsmiljøet overvåkes løpende gjennom systematiske medarbeiderundersøkelser der det scores på godt over 4 av 5 i konsernet totalt sett.

Det er tegnet forsikring for styrets medlemmer og ledende ansatte for det personlige erstatningsansvar for formuesskade som de kan pådra seg i forbindelse med utøvelsene av sine verv (styre- og ledelsesansvar). Forsikringen er tegnet på markedsmessige vilkår i et internasjonalt forsikringsselskap med solid rating.

Selskapet har utarbeidet redegjørelse etter Åpenhetsloven. Redegjørelsen er offentlig tilgjengelig på selskapets nettsider. www.frydenbo.no.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:
00F8C726F710428FADD1144EA2345B39

Frydenbø Eiendom AS

Ytre miljø

Selskapets virksomhet forurenser ikke det ytre miljø.

Bergen, 16. juni 2023
Styret for Frydenbø Eiendom AS

Åsmund Bjørndal Heen styreleder	Knut Herman Holler Gjøvaag styremedlem	Terje Walter Gilje styremedlem
Monica Foss Galtung Døsvig styremedlem	Jørgen Pedersen styremedlem	Tore Botnen daglig leder

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:
00F8C726F710425FADD1144EA2345B39

Frydenbø Eiendom AS

Resultatregnskap

Morselskap 2022	Morselskap 2021	Beløp vises i tusen kr	Note	Konsern 2022	Konsern 2021
		Driftsinntekter			
12 790	11 778	Salgsinntekt	2	161 682	165 389
0	0	Annen driftsinntekt	2	38 951	2 563
12 790	11 778	Sum driftsinntekter		200 633	167 951
		Driftskostnader			
0	0	Varekostnad		45 109	27 539
11 145	9 032	Lønnskostnad	3	44 238	38 721
262	229	Avskrivning	4	46 996	43 421
7 453	6 462	Annen driftskostnad	3	30 503	18 021
18 860	15 724	Sum driftskostnader		166 846	127 703
-6 070	-3 946	Driftsresultat		33 787	40 249
		Finansinntekter og finanskostnader			
36 572	46 002	Inntekt på inv. i datterselskap og tilknyttet selskap		-4 277	1 027
967	720	Renteinntekt fra foretak i samme konsern	5	860	534
1 142	410	Annen finansinntekt	5	3 757	664
10 738	6 091	Rentekostnad til foretak i samme konsern	5	0	0
8	0	Annen rentekostnad	5	0	0
1 092	812	Annen finanskostnad	5	34 665	23 812
26 842	40 229	Netto finansposter		-34 326	-21 587
20 773	36 284	Ordinært resultat før skattekostnad		-539	18 662
3 579	7 671	Skattekostnad på ordinært resultat	6	4 889	7 408
17 193	28 612	**Årsresultat**		-5 428	11 254
		Fordeling			
		Majoritetsinteresser		-4 941	10 978
		Minoritetsinteresser		-487	275
		Overføringer og disponeringer			
0	29 350	Ordinært utbytte	7		
17 193	738	Overføringer annen egenkapital	7		
17 193	28 612	Sum disponert			

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:
0CF8C726F710428FADb1144EA2345089

Frydenbø Eiendom AS

Balanse pr. 31. desember

Morselskap 2022	Morselskap 2021	Beløp vises i tusen kr	Note	Konsern 2022	Konsern 2021
		Anleggsmidler			
		Immaterielle eiendeler			
191	312	Konsesjoner, patenter, lisenser, varemerker		191	312
0	0	Utsatt skattefordel	6	0	0
0	0	Goodwill		3 913	4 902
191	312	Sum immaterielle eiendeler		4 105	5 214
		Varige driftsmidler			
571	427	Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4	1 293 977	1 314 228
0	0	Maskiner og anlegg	4	68	98
471	24	Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner ol	4	3 460	1 933
1 042	451	Sum varige driftsmidler		1 297 505	1 316 258
		Finansielle anleggsmidler			
587 658	587 556	Investeringer i datterselskap	8	0	0
20 650	25 000	Lån til foretak i samme konsern	9	20 650	0
47 724	47 724	Investeringer i tilknyttet selskap	8	37 081	41 358
17 207	16 587	Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet		17 207	16 587
1 827	1 792	Andre fordringer		1 827	1 792
675 066	678 660	Sum finansielle anleggsmidler		76 765	59 738
676 299	679 423	Sum anleggsmidler		1 378 375	1 381 210
		Omløpsmidler			
		Fordringer			
0	0	Kundefordringer	10	14 304	7 847
7	599	Kundefordringer på selskap i samme konsern	9	536	25
0	375	Kundefordringer tilknyttet selskap		0	0
59 807	70 428	Andre fordringer	9	34 987	22 212
59 814	71 402	Sum fordringer		49 826	30 083
		Investeringer			
0	0	Andre markedsbaserte finansielle instrumenter		14	14
0	0	Sum investeringer		14	14
721	3 550	Bankinnskudd, kontanter og lignende	11	38 424	65 047
60 534	74 952	Sum omløpsmidler		88 265	95 145
736 834	754 374	Sum eiendeler		1 466 640	1 476 355

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:
0CF8C726F71042BFADD1144EA2345B39

Frydenbø Eiendom AS

Balanse pr. 31. desember

Morselskap 2022	Morselskap 2021	Beløp vises i tusen kr	Note	Konsern 2022	Konsern 2021
		Egenkapital			
		Innskutt egenkapital			
10 004	10 004	Aksjekapital	7, 12	10 003	10 004
249 996	249 996	Overkurs	7	249 996	249 996
2 961	2 961	Annen innskutt egenkapital	7	2 961	2 961
262 961	262 961	Sum innskutt egenkapital		262 961	262 961
		Opptjent egenkapital			
68 152	50 958	Annen egenkapital	7	30 571	30 969
68 152	50 958	Sum opptjent egenkapital		30 571	30 969
0	0	Minoritetsinteresser		897	1 384
331 112	313 919	Sum egenkapital		294 429	295 314
		Gjeld			
		Avsetninger for forpliktelser			
0	3	Utsatt skatt	6	124 110	132 353
0	0	Andre avsetninger for forpliktelser		349	0
0	3	Sum avsetning for forpliktelser		124 459	132 353
		Annen langsiktig gjeld			
28 494	30 000	Gjeld til kredittinstitusjoner	13	999 334	1 006 594
332 426	329 173	Gjeld til konsernselskap	9	0	0
0	0	Annen langsiktig gjeld		364	609
360 920	359 173	Sum annen langsiktig gjeld		999 698	1 007 203
		Kortsiktig gjeld			
17 503	0	Gjeld til kredittinstitusjoner	13	0	0
243	220	Leverandørgjeld		7 643	5 824
227	18	Lev.gjeld til selsk.i samme konsern	9	736	359
2 787	5 443	Betalbar skatt	6	8 087	9 411
1 095	584	Skyldige offentlige avgifter	11	5 935	4 293
22 947	75 015	Annen kortsiktig gjeld	9	25 653	21 599
44 801	81 280	Sum kortsiktig gjeld		48 054	41 485
405 721	440 455	Sum gjeld		1 172 211	1 181 041
736 834	754 374	Sum egenkapital og gjeld		1 466 640	1 476 355

