



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 930 891 126
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: FRELSESARMEENS EIENDOMMER AS
Forretningsadresse: Kommandør T. I. Øgrims plass 4
0165 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: 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: 11.05.2023

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, 23.07.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Husleie		142 321 841	134 453 350
Salgsgevinst fast eiendom		9 586 062	50 305 830
Annen driftsinntekt		2 814 940	1 858 980
Sum inntekter		154 722 843	186 618 160
Kostnader			
Lønnskostnad		10 924 766	10 037 853
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		36 952 952	35 026 329
Annen driftskostnad		106 879 524	91 380 225
Sum kostnader		154 757 242	136 444 407
Driftsresultat		-34 399	50 173 753
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		8 556 969	4 760 484
Annen renteinntekt		1 690 915	251 220
Annen finansinntekt		329 611	16 403
Sum finansinntekter		10 577 495	5 028 107
Annen rentekostnad		19 133 039	9 214 512
Annen finanskostnad		22 679	185 979
Sum finanskostnader		19 155 718	9 400 491
Netto finans		-8 578 223	-4 372 384
Ordinært resultat før skattekostnad		-8 612 622	45 801 369
Skattekostnad på ordinært resultat		-65 648	1 093 404
Ordinært resultat etter skattekostnad		-8 546 974	44 707 965
Årsresultat		-8 546 974	44 707 965
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-8 546 974	44 707 965
Sum overføringer og disponeringer		-8 546 974	44 707 965



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
---------------------	-------------	-------------	-------------



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		972 897 896	931 293 760
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		614 500	308 000
Sum varige driftsmidler		973 512 396	931 601 760
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap		16 656 220	
Lån til foretak i samme konsern		182 902 634	243 719 963
Investeringer i aksjer og andeler		2 700	2 700
Andre fordringer		66 817 434	65 470 000
Sum finansielle anleggsmidler		266 378 988	309 192 663
Sum anleggsmidler		1 239 891 384	1 240 794 423
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		340 626	873 594
Andre fordringer		1 169 969	8 641 271
Sum fordringer		1 510 595	9 514 865
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		27 593 875	59 131 228
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		27 593 875	59 131 228
Sum omløpsmidler		29 104 470	68 646 093
SUM EIENDELER		1 268 995 854	1 309 440 516

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		240 000	240 000
Sum innskutt egenkapital		240 000	240 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		767 913 882	776 460 856
Sum opptjent egenkapital		767 913 882	776 460 856
Sum egenkapital		768 153 882	776 700 856
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pensjonsforpliktelser		553 882	0
Utsatt skatt		4 562 147	4 627 795
Sum avsetninger for forpliktelser		5 116 029	4 627 795
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		449 211 683	463 565 647
Øvrig langsiktig gjeld		28 432 146	30 259 896
Sum annen langsiktig gjeld		477 643 829	493 825 543
Sum langsiktig gjeld		482 759 858	498 453 338
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		15 264 243	31 350 167
Betalbar skatt			879 344
Skyldige offentlige avgifter		851 745	552 704
Annen kortsiktig gjeld		1 966 126	1 504 107
Sum kortsiktig gjeld		18 082 114	34 286 322
Sum gjeld		500 841 972	532 739 660
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 268 995 854	1 309 440 516



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 579540

Enheten

Organisasjonsnummer: 930 891 126
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: FRELSESARMEENS EIENDOMMER AS
Forretningsadresse: Kommandør T. I. Øgrims plass 4
0165 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: 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: 11.05.2023

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, 13.07.2023



Organisasjonsnr: 930 891 126
FRELSESARMEENS EIENDOMMER AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Husleie		142 321 841	134 453 350
Salgsgevinst fast eiendom		9 586 062	50 305 830
Annen driftsinntekt		2 814 940	1 858 980
Sum inntekter		154 722 843	186 618 160
Kostnader			
Lønnskostnad		10 924 766	10 037 853
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		36 952 952	35 026 329
Annen driftskostnad		106 879 524	91 380 225
Sum kostnader		154 757 242	136 444 407
Driftsresultat		-34 399	50 173 753
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		8 556 969	4 760 484
Annen renteinntekt		1 690 915	251 220
Annen finansinntekt		329 611	16 403
Sum finansinntekter		10 577 495	5 028 107
Annen rentekostnad		19 133 039	9 214 512
Annen finanskostnad		22 679	185 979
Sum finanskostnader		19 155 718	9 400 491
Netto finans		-8 578 223	-4 372 384
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på ordinært resultat		-65 648	1 093 404
Ordinært resultat etter skattekostnad		-8 546 974	44 707 965
Årsresultat		-8 546 974	44 707 965
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-8 546 974	44 707 965
Sum overføringer og disponeringer		-8 546 974	44 707 965



Organisasjonsnr: 930 891 126
FRELSESARMEENS EIENDOMMER AS

BALANSE

Beløp i: NOK Note 2022 2021

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	972 897 896	931 293 760
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	614 500	308 000
Sum varige driftsmidler	973 512 396	931 601 760

Finansielle anleggsmidler

Investering i datterselskap	16 656 220	
Lån til foretak i samme konsern	182 902 634	243 719 963
Investeringer i aksjer og andeler	2 700	2 700
Andre fordringer	66 817 434	65 470 000
Sum finansielle anleggsmidler	266 378 988	309 192 663

Sum anleggsmidler	1 239 891 384	1 240 794 423
--------------------------	----------------------	----------------------

Omløpsmidler Varer

Fordringer

Kundefordringer	340 626	873 594
Andre fordringer	1 169 969	8 641 271
Sum fordringer	1 510 595	9 514 865

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende	27 593 875	59 131 228
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende	27 593 875	59 131 228

Sum omløpsmidler	29 104 470	68 646 093
-------------------------	-------------------	-------------------

