



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 915 347 444
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: FRIDTJOF EIENDOM AS
Forretningsadresse: Dronning Eufemias gate 16
0191 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Alina Hategan
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 01.04.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

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, 12.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter		146 596 590	82 300 286
Annen driftsinntekt	2	2 351 507	13 522 344
Sum inntekter		148 948 097	95 822 630
Kostnader			
Lønnskostnad	3, 4	4 713 537	10 862 082
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	5	26 692 965	7 159 456
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	5		
Annen driftskostnad	3, 6	17 049 743	25 715 853
Sum kostnader		48 456 245	43 737 392
Driftsresultat		100 491 852	52 085 238
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap		17 505 577	14 000 937
Annen renteinntekt	7	8 172 370	6 922 651
Annen finansinntekt	8, 9	25 150 292	35 615 975
Sum finansinntekter		50 828 239	56 539 563
Verdireduksjon markedsbaserte omløpsmidler	8		
Rentekostnad til foretak i samme konsern		702 167	187 445
Annen rentekostnad		90 674 825	42 181 888
Annen finanskostnad	8, 9	159 247	5 273 628
Sum finanskostnader		91 536 239	47 642 962
Netto finans		-40 708 000	8 896 601
Resultat før skattekostnad		59 783 851	60 981 839
Skattekostnad på resultat	10	8 385 026	7 296 831
Årsresultat	11	51 398 825	53 685 008
Årsresultat etter minoritetsinteresser		51 398 825	53 685 008



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Totalresultat		51 398 825	53 685 008
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte		35 000 000	30 000 000
Overført til annen egenkapital		16 398 825	23 685 008
Sum overføringer og disponeringer		51 398 825	53 685 008



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	10		
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	5, 12	1 256 689 390	1 251 023 079
Maskiner og anlegg	5		
Skip og flytende installasjoner	5		
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	5	9 976 616	11 040 898
Sum varige driftsmidler		1 266 666 006	1 262 063 977
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	12, 13	383 272 866	383 272 866
Lån til foretak i samme konsern	7	260 491 866	267 047 809
Investeringer i aksjer og andeler	8	25 005 343	24 007 245
Obligasjoner	8	27 934 880	27 047 020
Andre langsiktige fordringer		16 500	16 500
Sum finansielle anleggsmidler		696 721 456	701 391 440
Sum anleggsmidler		1 963 387 461	1 963 455 417
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		2 843 604	6 848 149
Andre kortsiktige fordringer		12 643 028	25 381 050
Konsernfordringer	7	17 505 577	29 888 383
Sum fordringer		32 992 209	62 117 582
Investeringer			
Aksjer og andeler i foretak i samme konsern	13		
Markedsbaserte aksjer	8	55 106 497	42 867 207
Markedsbaserte obligasjoner	8		
Andre markedsbaserte finansielle instrumenter	8	28 603 630	20 447 365



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Andre finansielle instrumenter	8		
Sum investeringer		83 710 128	63 314 572
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd	14	37 619 293	22 174 525
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		37 619 293	22 174 525
Sum omløpsmidler		154 321 629	147 606 679
SUM EIENDELER		2 117 709 091	2 111 062 096

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital	11, 15	6 245 316	6 245 316
Annen innskutt egenkapital	15, 11	1 645 996	1 645 996
Sum innskutt egenkapital		7 891 312	7 891 312

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	11	200 612 883	184 214 058
Sum opptjent egenkapital		200 612 883	184 214 058

Sum egenkapital

208 504 195 **192 105 370**

Gjeld

Langsiktig gjeld

Pensjonsforpliktelser	4	242 531	316 294
Utsatt skatt	10	66 946 853	58 561 827
Sum avsetninger for forpliktelser		67 189 384	58 878 121

Annen langsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner	12	1 786 297 000	1 751 591 418
Sum annen langsiktig gjeld		1 786 297 000	1 751 591 418

Sum langsiktig gjeld

1 853 486 384 **1 810 469 539**

Kortsiktig gjeld



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Leverandørgjeld		7 986 292	7 760 363
Betalbar skatt	10		
Skyldig offentlige avgifter		263 284	848 721
Utbytte		35 000 000	30 000 000
Kortsiktig konserngjeld	7		15 887 445
Annen kortsiktig gjeld	16	12 468 936	53 990 659
Sum kortsiktig gjeld		55 718 512	108 487 188
Sum gjeld		1 909 204 896	1 918 956 727
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 117 709 091	2 111 062 096



