



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 914 227 763  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: FRÆNA KYSTEIENDOM AS  
Forretningsadresse: Elnesvågvegen 112  
6440 ELNESVÅGEN

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

### 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: Paul Gunder Groven  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.06.2023

### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 02.07.2024



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Leieinntekter		4 516 913	3 794 766
Andre inntekter			3 500 000
<b>Sum inntekter</b>		<b>4 516 913</b>	<b>7 294 766</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad		1 926	3 164 718
Lønnskostnad	2	1 077 377	1 018 651
Avskrivning på driftsmidler	3	1 100 600	693 445
Annen driftskostnad		1 337 061	1 566 397
<b>Sum kostnader</b>		<b>3 516 963</b>	<b>6 443 210</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>999 950</b>	<b>851 557</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		4 700	6 767
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>4 700</b>	<b>6 767</b>
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler	6	60 000	1 588 700
Rentekostnad til foretak i samme konsern		4 268	806
Annen rentekostnad		766 140	380 401
Annen finanskostnad		788 323	115 051
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 618 732</b>	<b>2 084 958</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 614 032</b>	<b>-2 078 191</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-614 082</b>	<b>-1 226 635</b>
Skattekostnad på resultat	9	-120 482	357 950
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-493 600</b>	<b>-1 584 585</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-493 600</b>	<b>-1 584 585</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-493 600</b>	<b>-1 584 585</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-493 600</b>	<b>-1 584 585</b>



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overført til udekket tap	10	-493 600	-1 584 585
Udekket tap	10, 10		
Overført fra annen egenkapital	10		
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-493 600</b>	<b>-1 584 585</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	9	1 071 835	951 353
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>1 071 835</b>	<b>951 353</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3, 4	30 895 029	22 123 530
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>30 895 029</b>	<b>22 123 530</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	6	1	1
Investeringer i tilknyttet selskap	6	5 572 001	5 572 001
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	7	2 360 000	3 901 000
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>7 932 002</b>	<b>9 473 002</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>39 898 866</b>	<b>32 547 885</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Sum varer</b>	4, 8	<b>5 637 795</b>	<b>5 637 795</b>
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	4	257 056	251 042
Andre kortsiktige fordringer	7		914 089
<b>Sum fordringer</b>		<b>257 056</b>	<b>1 165 131</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	11	2 222 814	3 397 842
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>2 222 814</b>	<b>3 397 842</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>8 117 665</b>	<b>10 200 768</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>48 016 531</b>	<b>42 748 653</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	10	930 000	930 000
Beholdning av egne aksjer	10		
Overkurs	10	48 745	48 745
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>978 745</b>	<b>978 745</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	10		
Udekket tap	10	493 599	
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-493 599</b>	
<b>Sum egenkapital</b>		<b>485 146</b>	<b>978 745</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4, 5	23 073 082	19 001 753
Øvrig langsiktig gjeld	7	23 280 947	17 322 192
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>46 354 029</b>	<b>36 323 945</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>46 354 029</b>	<b>36 323 945</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		191 972	3 021 942
Skattetrekk og andre trekk		320 572	102 724
Annen kortsiktig gjeld	7	664 814	2 321 296
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 177 358</b>	<b>5 445 963</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>47 531 387</b>	<b>41 769 908</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>48 016 533</b>	<b>42 748 653</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 657721

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 914 227 763  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: FRÆNA KYSTEIENDOM AS  
Forretningsadresse: Elnesvågvegen 112  
6440 ELNESVÅGEN

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

#### 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: Paul Gunder Groven  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.06.2023

#### Revisjon

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 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, 08.08.2023



