



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 930 891 126  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: FRELSESARMEENS EIENDOMMER AS  
Forretningsadresse: Ensjøveien 23A  
0661 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Frode Åsenden  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.05.2024

### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 20.06.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Husleie		163 065 677	142 321 841
Gevinst ved salg anleggsmidler		28 261 086	9 586 062
Annen driftsinntekt		1 785 803	2 814 940
<b>Sum inntekter</b>		<b>193 112 566</b>	<b>154 722 843</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		11 441 729	10 924 766
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		45 877 130	36 952 952
Rep og vedlikehold bygninger		140 548 582	76 459 788
Andre driftskostnader bygninger		35 748 676	28 346 395
Andre driftskostnader		1 948 508	2 073 341
<b>Sum kostnader</b>		<b>235 564 625</b>	<b>154 757 242</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-42 452 059</b>	<b>-34 399</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		3 745 011	8 556 969
Annen renteinntekt		10 535 634	1 690 915
Annen finansinntekt		93 278	329 611
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>14 373 923</b>	<b>10 577 495</b>
Annen rentekostnad		12 616 789	19 133 039
Annen finanskostnad			22 679
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>12 616 789</b>	<b>19 155 718</b>
<b>Netto finans</b>		<b>1 757 134</b>	<b>-8 578 223</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-40 694 925</b>	<b>-8 612 622</b>
Skattekostnad på ordinært resultat		-1 273 407	-65 648
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-39 421 518</b>	<b>-8 546 974</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-39 421 518</b>	<b>-8 546 974</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Overføringer til/fra annen egenkapital		-39 421 518	-8 546 974
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-39 421 518</b>	<b>-8 546 974</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		1 084 389 129	972 897 896
Transportmidler		759 500	614 500
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>1 085 148 629</b>	<b>973 512 396</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Lån til foretak i samme konsern		6 000 000	182 902 634
Investeringer i aksjer og andeler		2 700	16 658 920
Andre fordringer		125 469 873	66 817 433
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>131 472 573</b>	<b>266 378 987</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>1 216 621 202</b>	<b>1 239 891 383</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		922 954	340 626
Andre fordringer		122 275	1 169 969
<b>Sum fordringer</b>		<b>1 045 229</b>	<b>1 510 595</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		100 755 545	27 593 876
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>100 755 545</b>	<b>27 593 876</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>101 800 774</b>	<b>29 104 471</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 318 421 976</b>	<b>1 268 995 854</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital		240 000	240 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>240 000</b>	<b>240 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		728 492 364	767 913 882
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>728 492 364</b>	<b>767 913 882</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>728 732 364</b>	<b>768 153 882</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Pensjonsforpliktelser		941 049	553 882
Utsatt skatt		3 288 740	4 562 147
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>4 229 789</b>	<b>5 116 029</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		378 437 083	449 211 683
Øvrig langsiktig gjeld		173 097 996	28 432 146
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>551 535 079</b>	<b>477 643 829</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>555 764 868</b>	<b>482 759 858</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		24 908 215	15 264 243
Skyldige offentlige avgifter		1 077 200	851 745
Annen kortsiktig gjeld		7 939 329	1 966 126
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>33 924 744</b>	<b>18 082 114</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>589 689 612</b>	<b>500 841 972</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 318 421 976</b>	<b>1 268 995 854</b>



# Deloitte.

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

+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 2023, resultatregnskap, kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Øvrig informasjon

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige for informasjonen i årsberetningen og annen øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten, bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker verken informasjonen i årsberetningen eller annen øvrig informasjon.

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

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

- er konsistent med årsregnskapet og
- inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav.

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Deloitte AS and Deloitte Advokatfirma AS are the Norwegian affiliates of Deloitte NSE LLP, a member firm of Deloitte Touche Tohmatsu Limited, a UK private company limited by guarantee ("DTTL"). DTTL and each of its member firms are legally separate and independent entities. DTTL and Deloitte NSE LLP do not provide services to clients. Please see [www.deloitte.com/about](http://www.deloitte.com/about) to learn more about our global network of member firms.