31. desember 2022
Bergen, 16. juni 2023

Åsmund Bjørndal Heen styreleder	Knut Herman Holler Gjøvaag styremedlem	Terje Walter Gilje styremedlem
Monica Foss Galtung Døsvig styremedlem	Jørgen Pedersen styremedlem	Tore Botnen daglig leder

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:
0CF8C726F710428FADD1144EA2345B39

Frydenbø Eiendom AS

Kontantstrømoppstilling

Morselskap 2022	Morselskap 2021	Beløp vises i tusen kr	Note	Konsern 2022	Konsern 2021
		Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter			
20 773	36 284	Resultat før skattekostnad		-538	18 662
-36 572	-46 002	Resultatandel i datterselskap/tilknyttet selskap		0	0
-5 443	-2 102	Periodens betalte skatt		-9 411	-3 374
262	229	Ordinære avskrivninger		46 996	43 421
1 200	-352	Endring i varelager, kundefordringer og leverandørgjeld		-4 772	-514
5 120	-7 097	Endring i andre tidsavgrensningsposter		-1 790	-23 631
-14 662	-19 039	Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		30 486	34 565
		Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter			
0	0	Innbetalinger ved salg av varige driftsmidler		8 205	0
-732	-387	Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler		-32 745	-26 952
-17	0	Utbetalinger ved kjøp av aksjer og andeler i andre foretak		0	-5
3 696	4 460	Innbetalt på kortsiktige og langsiktige fordringer		4 350	-397
2 947	4 073	Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		-20 189	-27 354
		Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter			
570	0	Innbetaling ved opptak av ny langsiktig gjeld		570	16 578
-2 076	-40 647	Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld		-7 351	-8 920
-29 350	0	Utbetalinger av utbytte		-29 350	0
39 741	48 818	Inn-/utbetalinger av konsernbidrag		0	0
8 885	8 171	Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		-36 131	7 658
-2 830	-6 796	Netto endring i likvider i året		-25 834	14 869
3 550	10 346	Kontanter og bankinnskudd per 01.01		65 047	50 179
721	3 550	Kontanter og bankinnskudd per. 31.12		39 213	65 047

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:
0CF8C726F710428FAD51144EA2345B39

Frydenbø Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2022

Beløp vises i tusen kr

Note 1 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for øvrige foretak.

Konsolidering
Konsernregnskapet omfatter morselskapet Frydenbø Eiendom AS AS og datterselskapene hvor Frydenbø Eiendom AS AS eier direkte eller indirekte mer enn 50% av aksjekapitalen. Regnskapet er utarbeidet etter ensartede prinsipper for hele konsernet. Interne transaksjoner og mellomværende er eliminert i konsernregnskapet. Merverdi ved oppkjøp allokeres til de tilhørende driftsmidler og avskrives etter samme plan som i det aktuelle selskapsregnskapet.

Frydenbø Eiendom AS inngår i konsernregnskapet til Gjøvaag Investment AS, postboks 6161, 5892 Bergen.

Tilknyttede selskaper hvor konsernet har en eierandel på 20-50%, medtas i konsernregnskapet etter egenkapitalmetoden. I morselskapet er aksjer i tilknyttede selskaper medtatt etter kostmetoden. Nødvendige avskrivinger foretas for å redusere bokført verdi til antatt salgsverdi såfremt verdinedgangen ikke er av forbigående art.

Datterselskap/tilknyttet selskap
Datterselskapet og tilknyttede selskaper vurderes etter kostmetoden i selskapsregnskapet. Investeringen er vurdert til anskaffelseskost for aksjene med mindre nedskrivning har vært nødvendig. Det er foretatt nedskrivning til virkelig verdi når verdifall skyldes årsaker som ikke kan antas å være forbigående og det må anses nødvendig etter god regnskapsskikk. Nedskrivninger er reversert når grunnlaget for nedskrivning ikke lenger er til stede.

Utbytte og andre utdelinger er inntektsført samme år som det er avsatt i datterselskapet. Overstiger utbytte andel av tilbakeholdt resultat etter kjøpet, representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og utdelingene er fratrukket investeringens verdi i balansen.

Salgsinntekter og kostnader
Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres i takt med utførelsen. Andelen av salgsinntekter som knytter seg til fremtidige serviceytelser balanseføres som uopptjent inntekt ved salget, og inntektsføres deretter i takt med levering av ytelsene.
Kostnader regnskapsføres som hovedregel i samme periode som tilhørende inntekt. I de tilfeller det ikke er en klar sammenheng mellom utgifter og inntekter fastsettes fordelingen etter skjønnsmessige kriterier.
Gevinster ved avhendelse av driftsmidler blir presentert som andre driftsinntekter. Eventuelle større gevinster i form av eiendomssalg på fristilte eiendommer ansees som en del av konsernets drift og vil også bli presentert som andre driftsinntekter.

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

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

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer
Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Pensjoner
Pensjoner bokføres i samsvar med Norsk Regnskapsstiftelses sin regnskapsstandard vedrørende behandling av pensjonskostnader. Netto pensjonskostnader klassifiseres i sin helhet under lønnskostnader i resultatregnskapet. Selskaper i konsernet som er medlem i LO/NHO, har en tilknyttet AFP-ordning hvor pensjonskostnader og tilhørende forpliktelser regnskapsføres i samsvar med Norsk Regnskapsstiftelse sin regnskapsstandard.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:
0CF8C726F710428FADD1144EA2345B39

Frydenbø Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2022

Beløp vises i tusen kr

Skatter

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22% på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skattepkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli nyttiggjort.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:
00F8C726F710425FADD1144EA2345B39

Frydenbø Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2022

Beløp vises i tusen kr

Note 2 - Salgsinntekter

Morselskap 2022	Morselskap 2021		Konsern 2022	Konsern 2021
		Pr. virksomhetsområde Eiendom		
0	0	Leie	165 354	135 140
12 790	11 778	Tjenester	32 123	31 507
0	0	Andre driftsinntekter	3 156	1 304
12 790	11 778		200 633	167 951
		Geografiske områder		
12 790	11 778	Norge	200 633	167 951
12 790	11 778		200 633	167 951

Note 3 - Lønnskostnader, antall ansatte, lån til ansatte og godtgjørelse til revisor

Morselskap 2022	Morselskap 2021	Lønnskostnader	Konsern 2022	Konsern 2021
8 660	7 271	Lønninger	35 158	31 464
1 331	1 127	Arbeidsgiveravgift	5 432	4 784
578	428	Pensjonskostnader	2 177	1 825
576	206	Andre ytelser	1 470	647
11 145	9 032	Sum	44 238	38 721
8	8	Gjennomsnittlig antall årsverk	47	

Morselskap
Selskapet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Selskapets pensjonsordninger tilfredsstiller kravene i denne loven.

Morselskap
Ytelser til ledende personer

	Daglig leder	Styret
Lønn	1 307	490
Bonuser etc	1 156	0
Annen godtgjørelse	104	0

Daglig leder har en bonusordning knyttet til konsernets finansielle resultater begrenset til 75 % av fast lønn. Det er foreligger en avtale om sluttvederlag på 6 måneders etterlønn.
Daglig leder inngår i selskapets generelle pensjonsordning på lik linje med øvrige ansatte. Pensjonskostnader er inkludert i spesifikasjonen over.