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 502494

Enheten

Organisasjonsnummer: 915 347 444
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: FRIDTJOF EIENDOM AS
Forretningsadresse: Dronning Eufemias gate 16
0191 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Alina Hategan
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 01.04.2025

Revisjon

Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern
autorisert regnskapsfører: Ja
Ekstern autorisert regnskapsfører har i
løpet av regnskapsåret bistått ved den
løpende regnskapsføringen eller utført
andre tjenester for selskapet enn å
utarbeide årsregnskapet: Ja

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

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, 11.06.2025

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: 915 347 444
FRIDTJOF EIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter		146 596 590	82 300 286
Annen driftsinntekt	2	2 351 507	13 522 344
Sum inntekter		148 948 097	95 822 630
Kostnader			
Lønnskostnad	3, 4	4 713 537	10 862 082
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	5	26 692 965	7 159 456
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	5		
Annen driftskostnad	3, 6	17 049 743	25 715 853
Sum kostnader		48 456 245	43 737 392
Driftsresultat		100 491 852	52 085 238
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap		17 505 577	14 000 937
Annen renteinntekt	7	8 172 370	6 922 651
Annen finansinntekt	8, 9	25 150 292	35 615 975
Sum finansinntekter		50 828 239	56 539 563
Verdireduksjon			
markedsbaserte omløpsmidler	8		
Rentekostnad til foretak i samme konsern		702 167	187 445
Annen rentekostnad		90 674 825	42 181 888
Annen finanskostnad	8, 9	159 247	5 273 628
Sum finanskostnader		91 536 239	47 642 962
Netto finans		-40 708 000	8 896 601
Resultat før skattekostnad		59 783 851	60 981 839
Skattekostnad på resultat	10	8 385 026	7 296 831
Årsresultat	11	51 398 825	53 685 008
Årsresultat etter minoritetsinteresser		51 398 825	53 685 008
Totalresultat		51 398 825	53 685 008
Overføringer og disponeringer			



Ordinært utbytte	35 000 000	30 000 000
Overført til annen egenkapital	16 398 825	23 685 008
Sum overføringer og disponeringer	51 398 825	53 685 008



Organisasjonsnr: 915 347 444
FRIDTJOF EIENDOM AS

BALANSE

Beløp i: NOK **Note** **2024** **2023**

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel 10

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger o.a.

fast eiendom 5, 12 1 256 689 390 1 251 023 079

Maskiner og anlegg 5

Skip og flytende

installasjoner 5

Driftsløsøre, inventar o.

a. utstyr 5 9 976 616 11 040 898

Sum varige driftsmidler 1 266 666 006 1 262 063 977

Finansielle anleggsmidler

Investering i datterselskap 12, 13 383 272 866 383 272 866

Lån til foretak i samme

konsern 7 260 491 866 267 047 809

Investeringer i aksjer og

andeler 8 25 005 343 24 007 245

Obligasjoner 8 27 934 880 27 047 020

Andre langsiktige

fordringer 16 500 16 500

Sum finansielle

anleggsmidler 696 721 456 701 391 440

Sum anleggsmidler 1 963 387 461 1 963 455 417

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer 2 843 604 6 848 149

Andre kortsiktige

fordringer 12 643 028 25 381 050

Konsernfordringer 7 17 505 577 29 888 383

Sum fordringer 32 992 209 62 117 582

Investeringer

Aksjer og andeler i

foretak i samme konsern 13 55 106 497 42 867 207

Markedsbaserte aksjer 8

Markedsbaserte obligasjoner 8 28 603 630 20 447 365

Andre markedsbaserte

finansielle instrumenter 8

Andre finansielle

instrumenter 8 83 710 128 63 314 572

Sum investeringer 83 710 128 63 314 572



Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd	14	37 619 293	22 174 525
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		37 619 293	22 174 525
Sum omløpsmidler		154 321 629	147 606 679
SUM EIENDELER		2 117 709 091	2 111 062 096
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	11, 15	6 245 316	6 245 316
Annen innskutt egenkapital	15, 11	1 645 996	1 645 996
Sum innskutt egenkapital		7 891 312	7 891 312
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	11	200 612 883	184 214 058
Sum opptjent egenkapital		200 612 883	184 214 058
Sum egenkapital		208 504 195	192 105 370
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pensjonsforpliktelser	4	242 531	316 294
Utsatt skatt	10	66 946 853	58 561 827
Sum avsetninger for forpliktelser		67 189 384	58 878 121
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	12	1 786 297 000	1 751 591 418
Sum annen langsiktig gjeld		1 786 297 000	1 751 591 418
Sum langsiktig gjeld		1 853 486 384	1 810 469 539
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		7 986 292	7 760 363
Betalbar skatt	10		
Skyldig offentlige avgifter		263 284	848 721
Utbytte		35 000 000	30 000 000
Kortsiktig konserngjeld	7		15 887 445
Annen kortsiktig gjeld	16	12 468 936	53 990 659
Sum kortsiktig gjeld		55 718 512	108 487 188
Sum gjeld		1 909 204 896	1 918 956 727
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 117 709 091	2 111 062 096



