



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 912 091 643
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: FRELSESARMEENS NÆRINGSEIENDOM AS
Forretningsadresse: Frelsesarmeens Hovedkvarter
Kommandør T. I. Øgrims plass 4
0165 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: 17.06.2021

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 10.07.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter		22 442 913	29 860 819
Gevinst ved salg av eiendom			10 564 839
Sum inntekter		22 442 913	40 425 658
Kostnader			
Av- og nedskrivning		10 521 677	10 521 677
Rep og vedlikehold bygg		2 669 566	2 257 613
Andre driftskostnader eiendom		1 964 863	2 651 903
Tap ved salg eiendom			15 579 714
Andre driftskostnader		1 856 242	1 766 052
Sum kostnader		17 012 348	32 776 959
Driftsresultat		5 430 565	7 648 699
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		155 659	168 231
Sum finansinntekter		155 659	168 231
Rentekostnad til foretak i samme konsern		3 148 800	4 954 153
Annen rentekostnad		5 636 455	8 136 162
Sum finanskostnader		8 785 255	13 090 315
Netto finans		-8 629 596	-12 922 084
Ordinært resultat før skattekostnad		-3 199 031	-5 273 385
Skattekostnad på ordinært resultat		-11 048	-70 231
Ordinært resultat etter skattekostnad		-3 187 983	-5 203 154
Årsresultat		-3 187 983	-5 203 154
Overføringer og disponeringer			
Overføring fra annen egenkapital		-3 187 983	-5 203 154
Sum overføringer og disponeringer		-3 187 983	-5 203 154



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Eiendommer		253 642 969	264 164 646
Sum varige driftsmidler		253 642 969	264 164 646
Finansielle anleggsmidler			
Investering i aksjer og andeler		2 000 000	1 500 000
Sum finansielle anleggsmidler		2 000 000	1 500 000
Sum anleggsmidler		255 642 969	265 664 646
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer			-1 935
Andre fordringer			410 052
Sum fordringer			408 117
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 987 500	34 276 666
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 987 500	34 276 666
Sum omløpsmidler		1 987 500	34 684 783
SUM EIENDELER		257 630 469	300 349 429
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital		100 000	100 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Sum innskutt egenkapital		100 000	100 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital			423 406
Udekket tap		2 764 576	
Sum opptjent egenkapital		-2 764 576	423 406
Sum egenkapital		-2 664 576	523 406
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt		47 164	58 212
Sum avsetninger for forpliktelser		47 164	58 212
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		159 084 310	166 859 470
Langsiktig konserngjeld		100 000 000	130 900 000
Sum annen langsiktig gjeld		259 084 310	297 759 470
Sum langsiktig gjeld		259 131 474	297 817 682
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		275 614	629 514
Betalbar skatt			342 577
Skyldige offentlige avgifter		633 882	725 989
Annen kortsiktig gjeld		254 075	310 261
Sum kortsiktig gjeld		1 163 571	2 008 341
Sum gjeld		260 295 045	299 826 023
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		257 630 469	300 349 429



Deloitte.

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

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

Til generalforsamlingen i Frelsesarmeens Næringseiendom AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Frelsesarmeens Næringseiendom AS' årsregnskap som viser et underskudd på kr 3 187 983. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noteopplysninger til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon.

Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styrets og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med 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.

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.

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

© Deloitte AS

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

Penneo Dokumentnøkkel: YAOEA-SPLFN-PBTHY-G8CTZ-6B84D-UWVFV



Deloitte.

side 2
Uavhengig revisors beretning -
Frelsesarmeens Næringsseiendom AS

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål med revisjonen er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betyrrende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

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

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

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om årsberetningen

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet, forutsetningen om fortsatt drift og forslaget til resultatdisponering er konsistente med årsregnskapet og i samsvar med lov og forskrifter.