Konsern
Ytelser til ledende personer

	Daglig leder	Styret
Lønn	397	0
Bonuser etc	1 156	0
Annen godtgjørelse	96	0

Morselskap
Lån og sikkerhetsstillelse til ledende ansatte, tillitsvalgte og aksjeeiere mv.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:
0CF8C726F710428FADD1144EA2345B89

Frydenbø Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2022

Beløp vises i tusen kr

Det er ikke gitt lån til, eller stillt sikkerhet til fordel for ansatte, styremedlemmer, aksjeeiere eller deres nærtstående.

Morselskap			Konsern	
2022	2021	Godtgjørelse til revisor er fordelt på følgende:	2022	2021
123	114	Lovpålagt revisjon	414	398
142	120	Andre tjenester	205	162
265	235	Sum	620	561

Merverdiavgift er ikke inkludert i revisjonshonoraret.

Note 4 - Varige driftsmidler

Beløp vises i tusen kr

Morselskap

	Goodwill	Tomter, bygninger og annen fast eiendom	Faste tekniske installasjoner	Anlegg under utførelse	Driftsløsøre, inventar, verktøy mm.	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	0	0	0	427	3 903	4 330
Tilgang kjøpte driftsmidler	0	0	0	144	588	732
Anskaffelseskost 31.12.	0	0	0	571	4 491	5 062
Akk.avskriving 31.12.	0	0	0	0	-3 829	-3 829
Balanseført pr. 31.12.	0	0	0	571	662	1 233
Årets avskrivninger	0	0	0	0	262	262
Økonomisk levetid				Ingen avskriving	3-5 år	
Avskrivningsplan					Lineær	

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:
0CF8C726F710428FADD1144EA2345B39

Frydenbø Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2022

Beløp vises i tusen kr

Konsern

	Goodwill	Tomter, bygninger og annen fast eiendom	Faste tekniske installasjoner anlegg	Anleggsmidler under utføring	Driftsløsøre, inventar, verktøy mm.	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	9 917	1 810 717	68 683	23 819	15 465	1 928 600
Tilgang kjøpte driftsmidler	0	14 714	9 755	109	2 570	27 148
Anskaffelseskost 31.12.	9 917	1 825 431	78 438	23 927	18 035	1 955 749
Akk.avskrivning 31.12.	-6 004	-621 723	-12 045	0	-14 368	-654 139
Balanseført pr. 31.12.	3 913	1 203 708	66 394	23 927	3 668	1 301 610
Årets avskrivninger	988	37 711	7 103	0	1 194	46 996
Netto bokført verdi av oppskriving	0	19 832	0	0	0	19 832
Økonomisk levetid	50 år	0-100 år	10-15 år	Ingen avskriving	3-5 år	
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær	Lineær		Lineær	

Note 5 - Finansposter

Morselskap 2022	Morselskap 2021		Konsern 2022	Konsern 2021
		Finansinntekter		
2 109	1 130	Renteinntekter	4 418	954
0	0	Valutagevinst	2	2
0	0	Andre finansinntekter	196	242
2 109	1 130		4 617	1 198
		Finanskostnader		
11 678	6 735	Rentekostnader	34 471	23 614
0	0	Valutatap	3	0
161	168	Andre finanskostnader	192	198
11 839	6 903		34 665	23 812

Konsern

Renteinntekter inneholder kr. 859.947,- fra renter på lån til morselskap Frydenbø Group AS

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:
0CF8C726F710428FAD511444EA2345B9

Frydenbø Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2022

Beløp vises i tusen kr

Note 6 - Skatt

Beløp vises i tusen kr

Morselskap 2022	Morselskap 2021		Konsern 2022	Konsern 2021
		Årets skattekostnad fordeler seg på:		
2 811	7 561	Betalbar skatt	8 111	9 784
771	149	For mye (lite) avsatt tidligere år/andre endringer	771	149
-3	-39	Endring utsatt skatt	-3 993	-2 524
3 579	7 671	Årets totale skattekostnad	4 889	7 409

Morselskap 2022	Morselskap 2021		Konsern 2022	Konsern 2021
		Beregning av årets skattegrunnlag:		
20 773	36 284	Ordinært resultat før skatt	-539	18 665
619	377	Permanente forskjeller	19 652	16 101
-14 000	0	Tilbakeføring av inntektsført utbytte	0	0
-22 572	-31 002	Resultatført konsernbidrag	0	0
-9	199	Endring i midlertidige forskjeller	6 703	11 497
-15 189	5 858	Alminnelig inntekt	25 817	46 263
5 395	-2 492	Begrensning av rentefradrag mellom nærstående	10 942	-3 485
22 572	31 002	Mottatt konsernbidrag	0	0
-110	-9 628	Ytet konsernbidrag	0	0
12 669	24 740	Årets skattegrunnlag	36 759	42 778
2 787	5 443	Betalbar skatt (22%) av årets skattegrunnlag	8 087	9 411

Morselskap 2022	Morselskap 2021		Konsern 2022	Konsern 2021
		Oversikt over midlertidige forskjeller		
-65	-90	Driftsmidler inkl goodwill	563 418	597 290
0	0	Utestående fordringer	-2 050	-350
64	81	Gevinst- og tapskonto	4 322	5 403
0	-9	Sum	565 691	602 342
0	0	Akkumulert fremførbart underskudd før konsernbidrag	-1 663	-10 371
-21 883	-8 863	Avskåret renter til fremføring	-34 699	-16 168
-21 883	-8 872	Netto midlertidige forskjeller pr 31.12	529 329	575 803
-21 883	-8 885	Forskjeller som ikke inngår i utsatt skatt/-skattefordel	-34 808	-25 799
0	13	Sum	564 138	601 602
0	3	Utsatt skattefordel/-skatt (22%)	124 110	132 352

Morselskap 2022		Konsern 2022
	Forklaring til hvorfor årets skattekostnad ikke utgjør 22% av resultat før skatt	
4 570	22% skatt av resultat før skatt	-119

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:
00F8C726F710428FADD1144EA2345B39

Frydenbø Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2022

Beløp vises i tusen kr

771	For mye/lite avsatt tidligere år	771
-2 944	Permanente forskjeller (22%)	4 323
1 187	Skatt på begrensning av rentefradrag	0
-5	Andre endringer	-87
3 579	Beregnet skattekostnad	4 889
17,2 %	Effektiv skattesats *)	-908 %

*) Skattekostnad i forhold til resultat før skatt

Note 7 - Egenkapital

Beløp vises i tusen kr

Morselskap

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.2022	10 004	249 996	2 961	50 958	313 919
Årsresultat	0	0	0	17 193	17 193
Egenkapital 31.12.2022	10 004	249 996	2 961	68 152	331 112

Konsern

Konsernets egenkapital er endret som følger:

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.2022	10 004	249 996	2 961	32 353	295 314
Årsresultat	0	0	0	-5 428	-5 428
Andre endringer	0	0	0	4 543	4 543
Egenkapital 31.12.2022	10 004	249 996	2 961	31 468	294 429

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:
0CF8C726F710428FADD1144EA2345B39

Frydenbø Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2022

Beløp vises i tusen kr

Note 8 - Datterselskap, tilknyttet selskap m v

Konsernregnskapet inngår i konsolideringen til morselskapet

Navn på morselskap	Forretningskontor
Frydenbø Group AS	Damsgårdsveien 135 5160 LAKSEVÅG 1201 Bergen