SUM EIENDELER	1 268 995 854	1 309 440 516
----------------------	----------------------	----------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital Innskutt egenkapital



Selskapskapital	240 000	240 000
Sum innskutt egenkapital	240 000	240 000
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	767 913 882	776 460 856
Sum opptjent egenkapital	767 913 882	776 460 856
Sum egenkapital	768 153 882	776 700 856
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Pensjonsforpliktelser	553 882	0
Utsatt skatt	4 562 147	4 627 795
Sum avsetninger for forpliktelser	5 116 029	4 627 795
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	449 211 683	463 565 647
Øvrig langsiktig gjeld	28 432 146	30 259 896
Sum annen langsiktig gjeld	477 643 829	493 825 543
Sum langsiktig gjeld	482 759 858	498 453 338
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	15 264 243	31 350 167
Betalbar skatt		879 344
Skyldige offentlige avgifter	851 745	552 704
Annen kortsiktig gjeld	1 966 126	1 504 107
Sum kortsiktig gjeld	18 082 114	34 286 322
Sum gjeld	500 841 972	532 739 660
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 268 995 854	1 309 440 516



Organisasjonsnr: 930 891 126
FRELSESARMEENS EIENDOMMER AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

Generelt Selskapets hovedvirksomhet er skattefri, da den er knyttet til å erverve og drifte eiendommer for Frelsesarmeens egen bruk. Periodevis vil det være arealer i eiendommene som leies ut til andre, og som dermed blir skattepliktig. 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.

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
13.00

Note

Spesifisering av resultatregnskapet

Lønnskostnader

Lønn	Årets	Fjorårets
	8517434.00	7874580.00
Folketrygdavgift	Årets	Fjorårets



	1216282.00	1215927.00
<u>Pensjonskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	1156712.00	949400.00
<u>Andre ytelser</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	34337.00	-2054.00
<u>Sum lønnskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	10924766.00	10037853.00

Note

Ekstraordinære inntekter og kostnader

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
------------	--------------

Note

Varige driftsmidler og immaterielle eiendeler

<u>Anskaffelseskost 01.01.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	1608077484.00	
<u>Tilgang i året</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	83750853.00	
<u>Avgang i året</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	6425341.00	
<u>Anskaffelseskost 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	1685402.00	
<u>Samlede av-/nedskrivn.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	711890599.00	
<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	973512397.00	
<u>Årets av-/nedskrivn.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	36952952.00	

Anskaffelseskost - balanseførte lånekostnader, egentilvirkede anleggsmidler

Goodwill spesifisert for hvert enkelt virksomhetskjøp

Avskrivningsplan for goodwill som er lenger enn fem år - begrunnelse

Mer om varige driftsmidler/immaterielle eiendeler

Konsernregnskap

Virksomheten inngår i konsolideringen til morselskapets konsernregnsk.: Ja

Morselskapet sitt navn

Frelsesarmeen



Forretningskontor for morselskapet
Kommandør T i Øgrimasplass 4, Oslo

Datterselskap er utelatt fra konsolideringen: Nei

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
<u>Pantstillelse</u>		<u>Beløp</u>

Note

Fordringer

Fordringer som forfaller senere enn ett år etter regnskapsårets slutt

Mer om fordringer

Note

Virkelig verdi og resultatført verdiendr. i perioden, finansielle instrumenter

Mer om finansielle instrumenter

Beskrivelse av finansielle derivater

<u>Beholdning av egne aksjer</u>	<u>Antall</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Andel av aksjek.</u>
----------------------------------	---------------	------------------	-------------------------

Note

Gjeld

Gjeld som forfaller til betaling mer enn fem år etter regnskapsårets slutt
394846684.00

Gjeld sikret ved pant eller lignende sikkerhet i eiendeler
476800629.00

Balanseført verdi av de pantsatte eiendeler
457917053.00

Summen av garantiforpliktelser som ikke er regnskapsført



Garantiforpliktelser som er sikret ved pant

Mer om gjeld



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 Eiendommer AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Frelsesarmeens Eiendommer AS 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, og
- gir årsregnskapet et rettviseende 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.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige for informasjonen i årsberetningen. 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
- inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik internkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Deloitte refers to one or more of Deloitte Touche Tohmatsu Limited ("DTL"), its global network of member firms, and their related entities (collectively, the "Deloitte organization"). DTL (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. DTL and each DTL member firm and related entity is liable only for its own acts and omissions, and not those of each other. DTL 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: IL1J1-YIOBL-B7LYX-154V2-EQSGE-HVASU



Deloitte.

side 2
Uavhengig revisors beretning -
Frelsesarmeens Eiendommer AS

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli 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.

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i 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 intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Oslo, 8. mai 2023
Deloitte AS

Grete Elgaaen
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: ILYJ1-YIOBL-B7LYX-154V2-EQSGE-HV4SU



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: 81.166.xxx.xxx

2023-05-10 06:08:56 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: IL1J1-Y10BL-B7LYX-154V2-EQSGE-HV4SU

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/validator>

FEAS Årsberetning 2022

Dokumentet er signert digitalt av følgende undertegnere:

- Waters, Paul Martin Brakstad (10.10.1964), signert 08.05.2023 med Signicat Sign BANKID_MOBILE
- Åsenden, Frode (30.11.1960), signert 24.04.2023 med Signicat Sign BANKID
- SMITH-SOLEVÅG, GEIR (05.08.1980), signert 24.04.2023 med Signicat Sign BANKID
- Eidheim, Hallvard (14.02.1970), signert 24.04.2023 med Signicat Sign BANKID
- MIDJORD, WENCHE WALDERHAUG (17.08.1966), signert 24.04.2023 med Signicat Sign BANKID_MOBILE
- Nielsen, Magna Våje (23.09.1957), signert 24.04.2023 med Signicat Sign BANKID
- Pender, Ann Margaret (01.08.1961), signert 25.04.2023 med Signicat Sign BANKID_MOBILE
- Luther, Lise Olga (20.05.1965), signert 24.04.2023 med Signicat Sign BANKID
- Welander, Knud David (20.05.1961), signert 25.04.2023 med Signicat Sign BANKID



Det signerte dokumentet inneholder

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



Dokumentet er forseglet av Posten Norge

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



Slik ser du at signaturene er gyldig

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



Frelsesarmeens Eiendommer AS

Årsberetning 2022

Virksomheten

Selskapets formål er å eie og forvalte eiendommer som stilles til disposisjon for Frelsesarmeen i Norge, på Island og på Færøyene, samt hva her står i forbindelse. Selskapet har ikke erverv som formål.