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon

Penneo Dokumentnøkkel: YAOEA-SPLFN-PBTHY-G8CTZ-6884D-UWVFV



Deloitte.

side 3
Uavhengig revisors beretning -
Frelsesarmeens Næringsseiendom AS

eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Oslo, 23. april 2021
Deloitte AS

Grete Elgåen
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: YAOEA-SPLFN-PBTHY-G8CTZ-6884D-UJWFV



PENNEO

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

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

GRETE ELGÅEN

Statsautorisert revisor

Serienummer: 9578-5993-4-4286941

IP: 82.164.xxx.xxx

2021-06-11 15:33:16Z



Penneo Dokumenthøkket: YAOEA-SPLFN-PBTHY-G8CTZ-6884D-UJVFV

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

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

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

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

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

FNAS Årsregnskap 2020

Dokumentet er signert digitalt av følgende undertegnere:

- Waters, Paul Martin Brakstad (10.10.1964), signert 09.06.2021 med Signicat Sign BANKID_MOBILE
- Gundersen, Bente Strømner (26.04.1968), signert 09.06.2021 med Signicat Sign BANKID_MOBILE
- Luther, Lise Olga (20.05.1965), signert 07.06.2021 med Signicat Sign BANKID_MOBILE
- Evja, Lindis Irene (21.07.1956), signert 07.06.2021 med Signicat Sign BANKID_MOBILE
- Welander, Knud David (20.05.1961), signert 07.06.2021 med Signicat Sign BANKID_MOBILE
- Tellefsen, Dag Elmer (20.10.1954), signert 04.06.2021 med Signicat Sign BANKID_MOBILE
- Pender, Ann Margaret (01.08.1961), signert 05.06.2021 med Signicat Sign BANKID_MOBILE
- SMITH-SOLEVÅG, GEIR (05.08.1980), signert 08.06.2021 med Signicat Sign BANKID_MOBILE



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

2020

FRELSESARMEENS NÆRINGSEIENDOM AS

Dokumentet er signert digitalt av:

- Waters, Paul Martin Brakstad (10.10.1964), 09.06.2021
- Gundersen, Bente Strømner (26.04.1968), 09.06.2021
- Luther, Lise Olga (20.05.1965), 07.06.2021
- Evja, Linds Irene (21.07.1956), 07.06.2021
- Welander, Knud David (20.05.1961), 07.06.2021
- Tellefsen, Dag Elmer (20.10.1954), 04.06.2021
- Pender, Ann Margaret (01.08.1961), 05.06.2021
- SMITH-SOLEVÅG, GEIR (05.08.1980), 08.06.2021

Forseglet av



Posten Norge



ÅRSREGNSKAP - FRELSesarMEENS NÆRINGSEIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP	Note	2020	2019
DRIFTSINNTEKTER OG DRIFTSKOSTNADER			
DRIFTSINNTEKTER			
Husleieinntekter		22 442 913	29 860 819
Gevinst ved salg anleggsmidler	3	-	10 564 839
Sum driftsinntekter	1	22 442 913	40 425 658
DRIFTSKOSTNADER			
Avskrivninger	3	10 521 677	10 521 677
Tap ved salg anleggsmidler	3	-	15 579 714
Rep og vedlikehold bygninger		2 669 566	2 257 613
Andre driftskostnader eiendom		1 964 863	2 651 903
Andre driftskostnader	2	1 856 242	1 766 052
Sum driftskostnader		17 012 348	32 776 959
Driftsresultat		5 430 565	7 648 700
FINANSINNTEKTER OG KOSTNADER			
Renteinntekter konsernforetak		-	-
Andre renteinntekter		155 659	168 231
Rentekostnader konsernforetak		-3 148 800	-4 954 153
Andre rentekostnader		-5 636 455	-8 136 162
Andre finanskostnader		-	-
Netto finansposter		-8 629 596	-12 922 085
Ordinært resultat før skattekostnad		-3 199 031	-5 273 385
Skattekostnad	9	-11 048	-70 231
ÅRETS RESULTAT		-3 187 983	-5 203 154
Disponeringer:			
Overføring til/fra annen egenkapital		-3 187 983	-5 203 154

Dokumentet er signert digitalt av:

- Waters, Paul Martin Brakstad (10.10.1964), 09.06.2021
- Gundersen, Bente Strømner (26.04.1968), 09.06.2021
- Luther, Lise Olga (20.05.1965), 07.06.2021
- Evja, Lindsis Irene (21.07.1956), 07.06.2021
- Welander, Knud David (20.05.1961), 07.06.2021
- Tellefsen, Dag Elmer (20.10.1954), 04.06.2021
- Pender, Ann Margaret (01.08.1961), 05.06.2021
- SMITH-SOLEVÅG, GEIR (05.08.1980), 08.06.2021

Forseglet av



Posten Norge



ÅRSREGNSKAP - FRELSESARMEENS NÆRINGSEIENDOM AS

BALANSE PR 31.12	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Immaterielle eiendeler:			
Utsatt skattefordel	9	-	-
Sum immaterielle eiendeler		-	-
Varige driftsmidler:			
Eiendommer	3.4.5	253 642 969	264 164 646
Transportmidler, inventar		-	-
Sum varige driftsmidler		253 642 969	264 164 646
Finansielle anleggsmidler:			
Investeringer i aksjer og andeler	4	2 000 000	1 500 000
Sum finansielle anleggsmidler		2 000 000	1 500 000
Sum anleggsmidler		255 642 969	265 664 646
OMLØPSMIDLER			
Fordringer:			
Kundefordringer		-	-1 935
Andre fordringer		-	410 052
Sum fordringer		-	408 117
Bankinnskudd mv:			
Bankinnskudd		1 987 500	34 276 666
Bankinnskudd skattetrekk		-	-
Sum bankinnskudd		1 987 500	34 276 666
Sum omløpsmidler		1 987 500	34 684 783
SUM EIENDELER		257 630 469	300 349 429

Dokumentet er signert digitalt av:

- Waters, Paul Martin Brakstad (10.10.1964), 09.06.2021
- Gundersen, Bente Strømner (26.04.1968), 09.06.2021
- Luther, Lise Olga (20.05.1965), 07.06.2021
- Evja, Linds Irene (21.07.1956), 07.06.2021
- Welander, Knud David (20.05.1961), 07.06.2021
- Tellefsen, Dag Elmer (20.10.1954), 04.06.2021
- Pender, Ann Margaret (01.08.1961), 05.06.2021
- SMITH-SOLEVÅG, GEIR (05.08.1980), 08.06.2021

Forseglet av



Posten Norge



ÅRSREGNSKAP - FRELSESARMEENS NÆRINGSEIENDOM AS

BALANSE PR 31.12	Note	2020	2019
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital:			
Aksjekapital (125 aksjer à kr 800)	7, 8	100 000	100 000
Opptjent egenkapital:			
Annen egenkapital	8	-2 764 576	423 406
Sum egenkapital		-2 664 576	523 406
GJELD			
Avsetning for forpliktelser:			
Utsatt skatt	9	47 164	58 212
Sum avsetninger for forpliktelser		47 164	58 212
Langsiktig gjeld:			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	159 084 310	166 859 470
Øvrig langsiktig gjeld	5, 6	100 000 000	130 900 000
Sum langsiktig gjeld		259 084 310	297 759 470
Kortsiktig gjeld:			
Leverandørgjeld	6	275 614	629 514
Skyldige offentlige avgifter		633 882	725 989
Betalbar skatt	9	-	342 577
Annen kortsiktig gjeld	6	254 075	310 261
Sum kortsiktig gjeld		1 163 571	2 008 341
Sum gjeld		260 295 045	299 826 023
SUM GJELD OG EGENKAPITAL		257 630 469	300 349 429

Oslo, 23. april 2021

I styret for Frelsesarmeens Næringseiendom AS

Knud David Welander
styrets leder

Bente S Gundersen
styrets nestleder

Paul Waters
styremedlem

Lindis Evja
styremedlem

Lise O Luther
styremedlem

Ann Pender
styremedlem

Geir Smith-Solevåg
styremedlem

Dag Elmer Tellefsen
daglig leder

Dokumentet er signert digitalt av:

- Waters, Paul Martin Brakstad (10.10.1964), 09.06.2021
- Gundersen, Bente Strømner (26.04.1968), 09.06.2021
- Luther, Lise Olga (20.05.1965), 07.06.2021
- Evja, Lindis Irene (21.07.1956), 07.06.2021
- Welander, Knud David (20.05.1961), 07.06.2021
- Tellefsen, Dag Elmer (20.10.1954), 04.06.2021
- Pender, Ann Margaret (01.08.1961), 05.06.2021
- SMITH-SOLEVÅG, GEIR (05.08.1980), 08.06.2021

Forseglet av



Posten Norge



ÅRSREGNSKAP - FRELSESARMEENS NÆRINGSEIENDOM AS

Kontantstrømsoppstilling	2020	2019
Tilført fra årets virksomhet 1)	6 980 069	10 263 167
+ Endringer i lager, kunder og leverandører	-355 835	676 774
+ Endringer i andre tidsavgrensninger	261 759	-630 875
Netto likviditetsendring fra virksomheten	6 885 994	10 309 066
Likvider tilført/brukt på investeringer		
- Investeringer i varige driftsmidler	-	-
- Investeringer i anleggsaksjer	-500 000	-
+ Salg av varige driftsmidler (Salgspris)	-	115 774 325
+/- Endring i langsiktige fordringer	-	-
+/- Endring i andre investeringer	-	-
= Netto likviditetsendring fra investeringer	-500 000	115 774 325
Livider tilført/brukt på finansiering		
+ Opptak av ny gjeld	-	-
- Nedbetaling av gammel gjeld	-38 675 160	-94 423 160
= Netto likviditetsendring fra finansiering	-38 675 160	-94 423 160
Netto endring likvider gjennom året	-32 289 166	31 660 231
+ Likviditetsbeholdning pr 1.1	34 276 666	2 616 435
= Likviditetsbeholdning 31.12	1 987 500	34 276 666
1) Dette tallet fremkommer slik:		
Årets resultat før skatt	-3 199 031	-5 273 385
- Gevinst ved salg av anleggsmidler	-	-10 564 839
+ Tap ved salg av anleggsmidler	-	15 579 714
+ Av- og nedskrivning på anleggsmidler	10 521 677	10 521 677
- Betalt skatt	-342 577	-
= Tilført fra årets virksomhet	6 980 069	10 263 167

Dokumentet er signert digitalt av:

- Waters, Paul Martin Brakstad (10.10.1964), 09.06.2021
- Gundersen, Bente Strømner (26.04.1968), 09.06.2021
- Luther, Lise Olga (20.05.1965), 07.06.2021
- Evja, Lindsis Irene (21.07.1956), 07.06.2021
- Welander, Knud David (20.05.1961), 07.06.2021
- Tellefsen, Dag Elmer (20.10.1954), 04.06.2021
- Pender, Ann Margaret (01.08.1961), 05.06.2021
- SMITH-SOLEVÅG, GEIR (05.08.1980), 08.06.2021

Forseglet av



Posten Norge



ÅRSREGNSKAP - FRELSESARMEENS 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

Selskapet har solgt en eiendom i Drammen pr 1.2.2021. Selskapet har mottatt fullt oppgjør for salget. Salget medfører en regnskapsmessig gevinst på i overkant av kr 10 mill. Etter salget er selskapets bokførte egenkapital igjen positiv.

Dokumentet er signert digitalt av:

- Waters, Paul Martin Brakstad (10.10.1964), 09.06.2021
- Gundersen, Bente Strømner (26.04.1968), 09.06.2021
- Luther, Lise Olga (20.05.1965), 07.06.2021
- Evja, Linds Irene (21.07.1956), 07.06.2021
- Welander, Knud David (20.05.1961), 07.06.2021
- Tellefsen, Dag Elmer (20.10.1954), 04.06.2021
- Pender, Ann Margaret (01.08.1961), 05.06.2021
- SMITH-SOLEVÅG, GEIR (05.08.1980), 08.06.2021

Forseglet av



Posten Norge



Note 1 Driftsinntekter

To av selskapets eiendommer ble avhendet mot slutten av 2019. Dette medfører at inntektene i 2020 er redusert i forhold til tidligere år.