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

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



## Deloitte.

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

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

Oslo, 2. mai 2024  
Deloitte AS

**Grete Elgåen**  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)



## Uavhengig revisors beretning

Name

ELGÅEN, GRETE

Date

2024-05-14

Identification

 bankID™ ELGÅEN, GRETE



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

## FEAS 2023 Årsberetning

### Dokumentet er signert digitalt av følgende undertegnere:

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



#### Det signerte dokumentet innholder

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



#### Dokumentet er forseglet av Posten Norge

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



#### Slik ser du at signaturene er gyldig

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



## Frelsesarmeens Eiendommer AS

### Årsberetning 2023

#### 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, korpsvirksomhet (menigheter) og boliger for offiserer i organisasjonen.

Det er gjennomført større og mindre vedlikeholdsarbeider i korpseiendommer og eiendommer for sosialtjenesten over hele landet. Det er også lagt ned betydelig arbeid knyttet til planlegging av mulige byggeprosjekter. Det er i tillegg både kjøpt og solgt eiendommer. To aksjeselskap som ble ervervet på slutten av 2022 er fusjonert inn fra 1.1.23.

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 2023 har vært på 0,8%, hvorav 0,5% langtidsfravær og 0,3% korttidsfravær.

#### Likestilling

Selskapet har i 2023 hatt 11 personer ansatt på heltid og 3 personer på deltid. Alle ansatte er menn. Ved fremtidige ansettelse vil det kjønn som er underrepresentert bli foretrukket, under ellers like forutsetninger.

Styret består av fire menn og fire kvinner. Det er 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 er 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 2024.

Dokumentet er signert digitalt av:

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

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 2023 på kr 5 mill. Langsiktig gjeld med fastrenteavtaler utgjør til sammen kr 447 mill, slik at den totale låneporteføljen er kr 552 millioner ved utgangen av 2023.

## Årsregnskapet for 2023

Driftsinntektene for 2023 er kr 193.112.566,- og årets regnskapsmessige resultat er kr -40.694.925,- før skatt og kr -39.421.518,- etter skatt. Pr. 31.12.23 har selskapet en total kapital på kr 1.318.421.976,- hvorav egenkapitalen utgjør kr 728.732.364,-.

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

Styret kjenner for øvrig ikke til noe forhold av viktighet for å bedømme selskapets stilling som ikke framgår av resultatregnskapet og balansen med tilhørende noter.

Styret retter en takk til de ansatte og ansvarlige for driften av de forskjellige eiendommene for innsatsen i 2023, og for den utviste interesse for selskapets drift og fremtid.

Oslo, 17. april 2024

Knud David Welander  
styrets leder

Paul Waters  
styrets nestleder

Magna Våje Nielsen  
styremedlem

Wenche Walderhaug Midjord  
styremedlem

Lise O Luther  
styremedlem

Ann M Pender  
styremedlem

Geir Smith-Solevåg  
styremedlem

Hallvard Eidheim  
styremedlem

Frode Åsenden  
daglig leder

Dokumentet er signert digitalt av:

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

Forseglet av



Posten Norge



## FEAS 2023 Årsregnskap

### Dokumentet er signert digitalt av følgende undertegnere:

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



#### Det signerte dokumentet innholder

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



#### Dokumentet er forseglet av Posten Norge

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



#### Slik ser du at signaturene er gyldig

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



# ÅRSREGNSKAP

2023

FRELSESARMEENS EIENDOMMER AS

Dokumentet er signert digitalt av:

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

Forseglet av



Posten Norge



## ÅRSREGNSKAP - FRELSesarMEENS EIENDOMMER AS

RESULTATREGNSKAP	Note	2023	2022
<b>DRIFTSINNTEKTER OG KOSTNADER</b>			
<b>DRIFTSINNTEKTER</b>			
Husleieinntekter		163 065 677	142 321 841
Gevinst ved salg anleggsmidler		28 261 086	9 586 062
Annen driftsinntekt		1 785 803	2 814 940
Sum driftsinntekter	1	193 112 566	154 722 843
<b>DRIFTSKOSTNADER</b>			
Lønnskostnader mv	2, 3	11 441 729	10 924 766
Av- og nedskrivninger	4	45 877 130	36 952 952
Rep og vedlikehold bygninger		140 548 582	76 459 788
Andre driftskostnader eiendom		35 748 676	28 346 395
Andre driftskostnader	2	1 948 508	2 073 341
Sum driftskostnader		235 564 625	154 757 242
Driftsresultat		-42 452 059	-34 399
<b>FINANSINNTEKTER OG KOSTNADER</b>			
Renteinntekter konsernforetak		3 745 011	8 556 969
Andre renteinntekter		10 535 634	1 690 915
Andre finansinntekter		93 278	329 611
Rentekostnader konsernforetak		-	-
Andre rentekostnader		-12 616 789	-19 133 039
Andre finanskostnader		-	-22 679
Netto finanskostnader		1 757 133	-8 578 223
Ordinært resultat før skattekostnad		-40 694 925	-8 612 622
Skattekostnad	5	-1 273 407	-65 648
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-39 421 518</b>	<b>-8 546 974</b>
<b>Disponeringer:</b>			
Overføring til annen egenkapital		-39 421 518	-8 546 974

Dokumentet er signert digitalt av:

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

Forseglet av



Posten Norge



## ÅRSREGNSKAP - FRELSesarMEENS EIENDOMMER AS

BALANSE PR 31.12	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Varige driftsmidler:			
Eiendommer	4, 7	1 084 389 129	972 897 896
Transportmidler, inventar	4	759 500	614 500
Sum varige driftsmidler		1 085 148 629	973 512 396
Finansielle anleggsmidler:			
Lån til foretak i samme konsern	7, 8	6 000 000	182 902 634
Langsiktig fordring	7	125 469 873	66 817 433
Investeringer i aksjer og andeler	6	2 700	16 658 920
Sum finansielle anleggsmidler		131 472 573	266 378 987
Sum anleggsmidler		1 216 621 202	1 239 891 384
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Fordringer:			
Kundefordringer	8	922 954	340 626
Andre fordringer		122 275	1 169 969
Sum fordringer		1 045 229	1 510 595
Bankinnskudd mv:			
Bankinnskudd		100 341 034	27 213 034
Bankinnskudd skattetrekk		414 511	380 841
Sum bankinnskudd		100 755 545	27 593 875
Sum omløpsmidler		101 800 774	29 104 470
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 318 421 976</b>	<b>1 268 995 854</b>

Dokumentet er signert digitalt av:

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

Forseglet av



Posten Norge



## ÅRSREGNSKAP - FRELSESARMEENS EIENDOMMER AS

BALANSE PR 31.12	Note	2023	2022
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital:			
Aksjekapital (12 aksjer à kr 20.000)	9, 10	240 000	240 000
Opptjent egenkapital:			
Annen egenkapital	10, 12	728 492 364	767 913 882
<b>Sum egenkapital</b>		<b>728 732 364</b>	<b>768 153 882</b>
<b>GJELD</b>			
Avsetning for forpliktelser:			
Pensjonsforpliktelser	3	941 048	553 882
Utsatt skatt	5	3 288 740	4 562 147
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>4 229 788</b>	<b>5 116 029</b>
Langsiktig gjeld:			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7, 12	378 437 083	449 211 683
Øvrig langsiktig gjeld	7, 8	173 097 996	28 432 146
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>551 535 079</b>	<b>477 643 829</b>
Kortsiktig gjeld:			
Leverandørgjeld	8	24 908 215	15 264 243
Skyldige offentlige avgifter		1 077 200	851 745
Kassakreditt		-	-
Betalbar skatt	5	-	-
Annen kortsiktig gjeld	8	7 939 330	1 966 125
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>33 924 745</b>	<b>18 082 113</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>589 689 612</b>	<b>500 841 972</b>
<b>SUM GJELD OG EGENKAPITAL</b>		<b>1 318 421 976</b>	<b>1 268 995 854</b>

