



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer:	911 860 597
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Foretaksnavn:	FRYDENBØ EIENDOM AS
Forretningsadresse:	Damsgårdsveien 135 5160 LAKSEVÅG

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2021 - 31.12.2021
-------------------------	-------------------------

Konsern

Mørselskap i konsern:	Ja
Konsernregnskap lagt ved:	Ja

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet:	Åse Moldskred Netteland
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	03.06.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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, 27.07.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	2	11 778 000	10 928 000
Sum inntekter		11 778 000	10 928 000
Kostnader			
Lønnskostnad	3	9 032 000	9 610 000
Avskrivning	4	229 000	261 000
Annen driftskostnad	3	6 462 000	5 942 000
Sum kostnader		15 724 000	15 813 000
Driftsresultat		-3 946 000	-4 885 000
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på inv. i datterselskap og tilknyttet selskap		46 002 000	49 265 000
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	5	720 000	1 312 000
Annen finansinntekt	5	410 000	572 000
Sum finansinntekter		47 132 000	51 149 000
Rentekostnad til foretak i samme konsern	5	6 091 000	8 315 000
Annen rentekostnad	5		218 000
Annen finanskostnad	5	812 000	1 178 000
Sum finanskostnader		6 903 000	9 711 000
Netto finans		40 229 000	41 438 000
Ordinært resultat før skattekostnad		36 284 000	36 553 000
Skattekostnad på ordinært resultat	6	7 671 000	8 818 000
Ordinært resultat etter skattekostnad		28 612 000	27 735 000
Årsresultat		28 612 000	27 735 000
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte	11	29 350 000	
Konsernbidrag	11		23 400 000
Overføringer annen egenkapital	11	-738 000	4 335 000



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Sum overføringer og disponeringer		28 612 000	27 735 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Konsesjoner, patenter, lisenser, varemerker		312 000	185 000
Sum immaterielle eiendeler		312 000	185 000
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4	427 000	339 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner ol	4	24 000	80 000
Sum varige driftsmidler		451 000	420 000
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	7	587 556 000	580 046 000
Lån til foretak i samme konsern	9	25 000 000	29 857 000
Investeringer i tilknyttet selskap	7	47 724 000	47 724 000
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet		16 587 000	16 198 000
Andre fordringer		1 792 000	1 785 000
Sum finansielle anleggsmidler		678 660 000	675 610 000
Sum anleggsmidler		679 423 000	676 215 000
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer på selskap i samme konsern	9	599 000	338 000
Kundefordringer tilknyttet selskap		375 000	421 000
Kundefordringer		974 000	759 000
Andre fordringer	9	70 428 000	49 191 000
Sum fordringer		71 402 000	49 950 000
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende	10	3 550 000	10 346 000
Sum omløpsmidler		74 952 000	60 296 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
SUM EIENDELER		754 374 000	736 511 000
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	11, 12	10 004 000	10 004 000
Overkurs	11	249 996 000	249 996 000
Annen innskutt egenkapital	11	2 961 000	2 961 000
Sum innskutt egenkapital		262 961 000	262 961 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	11	50 958 000	51 696 000
Sum opptjent egenkapital		50 958 000	51 696 000
Sum egenkapital		313 919 000	314 657 000
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	6	3 000	42 000
Sum avsetninger for forpliktelser		3 000	42 000
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	13	30 000 000	37 000 000
Langsiktig konserngjeld		329 173 000	362 820 000
Øvrig langsiktig gjeld		329 173 000	362 820 000
Sum annen langsiktig gjeld		359 173 000	399 820 000
Sum langsiktig gjeld		688 349 000	762 682 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	9	237 000	375 000
Betalbar skatt	6	5 443 000	2 101 000
Skyldige offentlige avgifter	10	584 000	632 000
Annen kortsiktig gjeld	9	75 015 000	18 884 000
Sum kortsiktig gjeld		81 280 000	21 992 000
Sum gjeld		440 455 000	421 854 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		754 374 000	736 511 000