Selskap	Kontor	Eier-andel	Stemme-andel	Resultat 2022	Egenkapital pr. 31.12	Bokført verdi pr. 31.12
Frydenbø Marina AS	Bergen	100 %	100 %	6 555	40 007	79 670
Frydenbø Marina II AS	Bergen	100 %	100 %	916	2 472	27 973
Frydenbø Marina III AS	Bergen	100 %	100 %	-3 552	27 901	35 323
Frydenbø Eiendom Newco 1 AS	Bergen	100 %	100 %	-25	189 716	189 721
Frydenbø Eiendom Newco 2 AS	Bergen	100 %	100 %	-18	74 371	74 364
Frydenbø Eiendom Newco 3 AS	Bergen	100 %	100 %	-19	81 644	81 640
Frydenbø Eiendom Newco 4 AS	Bergen	100 %	100 %	-12	32 084	32 095
Frydenbø Eiendom Newco 5 AS	Bergen	100 %	100 %	-11	28 315	28 323
Frydenbø Eiendomsdrift AS	Bergen	100 %	100 %	1 045	1 805	40
Frydenbø Åsane II AS	Bergen	100 %	100 %	1 484	3 595	33 418
Artec AS	Bergen	70 %	70 %	-1 622	2 991	5 091
Frydenfalch AS	Bergen	50 %	50 %	0	0	47 724
Sum				4 740	484 901	635 382

Frydenbø Eiendom Newco 1-5 er eier av hvert sitt byggeierselskap:
- Frydenbø Eiendom Newco 1 AS eier Frydenbø Minde AS
- Frydenbø Eiendom Newco 2 AS eier Frydenbø Kristianborg AS
- Frydenbø Eiendom Newco 3 AS eier Frydenbø Åsane AS
- Frydenbø Eiendom Newco 4 AS eier Frydenbø Boligutvikling AS
- Frydenbø Eiendom Newco 5 AS eier Frydenbø Åsane III AS

I 2022 gjennomførte konsernet 4 fisjoner med regnskapsmessig virkning fra 01.01.2022:
- Frydenbø Eiendom Newco 2 AS fisjonerte med Frydenbø Eiendom Newco 4 AS som overtakende selskap
- Frydenbø Eiendom Newco 3 AS fisjonerte med Frydenbø Eiendom Newco 5 AS som overtakende selskap
- Frydenbø Kristianborg AS fisjonerte med Frydenbø Boligutvikling AS som overtakende selskap
- Frydenbø Åsane AS fisjonerte med Frydenbø Åsane III AS som overtakende selskap

Note 9 - Mellomværende med selskap i samme konsern og tilknyttet selskap

Beløp vises i tusen kr

Morselskap			Konsern	
2022	2021	*Fordringer*	2022	2021
20 650	25 000	Lån til foretak i samme konsern	20 650	0
7	599	Kundefordringer	536	25
36 680	63 872	Andre fordringer	0	0
57 337	89 471	Sum	21 186	25

Morselskap

Andre fordringer på selskaper i samme konsern inneholder fordring på ubytte og konsernbidrag fra datterselskaper på tilsammen 36,6 mill.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:
0CF8C726F710428FADD1144EA2345089

Frydenbø Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2022

Beløp vises i tusen kr

Konsern
Konsernet har lån til morselskap Frydenbø Group AS på 20,6 MNOK

Morselskap 2022	Morselskap 2021	*Gjeld*	Konsern 2022	Konsern 2021
227	18	Leverandørgjeld	736	359
22 145	44 892	Annen kortsiktig gjeld	0	4 364
332 426	329 173	Forfall >5 år etter regnsk.årets slutt	0	0
354 798	374 082	Sum	736	4 723

Morselskap
Kortsiktig gjeld inneholder gjeld i konsernkontoordning på 22 mill.

Note 10 - Kundefordringer og tapsavsetninger
Beløp vises i tusen kr

Morselskap 2022	Morselskap 2021		Konsern 2022	Konsern 2021
7	974	Kundefordringer	16 401	8 244
0	0	Avsetning til tap på krav	-2 097	-397
7	974	Sum kundefordringer	14 304	7 847

Note 11 - Bankinnskudd

Morselskap 2022		Konsern 2022
701	Bundne skattetrekksmidler utgjør	2 028
701	Sum	2 028

Note 12 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av:

	Antall	Pålydende	Balanseført
Ordinære aksjer	3 900	2 565	10 004

Oversikt over aksjonærene i selskapet pr. 31.12:

	Ordinære aksjer	Eier-andel	Stemme-andel
Frydenbø Group AS	3 900	100 %	100 %

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:
0CF8C726F710428FADD1144EA2345089

Frydenbø Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2022

Beløp vises i tusen kr

Note 13 - Langsiktig gjeld og pant

Morselskap			Konsern	
2022	2021		2022	2021

Morselskap			Konsern	
2022	2021	*Pantsikret gjeld*	2022	2021
28 000	30 000	Langsiktig gjeld Handelsbanken	627 100	595 975
494	0	Langsiktig gjeld DNB	372 233	371 739
0		Langsiktig gjeld Nordea	0	38 880
17 503	0	Konsernkontokreditt DNB	0	0
45 997	30 000	Sum pantsikret gjeld	999 334	1 006 594

Morselskap
Lån i Handelsbanken i mor er opprettet i 2021 i forbindelse med oppkjøp av Frydenbø Åsane II AS.

Tilknyttede sikkerheter er aksje i Frydenbø Åsane AS og eiendommer i Frydenbø Minde AS, Frydenbø Kristianborg AS og Frydebø Åsane AS.

Konsernet har konsernkontokreditt på 20 MNOK hvorav samlet trekk pr. 31.12.2022 var på 17,5 MNOK

Konsern
DNB forfall og avdrag:
Lån 371.739.222 i DNB har forfall i 2024. Lånet er avdragsfritt i 2022.

Handelsbanken forfall og avdrag:
Lån kr 408.800.312 i Handelsbanken har forfall i 2022.
Lån kr 35.900.000 i Handelsbanken har forfall i 2023.
Lån kr 182.400.000 i Handelsbanken har forfall i 2024.

Rentebytteavtaler DNB:
Rentesikringsavtale inngått 2014 for kr 50.000.000,- med løpetid i 10 år med 2,60 % rente + margin.
Rentesikringsavtale inngått 2019 for kr 75.000.000,- med løpetid i 10 år med 1,53 % rente + margin.
Rentesikringsavtale inngått 2020 for kr 73.000.000,- med løpetid i 5 år med 1,1525 % rente + margin.

Rentebytteavtaler i Handelsbanken:
Rentesikringsavtaler inngått i 2019 for kr 90.000.000,- med løpetid 10 år med 1,76 % rente + margin
Rentesikringsavtaler inngått i 2020 for kr 40.121.875,- med løpetid i 5 år med 1,075 % rente + margin.
Rentesikringsavtaler inngått i 2020 for kr 120.365.625,- med løpetid i 10 år med 1,25 % rente + margin.
Rentesikringsavtaler inngått i 2020 for kr 32.550.000,- med løpetid i 5 år med 1,0 % rente + margin.
Rentesikringsavtaler inngått i 2020 for kr 13.950.000,- med løpetid i 10 år med 1,30 % rente + margin.

Markedsverdi på rentebytteavtaler utgjorde pr. 31.12.22 kr 39.364.367,- inkludert påløpte renter på kr 1.710.252.