Selskapet har eiendommer til bruk for Frelsesarmeens sosialinstitusjoner, undervisningstilbud, korpsevirsomhet (menigheter) og boliger for offiserer i organisasjonen.

Det er gjennomført større og mindre vedlikeholdsarbeider i korpseiendommer og eiendommer for sosialtjenesten over hele landet. Et Omsorg+ bygg på Teisen med 87 leiligheter ble ferdigstilt i 2022. Det er også lagt ned betydelig arbeid knyttet til planlegging av mulige byggeprosjekter. Det er i tillegg både kjøpt og solgt boliger.

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.

Arbeidsmiljøet

Arbeidsmiljøet er tilfredsstillende. Det har ikke vært registrert ulykker eller skadetilfeller. Sykefraværet i 2022 har vært på 1,6%, hvorav 1.3% var langtidsfravær.

Likestilling

Selskapet har i 2022 hatt 12 personer ansatt på heltid og 2 personer på deltid. Alle ansatte er menn. Ved fremtidige ansettelser vil det kjønn som er underrepresentert bli foretrukket, under ellers like forutsetninger.

Styret består av fire menn og fire kvinner. Det er ikke tegnet styreansvarsforsikring.

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 for luft og jordvarme.

Bærekraft

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

Utsikten for selskapet

I forvaltningen av eiendommene følger selskapet en prioritering som samsvarer med Frelsesarmeens behov og de lokale forhold. Aktiviteten i selskapet vil være høy også i 2023.

Dokumentet er signert digitalt av:

- Waters, Paul Martin Brakstad (10.10.1964), 08.05.2023
- Åsenden, Frode (30.11.1960), 24.04.2023
- SMITH-SOLEVÅG, GEIR (05.08.1980), 24.04.2023
- Eidheim, Hallvard (14.02.1970), 24.04.2023
- MIDJORD, WENCHE WALDERHAUG (17.08.1966), 24.04.2023
- Nielsen, Magna Våje (23.09.1957), 24.04.2023
- Pender, Ann Margaret (01.08.1961), 25.04.2023
- Luther, Lise Olga (20.05.1965), 24.04.2023
- Welander, Knud David (20.05.1961), 25.04.2023

Forseglet av



Posten Norge



Hendelser etter balansedagen

Det har ikke inntruffet noen hendelser etter balansedagen som i vesentlig grad forventes å påvirke selskapets økonomiske situasjon.

Finansiell risiko

Selskapets langsiktige gjeld med flytende rente er ved utgangen av 2022 på kr 328 mill. Langsiktig gjeld med fastrenteavtaler utgjør til sammen kr 150 mill, slik at den totale låneporteføljen er kr 478 millioner ved utgangen av 2022.

Årsregnskapet for 2022

Driftsinntektene for 2022 er kr 154.722.843,- og årets regnskapsmessige resultat er kr -8.612.622,- før skatt og kr -8.546.974,- etter skatt. Pr. 31.12.22 har selskapet en totalkapital på kr 1.268.995.854,- hvorav egenkapitalen utgjør kr 768.153.882,-.

Etter styrets mening gir årsregnskapet med noter og årsberetningen et rettviseende bilde av virksomhetens utvikling og resultat i 2022 og virksomhetens stilling ved utgangen av 2022.

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.

Styret retter en takk til de ansatte og ansvarlige for driften av de forskjellige eiendommene for innsatsen i 2022, og for den utviste interesse for selskapets drift og fremtid.

Oslo, 19. april 2023

Knud David Welander
styrets leder

Paul Waters
styrets nestleder

Magna Våje Nielsen
styremedlem

Wenche Walderhaug Midjord
styremedlem

Lise O Luther
styremedlem

Ann M Pender
styremedlem

Geir Smith-Solevåg
styremedlem

Hallvard Eidheim
styremedlem

Frode Åsenden
daglig leder

Dokumentet er signert digitalt av:

- Waters, Paul Martin Brakstad (10.10.1964), 08.05.2023
- Åsenden, Frode (30.11.1960), 24.04.2023
- SMITH-SOLEVÅG, GEIR (05.08.1980), 24.04.2023
- Eidheim, Hallvard (14.02.1970), 24.04.2023
- MIDJORD, WENCHE WALDERHAUG (17.08.1966), 24.04.2023
- Nielsen, Magna Våje (23.09.1957), 24.04.2023
- Pender, Ann Margaret (01.08.1961), 25.04.2023
- Luther, Lise Olga (20.05.1965), 24.04.2023
- Welander, Knud David (20.05.1961), 25.04.2023

Forseglet av



Posten Norge

FEAS Årsregnskap 2022

Dokumentet er signert digitalt av følgende undertegnere:

- Waters, Paul Martin Brakstad (10.10.1964), signert 08.05.2023 med Signicat Sign BANKID_MOBILE
- Åsenden, Frode (30.11.1960), signert 24.04.2023 med Signicat Sign BANKID
- SMITH-SOLEVÅG, GEIR (05.08.1980), signert 24.04.2023 med Signicat Sign BANKID
- Eidheim, Hallvard (14.02.1970), signert 24.04.2023 med Signicat Sign BANKID
- MIDJORD, WENCHE WALDERHAUG (17.08.1966), signert 24.04.2023 med Signicat Sign BANKID_MOBILE
- Nielsen, Magna Våje (23.09.1957), signert 24.04.2023 med Signicat Sign BANKID
- Pender, Ann Margaret (01.08.1961), signert 25.04.2023 med Signicat Sign BANKID_MOBILE
- Luther, Lise Olga (20.05.1965), signert 25.04.2023 med Signicat Sign BANKID_MOBILE
- Welander, Knud David (20.05.1961), signert 25.04.2023 med Signicat Sign BANKID



Det signerte dokumentet inneholder

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



Dokumentet er forseglet av Posten Norge

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



Slik ser du at signaturene er gyldig

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



ÅRSREGNSKAP

2022

FRELSESARMEENS EIENDOMMER AS

Dokumentet er signert digitalt av:

- Waters, Paul Martin Brakstad (10.10.1964), 08.05.2023
- Åsenden, Frode (30.11.1960), 24.04.2023
- SMITH-SOLEVÅG, GEIR (05.08.1980), 24.04.2023
- Eidheim, Hallvard (14.02.1970), 24.04.2023
- MIDJORD, WENCHE WALDERHAUG (17.08.1966), 24.04.2023
- Nielsen, Magna Våje (23.09.1957), 24.04.2023
- Pender, Ann Margaret (01.08.1961), 25.04.2023
- Luther, Lise Olga (20.05.1965), 25.04.2023
- Welander, Knud David (20.05.1961), 25.04.2023

Forseglet av



Posten Norge



ÅRSREGNSKAP - FRELSEARMEEENS EIENDOMMER AS

RESULTATREGNSKAP	Note	2022	2021
DRIFTSINNEKTER OG KOSTNADER			
DRIFTSINNEKTER			
Husleieinntekter		142 321 841	134 453 350
Gevinst ved salg anleggsmidler		9 586 062	50 305 830
Annen driftsinntekt		2 814 940	1 858 981
Sum driftsinntekter	1	154 722 843	186 618 160
DRIFTSKOSTNADER			
Lønnskostnader mv	2, 3	10 924 766	10 037 853
Av- og nedskrivninger	4	36 952 952	35 026 329
Rep og vedlikehold bygninger		76 459 788	63 269 433
Andre driftskostnader eiendom		28 346 395	25 136 270
Andre driftskostnader	2	2 073 341	2 974 522
Sum driftskostnader		154 757 242	136 444 407
Driftsresultat		-34 399	50 173 753
FINANSINNEKTER OG KOSTNADER			
Renteinntekter konsernforetak		8 556 969	4 760 484
Andre renteinntekter		1 690 915	251 220
Andre finansinntekter		329 611	16 403
Rentekostnader konsernforetak		-	-
Andre rentekostnader		-19 133 039	-9 214 512
Andre finanskostnader		-22 679	-185 980
Netto finanskostnader		-8 578 223	-4 372 384
Ordinært resultat før skattekostnad		-8 612 622	45 801 369
Skattekostnad	5	-65 648	1 093 404
ÅRETS RESULTAT		-8 546 974	44 707 965
Disponeringer:			
Overføring til annen egenkapital		-8 546 974	44 707 965

Dokumentet er signert digitalt av:

- Waters, Paul Martin Brakstad (10.10.1964), 08.05.2023
- Åsenden, Frode (30.11.1960), 24.04.2023
- SMITH-SOLEVÅG, GEIR (05.08.1980), 24.04.2023
- Eidheim, Hallvard (14.02.1970), 24.04.2023
- MIDJORD, WENCHE WALDERHAUG (17.08.1966), 24.04.2023
- Nielsen, Magna Våje (23.09.1957), 24.04.2023
- Pender, Ann Margaret (01.08.1961), 25.04.2023
- Luther, Lise Olga (20.05.1965), 25.04.2023
- Welander, Knud David (20.05.1961), 25.04.2023

Forsiglet av



Posten Norge



ÅRSREGNSKAP - FRELSesarMEENS EIENDOMMER AS

BALANSE PR 31.12	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler:			
Eiendommer	4, 7	972 897 896	931 293 760
Transportmidler, inventar	4	614 500	308 000
Sum varige driftsmidler		973 512 396	931 601 760
Finansielle anleggsmidler:			
Lån til foretak i samme konsern	7, 8	182 902 634	243 719 963
Langsiktig fordring	7	66 817 433	65 470 000
Investeringer i aksjer og andeler	6, 10	16 658 920	2 700
Sum finansielle anleggsmidler		266 378 987	309 192 663
Sum anleggsmidler		1 239 891 384	1 240 794 423
OMLØPSMIDLER			
Fordringer:			
Kundefordringer	8	340 626	873 594
Andre fordringer		1 169 969	8 641 271
Sum fordringer		1 510 595	9 514 865
Bankinnskudd mv:			
Bankinnskudd		27 213 034	58 735 046
Bankinnskudd skattetrekk		380 841	396 181
Sum bankinnskudd		27 593 875	59 131 228
Sum omløpsmidler		29 104 470	68 646 093
SUM EIENDELER		1 268 995 854	1 309 440 516

Dokumentet er signert digitalt av:

- Waters, Paul Martin Brakstad (10.10.1964), 08.05.2023
- Åsenden, Frode (30.11.1960), 24.04.2023
- SMITH-SOLEVÅG, GEIR (05.08.1980), 24.04.2023
- Eidheim, Hallvard (14.02.1970), 24.04.2023
- MIDJORD, WENCHE WALDERHAUG (17.08.1966), 24.04.2023
- Nielsen, Magna Våje (23.09.1957), 24.04.2023
- Pender, Ann Margaret (01.08.1961), 25.04.2023
- Luther, Lise Olga (20.05.1965), 25.04.2023
- Welander, Knud David (20.05.1961), 25.04.2023