Organisasjonsnr: 915 347 444
FRIDTJOF EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
1.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.



NITSCHKE

Til generalforsamlingen i Fridtjof Eiendom AS

NITSCHKE AS

Vollsveien 17B

Postboks 353, 1326 Lysaker

Telefon: +47 67 10 77 00

E-post: post@nitschke.no

Foretaksregisteret: NO 914 658 314 MVA

Medlemmer av Den norske Revisorforening

Independent member of GGI

www.nitschke.no

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Fridtjof Eiendom AS som viser et overskudd på kr 51 398 825. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, 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 2024 og av dets resultat 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 de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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 (ledelsen) er ansvarlige for informasjonen i årsberetningen. 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.



NITSCHKE

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 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 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 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.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Lysaker, 21. mars 2025

NITSCHKE AS

Tor Egil Solli

statsautorisert revisor

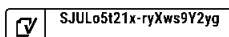


Årsregnskap 2024

Fridtjof Eiendom AS

Org.nr.: 915 347 444

Utarbeidet av:
view.
PROCURATOR



SJULo5t21x-ryXws9Y2yg



FRIDTJOF EIENDOM AS ÅRSBERETNING FOR 2024

Virksomhetens art og tilholdssted

Selskapet eier og driver forretningseiendommene Fr. Nansens vei 12, 14 og 16 samt samt Colosseum kino og Sørkedalsveien 1 seksjon 1, alle i Oslo.

Selskapets forretningsadresse er c/o VIEW Procurator AS, Dronning Eufemias gate 16, 0191 Oslo.

Fortsatt drift

I samsvar med regnskapsloven § 3-3a bekreftes det at forutsetningene om fortsatt drift er tilstede. Til grunn for antagelsen ligger resultatprognoser for år 2024 og selskapets langsiktige strategiske prognoser for årene fremover. Selskapet er i en sunn økonomisk og finansiell stilling.

Redegjørelse for årsregnskapet

Omsetningen i selskapet ble økt fra NOK 95.822.630 i 2023 til NOK 148.948.097 i 2024.

Det har ikke vært kostnader til forskning og utvikling. Samlet kontantstrøm fra driften var på NOK 42.860.974, mens driftsresultatet var på NOK 100.491.852.

Kontantstrøm fra investeringer NOK -3.878.097 stammer i hovedsak fra nye investeringer i verdipapirer.

Selskapets likviditetsbeholdning var NOK 37.619.293 pr 31.12.2024. Selskapets evne til egenfinansiering av investeringer er god.

Selskapets kortsiktige gjeld utgjorde pr. 31.12.2024 ca. 2,6% av samlet gjeld mot 5,6% pr 31.12.2023. Selskapets finansielle stilling er god, og man kan pr. 31.12.2024 nedbetale kortsiktig gjeld ved hjelp av de mest likvide midlene.

Totalkapitalen var ved utgangen av året NOK 2.117.709.091, sammenlignet med NOK 2.111.062.096 året før. Egenkapitalandelen pr 31.12.2024 var 9,8 %, sammenlignet med 9,09 % pr 31.12.2023.

Fremtidig utvikling

Kontorbygget i Fr. Nansens vei 12 ble leid ut fra januar 2024. Det er inngått langsiktig leieavtale for hele bygget. Selskapet har lange leiekontrakter med solide leietakere i de øvrige byggene.

Finansielle risikofaktorer

Selskapet er eksponert for finansiell risiko på ulike områder. Selskapets målsetting er å balansere denne finansielle risikoen i størst mulig grad. Selskapets gjeld er i norsk valuta.

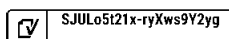
Markedsrisiko

Selskapet er eksponert for endringer i etterspørsel og betalingsvillighet i næringsmarkedet.