Morselskap

2022	2021	*Sikret i panteobjekt med bokførte verdier:*	2022	2021
33 418	33 333	Aksje i overnevnte selskaper	0	0
0	0	Fast eiendom	1 294 045	1 314 228
0		Kundefordringer	14 840	7 872
33 418	33 333	Sum	1 308 885	1 322 100

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:
0CF8C726F710428FADD1144EA2345B39

Frydenbø Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2022

Beløp vises i tusen kr

Note 1 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for øvrige foretak.

Konsolidering
Konsernregnskapet omfatter morselskapet Frydenbø Eiendom AS AS og datterselskapene hvor Frydenbø Eiendom AS AS eier direkte eller indirekte mer enn 50% av aksjekapitalen. Regnskapet er utarbeidet etter ensartede prinsipper for hele konsernet. Interne transaksjoner og mellomværende er eliminert i konsernregnskapet. Merverdi ved oppkjøp allokeres til de tilhørende driftsmidler og avskrives etter samme plan som i det aktuelle selskapsregnskapet.

Frydenbø Eiendom AS inngår i konsernregnskapet til Gjøvaag Investment AS, postboks 6164, 5892 Bergen.

Tilknyttede selskaper hvor konsernet har en eierandel på 20-50%, medtas i konserregnskapet etter egenkapitalmetoden. I morselskapet er aksjer i tilknyttede selskaper medtatt etter kostmetoden. Nødvendige avskrivinger foretas for å redusere bokført verdi til antatt salgsverdi såfremt verdinedgangen ikke er av forbigående art.

Datterselskap/tilknyttet selskap
Datterselskapet og tilknyttede selskaper vurderes etter kostmetoden i selskapsregnskapet. Investeringen er vurdert til anskaffelseskost for aksjene med mindre nedskrivning har vært nødvendig. Det er foretatt nedskrivning til virkelig verdi når verdifall skyldes årsaker som ikke kan antas å være forbigående og det må anses nødvendig etter god regnskapsskikk. Nedskrivninger er reversert når grunnlaget for nedskrivning ikke lenger er til stede.

Utbytte og andre utdelinger er inntektsført samme år som det er avsatt i datterselskapet. Overstiger utbytte andel av tilbakeholdt resultat etter kjøpet, representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og utdelingene er fratrukket investeringens verdi i balansen.

Salgsinntekter og kostnader
Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres i takt med utførelsen. Andelen av salgsinntekter som knytter seg til fremtidige serviceytelser balanseføres som uopptjent inntekt ved salget, og inntektsføres deretter i takt med levering av ytelsene.
Kostnader regnskapsføres som hovedregel i samme periode som tilhørende inntekt. I de tilfeller det ikke er en klar sammenheng mellom utgifter og inntekter fastsettes fordelingen etter skjønnsmessige kriterier.
Gevinster ved avhendelse av driftsmidler blir presentert som andre driftsinntekter. Eventuelle større gevinster i form av eiendomssalg på fristillte eiendommer ansees som en del av konsernets drift og vil også bli presentert som andre driftsinntekter.

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

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

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer
Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Pensjoner
Pensjoner bokføres i samsvar med Norsk Regnskapsstiftelses sin regnskapsstandard vedrørende behandling av pensjonskostnader. Netto pensjonskostnader klassifiseres i sin helhet under lønnskostnader i resultatregnskapet. Selskaper i konsernet som er medlem i LO/NHO, har en tilknyttet AFP-ordning hvor pensjonskostnader og tilhørende forpliktelser regnskapsføres i samsvar med Norsk Regnskapsstiftelse sin regnskapsstandard.

Frydenbø Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2022

Beløp vises i tusen kr

Skatter

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22% på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli nyttiggjort.

Frydenbø Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2022

Beløp vises i tusen kr

Note 2 - Salgsinntekter

Morselskap 2022	Morselskap 2021		Konsern 2022	Konsern 2021
		Pr. virksomhetsområde Eiendom		
0	0	Leie	165 354	135 140
12 790	11 778	Tjenester	32 123	31 507
0	0	Andre driftsinntekter	3 156	1 304
12 790	11 778		200 633	167 951
		Geografiske områder		
12 790	11 778	Norge	200 633	167 951
12 790	11 778		200 633	167 951

Note 3 - Lønnskostnader, antall ansatte, lån til ansatte og godtgjørelse til revisor

Morselskap 2022	Morselskap 2021	Lønnskostnader	Konsern 2022	Konsern 2021
8 660	7 271	Lønninger	35 158	31 464
1 331	1 127	Arbeidsgiveravgift	5 432	4 784
578	428	Pensjonskostnader	2 177	1 825
576	206	Andre ytelser	1 470	647
11 145	9 032	Sum	44 238	38 721
8	8	Gjennomsnittlig antall årsverk	47	

Morselskap
Selskapet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Selskapets pensjonsordninger tilfredsstiller kravene i denne loven.

Morselskap
Ytelser til ledende personer

	Daglig leder	Styret
Lønn	1 307	490
Bonuser etc	1 156	0
Annen godtgjørelse	104	0

Daglig leder har en bonusordning knyttet til konsernets finansielle resultater begrenset til 75 % av fast lønn. Det er foreligger en avtale om sluttvederlag på 6 måneders etterlønn.
Daglig leder inngår i selskapets generelle pensjonsordning på lik linje med øvrige ansatte. Pensjonskostnader er inkludert i spesifikasjonen over.

Konsern
Ytelser til ledende personer

	Daglig leder	Styret
Lønn	397	0
Bonuser etc	1 156	0
Annen godtgjørelse	96	0

Morselskap
Lån og sikkerhetsstillelse til ledende ansatte, tillitsvalgte og aksjeeiere mv.

Frydenbø Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2022

Beløp vises i tusen kr

Det er ikke gitt lån til, eller stillt sikkerhet til fordel for ansatte, styremedlemmer, aksjeeiere eller deres nærtstående.

Morselskap			Konsern	
2022	2021	Godtgjørelse til revisor er fordelt på følgende:	2022	2021
123	114	Lovpålagt revisjon	414	398
142	120	Andre tjenester	205	162
265	235	Sum	620	561

Merverdiavgift er ikke inkludert i revisjonshonoraret.

Note 4 - Varige driftsmidler

Beløp vises i tusen kr

Morselskap

	Goodwill	Tomter, bygninger og annen fast eiendom	Faste tekniske installasjoner	Anlegg under utførelse	Driftsløsøre, inventar, verktøy mm.	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	0	0	0	427	3 903	4 330
Tilgang kjøpte driftsmidler	0	0	0	144	588	732
Anskaffelseskost 31.12.	0	0	0	571	4 491	5 062
Akk.avskrivning 31.12.	0	0	0	0	-3 829	-3 829
Balanseført pr. 31.12.	0	0	0	571	662	1 233
Årets avskrivninger	0	0	0	0	262	262
Økonomisk levetid				Ingen avskriving	3-5 år	
Avskrivningsplan					Lineær	

Frydenbø Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2022

Beløp vises i tusen kr

Konsern

	Goodwill	Tomter, bygninger og annen fast eiendom	Faste tekniske installasjoner anlegg	Anleggsmiddel under utføring	Driftsløsøre, inventar, verktøy mm.	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	9 917	1 810 717	68 683	23 819	15 465	1 928 600
Tilgang kjøpte driftsmidler	0	14 714	9 755	109	2 570	27 148
Anskaffelseskost 31.12.	9 917	1 825 431	78 438	23 927	18 035	1 955 749
Akk.avskrivning 31.12.	-6 004	-621 723	-12 045	0	-14 368	-654 139
Balanseført pr. 31.12.	3 913	1 203 708	66 394	23 927	3 668	1 301 610
Årets avskrivninger	988	37 711	7 103	0	1 194	46 996
Netto bokført verdi av oppskriving	0	19 832	0	0	0	19 832
Økonomisk levetid	50 år	0-100 år	10-15 år	Ingen avskriving	3-5 år	
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær	Lineær		Lineær	