Forseglet av



Posten Norge



ÅRSREGNSKAP - FRELSESARMEENS EIENDOMMER AS

BALANSE PR 31.12	Note	2022	2021
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital:			
Aksjekapital (12 aksjer à kr 20.000)	9, 10	240 000	240 000
Opptjent egenkapital:			
Annen egenkapital	10, 12	767 913 882	776 460 856
Sum egenkapital		768 153 882	776 700 856
GJELD			
Avsetning for forpliktelser:			
Pensjonsforpliktelser	3	553 882	-
Utsatt skatt	5	4 562 147	4 627 795
Sum avsetninger for forpliktelser		5 116 029	4 627 795
Langsiktig gjeld:			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7, 12	449 211 683	463 565 647
Øvrig langsiktig gjeld	7, 8	28 432 146	30 259 896
Sum langsiktig gjeld		477 643 829	493 825 543
Kortsiktig gjeld:			
Leverandørgjeld	8	15 264 243	31 350 167
Skyldige offentlige avgifter		851 745	552 704
Kassakreditt		-	-
Betalbar skatt	5	-	879 344
Annen kortsiktig gjeld	8	1 966 125	1 504 106
Sum kortsiktig gjeld		18 082 113	34 286 322
Sum gjeld		500 841 972	532 739 660
SUM GJELD OG EGENKAPITAL		1 268 995 854	1 309 440 516

Oslo, 19. april 2023

I styret for Frelsesarmeens Eiendommer AS

Knud David Welander
styrets leder

Paul Waters
styrets nestleder

Magna Våje Nielsen
styremedlem

Wenche Walderhaug Midjord
styremedlem

Lise O Luther
styremedlem

Ann M Pender
styremedlem

Geir Smith-Solevåg
styremedlem

Hallvard Eidheim
styremedlem

Frode Åsenden
daglig leder

Dokumentet er signert digitalt av:

- Waters, Paul Martin Brakstad (10.10.1964), 08.05.2023
- Åsenden, Frode (30.11.1960), 24.04.2023
- SMITH-SOLEVÅG, GEIR (05.08.1980), 24.04.2023
- Eidheim, Hallvard (14.02.1970), 24.04.2023
- MIDJORD, WENCHE WALDERHAUG (17.08.1966), 24.04.2023
- Nielsen, Magna Våje (23.09.1957), 24.04.2023
- Pender, Ann Margaret (01.08.1961), 25.04.2023
- Luther, Lise Olga (20.05.1965), 25.04.2023
- Welander, Knud David (20.05.1961), 25.04.2023

Forseglet av



Posten Norge



ÅRSREGNSKAP - FRELSESARMEENS EIENDOMMER AS

Kontantstrømsoppstilling	2022	2021
Tilført fra årets virksomhet 1)	17 874 924	29 391 272
+ Endringer i lager, kunder og leverandører	-15 552 956	4 398 665
+ Endringer i andre tidsavgrensninger	8 232 362	-2 909 513
Netto likviditetsendring fra virksomheten	10 554 329	30 880 424
Likvider tilført/brukt på investeringer		
- Investeringer i varige driftsmidler	-83 750 853	-230 068 522
+ Salg av varige driftsmidler (Salgspris)	14 473 327	66 738 618
+/- Endring i langsiktige fordringer	42 813 675	-64 041 677
+/- Endring i andre investeringer		
= Netto likviditetsendring fra investeringer	-26 463 851	-227 371 581
Livider tilført/brukt på finansiering		
+ Opptak av ny gjeld	267 560 000	268 179 772
- Nedbetaling av gammel gjeld	-283 741 714	-16 471 308
= Netto likviditetsendring fra finansiering	-16 181 714	251 708 464
Netto endring likvider gjennom året	-32 091 235	55 217 307
+ Likviditetsbeholdning pr 1.1	59 131 228	3 913 921
= Likviditetsbeholdning 31.12	27 039 993	59 131 228
1) Dette tallet fremkommer slik:		
Årets resultat før skatt	-8 612 622	45 801 369
- Gevinst ved salg av anleggsmidler	-9 586 062	-50 305 830
+ Tap ved salg av anleggsmidler	-	-
+/- Årets endring i pensjonsforpliktelser	-	-
+ Av- og nedskrivning på anleggsmidler	36 952 952	35 026 329
- Betalt skatt	-879 344	-1 130 596
= Tilført fra årets virksomhet	17 874 924	29 391 272

Dokumentet er signert digitalt av:

- Waters, Paul Martin Brakstad (10.10.1964), 08.05.2023
- Åsenden, Frode (30.11.1960), 24.04.2023
- SMITH-SOLEVÅG, GEIR (05.08.1980), 24.04.2023
- Eidheim, Hallvard (14.02.1970), 24.04.2023
- MIDJORD, WENCHE WALDERHAUG (17.08.1966), 24.04.2023
- Nielsen, Magna Våje (23.09.1957), 24.04.2023
- Pender, Ann Margaret (01.08.1961), 25.04.2023
- Luther, Lise Olga (20.05.1965), 25.04.2023
- Welander, Knud David (20.05.1961), 25.04.2023

Forseglet av



Posten Norge



ÅRSREGNSKAP - FRELSESARMEENS EIENDOMMER AS

NOTER TIL ÅRSREGNSKAP

Generelt

Selskapets hovedvirksomhet er skattefri, da den er knyttet til å erverve og drifte eiendommer for Frelsesarmeens egen bruk. Periodevis vil det være arealer i eiendommene som leies ut til andre, og som dermed blir skattepliktig.

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.