Organisasjonsnr: 914 227 763  
FRENA KYSTEIENDOM AS

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Leieinntekter		4 516 913	3 794 766
Andre inntekter			3 500 000
<b>Sum inntekter</b>		<b>4 516 913</b>	<b>7 294 766</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad		1 926	3 164 718
Lønnskostnad	2	1 077 377	1 018 651
Avskrivning på driftsmidler	3	1 100 600	693 445
Annen driftskostnad		1 337 061	1 566 397
<b>Sum kostnader</b>		<b>3 516 963</b>	<b>6 443 210</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>999 950</b>	<b>851 557</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		4 700	6 767
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>4 700</b>	<b>6 767</b>
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler	6	60 000	1 588 700
Rentekostnad til foretak i samme konsern		4 268	806
Annen rentekostnad		766 140	380 401
Annen finanskostnad		788 323	115 051
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 618 732</b>	<b>2 084 958</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 614 032</b>	<b>-2 078 191</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
Skattekostnad på resultat	9	-120 482	357 950
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-493 600</b>	<b>-1 584 585</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-493 600</b>	<b>-1 584 585</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-493 600</b>	<b>-1 584 585</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-493 600</b>	<b>-1 584 585</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overført til udekket tap	10	-493 600	-1 584 585
Udekket tap	10, 10		
Overført fra annen egenkapital	10		



Sum overføringer og  
disponeringer

-493 600

-1 584 585



Organisasjonsnr: 914 227 763  
FRENA KYSTEIENDOM AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	9	1 071 835	951 353
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>1 071 835</b>	<b>951 353</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3, 4	30 895 029	22 123 530
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>30 895 029</b>	<b>22 123 530</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	6	1	1
Investeringer i tilknyttet selskap	6	5 572 001	5 572 001
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	7	2 360 000	3 901 000
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>7 932 002</b>	<b>9 473 002</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>39 898 866</b>	<b>32 547 885</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer	4, 8	5 637 795	5 637 795
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	4	257 056	251 042
Andre kortsiktige fordringer	7		914 089
<b>Sum fordringer</b>		<b>257 056</b>	<b>1 165 131</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o. l.	11	2 222 814	3 397 842
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>2 222 814</b>	<b>3 397 842</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>8 117 665</b>	<b>10 200 768</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>48 016 531</b>	<b>42 748 653</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

### Egenkapital



<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	10	930 000	930 000
Beholdning av egne aksjer	10		
Overkurs	10	48 745	48 745
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>978 745</b>	<b>978 745</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	10		
Udekket tap	10	493 599	
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-493 599</b>	
<b>Sum egenkapital</b>		<b>485 146</b>	<b>978 745</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	4, 5	23 073 082	19 001 753
Øvrig langsiktig gjeld	7	23 280 947	17 322 192
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>46 354 029</b>	<b>36 323 945</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>46 354 029</b>	<b>36 323 945</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		191 972	3 021 942
Skattetrekk og andre trekk		320 572	102 724
Annen kortsiktig gjeld	7	664 814	2 321 296
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 177 358</b>	<b>5 445 963</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>47 531 387</b>	<b>41 769 908</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>48 016 533</b>	<b>42 748 653</b>



Organisasjonsnr: 914 227 763  
FRENA KYSTEIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note  
2

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.



**Fræna Kysteiendom AS**

**Årsregnskap 2022**

Penneo document key: 310WN-Z1XT4-5EVCJ-VKZAV-6T7TU-6C0YND



## Fræna Kysteiendom AS

Årsregnskap 2022

### Resultatregnskap

	Note	2022	2021
<b>Driftsinntekter og driftskostnader</b>			
Leieinntekter		4 516 913	3 794 766
Andre inntekter		0	3 500 000
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>4 516 913</b>	<b>7 294 766</b>
Varekostnad		1 926	3 164 718
Lønnskostnad	2	1 077 377	1 018 651
Avskrivning på driftsmidler	3	1 100 600	693 445
Annen driftskostnad		1 337 061	1 566 397
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>3 516 963</b>	<b>6 443 210</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>999 950</b>	<b>851 557</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		4 700	6 767
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler	6	60 000	1 588 700
Rentekostnad til foretak i samme konsern		4 268	806
Annen rentekostnad		766 140	380 401
Annen finanskostnad		788 323	115 051
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>-1 614 032</b>	<b>-2 078 191</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-614 082</b>	<b>-1 226 635</b>
Skattekostnad på resultat	9	-120 482	357 950
<b>Årsresultat</b>		<b>-493 600</b>	<b>-1 584 585</b>
<b>Anvendelse</b>			
Overført til udekket tap	10	493 600	1 584 585
<b>Sum anvendelse</b>		<b>-493 600</b>	<b>-1 584 585</b>