Selskapet er i mindre grad eksponert for endringer i rentenivået da selskapet har sikret renten på en betydelig del av gjelden gjennom en renteswap-avtale. Endringer i rentenivået kan imidlertid påvirke kostnadene og investeringsmulighetene i fremtidige perioder.

Kredittrisiko

Risiko for tap på fordringer vurderes som lav. Selskapet har hittil ikke hatt vesentlige tap på fordringer. Det er inngått avtaler om motregning i depositum knyttet til kundefordringer, men det er ikke inngått avtaler om finansielle instrumenter som reduserer kredittrisikoen.





Likviditetsrisiko

Styret vurderer likviditeten i selskapet som god. Forfallstidspunkter for kundefordringer opprettholdes i all vesentlighet og det samme gjelder for låneforfall.

Arbeidsmiljø og personale

Det er 1 ansatt i selskapet. Sykefraværet i selskapet var på totalt 0 timer i 2024 og tilsvarende året før. Det har i løpet av året ikke forekommet eller blitt rapportert arbeidsuhell eller ulykker som har resultert i materielle skader eller personskader. Arbeidsmiljøet betraktes som godt. Selskapet har ikke tegnet styreansvarsforsikring.

Miljørapportering

Utslipp fra byggene er innenfor de kravene myndighetene stiller.

Selskapets virksomhet er ikke regulert av konsesjoner eller pålegg. En betydelig del av miljøarbeidet konsentrerer seg om etablering av systemer for måling av støv og støy knyttet til ventilasjonsanleggene og byggenes innelima.

Redegjørelse etter åpenhetsloven

Selskapets åpenhetsrapport kan finnes tilgjengelig på selskapets hjemmesider.

Årsresultat og disponeringer

Styret foreslår følgende disponering i årsresultatet i Fridtjof Eiendom AS:

Til annen egenkapital	NOK 16.398.825
Avsatt til utbytte	NOK 35.000.000
Totalt disponert	NOK 51.398.825

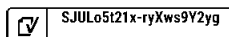
Oslo, 21. mars 2025

Martin Reimers
Styreleder

Felix Reimers
Styremedlem

Odd Solbakken
Styremedlem

Aina Hallin
Styremedlem





Fridtjof Eiendom AS

Resultatregnskap

	Note	2024	2023
Driftsinntekter og driftskostnader			
Leieinntekter		146 596 590	82 300 286
Annen driftsinntekt	2	2 351 507	13 522 344
Sum driftsinntekter		148 948 097	95 822 630
Lønnskostnad	3, 4	4 713 537	10 862 082
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	5	26 692 965	7 159 456
Annen driftskostnad	3, 6	17 049 743	25 715 853
Sum driftskostnader		48 456 245	43 737 392
Driftsresultat		100 491 852	52 085 238
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap		17 505 577	14 000 937
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	7	6 646 863	6 420 746
Annen renteinntekt		1 525 507	501 905
Annen finansinntekt	8, 9	25 150 292	35 615 975
Sum finansinntekter		50 828 239	56 539 563
Rentekostnad til foretak i samme konsern		702 167	187 445
Annen rentekostnad		90 674 825	42 181 888
Annen finanskostnad	8, 9	159 247	5 273 628
Sum finanskostnader		91 536 239	47 642 962
Resultat av finansposter		-40 708 000	8 896 601
Resultat før skattekostnad		59 783 851	60 981 839
Skattekostnad på resultat	10	8 385 026	7 296 831
Resultat		51 398 825	53 685 008
Årsresultat	11	51 398 825	53 685 008
Disponering av resultat			
Ordinært utbytte		35 000 000	30 000 000
Overført til annen egenkapital		16 398 825	23 685 008
Sum overføringer		51 398 825	53 685 008