Note 2 Lønnskostnader mv

Selskapet har ingen ansatte og det utbetales ikke styrehonorar.

Revisor

Kostnadsført revisjonshonorar i 2020 kr 148.658, hvorav 126.873 gjelder lovpålagt revisjon og 21.785 gjelder øvrig rådgivning mv. Beløp er inkl ikke fradragsberettiget mva.

Note 3 Varige driftsmidler

	Tomt	Bygninger	SUM
Anskaffelseskost 1.1	27 854 197	263 791 209	291 645 406
Tilgang			0
Avgang		0	0
Anskaffelseskost 31.12	27 854 197	263 791 209	291 645 406
Akk av- og nedskrivninger 1.1	0	-27 480 760	-27 480 760
Tilgang (årets avskrivning)		-10 521 677	-10 521 677
Avgang		0	0
Akk av- og nedskrivninger 31.12	0	-38 002 437	-38 002 437
Bokført verdi 31.12	27 854 197	225 788 772,00	253 642 969
Årets av- og nedskrivninger		10 521 677	10 521 677
Økonomisk levetid		25-50 år	
Avskrivningsplan		Lineær	

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

Investeringer og salg siste 5 år (i hele tusen)

	År Investert	Solgt
2020	-	-
2019	-	115 774
2018	-	-
2017	403 600	-
2016	5 140	-

Dokumentet er signert digitalt av:

- Waters, Paul Martin Brakstad (10.10.1964), 09.06.2021
- Gundersen, Bente Strømner (26.04.1968), 09.06.2021
- Luther, Lise Olga (20.05.1965), 07.06.2021
- Evja, Linds Irene (21.07.1956), 07.06.2021
- Welander, Knud David (20.05.1961), 07.06.2021
- Tellefsen, Dag Elmer (20.10.1954), 04.06.2021
- Pender, Ann Margaret (01.08.1961), 05.06.2021
- SMITH-SOLEVÅG, GEIR (05.08.1980), 08.06.2021

Forseglet av



Posten Norge



Note 4 Aksjer

Selskapet har inngått en avtale med ekstern boligutvikler om utvikling av selskapets eiendommer i Moss. I forbindelse med dette er det opprettet et felleseid selskap, Bråtengata 66 AS (Fornebuveien 11, Lysaker), som skal stå for utviklingen. Frelsesarmeens Næringsseiendom AS eier 50% av selskapet.

Note 5 Gjeld og pantstillelser

Gjeld som forfaller mer enn fem år etter regnskapsårets slutt	2020	2019
Gjeld til kredittinstitusjoner	120 324 310	121 859 470
Annen gjeld	100 000 000	130 900 000
Sum	220 324 310	252 759 470

Gjeld sikret ved pant	2020	2019
Gjeld til kredittinstitusjoner	159 084 310	166 859 470
Annen gjeld	0	0
Sum	159 084 310	166 859 470

Av gjelden til kredittinstitusjoner er det foretatt rentesikringer ved swap for 90% av lånene

Balansført verdi av pantsatte eiendeler	2020	2019
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	248 243 600	257 759 523
Andre aktiva	0	0
Sum	248 243 600	257 759 523

Annen gjeld er gjeld til søsterselskapet Frelsesarmeens Eiendommer AS. Gjelden oppsto ved kjøp av eiendommer fra Frelsesarmeens Eiendommer AS i 2017.

Note 6 Mellomværende innen Frelsesarmeen

Mellomværende innen Frelsesarmeen	2020	2019
Kundefordringer (-forskuddsbetalt leie)	-	-
Andre fordringer	-	-
Leverandørgjeld	-	-74 063
Annen gjeld	-100 000 000	-130 900 000
Sum mellomværende	-100 000 000	-130 974 063

Note 7 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 Øgrims plass 4, Oslo.