Penneo document key: 310WN-Z1XT4-5EVOJ-VKZAV-6T71U-6C0YND



### Fræna Kysteiendom AS

Årsregnskap 2022

#### Balanse

	Note	2022	2021
<b>Eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	9	1 071 835	951 353
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>1 071 835</b>	<b>951 353</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3, 4	30 895 029	22 123 530
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>30 895 029</b>	<b>22 123 530</b>
Investeringer i datterselskap	6	1	1
Investeringer i tilknyttet selskap	6	5 572 001	5 572 001
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	7	2 360 000	3 901 000
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>7 932 002</b>	<b>9 473 002</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>39 898 866</b>	<b>32 547 885</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
Lager av varer og annen beholdning	4, 8	5 637 795	5 637 795
Kundefordringer	4	257 056	251 042
Andre kortsiktige fordringer	7	0	914 089
<b>Sum fordringer</b>		<b>257 056</b>	<b>1 165 131</b>
Bankinnskudd, kontanter o.l.	11	2 222 814	3 397 842
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>8 117 665</b>	<b>10 200 768</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>48 016 531</b>	<b>42 748 653</b>

Penneo document key: 310WIN-Z1XT4-5EVOJ-VKZAV-6T71U-6OYND



## Fræna Kysteiendom AS

Årsregnskap 2022

### Balanse

	Note	2022	2021
<b>Egenkapital og gjeld</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	10	930 000	930 000
Overkurs	10	48 745	48 745
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>978 745</b>	<b>978 745</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap	10	-493 599	0
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-493 599</b>	<b>0</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>485 146</b>	<b>978 745</b>
<b>Gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4, 5	23 073 082	19 001 753
Øvrig langsiktig gjeld	7	23 280 947	17 322 192
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>46 354 029</b>	<b>36 323 945</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		191 972	3 021 942
Skattetrekk og andre trekk		320 572	102 724
Annen kortsiktig gjeld	7	664 814	2 321 296
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 177 358</b>	<b>5 445 963</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>47 531 387</b>	<b>41 769 908</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>48 016 533</b>	<b>42 748 653</b>

Elnesvågen, 30.06.23  
Styret i Fræna Kysteiendom AS

Paul Gunder Groven  
Daglig leder/Styremedlem

Ronny Dagfinn Groven  
styremedlem

Stig Jansen  
styreleder

Penneo document key: 310WN-Z1XT4-5EVOJ-VKZAV-6T71U-60YND



## Fræna Kysteiendom AS

Årsregnskap 2022

### Noter

#### Note 1 - Regnskapsprinsipper

Selskapet er lokalisert i Hustadvika kommune, og selskapets virksomhet er utleie og utvikling av fast eiendom.

#### Grunnleggende prinsipper - vurdering og klassifisering - andre forhold

Årsregnskapet består av resultatregnskap, balanse og noteopplysninger og er avlagt i samsvar med aksjelov, regnskapslov og god regnskapsskikk i Norge for små foretak gjeldende pr. 31. desember 2021. Notene er en integrert del av regnskapet.

Årsregnskapet er basert på de grunnleggende prinsipper om historisk kost, sammenlignbarhet, fortsatt drift og forsiktighet.

#### Regnskapsprinsipper for vesentlige regnskapsposter

##### Inntektsførings- og kostnadsføringstidspunkt - sammenstilling

Driftsinntekter resultatføres når de er opptjent. Utgifter sammenstilles med og kostnadsføres samtidig med de inntekter utgiftene kan henføres til. Utgifter som ikke kan henføres direkte til inntekter, kostnadsføres når de påløper.