Dokumentet er signert digitalt av:

- Waters, Paul Martin Brakstad (10.10.1964), 08.05.2023
- Åsenden, Frode (30.11.1960), 24.04.2023
- SMITH-SOLEVÅG, GEIR (05.08.1980), 24.04.2023
- Eidheim, Hallvard (14.02.1970), 24.04.2023
- MIDJORD, WENCHE WALDERHAUG (17.08.1966), 24.04.2023
- Nielsen, Magna Våje (23.09.1957), 24.04.2023
- Pender, Ann Margaret (01.08.1961), 25.04.2023
- Luther, Lise Olga (20.05.1965), 25.04.2023
- Welander, Knud David (20.05.1961), 25.04.2023

Forseglet av



Posten Norge



ÅRSREGNSKAP - FRELSESARMEENS EIENDOMMER AS

Note 1 Driftsinntekter

Pr virksomhetsområde	2022	2021
Eiendom med "Eiendomskonto"	47 264 157	45 611 059
Andre eiendommer	107 458 686	141 007 102
Eiendom totalt	154 722 843	186 618 160

Geografisk fordeling	2022	2021
Norge	151 906 887	183 701 020
Andre land	2 815 956	2 917 140
Sum	154 722 843	186 618 160

Note 2 Lønnskostnader, antall ansatte mv

Lønnskostnaden består av:	2022	2021
Lønninger	8 517 434	7 874 580
Folketrygdavgift	1 216 282	1 215 927
Pensjonskostnader	1 156 712	949 400
Andre ytelser	34 337	-2 054
Sum lønnskostnader	10 924 766	10 037 853

Antall årsverk	13	11
----------------	----	----

Ytelser til ledende personer	Daglig leder	Styret
Lønn	880 886	0
Pensjonsytelser/premier	110 867	0
Annen godtgjørelse	8 459	0

Revisor

Kostnadsført revisjonshonorar i 2022 kr 379.520, hvorav 349.417 gjelder lovpålagt revisjon og 30.103 gjelder øvrig rådgivning mv. Beløpet er inkl ikke fradragsberettiget mva.

Styreansvarsforsikring

Det er ikke tegnet forsikring for styrets medlemmer eller daglig leder knyttet til mulig ansvar overfor foretaket eller tredjeperson.

Dokumentet er signert digitalt av:

- Waters, Paul Martin Brakstad (10.10.1964), 08.05.2023
- Åsenden, Frode (30.11.1960), 24.04.2023
- SMITH-SOLEVÅG, GEIR (05.08.1980), 24.04.2023
- Eidheim, Hallvard (14.02.1970), 24.04.2023
- MIDJORD, WENCHE WALDERHAUG (17.08.1966), 24.04.2023
- Nielsen, Magna Våje (23.09.1957), 24.04.2023
- Pender, Ann Margarete (01.08.1961), 25.04.2023
- Luther, Lise Olga (20.05.1965), 25.04.2023
- Welander, Knud David (20.05.1961), 25.04.2023

Forseglet av



Posten Norge



ÅRSREGNSKAP - FRELSESARMEENS EIENDOMMER AS

Note 3 Pensjonskostnader og forpliktelser

Selskapet har en kollektiv ytelsesbasert pensjonsordning for 2 aktive og 2 pensjonister i DNB Livsforsikring AS. De øvrige ansatte har innskuddsbasert pensjonsordning i Gjensidige Pensjonsforsikring AS. Ordningene tilfredsstiller kravene om obligatorisk tjenestepensjon.

Det er foretatt beregninger av virksomhetens ytelsesbaserte pensjonsforpliktelse knyttet til den forsikrede ordning basert på aktuarmessige forutsetninger. Som aktuarmessige forutsetninger for demografiske faktorer og avgang er vanlig benyttede forutsetninger innen forsikring lagt til grunn.

<u>Årets pensjonskostnad ytelsesbasert andel</u>	2022	2021
Nåverdi av årets pensjonsopptjening	-	96 658
Rentekostnad av pensjonsforpliktelsen	98 916	75 060
Arbeidsgiveravgift	3 574	15 941
Administrasjonskostnader	71 048	57 245
Aktuarielt tap/(gevinst)	81 802	498 044
Resultatført nettoforpliktelse ve ny uførepensjon	-	-
Avkastning pensjonsmidler	-144 614	-115 905
Netto pensjonskostnad	110 726	627 043

<u>Finansiell status pr 31.12</u>	2022	2021
Beregnete pensjonsforpliktelser	5 551 850	5 358 871
Pensjonsmidler	-5 066 414	-4 736 015
Ikke resultatført virkning av estimatavvik (tas ikke med fra 2022)	-	-1 266 322
Netto pensjonforpliktelser/pensjonsmidler	485 436	-643 466
Arbeidsgiveravgift	68 446	87 823
Over(-)/underfinansiert pensjonsforpliktelse	553 882	-555 643

Økonomiske forutsetninger

Diskonteringsrente	3.00 %	1.90 %
Forventet avkastning	4.70 %	3.10 %
Lønnsøkning	3.50 %	2.75 %
Forventet g-regulering	3.25 %	2.50 %
Forventet regulering av løpende pensjon	2.60 %	1.75 %
Arbeidsgiveravgift - sats	14.10 %	14.10 %

Dokumentet er signert digitalt av:

- Waters, Paul Martin Brakstad (10.10.1964), 08.05.2023
- Åsenden, Frode (30.11.1960), 24.04.2023
- SMITH-SOLEVÅG, GEIR (05.08.1980), 24.04.2023
- Eidheim, Hallvard (14.02.1970), 24.04.2023
- MIDJORD, WENCHE WALDERHAUG (17.08.1966), 24.04.2023
- Nielsen, Magna Våje (23.09.1957), 24.04.2023
- Pender, Ann Margaret (01.08.1961), 25.04.2023
- Luther, Lise Olga (20.05.1965), 25.04.2023
- Welander, Knud David (20.05.1961), 25.04.2023