Note 5 - Finansposter

Morselskap 2022	Morselskap 2021		Konsern 2022	Konsern 2021
		Finansinntekter		
2 109	1 130	Renteinntekter	4 418	954
0	0	Valutagevinst	2	2
0	0	Andre finansinntekter	196	242
2 109	1 130		4 617	1 198
		Finanskostnader		
11 678	6 735	Rentekostnader	34 471	23 614
0	0	Valutatap	3	0
161	168	Andre finanskostnader	192	198
11 839	6 903		34 665	23 812

Konsern

Renteinntekter inneholder kr. 859.947,- fra renter på lån til morselskap Frydenbø Group AS

Frydenbø Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2022

Beløp vises i tusen kr

Note 6 - Skatt

Beløp vises i tusen kr

Morselskap			Konsern	
2022	2021	Årets skattekostnad fordeler seg på:	2022	2021
2 811	7 561	Betalbar skatt	8 111	9 784
771	149	For mye (lite) avsatt tidligere år/andre endringer	771	149
-3	-39	Endring utsatt skatt	-3 993	-2 524
3 579	7 671	Årets totale skattekostnad	4 889	7 409

Morselskap			Konsern	
2022	2021	Beregning av årets skattegrunnlag:	2022	2021
20 773	36 284	Ordinært resultat før skatt	-539	18 665
619	377	Permanente forskjeller	19 652	16 101
-14 000	0	Tilbakeføring av inntektsført utbytte	0	0
-22 572	-31 002	Resultatført konsernbidrag	0	0
-9	199	Endring i midlertidige forskjeller	6 703	11 497
-15 189	5 858	Alminnelig inntekt	25 817	46 263
5 395	-2 492	Begrensning av rentefradrag mellom nærstående	10 942	-3 485
22 572	31 002	Mottatt konsernbidrag	0	0
-110	-9 628	Ytet konsernbidrag	0	0
12 669	24 740	Årets skattegrunnlag	36 759	42 778
2 787	5 443	Betalbar skatt (22%) av årets skattegrunnlag	8 087	9 411

Morselskap			Konsern	
2022	2021	Oversikt over midlertidige forskjeller	2022	2021
-65	-90	Driftsmidler inkl goodwill	563 418	597 290
0	0	Utestående fordringer	-2 050	-350
64	81	Gevinst- og tapskonto	4 322	5 403
0	-9	Sum	565 691	602 342
0	0	Akkumulert fremførbart underskudd før konsernbidrag	-1 663	-10 371
-21 883	-8 863	Avskåret renter til fremføring	-34 699	-16 168
-21 883	-8 872	Netto midlertidige forskjeller pr 31.12	529 329	575 803
-21 883	-8 885	Forskjeller som ikke inngår i utsatt skatt/-skattefordel	-34 808	-25 799
0	13	Sum	564 138	601 602
0	3	Utsatt skattefordel/-skatt (22%)	124 110	132 352

Morselskap		Konsern
2022	Forklaring til hvorfor årets skattekostnad ikke utgjør 22% av resultat før skatt	2022
4 570	22% skatt av resultat før skatt	-119

Frydenbø Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2022

Beløp vises i tusen kr

771	For mye/lite avsatt tidligere år	771
-2 944	Permanente forskjeller (22%)	4 323
1 187	Skatt på begrensning av rentefradrag	0
-5	Andre endringer	-87
3 579	Beregnet skattekostnad	4 889
17,2 %	Effektiv skattesats *)	-908 %

*) Skattekostnad i forhold til resultat før skatt

Note 7 - Egenkapital

Beløp vises i tusen kr

Morselskap

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.2022	10 004	249 996	2 961	50 958	313 919
Årsresultat	0	0	0	17 193	17 193
Egenkapital 31.12.2022	10 004	249 996	2 961	68 152	331 112

Konsern

Konsernets egenkapital er endret som følger:

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.2022	10 004	249 996	2 961	32 353	295 314
Årsresultat	0	0	0	-5 428	-5 428
Andre endringer	0	0	0	4 543	4 543
Egenkapital 31.12.2022	10 004	249 996	2 961	31 468	294 429

Frydenbø Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2022

Beløp vises i tusen kr

Note 8 - Datterselskap, tilknyttet selskap m v

Konsernregnskapet inngår i konsolideringen til morselskapet

Navn på morselskap	Forretningskontor
Frydenbø Group AS	Damsgårdsveien 135 5160 LAKSEVÅG 1201 Bergen

Selskap	Kontor	Eier-andel	Stemme-andel	Resultat 2022	Egenkapital pr. 31.12	Bokført verdi pr. 31.12
Frydenbø Marina AS	Bergen	100 %	100 %	6 555	40 007	79 670
Frydenbø Marina II AS	Bergen	100 %	100 %	916	2 472	27 973
Frydenbø Marina III AS	Bergen	100 %	100 %	-3 552	27 901	35 323
Frydenbø Eiendom Newco 1 AS	Bergen	100 %	100 %	-25	189 716	189 721
Frydenbø Eiendom Newco 2 AS	Bergen	100 %	100 %	-18	74 371	74 364
Frydenbø Eiendom Newco 3 AS	Bergen	100 %	100 %	-19	81 644	81 640
Frydenbø Eiendom Newco 4 AS	Bergen	100 %	100 %	-12	32 084	32 095
Frydenbø Eiendom Newco 5 AS	Bergen	100 %	100 %	-11	28 315	28 323
Frydenbø Eiendomsdrift AS	Bergen	100 %	100 %	1 045	1 805	40
Frydenbø Åsane II AS	Bergen	100 %	100 %	1 484	3 595	33 418
Artec AS	Bergen	70 %	70 %	-1 622	2 991	5 091
Frydenfalch AS	Bergen	50 %	50 %	0	0	47 724
Sum				4 740	484 901	635 382

Frydenbø Eiendom Newco 1-5 er eier av hvert sitt byggeierselskap:
- Frydenbø Eiendom Newco 1 AS eier Frydenbø Minde AS
- Frydenbø Eiendom Newco 2 AS eier Frydenbø Kristianborg AS
- Frydenbø Eiendom Newco 3 AS eier Frydenbø Åsane AS
- Frydenbø Eiendom Newco 4 AS eier Frydenbø Boligutvikling AS
- Frydenbø Eiendom Newco 5 AS eier Frydenbø Åsane III AS

I 2022 gjennomførte konsernet 4 fisjoner med regnskapsmessig virkning fra 01.01.2022:
- Frydenbø Eiendom Newco 2 AS fisjonerte med Frydenbø Eiendom Newco 4 AS som overtakende selskap
- Frydenbø Eiendom Newco 3 AS fisjonerte med Frydenbø Eiendom Newco 5 AS som overtakende selskap
- Frydenbø Kristianborg AS fisjonerte med Frydenbø Boligutvikling AS som overtakende selskap
- Frydenbø Åsane AS fisjonerte med Frydenbø Åsane III AS som overtakende selskap

Note 9 - Mellomværende med selskap i samme konsern og tilknyttet selskap

Beløp vises i tusen kr

Morselskap			Konsern	
2022	2021	*Fordringer*	2022	2021
20 650	25 000	Lån til foretak i samme konsern	20 650	0
7	599	Kundefordringer	536	25
36 680	63 872	Andre fordringer	0	0
57 337	89 471	Sum	21 186	25

Morselskap

Andre fordringer på selskaper i samme konsern inneholder fordring på ubytte og konsernbidrag fra datterselskaper på tilsammen 36,6 mill.