##### Varige driftsmidler

Varige driftsmidler føres i balansen til anskaffelseskost, fratrukket akkumulerte av- og nedskrivninger. Utgifter forbundet med normalt vedlikehold og reparasjoner blir løpende kostnadsført. Ordinære avskrivninger er beregnet lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid med utgangspunkt i historisk kostpris. Avskrivningene er klassifisert som ordinære driftskostnader.

##### Tilknyttede selskap og andre aksjer

Tilknyttet selskap er et selskap hvor Fræna Kysteiendom AS har betydelig innflytelse. Betydelig innflytelse anses normalt å foreligge når selskapet har mellom 20% og 50% av stemmeberettiget kapital i selskapet.

Aksjene klassifiseres som anleggsmidler, og vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Slike investeringer nedskrives til virkelig verdi når verdifall skyldes årsaker som ikke antas å være forbigående og det må anses nødvendig etter god regnskapsskikk.

##### Datterselskaper

Datterselskap er et selskapet hvor Fræna Kysteiendom AS har bestemmende innflytelse. Normalt innebærer dette en eierandel på over 50 %, hvor investeringen er av langvarig og strategisk karakter.

Investeringer i datterselskap er vurdert til det laveste av anskaffelseskostnad og virkelig verdi. Investeringene nedskrives til virkelig verdi når verdifall skyldes årsaker som ikke kan antas å være forbigående og det må anses nødvendig etter god regnskapsskikk.

##### Konsern

Selskapet følger unntaksreglene i regnskapsloven for små foretak og det utarbeides ikke konsernregnskap.

##### Varelager

Eiendom under utvikling er bokført som varelager og er oppført til kostpris, tilsvarende aktiverte prosjekt-kostnader, for de tomtene som ikke er solgt.

##### Fordringer

Fordringer er oppført til pålydende med fradrag for forventede tap.

##### Utsatt skatt og skattekostnad

Utsatt skatt beregnes i tråd med foreløpig regnskapsstandard for resultatanskatt. Årets skattekostnad består av endringer i utsatt skatt og betalbar skatt for inntektsåret.



### Fræna Kysteiendom AS

#### Årsregnskap 2022

#### Note 2 - Lønnskostnader / Antall ansatte / Godtgjørelser

	2022	2021
Lønninger	870 293	816 816
Folketrygdavgift	133 139	126 858
Pensjonskostnader	73 946	74 977
Andre ytelser	0	0
<b>Lønnskostnader</b>	<b>1 077 378</b>	<b>1 018 651</b>

Gjennomsnittlig antall årsverk 1

#### Note 3 - Varige driftsmidler

	Tomter	Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	Sum
Anskaffelseskost 01.01	1 261 873	28 601 775	29 863 648
Tilgang kjøpte driftsmidler		9 872 099	9 872 099
Avgang			0
<b>Anskaffelseskost 31.12</b>	<b>1 261 873</b>	<b>38 473 874</b>	<b>39 735 747</b>
Akk. ordinære avskrivninger 01.01	0	7 740 118	7 740 118
Årets ordinære avskrivninger	0	1 100 600	1 100 600
Akk. ord. avskrivninger solgte driftsmidler	0		0
<b>Akk. ordinære avskrivninger 31.12</b>	<b>0</b>	<b>8 840 718</b>	<b>8 840 718</b>
<b>Regnskapsmessig bokført verdi 31.12</b>	<b>1 261 873</b>	<b>29 633 156</b>	<b>30 895 029</b>
Avskrivningsprinsipp	Avskrives ikke	Lineært	
Levetid		50 år	

Penneo document key: 310WN-Z1XT4-5EVCJ-VKZAV-6T7TU-6C0YND



## Fræna Kysteiendom AS

Årsregnskap 2022

### Note 4 - Pantstillelser

	31.12.2022	31.12.2021
<b>Balanseført gjeld som er sikret ved pant o.l.</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	23 073 082	19 001 753
	<u>23 073 082</u>	<u>19 001 753</u>