Fridtjof Eiendom AS

Balanse

	Note	2024	2023
Eiendeler			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	5, 12	1 256 689 390	1 251 023 079
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	5	9 976 616	11 040 898
Sum varige driftsmidler		1 266 666 006	1 262 063 977
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i datterselskap	12, 13	383 272 866	383 272 866
Investeringer i aksjer og andeler	8	25 005 343	24 007 245
Investeringer i obligasjoner	8	27 934 880	27 047 020
Lån til selskap i samme konsern	7	260 491 866	267 047 809
Andre langsiktige fordringer		16 500	16 500
Sum finansielle anleggsmidler		696 721 456	701 391 440
Sum anleggsmidler		1 963 387 461	1 963 455 417
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		2 843 604	6 848 149
Fordring på selskap i samme konsern	7	17 505 577	29 888 383
Andre kortsiktige fordringer		12 643 028	25 381 050
Sum fordringer		32 992 209	62 117 582
Investeringer			
Markedsbaserte aksjer	8	55 106 497	42 867 207
Andre markedsbaserte finansielle instrumenter	8	28 603 630	20 447 365
Sum investeringer		83 710 128	63 314 572
Bankinnskudd o.l.			
Bankinnskudd	14	37 619 293	22 174 525
Sum bankinnskudd o.l.		37 619 293	22 174 525
Sum omløpsmidler		154 321 629	147 606 679
Sum eiendeler		2 117 709 091	2 111 062 096



Fridtjof Eiendom AS

Balanse

	Note	2024	2023
Egenkapital og gjeld			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	11, 15	6 245 316	6 245 316
Annen innskutt egenkapital	11	1 645 996	1 645 996
Sum innskutt egenkapital		7 891 312	7 891 312
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	11	200 612 883	184 214 058
Sum opptjent egenkapital		200 612 883	184 214 058
Sum egenkapital		208 504 195	192 105 370



Fridtjof Eiendom AS

Balanse

	Note	2024	2023
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Pensjonsforpliktelser	4	242 531	316 294
Utsatt skatt	10	66 946 853	58 561 827
Sum avsetning for forpliktelser		67 189 384	58 878 121
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	12	1 786 297 000	1 751 591 418
Sum annen langsiktig gjeld		1 786 297 000	1 751 591 418
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til selskap i samme konsern	7	0	15 887 445
Leverandørgjeld		7 986 292	7 760 363
Skyldig offentlige avgifter		263 284	848 721
Avsatt utbytte		35 000 000	30 000 000
Annen kortsiktig gjeld	16	12 468 936	53 990 659
Sum kortsiktig gjeld		55 718 512	108 487 188
Sum gjeld		1 909 204 896	1 918 956 727
Sum egenkapital og gjeld		2 117 709 091	2 111 062 096

Oslo, 21.03.2025
Styret i Fridtjof Eiendom AS

Martin Reimers
styreleder

Henrik Felix Reimers
styremedlem

Odd Ingar Solbakken
styremedlem

Aina Hallin
styremedlem



Kontantstrømanalyse

Fridtjof Eiendom AS

	Note	2024	2023
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter			
Resultat før skattekostnad		59 783 851	60 981 839
Periodens betalte skatt		0	404 725
Ordinære avskrivninger		26 692 965	7 159 456
Endring i kundefordringer		4 004 545	-4 871 877
Endring i leverandørgjeld		225 929	2 398 228
Forskj. kostnadsført pensjon og inn-/utbet. i pensjonso		-73 763	-199 044
Endring i andre tidsavgrensingsposter		-29 369 137	16 224 398
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		42 860 974	71 511 631
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter			
Tap/gevinst ved salg av aksjer og andeler		-1 634 507	2 720 824
Verdiendring asjer og andeler		-16 768 909	-12 497 469
Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler		-31 294 994	-300 061 852
Innbetalinger ved salg av aksjer og andeler i andre fore		-3 878 097	-12 795 451
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		-35 173 092	-312 857 302
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter			
Endring langsiktig gjeld		34 705 582	296 037 896
Innbetalinger ved opptak av ny kortsiktig gjeld		3 051 303	-31 422 757
Utbetalinger av utbytte		-30 000 000	-20 000 000
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		7 756 885	244 615 139
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter		15 444 768	3 269 467
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. begynnel		22 174 525	18 905 058
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. slutt		37 619 293	22 174 525
Endring		15 444 768	3 269 467



Fridtjof Eiendom AS

Noter

Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og utarbeidet etter norske regnskapsstandarder og god regnskapsskikk. Regnskapet bygger på historisk kost prinsippet. Årsregnskapet består av resultatregnskap, balanse og noteopplysninger.

Konsernforhold

Fridtjof Invest AS eier alle aksjene i selskapet. Det utarbeides konsernselskap i mor. Kopi av morselskapets regnskap kan fås ved henvendelse til selskapets forretningsfører, VIEW Procurator AS, Dronning Eufemiasgate 16, Oslo.

Det har ikke vært transaksjoner med fortjeneste mellom selskapet og mor, utover at mellomværende med konsernselskaper renteberegnes.