Frydenbø Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2022

Beløp vises i tusen kr

Konsern

Konsernet har lån til morselskap Frydenbø Group AS på 20,6 MNOK

Morselskap			Konsern	
2022	**2021**	*Gjeld*	**2022**	**2021**
227	18	Leverandørgjeld	736	359
22 145	44 892	Annen kortsiktig gjeld	0	4 364
332 426	329 173	Forfall >5 år etter regnsk.årets slutt	0	0
354 798	374 082	Sum	736	4 723

Morselskap

Kortsiktig gjeld inneholder gjeld i konsernkontoordning på 22 mill.

Note 10 - Kundefordringer og tapsavsetninger

Beløp vises i tusen kr

Morselskap			Konsern	
2022	**2021**		**2022**	**2021**
7	974	Kundefordringer	16 401	8 244
0	0	Avsetning til tap på krav	-2 097	-397
7	974	Sum kundefordringer	14 304	7 847

Note 11 - Bankinnskudd

Morselskap		Konsern
2022		**2022**
701	Bundne skattetrekksmidler utgjør	2 028
701	Sum	2 028

Note 12 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av:

	Antall	**Pålydende**	**Balanseført**
Ordinære aksjer	3 900	2 565	10 004

Oversikt over aksjonærene i selskapet pr. 31.12:

	Ordinære aksjer	**Eier-andel**	**Stemme-andel**
Frydenbø Group AS	3 900	100 %	100 %

Frydenbø Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2022

Beløp vises i tusen kr

Note 13 - Langsiktig gjeld og pant

Morselskap 2022	Morselskap 2021		Konsern 2022	Konsern 2021
Morselskap			**Konsern**	
2022	**2021**	*Pantsikret gjeld*	**2022**	**2021**
28 000	30 000	Langsiktig gjeld Handelsbanken	627 100	595 975
494	0	Langsiktig gjeld DNB	372 233	371 739
0		Langsiktig gjeld Nordea	0	38 880
17 503	0	Konsernkontokreditt DNB	0	0
45 997	30 000	Sum pantsikret gjeld	999 334	1 006 594

Morselskap
Lån i Handelsbanken i mor er opprettet i 2021 i forbindelse med oppkjøp av Frydenbø Åsane II AS.

Tilknyttede sikkerheter er aksje i Frydenbø Åsane AS og eiendommer i Frydenbø Minde AS, Frydenbø Kristianborg AS og Frydebø Åsane AS.

Konsernet har konsernkontokreditt på 20 MNOK hvorav samlet trekk pr. 31.12.2022 var på 17,5 MNOK

Konsern
DNB forfall og avdrag:
Lån 371.739.222 i DNB har forfall i 2024. Lånet er avdragsfritt i 2022.

Handelsbanken forfall og avdrag:
Lån kr 408.800.312 i Handelsbanken har forfall i 2022.
Lån kr 35.900.000 i Handelsbanken har forfall i 2023.
Lån kr 182.400.000 i Handelsbanken har forfall i 2024.

Rentebytteavtaler DNB:
Rentesikringsavtale inngått 2014 for kr 50.000.000,- med løpetid i 10 år med 2,60 % rente + margin.
Rentesikringsavtale inngått 2019 for kr 75.000.000,- med løpetid i 10 år med 1,53 % rente + margin.
Rentesikringsavtale inngått 2020 for kr 73.000.000,- med løpetid i 5 år med 1,1525 % rente + margin.

Rentebytteavtaler i Handelsbanken:
Rentesikringsavtaler inngått i 2019 for kr 90.000.000,- med løpetid 10 år med 1,76 % rente + margin
Rentesikringsavtaler inngått i 2020 for kr 40.121.875,- med løpetid i 5 år med 1,075 % rente + margin.
Rentesikringsavtaler inngått i 2020 for kr 120.365.625,- med løpetid i 10 år med 1,25 % rente + margin.
Rentesikringsavtaler inngått i 2020 for kr 32.550.000,- med løpetid i 5 år med 1,0 % rente + margin.
Rentesikringsavtaler inngått i 2020 for kr 13.950.000,- med løpetid i 10 år med 1,30 % rente + margin.

Markedsverdi på rentebytteavtaler utgjorde pr. 31.12.22 kr 39.364.367,- inkludert påløpte renter på kr 1.710.252.

Morselskap 2022	Morselskap 2021		Konsern 2022	Konsern 2021
Morselskap		*Sikret i panteobjekt med bokførte*		
2022	**2021**	*verdier:*	**2022**	**2021**
33 418	33 333	Aksje i overnevnte selskaper	0	0
0	0	Fast eiendom	1 294 045	1 314 228
0		Kundefordringer	14 840	7 872
33 418	33 333	Sum	1 308 885	1 322 100

Frydenbø Eiendom AS

Kontantstrømoppstilling

Morselskap 2022	Morselskap 2021	Beløp vises i tusen kr	Note	Konsern 2022	Konsern 2021
		Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter			
20 773	36 284	Resultat før skattekostnad		-538	18 662
-36 572	-46 002	Resultatandel i datterselskap/tilknyttet selskap		0	0
-5 443	-2 102	Periodens betalte skatt		-9 411	-3 374
262	229	Ordinære avskrivninger		46 996	43 421
1 200	-352	Endring i varelager, kundefordringer og leverandørgjeld		-4 772	-514
5 120	-7 097	Endring i andre tidsavgrensningsposter		-1 790	-23 631
-14 662	-19 039	Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		30 486	34 565
		Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter			
0	0	Innbetalinger ved salg av varige driftsmidler		8 205	0
-732	-387	Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler		-32 745	-26 952
-17	0	Utbetalinger ved kjøp av aksjer og andeler i andre foretak		0	-5
3 696	4 460	Innbetalt på kortsiktige og langsiktige fordringer		4 350	-397
2 947	4 073	Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		-20 189	-27 354
		Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter			
570	0	Innbetaling ved opptak av ny langsiktig gjeld		570	16 578
-2 076	-40 647	Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld		-7 351	-8 920
-29 350	0	Utbetalinger av utbytte		-29 350	0
39 741	48 818	Inn-/utbetalinger av konsernbidrag		0	0
8 885	8 171	Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		-36 131	7 658
-2 830	-6 796	Netto endring i likvider i året		-25 834	14 869
3 550	10 346	Kontanter og bankinnskudd per 01.01		65 047	50 179
721	3 550	Kontanter og bankinnskudd per. 31.12		39 213	65 047

Frydenbø Eiendom AS

Årsberetning 2022

Frydenbø Eiendom AS
Adresse: Damsgårdsveien 135, 5160 LAKSEVÅG
Org.nr: 911 860 597 MVA

Virksomhetens art

Frydenbø Eiendom AS eier og forvalter verdier gjennom nyskapning, utvikling, finansiering og forvaltning av investeringer i eget selskap og gjennom deltakelse i andre foretak innenfor eiendom. Drift av fellesareal og vedlikehold av egne og andres eiendommer blir ivaretatt i Frydenbø Eiendomsdrift AS. Artec AS driver med totalrådgivning, prosjektadministrasjon, arkitekt- og rådgivende ingeniørvirksomhet og alt hva dermed står i forbindelse.