### Balanseført verdi av eiendeler stilt som sikkerhet for pantesikret gjeld:

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	30 824 279	22 123 530
Varelager	5 637 795	5 637 795
Kundefordringer	157 496	251 042
	<u>36 619 570</u>	<u>28 012 367</u>

### Note 5 - Gjeld

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

	31.12.2022	31.12.2021
Gjeld til kredittinstitusjoner	3 497 749	8 018 990

### Note 6 - Investering i datterselskaper og tilknyttede selskaper

#### Datterselskaper

	Eierandel	Balanseført verdi	Resultat 2021	Egenkapital 2021
Elnesvågen Eiendom AS	100 %	1	320 847	102 123

Elnesvågen Eiendom AS har ikke avlagt årsregnskap for 2022 og resultat og egenkapital er derfor 2021 - tall.

#### Tilknyttede selskaper

	Eierandel	Balanseført verdi	Resultat 2022	Egenkapital 2022
Senter Vest Invest AS	50 %	1 550 000	0	3 098 860
Haukås Panorama AS	50 %	1	-257 844	-5 633 107
Malmefjord Handelspark AS	30 %	3 000 000	870 445	13 559 689
Dale og Viken Eiendom AS	50 %	1 007 000	353 073	4 523 300
		<u>5 557 001</u>		

### Note 7 - Mellomværende med konsern- og tilknyttede selskaper

	31.12.2022	31.12.2021
<b>Gjeld</b>		
Elnesvågen Eiendom AS	1	1 500 000
FK-Invest AS - morselskap	17 322 192	17 322 192
	<u>17 322 193</u>	<u>18 822 192</u>

#### Lån / fordring

Haukås Panorama AS	2 540 000	2 600 000
Fordring konsernbidrag FK-Invest AS	0	0
Elnesvågen Eiendom AS	-180 000	1 301 000
	<u>2 360 000</u>	<u>3 901 000</u>

Opprinnelig fordring til Haukås Panorama AS er kr 5 356 968, men er nedskrevet med totalt 2 756 968, hvorav kr 1 756 968 var nedskrivning i 2020.

### Note 8- Varelager

Eiendom under utvikling er bokført som varelager og er oppført til kostpris, tilsvarende aktiverte prosjektkostnader, for de tomtene som ikke er solgt pr 31.12.22.



## Fræna Kysteiendom AS

### Årsregnskap 2022

#### Note 9 - Skatt

	2022	2021
<b>Betalbar skatt fremkommer slik:</b>		
Ordinært resultat før skattekostnad	-614 082	-1 226 635
Permanente forskjeller	66 438	1 599 582
Endring midlertidige forskjeller	383 838	1 783 884
Fremførbart underskudd	0	-2 156 832
Grunnlag betalbar skatt	-163 805	0
<b>Betalbar skatt på årets resultat</b>		
<b>Årets skattekostnad fremkommer slik:</b>		
Betalbar skatt på årets resultat	0	0
Brutto endring utsatt skatt		357 950
<b>Årets totale skattekostnad</b>	0	357 950
	31.12.2022	31.12.2021
<b>Betalbar skatt i balansen fremkommer slik:</b>		
Betalbar skatt på årets resultat	0	0
<b>Sum betalbar skatt</b>	0	0
<b>Spesifikasjon av grunnlag for utsatt skatt/utsatt skattefordel:</b>		
<b>Forskjeller som utlignes:</b>		
Varige driftsmidler	31 432	301 207
Gevinst - og tapskonto	456 249	570 311
Kundefordringer	-267 522	-267 522
Underskudd til fremføring	-5 092 131	-4 928 325
<b>Sum</b>	-4 871 972	-4 324 329
<b>Utsatt skatt + /Utsatt skattefordel - (22%)</b>	-1 071 835	-951 353