Dokumentet er signert digitalt av:

- Waters, Paul Martin Brakstad (10.10.1964), 09.06.2021
- Gundersen, Bente Strømner (26.04.1968), 09.06.2021
- Luther, Lise Olga (20.05.1965), 07.06.2021
- Evja, Linds Irene (21.07.1956), 07.06.2021
- Welander, Knud David (20.05.1961), 07.06.2021
- Tellefsen, Dag Elmer (20.10.1954), 04.06.2021
- Pender, Ann Margaret (01.08.1961), 05.06.2021
- SMITH-SOLEVÅG, GEIR (05.08.1980), 08.06.2021

Forseglet av



Posten Norge



Note 8 Egenkapital

	Aksjekapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 1.1	100 000	423 406	523 406
Årets resultat		-3 187 983	-3 187 983
Egenkapital 31.12	100 000	-2 764 576	-2 664 576

Note 9 Skatt

Midlertidig forskjell	2020	2019
Midlertidig forskjell 1.1	26 719 098	28 595 502
Årets endring	2 112 485	-1 876 404
Midlertidig forskjell 31.12	28 831 583	26 719 098
Fremførbart underskudd	-28 617 200	-26 454 500
Grunnlag utsatt skatt, før fradrag for antatt ikke utnyttbar	214 383	264 598
Fradag for antatt ikke utnyttbar skattefordel		
Grunnlag utsatt skatt	214 383	264 598
Utsatt skatt (22%)	47 164	58 212

Ved beregning av utsatt skatt er det ikke beregnet en mulig fordel knyttet til ikke fradagsberettigede konsernrenter, da det er usikkert om denne fordel vil kunne realiseres. Forskjellen utgjør 14,1 mill ved utløp av 2020 og skriver seg fra 2018 og fremover.

Skattekostnaden består av:	2 020	2 019
Ordinært resultat før skattekostnad	-3 199 031	-5 273 385
Permanente forskjeller		
Ikke fradagsberettigede konsernrenter	3 148 800	4 954 153
Endring midlertidig forskjell	-2 112 485	1 876 404
Skattemessig resultat	-2 162 716	1 557 172
Betalbar skatt ordinær	-	342 577
Endring utsatt skatt	-11 048	-412 808
Skattekostnad	-11 048	-70 231

Dokumentet er signert digitalt av:

- Waters, Paul Martin Brakstad (10.10.1964), 09.06.2021
- Gundersen, Bente Strømner (26.04.1968), 09.06.2021
- Luther, Lise Olga (20.05.1965), 07.06.2021
- Evja, Linds Irene (21.07.1956), 07.06.2021
- Welander, Knud David (20.05.1961), 07.06.2021
- Tellefsen, Dag Elmer (20.10.1954), 04.06.2021
- Pender, Ann Margaret (01.08.1961), 05.06.2021
- SMITH-SOLEVÅG, GEIR (05.08.1980), 08.06.2021

Forseglet av



Posten Norge

FNAS Årsberetning 2020

Dokumentet er signert digitalt av følgende undertegnere:

- Waters, Paul Martin Brakstad (10.10.1964), signert 09.06.2021 med Signicat Sign BANKID_MOBILE
- Tellefsen, Dag Elmer (20.10.1954), signert 04.06.2021 med Signicat Sign BANKID_MOBILE
- Gundersen, Bente Strømner (26.04.1968), signert 09.06.2021 med Signicat Sign BANKID_MOBILE
- Pender, Ann Margaret (01.08.1961), signert 05.06.2021 med Signicat Sign BANKID_MOBILE
- Luther, Lise Olga (20.05.1965), signert 07.06.2021 med Signicat Sign BANKID_MOBILE
- Welander, Knud David (20.05.1961), signert 07.06.2021 med Signicat Sign BANKID_MOBILE
- SMITH-SOLEVÅG, GEIR (05.08.1980), signert 08.06.2021 med Signicat Sign BANKID_MOBILE
- Evja, Lindis Irene (21.07.1956), signert 07.06.2021 med Signicat Sign BANKID_MOBILE



Det signerte dokumentet innholder

- 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 2020

Virksomheten

Selskapet eier 4 eiendommer rundt i Norge, hvor Fretex er hovedleietaker i alle byggene. I tillegg eier selskapet 3 eiendommer 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 er negativ ved utløpet av året. 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. Det er også gjennomført salg av en eiendom tidlig i 2021, med en bokført gevinst på i overkant av kr 10 mill, slik at bokført egenkapital igjen er positiv.