Oslo, 17. april 2024

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:

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

Forseglet av



Posten Norge



## ÅRSREGNSKAP - FRELSÉSARMEENS EIENDOMMER AS

Kontantstrømsoppstilling	2023	2022
Tilført fra årets virksomhet 1)	-23 078 881	17 874 924
+ Endringer i lager, kunder og leverandører	9 061 643	-15 552 956
+ Endringer i andre tidsavgrensninger	7 246 355	8 232 362
<b>Netto likviditetsendring fra virksomheten</b>	<b>-6 770 884</b>	<b>10 554 329</b>
<b>Likvider tilført/brukt på investeringer</b>		
- Investeringer i varige driftsmidler	-183 444 118	-83 750 853
+ Salg av varige driftsmidler (Salgspris)	54 191 842	14 473 327
+/- Endring i langsiktige fordringer	134 906 414	42 813 675
+/- Endring i andre investeringer		
<b>= Netto likviditetsendring fra investeringer</b>	<b>5 654 138</b>	<b>-26 463 851</b>
<b>Livider tilført/brukt på finansiering</b>		
+ Opptak av ny gjeld	153 290 000	267 560 000
- Nedbetaling av gammel gjeld	-79 398 750	-283 741 714
<b>= Netto likviditetsendring fra finansiering</b>	<b>73 891 250</b>	<b>-16 181 714</b>
<b>Netto endring likvider gjennom året</b>	<b>72 774 504</b>	<b>-32 091 235</b>
+ Likviditetsbeholdning pr 1.1	27 039 993	59 131 228
<b>= Likviditetsbeholdning 31.12</b>	<b>99 814 497</b>	<b>27 039 993</b>
<b>1) Dette tallet fremkommer slik:</b>		
Årets resultat før skatt	-40 694 925	-8 612 622
- Gevinst ved salg av anleggsmidler	-28 261 086	-9 586 062
+ Tap ved salg av anleggsmidler	-	-
+/- Årets endring i pensjonsforpliktelser	-	-
+ Av- og nedskrivning på anleggsmidler	45 877 130	36 952 952
- Betalt skatt	-	-879 344
<b>= Tilført fra årets virksomhet</b>	<b>-23 078 881</b>	<b>17 874 924</b>

Dokumentet er signert digitalt av:

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

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:

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

Forseglet av



Posten Norge



## ÅRSREGNSKAP - FRELSESARMEENS EIENDOMMER AS

### Note 1 Driftsinntekter

Pr virksomhetsområde	2023	2022
Eiendom med "Eiendomskonto"	67 146 156	47 264 157
Andre eiendommer	125 966 410	107 458 686
Eiendom totalt	193 112 566	154 722 843

Geografisk fordeling	2023	2022
Norge	190 095 778	151 906 887
Andre land	3 016 788	2 815 956
Sum	193 112 566	154 722 843

### Note 2 Lønnskostnader, antall ansatte mv

Lønnskostnaden består av:	2023	2022
Lønninger	9 028 466	8 517 434
Folketrygdavgift	1 270 032	1 216 282
Pensjonskostnader	966 388	1 156 712
Andre ytelser	176 842	34 337
Sum lønnskostnader	11 441 729	10 924 766

Antall årsverk	12	13
----------------	----	----

Ytelser til ledende personer	Daglig leder	Styret
Lønn	939 990	0
Pensjonsytelser/premier	59 399	0
Annen godtgjørelse	6 865	0

#### Revisor

Kostnadsført revisjonshonorar i 2023 kr 477.135, hvorav 433.663 gjelder lovpålagt revisjon og 43.472 gjelder øvrig rådgivning mv. Beløpet er inkl ikke fradragsberettiget mva.