Konsernet har forretningslokaler i Bergen.

Frydenbø Eiendom konsernet består i tillegg til Frydenbø Eiendom AS av følgende datterselskap:
Frydenbø Marina AS
Frydenbø Marina II AS
Frydenbø Marina III AS
Frydenbø Eiendom Newco 1 AS
Frydenbø Eiendom Newco 2 AS
Frydenbø Eiendom Newco 3 AS
Frydenbø Eiendom Newco 4 AS
Frydenbø Eiendom Newco 5 AS
Frydenbø Minde AS
Frydenbø Kristianborg AS
Frydenbø Boligutvikling AS
Frydenbø Åsane AS
Frydenbø Åsane II AS
Frydenbø Åsane III AS
Frydenbø Eiendomsdrift AS
Artec AS

Selskapets eier er Frydenbø Group AS.

Utvikling i resultat og stilling

(alle tall er oppgitt i 1000 kroner)
Omsetningen i år er kr 12.790 i mor og kr 200.633 i konsernet mot hhv kr 11.778 og kr 167.951 forrige år.
Årsresultatet er kr 17.193 i mor og -kr 5.428 i konsernet mot hhv kr 28.612 og kr 11.254 forrige år.
Totalkapitalen var ved utgangen av året kr 736.834 i mor og kr 1.466.640 i konsernet, sammenlignet med hhv kr 754.374 og kr 1.476.355 året før. Egenkapitalandelen 44,9 % i mor og 20,0 % i konsernet, sammenlignet med hhv 41,6 % og 20,0 % i fjor. På grunn av store merverdier i bygningsmassen utover de bokførte verdiene, er verdijustert egenkapital betydelig over den bokførte.

Styret mener at det fremlagte årsregnskapet gir et rettvisende bilde over utviklingen og resultatet av foretakets virksomhet og stilling.

Samlet kontantstrøm fra driften i konsernet var på kr 29.697, mens driftsresultatet for konsernet endte på kr 33.787. Differansen skyldes i hovedsak poster relatert til nybygg Kilen og summen av andre investeringer i lokaler til ombygging for nyutleie. Konsernets likviditetsbeholdning er på kr 38.424 per årsslutt.

Styret er av den oppfatning at konsernet vil være rustet til å dekke likviditeten ved ordinær drift for konsernets selskaper. Større prosjekter er finansiert gjennom byggelån og avdragsfrihet i tillegg til likviditet fra ordinær drift.

Frydenbø Eiendom AS

Frydenbø Eiendom AS

Finansiell risiko

Overordnet om målsettinger og strategi
Frydenbø Eiendom konsernet er hovedsakelig eksponert for finansiell risiko knyttet til rentenivået på konsernets låneportefølje. Målsettingen er å avdempe den finansielle risikoen i størst mulig grad. Selskapets nåværende strategi innbefatter å inngå rentesikringsavtaler på mellom 30-50 % av utestående gjeld. Øvrige tiltak er gjenstand for løpende vurdering av styret.

Markedsrisiko
Konsernets markedsrisiko er i hovedsak knyttet til utviklingen i det norske eiendomsmarkedet. Det norske eiendomsmarkedet påvirkes av den makroøkonomiske utviklingen i Norge og etterspørselen etter næringseiendom som investeringsobjekt. Endringer i markedets avkastningskrav som benyttes ved omsetning av eiendom og markedsleie for eiendommene, påvirker eiendomsverdiene direkte.
Frydenbø Eiendom konsernet er i liten grad direkte eksponert for endringer i valutakurser, da selskapets omsetning foregår i norske kroner.

Kredittrisiko
Konsernets kredittrisiko er i hovedsak risiko for å bli påført tap som følge at leietakere ikke betaler den avtalte leie. Eiendommene er utleid til leietakere fra forskjellige bransjer, og konsernet vurderes å ha gode rutiner i forbindelse med forvaltning av leieavtalene. Risikoen for tap på fordringer er vurdert som lav på grunn gode innkrevingsrutiner og en tett kundeoppfølging.

Likviditetsrisiko
Likviditetsrisiko knyttes til konsernets evne til å betjene gjeldsforpliktelser etter hvert som de forfaller. Risiko dempes ved å ha tilstrekkelig likviditet tilgjengelig, en moderat belåningsgrad, langsiktige låneavtaler og ved å anvende ulike finansieringskilder.

Fortsatt drift

Årsregnskapet er satt opp under forutsetning om fortsatt drift og vi bekrefter at denne forutsetning er til stede.
Til grunn for antagelsen ligger at virksomhetene i konsernet har stor og langsiktige kontrakter samt en pågang av nye oppdrag og leietakere som sikrer videre inntekter, samt søkelys på kostnadskontroll og gode finansieringsbetingelser.
Styret mener konsernet har en tilfredsstillende økonomisk og finansiell stilling.

Bemanning og arbeidsmiljø

Selskapet har i 2022 sysselsatt totalt 11 ansatte, og styret har 5 medlemmer. Fordelingen blant de ansatte har vært fire kvinner og syv menn, mens styret har bestått av en kvinne og fire menn. Konsernet har som mål å være en arbeidsplass der det råder full likestilling mellom kvinner og menn.

Selskapet arbeider aktivt for å forhindre diskriminering som følge av nedsatt funksjonsevne, etnisitet, nasjonal opprinnelse, hudfarge, religion eller livssyn. Aktivitetene omfatter blant annet rekruttering, lønns- og arbeidsvilkår, forfremmelse, utviklingsmuligheter og beskyttelse mot trakassering.

Styret anser arbeidsmiljøet som tilfredsstillende, og har ikke iverksatt spesielle tiltak på dette området i løpet av året. Det har ikke vært skader eller ulykker. Sykefraværet i konsernet var på 3,8 %, fordelt på 1,6 % korttids fravær (under 8 uker) og 2,2 % langtidssyke fravær (over 8 uker). Det jobbes kontinuerlig med tiltak inn mot sykefraværet.
Arbeidsmiljøet overvåkes løpende gjennom systematiske medarbeiderundersøkelser der det scores på godt over 4 av 5 i konsernet totalt sett.

Det er tegnet forsikring for styrets medlemmer og ledende ansatte for det personlige erstatningsansvar for formuesskade som de kan pådra seg i forbindelse med utøvelsene av sine verv (styre- og ledelsesansvar). Forsikringen er tegnet på markedsmessige vilkår i et internasjonalt forsikringsselskap med solid rating.

Selskapet har utarbeidet redegjørelse etter Åpenhetsloven. Redegjørelsen er offentlig tilgjengelig på selskapets nettsider: www.frydenbo.no.

Frydenbø Eiendom AS

Frydenbø Eiendom AS

Ytre miljø

Selskapets virksomhet forurenser ikke det ytre miljø.

Bergen, 16. juni 2023
Styret for Frydenbø Eiendom AS

Åsmund Bjørndal Heen styreleder	Knut Herman Holler Gjøvaag styremedlem	Terje Walter Gilje styremedlem
Monica Foss Galtung Døsvig styremedlem	Jørgen Pedersen styremedlem	Tore Botnen daglig leder