Forseglet av



Posten Norge



ÅRSREGNSKAP - FRELSESARMEENS EIENDOMMER AS

Note 4 Varige driftsmidler

	Transportmidler	Eiendommer	SUM
Anskaffelseskost 1.1	947 875	1 607 129 609	1 608 077 484
Tilgang	414 500	83 336 353	83 750 853
Avgang	0	-6 425 341	-6 425 341
Anskaffelseskost 31.12	1 362 375	1 684 040 621	1 685 402 996
Akk av- og nedskrivninger 1.1	-639 875	-675 835 849	-676 475 724
Tilgang (årets avskrivning)	-108 000	-36 844 952	-36 952 952
Tilgang (årets nedskrivning)		0	0
Avgang		1 538 076	1 538 076
Akk av- og nedskrivninger 31.12	-747 875	-711 142 724	-711 890 599
Bokført verdi 31.12	614 500	972 897 897	973 512 397
Årets av- og nedskrivninger	108 000	36 844 952	36 952 952
Økonomisk levetid	10 år	20-50 år	
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær	

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

Den delen av eiendomsporteføljen som er knyttet til korpsvirksomheten har leie som i utgangspunkt er basert på en selvkostmodell med utgangspunkt i kjøpesum og inn og utbetalinger knyttet til eiendommen. Gevinster og tap ved salg av eiendom kan overføres til ny eiendom og vil da gi redusert leie. Leietaker (Frelsesarmeen) har for disse eiendommene evigvarende leierett basert på selvkostmodellen. Virkelig verdi av slik eiendom kan dermed bli klart lavere enn kostpris, hvilket kan medføre behov for nedskrivning av eiendommens verdi. "Gevinst ved salg av anleggsmidler" vil dermed i noen tilfeller kunne ha en motpost i form av nedskrivning eiendom.

Investeringer og salg siste 5 år (i hele tusen)

	År Investert	Solgt
2022	83 751	14 473
2021	230 069	66 739
2020	173 778	150 980
2019	63 425	175 793
2018	30 622	20 254

Dokumentet er signert digitalt av:

- Waters, Paul Martin Brakstad (10.10.1964), 08.05.2023
- Åsenden, Frode (30.11.1960), 24.04.2023
- SMITH-SOLEVÅG, GEIR (05.08.1980), 24.04.2023
- Eidheim, Hallvard (14.02.1970), 24.04.2023
- MIDJORD, WENCHE WALDERHAUG (17.08.1966), 24.04.2023
- Nielsen, Magna Våje (23.09.1957), 24.04.2023
- Pender, Ann Margarete (01.08.1961), 25.04.2023
- Luther, Lise Olga (20.05.1965), 25.04.2023
- Welander, Knud David (20.05.1961), 25.04.2023

Forseglet av



Posten Norge



ÅRSREGNSKAP - FRELSESARMEENS EIENDOMMER AS

Note 5 Skatt

Den midlertidige forskjellen er knyttet til skattemessige avskrivninger som er gjennomført for omsorg+ eiendommen på Ensjø.

Midlertidig forskjell	2022	2021
Midlertidig forskjell 1.1	21 035 430	20 062 430
Årets endring fradragsber konsernrenter	-	-
Årets endring - sk m avskrivning	842 065	972 999
Midlertidig forskjell 31.12	21 877 495	21 035 430
Fremførbart underskudd	1 140 463	-
Grunnlag utsatt skatt	20 737 032	21 035 430
Utsatt skatt (22%)	4 562 147	4 627 795
Skattekostnaden består av:	2 022	2 021
Ordinært resultat før skattekostnad	-8 612 622	45 801 369
Permanente forskjeller (ikke skattepliktig resultat)	-8 314 224	40 831 351
Skattepliktig del av ordinært resultat	-298 398	4 970 017
Endring midlertidig forskjell	-842 065	-972 999
Skattemessig resultat	-1 140 463	3 997 018
Betalbar skatt ordinær	-	879 344
Betalbar skatt dekket av tidl eier av kjøpt/fusjonert selskap	-	-
Endring utsatt skatt	-65 648	214 060
Avvik fra fjorårets skatteberegning	-	-
Skattekostnad	-65 648	1 093 404

Note 6 Investering i aksjer

Selskapet kjøpte pr 1.11.2022 100% av aksjene i Bakkegata 14 AS og Kirkeveien 2-4 Egersund AS. Begge selskapene var single purpose eiendomsselskap, og bakgrunnen for kjøpene var erverv av eiendom til bruk i Frelsesarmeen. Begge selskapene er på den bakgrunn fusjonert inn i Frelsesarmeens Eiendommer AS med virkning pr 1.1.2023. Underliggende eiendomsverdi i disse selskapene er totalt på 18,3 mill.

Dokumentet er signert digitalt av:

- Waters, Paul Martin Brakstad (10.10.1964), 08.05.2023
- Åsenden, Frode (30.11.1960), 24.04.2023
- SMITH-SOLEVÅG, GEIR (05.08.1980), 24.04.2023
- Eidheim, Hallvard (14.02.1970), 24.04.2023
- MIDJORD, WENCHE WALDERHAUG (17.08.1966), 24.04.2023
- Nielsen, Magna Våje (23.09.1957), 24.04.2023
- Pender, Ann Margaret (01.08.1961), 25.04.2023
- Luther, Lise Olga (20.05.1965), 25.04.2023
- Welander, Knud David (20.05.1961), 25.04.2023

Forseglet av



Posten Norge



ÅRSREGNSKAP - FRELSESARMEENS EIENDOMMER AS

Note 7 Fordringer, gjeld og pantstillelser

Fordringer som forfaller senere enn ett år etter regnskapsårets slutt	2022	2021
Lån til selskap i samme konsern	182 902 634	243 719 963
Andre fordringer	66 817 433	65 470 000
Sum	249 720 067	309 189 963

Lån til selskap i samme konsern er lån til søsterselskapet Teisentoppen, Frelsesarmeens barnehage i Oslo AS knyttet til felles finansiering av byggeprosjekt (kr 132.902.634, som er innfridd i 2023 og lån til søsterselskapet Frelsesarmeens Næringsseiendom AS (kr 50.000.000). Denne gjelden oppsto ved salg av eiendommer til søsterselskapet. Øvrige fordringer er knyttet til salg av eiendom, med deloppgjør frem i tid.