#### Styreansvarsforsikring

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

Dokumentet er signert digitalt av:

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

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 tjenstepensjon.

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.

<b>Årets pensjonskostnad ytelsesbasert andel</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Nåverdi av årets pensjonsopptjening	-	-
Rentekostnad av pensjonsforpliktelsen	165 621	98 916
Arbeidsgiveravgift	374	3 574
Administrasjonskostnader	77 830	71 048
Aktuarielt tap/(gevinst)	673 873	81 802
Resultatført nettoforpliktelse ve ny uførepensjon	-	-
Avkastning pensjonsmidler	-240 796	-144 614
<b>Netto pensjonskostnad</b>	<b>676 902</b>	<b>110 726</b>
<b>Finansiell status pr 31.12</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Beregnete pensjonsforpliktelser	6 115 121	5 551 850
Pensjonsmidler	-5 290 364	-5 066 414
Ikke resultatført virkning av estimatavvik (tas ikke med fra 2022)	-	-
<b>Netto pensjonforpliktelser/pensjonsmidler</b>	<b>824 757</b>	<b>485 436</b>
Arbeidsgiveravgift	116 291	68 446
<b>Over-(-)/underfinansiert pensjonsforpliktelse</b>	<b>941 048</b>	<b>553 882</b>
<b>Økonomiske forutsetninger</b>		
Diskonteringsrente	3.10 %	3.00 %
Forventet avkastning	4.80 %	4.70 %
Lønnsøkning	3.50 %	3.50 %
Forventet g-regulering	3.25 %	3.25 %
Forventet regulering av løpende pensjon	2.80 %	2.60 %
Arbeidsgiveravgift - sats	14.10 %	14.10 %

Dokumentet er signert digitalt av:

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

Forseglet av



Posten Norge



## ÅRSREGNSKAP - FRELSESARMEENS EIENDOMMER AS

### Note 4 Varige driftsmidler

	Transportmidler	Eiendommer	SUM
Anskaffelseskost 1.1	1 362 375	1 684 040 621	1 685 402 996
Tilgang	320 000	183 124 118	183 444 118
Avgang	-172 000	-38 080 224	-38 252 224
Anskaffelseskost 31.12	1 510 375	1 829 084 516	1 830 594 891
Akk av- og nedskrivninger 1.1	-747 875	-711 142 724	-711 890 599
Tilgang (årets avskrivning)	-175 000	-45 702 130	-45 877 130
Tilgang (årets nedskrivning)		0	0
Avgang	172 000	12 149 468	12 321 468
Akk av- og nedskrivninger 31.12	-750 875	-744 695 386	-745 446 261
Bokført verdi 31.12	759 500	1 084 389 129	1 085 148 629
Årets av- og nedskrivninger	175 000	45 702 130	45 877 130
Økonomisk levetid	4 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
2023	183 444	54 192
2022	83 751	14 473
2021	230 069	66 739
2020	173 778	150 980
2019	63 425	175 793

#### Dokumentet er signert digitalt av:

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

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, samt 0,3 mill i konserntrenter det ikke er gitt fradrag for.

Det er ingen andre midlertidige forskjeller.

<b>Midlertidig forskjell</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Midlertidig forskjell 1.1	21 877 495	21 035 430
Årets endring fradragsber konserntrenter	-	-
Årets endring - sk m avskrivning	722 329	842 065
Midlertidig forskjell 31.12	22 599 823	21 877 495
Fremførbart underskudd	7 651 006	1 140 463
Grunnlag utsatt skatt	14 948 817	20 737 032
Utsatt skatt (22%)	3 288 740	4 562 147
<b>Skattekostnaden består av:</b>	<b>2 023</b>	<b>2 022</b>
Ordinært resultat før skattekostnad	-40 694 925	-8 612 622
Permanente forskjeller (ikke skattepliktig resultat)	-34 906 711	-8 314 224
Skattepliktig del av ordinært resultat	-5 788 214	-298 398
Endring midlertidig forskjell	-722 329	-842 065
Skattemessig resultat	-6 510 543	-1 140 463
Betalbar skatt ordinær	-	-
Betalbar skatt dekket av tidl eier av kjøpt/fusjonert selskap	-	-
Endring utsatt skatt	-1 273 407	-65 648
Avvik fra fjorårets skatteberegning	-	-
Skattekostnad	-1 273 407	-65 648

### Note 6 Investering i aksjer

Datterselskap som ble ervervet pr 1.11.2022 ble fusjonert inn i Frelsesarmeens Eiendommer AS med virkning pr 1.1.2023.