Driftsinntekter

Leieinntekter inntektsføres etter hvert som leie opptjenes. Tilsvarende kostnadsføres drifts- og rentekostnader når disse er påløpt. Betaling for utlegg for leietakers regning inntektsføres ikke, men avregnes mot utgifter.

Kostnader kostnadsføres som hovedregel i samme periode som tilhørende inntekter. I de tilfeller det ikke er en klar sammenheng mellom utgifter og inntekter fastsettes fordelingen etter skjønnsmessige kriterier.

Skatt

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 reverseres i samme periode er utlignet og nettoført.

Netto utsatt skattefordel balanseføres ikke, i samsvar med unntaksreglene for små foretak.

Skatt på avgitt konsernbidrag som er ført som økt kostpris på aksjer i andre selskaper, og skatt på mottatt konsernbidrag som er ført direkte mot egenkapitalen, er ført direkte mot skatt i balansen (føring skjer mot betalbar skatt hvis konsernbidraget har hatt virkning på betalbar skatt og mot utsatt skatt hvis konsernbidraget har hatt virkning på utsatt skatt).

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt 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 verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på opptakstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, fratrukket avskrivninger og nedskrivninger. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Skillet mellom vedlikehold og påkostning/forbedring regnes i forhold til driftsmidlets stand ved anskaffelse av driftsmidlet. Varige



Fridtjof Eiendom AS

Noter

driftsmidler nedskrives til gjenvinnbart beløp ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdi av fremtidige kontantstrømmer knyttet til eiendelen. Nedskrivningen reverseres når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

Datterselskap og investeringer i 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, konsernbidrag og andre utdelinger fra datterselskap er inntektsført samme år som det er avsatt i givers regnskap. Overstiger utbyttet / konsernbidraget andel av opptjent resultat etter anskaffelsestidspunktet, representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og utdelingene er fratrukket investeringens verdi i balansen til morselskapet.

Markedsbaserte finansielle omløpsmidler

Porteføljeinvesteringer i aksjer, obligasjoner og andre verdipapirer som handles på en likvid markedsplass vurderes til markedsverdi på balansetidspunktet. Andre finansielle omløpsmidler vurderes til det laveste av gjennomsnittlig anskaffelseskost og virkelig verdi på balansedagen.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

Pensjonsforpliktelser

Pensjonsforpliktelser finansiert over driften er beregnet og balanseført under avsetning for forpliktelser. Pensjonsordninger finansiert via kollektivt forsikret pensjonsordning balanseføres ikke. Pensjonspremien anses i disse tilfeller som pensjonskostnad og klassifiseres sammen med lønnskostnader.

Note 2 Leieinntekter

Selskapets driftsinntekter består kun av leieinntekter fra utleie av næringseiendommer i Oslo kommune.

Note 3 Lønnskostnader og ytelser, godtgjørelser til daglig leder, styret og revisor

Lønnskostnader	2024	2023
Lønninger	3 127 741	9 997 645
Arbeidsgiveravgift	1 490 827	885 050
Pensjonskostnader	88 114	-20 612
Andre ytelser	6 856	0
Sum	4 713 537	10 862 082

Selskapet har i 2024 1 ansatte, som utgjør ca 80% årsverk. Lønnskostnader relaterer seg til lønn til styreleder og styrehonorar til selskapets styre.



Fridtjof Eiendom AS

Noter

Revisor

Kostnadsført revisjonshonorar for 2024 utgjør kr 127 090 inkl. andel mva selskapet ikke får fradragsført. I tillegg kommer honorar for andre tjenester med kr 58 905 inkl. andel mva selskapet ikke får fradragsført.

Note 4 Pensjonskostnader, - midler og - forpliktelser

Selskapet var i 2024 ikke forpliktet til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

Selskapet har en uforsikret pensjonsordning for 3 personer. Opptjeningstiden for alle personene er avsluttet. Ordningen er for det vesentligste ytelsesordning. Forpliktelsen er avhengig av de aktuarmessige forutsetningene som er gjengitt i tabell nedenfor og antatt gjenværende levetid. Pensjonen finansieres over driften. Arbeidsgiveravgift er ikke inkludert i forpliktelsen.