Penneo document key: 310WN-Z1XT4-5EVCJ-VKZAV-6T7TU-6C0YND



## Fræna Kysteiendom AS

Årsregnskap 2022

### Note 10 - Egenkapital og aksjonærinformasjon

#### Egenkapital:

	Aksjekapital	Overkurs	Udekket tap	Sum
Egenkapital 01.01	930 000	48 745	0	978 744
Årets resultatdisponering			-493 600	-493 600
Egenkapital 31.12.	930 000	48 745	-493 599	485 146

#### Aksjekapital og aksjonærinformasjon:

Aksjekapitalen i Fræna Kysteiendom AS pr. 31.12.2022 består av:

	Antall	Pålydende	Balanseført
Ordinære aksjer	30	31 000	930 000
<b>Sum</b>	<b>30</b>		<b>930 000</b>

#### Eierstruktur:

Aksjonær i Fræna Kysteiendom AS pr. 31.12.2022 var:

	Aksjer	Eierandel	Stemmeandel
FK-Invest AS	100	100 %	100 %
<b>Totalt antall aksjer</b>	<b>100</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>

### Note 11 - Bankinnskudd, kontanter og lignende

Av totale bankinnskudd er kr 96 611 bundet til skyldig skattetrekk.

### Note 12 - Fortsatt drift

Per 31.12.2022 så er over 50% av selskapets aksjekapital tapt. Det foreligger merverdier i selskapets driftsmidler og investeringer i andre selskaper. Styret mener derfor at det ikke er risiko for fortsatt drift, og årsregnskapet for 2022 er derfor avlagt under forutsetningen om fortsatt drift.

Penneo document key: 310WN-Z1XT4-5EVCJ-VKZAV-6T71U-6C0YND



## 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."

### Stig Jansen

Styreleder

På vegne av: Fræna Kysteiendom AS  
Serienummer: 9578-5995-4-3241990  
IP: 92.220.xxx.xxx  
2023-07-17 16:21:46 UTC



### Paul Gunder Groven

Daglig leder

På vegne av: Fræna Kysteiendom AS  
Serienummer: 9578-5995-4-193333  
IP: 158.248.xxx.xxx  
2023-07-21 08:58:14 UTC



### Paul Gunder Groven

Styremedlem

På vegne av: Fræna Kysteiendom AS  
Serienummer: 9578-5995-4-193333  
IP: 158.248.xxx.xxx  
2023-07-21 08:58:14 UTC



### Ronny Groven

Styremedlem

På vegne av: Fræna Kysteiendom AS  
Serienummer: 9578-5995-4-204641  
IP: 146.70.xxx.xxx  
2023-07-21 19:11:53 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 310WN-Z1X74-5EY0J-VKZAV-6T7TU-60YND

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>



KPMG AS  
Grandfjæra 24C  
N-6415 Molde

Telephone +47 45 40 40 63  
Internet www.kpmg.no  
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Fræna Kysteiendom AS

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Fræna Kysteiendom AS som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap 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 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.

### Styrets og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige 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.

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

### 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.

#### Offices in:

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Oslo	Elverum	Mo i Rana	Tromsø
Alta	Finnsnes	Molde	Trondheim
Arendal	Hamar	Sandefjord	Tynset
Bergen	Haugesund	Stavanger	Ulsteinvik
Bodo	Knarvik	Stord	Ålesund
Drammen	Kristiansand	Straume	

Penneo Dokumentnøkkel: JEDK6-WMFEM-40A.GM-7FC7A-Z2BW5-GPA4J



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 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.

Molde, 25. juli 2023  
KPMG AS

Else Berit Hamar  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: JEDK6-WMFEM-40A.GM-7FC7A-Z2BW5-GPA4J



# 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."

## Else Berit Grønbech Hamar

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: 9578-5998-4-2739354

IP: 80.232.xxx.xxx

2023-07-25 09:39:13 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: JEDK6-WMFEM-40A.GM-7FC7A-Z2BW5-GPA4J

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>