Dokumentet er signert digitalt av:

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

Forseglet av



Posten Norge



## ÅRSREGNSKAP - FRELSESARMEENS EIENDOMMER AS

### Note 7 Fordringer, gjeld og pantstillelser

<b>Fordringer som forfaller senere enn ett år etter regnskapsårets slutt</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Lån til selskap i samme konsern	6 000 000	182 902 634
Andre fordringer	125 469 873	66 817 433
<b>Sum</b>	<b>131 469 873</b>	<b>249 720 067</b>

Lån til selskap i samme konsern er lån til søsterselskapet Frelsesarmeens Næringsseiendom AS Andre fordringer er dels knyttet til salg av eiendom, med deloppgjør frem i tid (65 mill). Resterende fordring er fordring mot et selskap vi skal overta i 2025 og som nå bygger et tilbygg og rehabiliterer et eksisterende bygg for oss. Dette er knyttet til en makeskifteavtale som er inngått hvor Frelsesarmeens hovedkontor skal flytte til Ensjø.

<b>Gjeld som forfaller mer enn fem år etter regnskapsårets slutt</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Gjeld til kredittinstitusjoner	340 420 203	367 257 738
Annen gjeld	173 097 996	27 588 946
<b>Sum</b>	<b>513 518 199</b>	<b>394 846 684</b>

<b>Gjeld sikret ved pant</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Gjeld til kredittinstitusjoner	378 437 083	449 211 683
Kassakreditt, ramme 40 mill, pt trukket	-	-
Annen gjeld	173 097 996	27 588 946
<b>Sum</b>	<b>551 535 079</b>	<b>476 800 629</b>

Av langsiktig gjeld er 99% 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 en swap avtale. Lån med hovedstol kr 24,7 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.)

Virkelig verdi av rentesikringsavtaler er 0,8 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.

<b>Balanseført verdi av pantsatte eiendeler</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	459 155 151	457 917 053
Maskiner og driftsløsøre	0	0
Transportmidler	0	0
Kundefordringer	0	0
<b>Sum</b>	<b>459 155 151</b>	<b>457 917 053</b>

Dokumentet er signert digitalt av:

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

Forseglet av



Posten Norge



## ÅRSREGNSKAP - FRELSESARMEENS EIENDOMMER AS

### Note 8 Mellomværende innen Frelsesarmeen

Mellomværende innen Frelsesarmeen	2023	2022
Kundefordringer (-forskuddsbetalt leie)	306 092	631 054
Andre fordringer	6 000 000	182 902 634
Leverandørgjeld	-346 467	-617 077
Annen gjeld	-0	-0
Sum mellomværende	5 959 625	182 916 610

### Note 9 Antall aksjer, aksjeeiere

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

### Note 10 Egenkapital

	Aksjekapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 1.1	240 000	767 913 882	768 153 882
Redusert EK ifm fisjon			
Årets resultat		-39 421 518	-39 421 518
Egenkapital 31.12	240 000	728 492 364	728 732 364

Totalt er 170,5 mill av egenkapitalen knyttet til forskjellige Frelsesarme korps. Denne egenkapitalen er øremerket for investeringer i bygg for drift av det enkelte korps.

### Note 11 Garantistillelser

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

### Note 12 Hendelser etter balansedagen

Det har ikke oppstått noen hendelser av vesentlig betydning etter balansedagen.

Dokumentet er signert digitalt av:

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

Forseglet av



Posten Norge