Arbeidsmiljøet

Selskapet hadde i 2020 ingen ansatte, men administrasjon kjøpes av Frelsesarmeens Eiendommer AS.

Styret består av tre menn og fire kvinner.

Ytre miljø

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

Bærekraft

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

Utsikten for selskapet

Regulering av de 3 eiendommene i Moss ble godkjent av kommunestyret i Moss i desember. Det arbeides videre med rammesøknad i samarbeid med ekstern partner. Når rammegodkjenning foreligger vil eiendommene bli solgt til et selskap som eies 50/50 med en ekstern partner. Avtalt salgssum for eiendommene er betydelig høyere enn bokført verdi. Det felleseide selskapet vil stå for utbygging og salg av boliger.

En eiendom i Drammen er solgt tidlig i 2021. Selskapets øvrige 3 eiendommer driftes på ordinær måte. Drift fremover forventes å være som i 2020.

Hendelser etter balansedagen

Eiendommen i Drammen er solgt med god regnskapsmessig gevinst.

Dokumentet er signert digitalt av:

- Waters, Paul Martin Brakstad (10.10.1964), 09.06.2021
- Tellefsen, Dag Elmer (20.10.1954), 04.06.2021
- Gundersen, Bente Strømner (26.04.1968), 09.06.2021
- Pender, Ann Margaret (01.08.1961), 05.06.2021
- Luther, Lise Olga (20.05.1965), 07.06.2021
- Welander, Knud David (20.05.1961), 07.06.2021
- SMITH-SOLEVÅG, GEIR (05.08.1980), 08.06.2021
- Evja, Lindsis Irene (21.07.1956), 07.06.2021

Forseglet av



Posten Norge



Finansiell risiko

Selskapets langsiktige gjeld med flytende rente er ved utløpet av året på kr 116 mill. Langsiktig gjeld med fastrenteavtaler utgjør til sammen kr 143 mill, slik at det totale låneporteføljen er kr 259 mill ved utløpet av året.

Årsregnskapet for 2020

Driftsinntektene for 2020 er kr 22.442.913,- og årets regnskapsmessige resultat er underskudd på kr 3.199.031,- før skatt og kr 3.187.983,- etter skatt. Pr. 31.12.20 har selskapet en total kapital på kr 257.630.469,-. Bokført egenkapital er negativ med kr 2.664.576,-.

Etter styrets mening gir årsregnskapet med noter og årsberetningen et rettviseende bilde av virksomhetens utvikling og resultat i 2020 og virksomhetens stilling ved utgangen av 2020. Det påpekes at bokført egenkapital tidlig i 2021 igjen er positiv etter salg av en eiendom.

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, 21. april 2021

Knud David Welander
styrets leder

Bente S Gundersen
styrets nestleder

Paul Waters
styremedlem

Lindis Evja
styremedlem

Lise O Luther
styremedlem

Ann Pender
styremedlem

Geir Smith-Solevåg
styremedlem

Dag Elmer Tellefsen
daglig leder

Dokumentet er signert digitalt av:

- Waters, Paul Martin Brakstad (10.10.1964), 09.06.2021
- Tellefsen, Dag Elmer (20.10.1954), 04.06.2021
- Gundersen, Bente Strømner (26.04.1968), 09.06.2021
- Pender, Ann Margaret (01.08.1961), 05.06.2021
- Luther, Lise Olga (20.05.1965), 07.06.2021
- Welander, Knud David (20.05.1961), 07.06.2021
- SMITH-SOLEVÅG, GEIR (05.08.1980), 08.06.2021
- Evja, Lindis Irene (21.07.1956), 07.06.2021

Forseglet av



Posten Norge