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	2	165 389 000	156 557 000
Annen driftsinntekt		2 563 000	3 185 000
Sum inntekter		167 951 000	159 742 000
Kostnader			
Varekostnad		27 539 000	23 711 000
Lønnskostnad	3	38 721 000	37 778 000
Avskrivning	4	43 421 000	41 844 000
Annen driftskostnad	3	18 021 000	18 643 000
Sum kostnader		127 703 000	121 976 000
Driftsresultat		40 249 000	37 766 000
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på inv. i datterselskap og tilknyttet selskap		1 027 000	447 000
Inntekt på andre investeringer			4 383 000
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	5	534 000	1 300 000
Annen renteinntekt	5		655 000
Annen finansinntekt	5	664 000	205 000
Sum finansinntekter		2 225 000	6 990 000
Rentekostnad til foretak i samme konsern	5	0	
Annen finanskostnad	5	23 812 000	24 810 000
Sum finanskostnader		23 812 000	24 810 000
Netto finans		-21 587 000	-17 821 000
Ordinært resultat før skattekostnad		18 662 000	19 945 000
Skattekostnad på ordinært resultat	6	7 408 000	5 502 000
Ordinært resultat etter skattekostnad		11 254 000	14 443 000
Årsresultat		11 254 000	14 443 000
Minoritetsinteresser		275 000	135 000



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
--------------	------	------	------



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Konsesjoner, patenter, lisenser, varemerker		312 000	185 000
Utsatt skattefordel	6	0	
Goodwill		4 902 000	5 949 000
Sum immaterielle eiendeler		5 214 000	6 135 000
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4	1 314 228 000	1 330 516 000
Maskiner og anlegg	4	98 000	
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner ol	4	1 933 000	1 659 000
Sum varige driftsmidler		1 316 258 000	1 332 176 000
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	7	0	
Lån til foretak i samme konsern	9	0	25 000 000
Investeringer i tilknyttet selskap	7	41 358 000	40 331 000
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet		16 587 000	16 198 000
Andre fordringer		1 792 000	1 785 000
Sum finansielle anleggsmidler		59 738 000	83 314 000
Sum anleggsmidler		1 381 210 000	1 421 624 000
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	8	7 847 000	5 828 000
Kundefordringer på selskap i samme konsern	9	25 000	
Kundefordringer		7 872 000	5 828 000
Andre fordringer	9	22 212 000	10 692 000
Sum fordringer		30 083 000	16 520 000
Investeringer			
Andre markedsbaserte finansielle instrumenter		14 000	10 000



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Sum investeringer		14 000	10 000
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende	10	65 047 000	50 179 000
Sum omløpsmidler		95 145 000	66 709 000
SUM EIENDELER		1 476 355 000	1 488 333 000
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	11, 12	10 004 000	10 004 000
Overkurs	11	249 996 000	249 996 000
Annen innskutt egenkapital	11	2 961 000	2 961 000
Sum innskutt egenkapital		262 961 000	262 961 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	11	30 969 000	49 338 000
Sum opptjent egenkapital		30 969 000	49 338 000
Minoritetsinteresser		1 384 000	1 109 000
Sum egenkapital		295 314 000	313 407 000
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	6	132 353 000	134 877 000
Sum avsetninger for forpliktelser		132 353 000	134 877 000
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	13	1 006 594 000	999 185 000
Langsiktig konserngjeld		0	
Øvrig langsiktig gjeld		609 000	361 000
Sum annen langsiktig gjeld		1 007 203 000	999 545 000
Sum langsiktig gjeld		1 139 556 000	1 134 423 000



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	9	6 183 000	4 417 000
Betalbar skatt	6	9 411 000	3 374 000
Skyldige offentlige avgifter	10	4 293 000	4 431 000
Annen kortsiktig gjeld	9	21 599 000	28 282 000
Sum kortsiktig gjeld		41 485 000	40 504 000
Sum gjeld		1 181 041 000	1 174 926 000
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 476 355 000	1 488 333 000



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 629011

Enheten

Organisasjonsnummer: 911 860 597
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: FRYDENBØ EIENDOM AS
Forretningsadresse: Damsgårdsveien 135
5160 LAKSEVÅG

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Ja

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Åse Moldskred Netteland
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.06.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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