Gjeld som forfaller mer enn fem år etter regnskapsårets slutt	2022	2021
Gjeld til kredittinstitusjoner	367 257 738	130 485 535
Annen gjeld	27 588 946	30 259 896
Sum	394 846 684	160 745 431

Gjeld sikret ved pant	2022	2021
Gjeld til kredittinstitusjoner	449 211 683	463 565 647
Kassakreditt, ramme 40 mill, pt trukket	-	-
Annen gjeld	27 588 946	30 259 896
Sum	476 800 629	493 825 543

Av langsiktig gjeld er 33% sikret ved rentebinding i bank eller swap avtaler. Rentebinding er gjort i på Husbank lån, da banken tilbyr fastrenteavtaler. Andre långivere tilbyr ikke fastrente og slike lån må derfor sikres ved swap avtale når vi ønsker å sikre rentenivå. Vi har pt to swap avtaler. Lån med hovedstol kr 27,5 mill som er innvilget med 3 md Nibor rente + margin er rentesikret (swapavtale) med samme beløp og fast rente på 2,610% frem til 08.12.2030. Margin til bank kommer i tillegg til fastrenten. Swap avtalen reduseres løpende i takt med nedbealing av lånets hovedstol. (Vi selger da 3 md Nibor som i lånet og kjøper fastrente.) Det andre lånet er tilsvarende på 34,5 mill i hovedstol og fastrente på 2,214% + margin frem til 29.6.2023.

Virkelig verdi av rentesikringsavtaler er 0,7 mill. Beløpet er ikke balanseført. Gevinster og tap på rentesikring bokføres som finanskostnad, slik at bokført finanskostnad blir den samme som den hadde vært hvis finansinstitusjon hadde tilbudt fastrente direkte og ikke via en swap avtale.

Balanseført verdi av pantsatte eiendeler	2022	2021
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	457 917 053	424 368 066
Maskiner og driftsløsøre	0	0
Transportmidler	0	0
Kundefordringer	0	0
Sum	457 917 053	424 368 066

Dokumentet er signert digitalt av:

- Waters, Paul Martin Brakstad (10.10.1964), 08.05.2023
- Åsenden, Frode (30.11.1960), 24.04.2023
- SMITH-SOLEVÅG, GEIR (05.08.1980), 24.04.2023
- Eidheim, Hallvard (14.02.1970), 24.04.2023
- MIDJORD, WENCHE WALDERHAUG (17.08.1966), 24.04.2023
- Nielsen, Magna Våje (23.09.1957), 24.04.2023
- Pender, Ann Margaret (01.08.1961), 25.04.2023
- Luther, Lise Olga (20.05.1965), 25.04.2023
- Welander, Knud David (20.05.1961), 25.04.2023

Forseglet av



Posten Norge



ÅRSREGNSKAP - FRELSESARMEENS EIENDOMMER AS

Note 8 Mellomværende innen Frelsearmeen

Mellomværende innen Frelsearmeen	2022	2021
Kundefordringer (-forskuddsbetalt leie)	631 054	1 568 995
Andre fordringer	182 902 634	243 719 963
Leverandørgjeld	-617 077	-576 781
Annen gjeld	-0	-0
Sum mellomværende	182 916 610	244 712 176

Note 9 Antall aksjer, aksjeeiere

Samtlige av selskapets 12 aksjer (pålydende kr 20.000 pr stk) eies av Frelsearmeen. Det er en aksjeklasse og hver aksje gir samme rett i selskapet. Frelsearmeen utarbeider konsernregnskap. Dette kan innhentes fra morselskapets forretningskontor i Kommandør T I Øgrimsplass 4, Oslo.

Note 10 Egenkapital

	Aksjekapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 1.1	240 000	776 460 856	776 700 856
Redusert EK ifm fisjon			
Årets resultat		-8 546 974	-8 546 974
Egenkapital 31.12	240 000	767 913 882	768 153 882

Totalt er 164,6 mill av egenkapitalen knyttet til forskjellige Frelsearme korps. Denne egenkapitalen er øremerket for investeringer i bygg for drift av det enkelte korps.

Note 11 Garantistillelser

Søsterselskapet Frelsearmeens Næringseiendom AS eier 50% av boligutviklingselskapet Bråtengata 66 AS. Dette selskapet utvikler et boligprosjekt på en eiendom som Frelsearmeens Næringseiendom AS tidligere eide alene. I forbindelse med utviklingen av boligprosjektet var det behov for noen garantier fra eierne bak boligutviklingselskapet. Disse garantiene er stillet fra Frelsearmeens Eiendommer AS i stedet for fra søsterselskapet Frelsearmeens Næringseiendom AS. Risikoen knyttet til disse garantiene ansees som svært lav. Totalt er det stillet garanti for 77 mill.

Dokumentet er signert digitalt av:

- Waters, Paul Martin Brakstad (10.10.1964), 08.05.2023
- Åsenden, Frode (30.11.1960), 24.04.2023
- SMITH-SOLEVÅG, GEIR (05.08.1980), 24.04.2023
- Eidheim, Hallvard (14.02.1970), 24.04.2023
- MIDJORD, WENCHE WALDERHAUG (17.08.1966), 24.04.2023
- Nielsen, Magna Våje (23.09.1957), 24.04.2023
- Pender, Ann Margaret (01.08.1961), 25.04.2023
- Luther, Lise Olga (20.05.1965), 25.04.2023
- Welander, Knud David (20.05.1961), 25.04.2023

Forseglet av



Posten Norge