	2024	2023
Utbetalte pensjoner i perioden	31 800	34 678
Resultatført andel av planendringseffekt	-73 763	-199 044
Netto pensjonskostnad /etter arbeidsgiveravgift)	-41 963	-164 366
Netto opptjent pensjonsforpliktelse 1.1	316 294	515 338
Resultatførte pensjonskostnader i perioden	31 800	34 678
Amortisering pensjonsforpliktelse	-132 589	-128 256
Renteendring og andre estimatavvik	27 026	-105 466
Netto pensjonsforpliktelse pr. 31.12	242 531	316 294
Netto balanseført pensjonsforpliktelse pr. 31.12	242 531	316 294
Økonomiske forutsetninger	2024	2023
Diskonteringsrente	3,75 %	3,25 %

Som forutsetninger for demografiske faktorer og avgang er dødelighetstabellen i arveavgiftsloven lagt til grunn. Diskonteringsrenten er 10 års rente på norske statsobligasjoner.

Den kalkulatoriske renten på pensjonsforpliktelsen er beholdt som personalkostnad i resultatregnskapet for å beholde analyseegenskapene til regnskapet.



Fridtjof Eiendom AS

Noter

Note 6 Annen driftskostnad

	2024	2023
Leie parkering	2 799 881	0
Eiers andel felleskostnader	2 304 915	1 067 861
Vedlikeholdskostnader	1 252 043	6 813 581
Andre kostnader	10 692 904	17 834 411
Sum	17 049 743	25 715 853

Note 7 Mellomværende med selskap i samme konsern

	2024	2023
Fordringer		
Lån til foretak i samme konsern	260 491 866	267 047 809
Andre kortsiktige fordringer konsern	17 505 577	29 888 383
Sum	277 997 443	296 936 192

Gjeld

Annen kortsiktig gjeld konsern	0	15 887 445
Sum	0	15 887 445

Mellomværende med konsernselskaper blir renteberegnet, årets netto renteinntekt er på kr. 5 944 696.

Note 8 Verdipapirer

Selskapets langsiktige investeringer er vurdert til laveste verdi av kostpris og virkelig verdi mens selskapets kortsiktige investeringer er vurdert til virkelig verdi.

	Kostpris	Bokført verdi	Markedsverdi
Langsiktige investeringer i aksjer	25 870 343	25 005 343	24 908 083
Markedsbaserte aksjer, kortsiktige	37 450 450	55 106 497	55 106 497
Markedsbaserte obligasjoner	26 975 000	27 934 880	27 934 880
Aksjefond	9 725 141	28 603 630	28 603 630
Sum	100 020 934	136 650 351	136 553 091

Det er inntektsført en netto verdiøkning på aksjer i 2024 på kr 16 768 909.





Fridtjof Eiendom AS

Noter

Note 9 Finansinntekter og finanskostnader

Finansinntekter	2024	2023
Aksjeutbytte	3 814 874	18 380 532
Renter på obligasjoner	2 773 554	2 553 468
Gevinst ved realisasjon av verdipapirer	1 792 955	2 184 505
Verdiendring verdipapirer	16 768 909	12 497 469
Sum	25 150 292	35 615 975

Finanskostnader	2024	2023
Tap ved realisasjon av verdipapirer	158 448	4 905 329
Annen finanskostnad	799	368 299
Sum	159 247	5 273 628



Fridtjof Eiendom AS

Noter

Note 10 Skatt

Årets skattekostnad	2024	2023
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skatt	8 385 026	7 296 831
Skattekostnad ordinært resultat	8 385 026	7 296 831
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	59 783 851	60 981 839
Permanente forskjeller	-21 670 096	-41 815 364
Endring i midlertidige forskjeller	-24 571 968	-80 739 879
Mottatt konsernbidrag	0	14 000 937
Anvendelse av fremførbart underskudd	-13 541 787	0
Skattepliktig inntekt	0	-47 572 467
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	-3 851 227	-3 080 206
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	3 851 227	3 080 206
Sum betalbar skatt i balansen	0	0

Skatteeffekten av midlertidige forskjeller og underskudd til fremføring som har gitt opphav til utsatt skatt og utsatte skattefordeler, spesifisert på typer av midlertidige forskjeller

	2024	2023	Endring
Varige driftsmidler	368 361 930	351 289 273	-17 072 657
Gevinst – og tapskonto	-29 784 842	-37 210 390	-7 425 548
Pensjonspremie/- forpliktelse	-242 531	-316 294	-73 763
Sum	338 334 557	313 762 589	-24 571 968
Akkumulert fremførbart underskudd	-34 030 680	-47 572 467	-13 541 787
Grunnlag for utsatt skatt	304 303 877	266 190 122	-38 113 755
Utsatt skatt (22 %)	66 946 853	58 561 827	-8 385 026

Note 11 Egenkapital

	Aksjekapital	Annen Innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2023	6 245 316	1 645 996	184 214 058	192 105 370
Årets resultat			51 398 825	51 398 825
Utbytte			-35 000 000	-35 000 000
Pr 31.12.2024	6 245 316	1 645 996	200 612 883	208 504 195



Fridtjof Eiendom AS

Noter

Note 12 Gjeld, pantstillelser

Selskapet har pantelån som er sikret med pant i selskapets faste eiendom. Gjeld som forfaller mindre enn 5 år etter 31.12.2024 vil bli reforhandlet før forfallstidspunkt.