Brønnøysundregistrene, 13.07.2022



Organisasjonsnr: 911 860 597
FRYDENBØ EIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	2	11 778 000	10 928 000
Sum inntekter		11 778 000	10 928 000
Kostnader			
Lønnskostnad	3	9 032 000	9 610 000
Avskrivning	4	229 000	261 000
Annen driftskostnad	3	6 462 000	5 942 000
Sum kostnader		15 724 000	15 813 000
Driftsresultat		-3 946 000	-4 885 000
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på inv. i datterselskap og tilknyttet selskap		46 002 000	49 265 000
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	5	720 000	1 312 000
Annen finansinntekt	5	410 000	572 000
Sum finansinntekter		47 132 000	51 149 000
Rentekostnad til foretak i samme konsern	5	6 091 000	8 315 000
Annen rentekostnad	5		218 000
Annen finanskostnad	5	812 000	1 178 000
Sum finanskostnader		6 903 000	9 711 000
Netto finans		40 229 000	41 438 000
Ordinært resultat før skattekostnad		36 284 000	36 553 000
Skattekostnad på ordinært resultat	6	7 671 000	8 818 000
Ordinært resultat etter skattekostnad		28 612 000	27 735 000
Årsresultat		28 612 000	27 735 000
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte	11	29 350 000	
Konsernbidrag	11		23 400 000
Overføringer annen egenkapital	11	-738 000	4 335 000
Sum overføringer og disponeringer		28 612 000	27 735 000



Organisasjonsnr: 911 860 597
FRYDENBØ EIENDOM AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Konsesjoner, patenter, lisenser, varemerker		312 000	185 000
Sum immaterielle eiendeler		312 000	185 000
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4	427 000	339 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner ol	4	24 000	80 000
Sum varige driftsmidler		451 000	420 000
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	7	587 556 000	580 046 000
Lån til foretak i samme konsern	9	25 000 000	29 857 000
Investeringer i tilknyttet selskap	7	47 724 000	47 724 000
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet		16 587 000	16 198 000
Andre fordringer		1 792 000	1 785 000
Sum finansielle anleggsmidler		678 660 000	675 610 000
Sum anleggsmidler		679 423 000	676 215 000
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer på selskap i samme konsern	9	599 000	338 000
Kundefordringer tilknyttet selskap		375 000	421 000
Kundefordringer		974 000	759 000
Andre fordringer	9	70 428 000	49 191 000
Sum fordringer		71 402 000	49 950 000
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende	10	3 550 000	10 346 000
Sum omløpsmidler		74 952 000	60 296 000
SUM EIENDELER		754 374 000	736 511 000



BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital	11, 12	10 004 000	10 004 000
Overkurs	11	249 996 000	249 996 000
Annen innskutt egenkapital	11	2 961 000	2 961 000
Sum innskutt egenkapital		262 961 000	262 961 000

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	11	50 958 000	51 696 000
Sum opptjent egenkapital		50 958 000	51 696 000

Sum egenkapital 313 919 000 314 657 000

Gjeld

Langsiktig gjeld

Utsatt skatt	6	3 000	42 000
Sum avsetninger for forpliktelses		3 000	42 000

Annen langsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner	13	30 000 000	37 000 000
Langsiktig konserngjeld		329 173 000	362 820 000
Øvrig langsiktig gjeld		329 173 000	362 820 000
Sum annen langsiktig gjeld		359 173 000	399 820 000

Sum langsiktig gjeld 688 349 000 762 682 000

Kortsiktig gjeld

Leverandørgjeld	9	237 000	375 000
Betalbar skatt	6	5 443 000	2 101 000
Skyldige offentlige avgifter	10	584 000	632 000
Annen kortsiktig gjeld	9	75 015 000	18 884 000
Sum kortsiktig gjeld		81 280 000	21 992 000

Sum gjeld 440 455 000 421 854 000

SUM EGENKAPITAL OG GJELD 754 374 000 736 511 000



Organisasjonsnr: 911 860 597
FRYDENBØ EIENDOM AS

KONSERNRESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	2	165 389 000	156 557 000
Annen driftsinntekt		2 563 000	3 185 000
Sum inntekter		167 951 000	159 742 000
Kostnader			
Varekostnad		27 539 000	23 711 000
Lønnskostnad	3	38 721 000	37 778 000
Avskrivning	4	43 421 000	41 844 000
Annen driftskostnad	3	18 021 000	18 643 000
Sum kostnader		127 703 000	121 976 000
Driftsresultat		40 249 000	37 766 000
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på inv. i datterselskap og tilknyttet selskap		1 027 000	447 000
Inntekt på andre investeringer			4 383 000
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	5	534 000	1 300 000
Annen renteinntekt	5		655 000
Annen finansinntekt	5	664 000	205 000
Sum finansinntekter		2 225 000	6 990 000
Rentekostnad til foretak i samme konsern	5	0	
Annen finanskostnad	5	23 812 000	24 810 000
Sum finanskostnader		23 812 000	24 810 000
Netto finans		-21 587 000	-17 821 000
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på ordinært resultat	6	7 408 000	5 502 000
Ordinært resultat etter skattekostnad		11 254 000	14 443 000
Årsresultat		11 254 000	14 443 000
Minoritetsinteresser		275 000	135 000