	2024	2023
Gjeld som forfaller mindre enn 5 år etter 31.12.	1 786 297 000	1 751 591 418
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 786 297 000	1 751 591 418

Selskapets bygninger og tomter er stillet som sikkerhet for gjeld ovenfor kredittinstitusjoner. Eiendeler stilt som sikkerhet for selskapets pantelån:

	Pantelån	Balansført verdi pant
Bygg	1 786 297 000	1 202 486 682
Tomt		54 202 708
Aksjer i Colosseum Kino Eiendom AS		346 809 145
Aksjer i Fridtjof Parkering AS		36 463 721
SUM	1 786 297 000	1 639 962 256

Note 13 Datterselskap

	Kontor-kommune	Eier-andel	Anskaffelses kost	Balansført verdi	Egenkapital	Resultat
Datterselskaper						
Colosseum Kino Eiendom AS	OSLO	100,0 %	346 809 145	346 809 145	83 382 979	14 048 054
Fridtjof Parkering AS	OSLO	100,0 %	36 463 721	36 463 721	51 190 830	1 291 538
Sum			383 272 866	383 272 866	134 573 809	15 339 592

Note 14 Bankinnskudd

Innestående midler på skattetrekkkonto (bundne midler) er på kr. 155 811.



Fridtjof Eiendom AS

Noter

Note 15 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Fridtjof Eiendom AS pr. 31.12 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	31 542	198,0	6 245 316
Sum	31 542		6 245 316

Eierstruktur

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
Fridtjof Invest AS	31 542	100,0	100,0

Note 16 Annen kortsiktig gjeld

	2024	2023
Påløpt aga av feriepenger	43 485	59 522
Skyldige feriepenger	308 410	422 145
Skyldige felleskostnader	1 075 000	771 466
Påløpte renter	9 547 932	4 859 770
Påløpte kostnader	1 494 109	47 877 755
Sum	12 468 936	53 990 659



COMPLETED BY ALL:
20.03.2025 18:02

SENT BY OWNER:
Frederic Leer-Salvesen - 20.03.2025 14:42

DOCUMENT ID:
ryXws9Y2yg

ENVELOPE ID:
SJULO5t21x-ryXws9Y2yg

Document history

DOCUMENT NAME:
Årsregnskap 2024 - Fridtjof Eiendom.pdf
17 pages

ALL ATTACHMENTS APPROVED:
Årsregnskap 2024 - Fridtjof Eiendom.pdf-pAdES-Skoqs5K2yl.pdf
Årsregnskap 2024 - Fridtjof Eiendom.pdf-pAdES-SJeEFoqYnyx.pdf
Årsregnskap 2024 - Fridtjof Eiendom.pdf-pAdES-BJ-cjcYn1e.pdf
Årsregnskap 2024 - Fridtjof Eiendom.pdf-pAdES-S1DsocY3ye.pdf

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
Aina Hallin ah@lorskibs.no	Signed	20.03.2025 14:54	eID	Norwegian BankID (DOB: 76/01/31)
	Authenticated	20.03.2025 14:52	Low	IP: 109.74.184.14
Martin Reimers martinre@math.uio.no	Signed	20.03.2025 14:58	eID	Norwegian BankID (DOB: 68/03/23)
	Authenticated	20.03.2025 14:56	Low	IP: 77.18.51.81
Henrik Felix Reimers felix.reimers@glittertind.no	Signed	20.03.2025 15:16	eID	Norwegian BankID (DOB: 68/04/09)
	Authenticated	20.03.2025 15:13	Low	IP: 51.175.207.204
Odd Ingar Solbakken odd.solbakken@viewledger.com	Signed	20.03.2025 18:02	eID	Norwegian BankID (DOB: 53/09/03)
	Authenticated	20.03.2025 17:58	Low	IP: 84.234.146.56

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR compliant



eIDAS standard



PDF sealed