Organisasjonsnr: 911 860 597
FRYDENBØ EIENDOM AS

KONSERNBALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Konsesjoner, patenter, lisenser, varemerker		312 000	185 000
Utsatt skattefordel	6	0	
Goodwill		4 902 000	5 949 000
Sum immaterielle eiendeler		5 214 000	6 135 000
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4	1 314 228 000	1 330 516 000
Maskiner og anlegg	4	98 000	
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner ol	4	1 933 000	1 659 000
Sum varige driftsmidler		1 316 258 000	1 332 176 000
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	7	0	
Lån til foretak i samme konsern	9	0	25 000 000
Investeringer i tilknyttet selskap	7	41 358 000	40 331 000
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet		16 587 000	16 198 000
Andre fordringer		1 792 000	1 785 000
Sum finansielle anleggsmidler		59 738 000	83 314 000
Sum anleggsmidler		1 381 210 000	1 421 624 000
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	8	7 847 000	5 828 000
Kundefordringer på selskap i samme konsern	9	25 000	
Kundefordringer		7 872 000	5 828 000
Andre fordringer	9	22 212 000	10 692 000
Sum fordringer		30 083 000	16 520 000
Investeringer			
Andre markedsbaserte finansielle instrumenter		14 000	10 000
Sum investeringer		14 000	10 000
Bankinnskudd, kontanter og lignende			



Sum bankinnskudd, kontanter og lignende	10	65 047 000	50 179 000
Sum omløpsmidler		95 145 000	66 709 000
SUM EIENDELER		1 476 355 000	1 488 333 000
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	11, 12	10 004 000	10 004 000
Overkurs	11	249 996 000	249 996 000
Annen innskutt egenkapital	11	2 961 000	2 961 000
Sum innskutt egenkapital		262 961 000	262 961 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	11	30 969 000	49 338 000
Sum opptjent egenkapital		30 969 000	49 338 000
Minoritetsinteresser		1 384 000	1 109 000
Sum egenkapital		295 314 000	313 407 000
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	6	132 353 000	134 877 000
Sum avsetninger for forpliktelses		132 353 000	134 877 000
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	13	1 006 594 000	999 185 000
Langsiktig konserngjeld		0	0
Øvrig langsiktig gjeld		609 000	361 000
Sum annen langsiktig gjeld		1 007 203 000	999 545 000
Sum langsiktig gjeld		1 139 556 000	1 134 423 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	9	6 183 000	4 417 000
Betalbar skatt	6	9 411 000	3 374 000
Skyldige offentlige avgifter	10	4 293 000	4 431 000
Annen kortsiktig gjeld	9	21 599 000	28 282 000
Sum kortsiktig gjeld		41 485 000	40 504 000
Sum gjeld		1 181 041 000	1 174 926 000
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 476 355 000	1 488 333 000



Organisasjonsnr: 911 860 597
FRYDENBØ EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
12

Antall aksjer og aksjeeiere

<u>Aksjeklasse</u>	<u>Ant. aksjer</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Bokført verdi</u>
Ordinære aksjer	3900.00	2565.00	10003500.00

<u>Aksjeeiere - fritekst</u>	<u>Antall</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Aksjeklasse</u>
FRYDENBØ AS	3900.00	100.00%	Ordinære aksjer

<u>Sum</u>	<u>Sum antall</u>	<u>Sum eierandel</u>
	3900.00	100.00%

Note
3

Lønn og ytelser

<u>Lønn</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	7270785000.00	7965348000.00
	0	0

<u>Arbeidsgiveravgift</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	1127114000.00	1117048000.00
	0	0

<u>Pensjonskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	428430000.00	262629000.00

<u>Andre ytelser</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	205649000.00	265082000.00

<u>Sum lønnskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	9031978000.00	9610107000.00
	0	0

Selskapet er pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Selskapets pensjonsordninger tilfredsstiller kravene i denne loven.

Ytelser til daglig leder

Note

Ytelser til andre ledende personer



<u>Ledende person</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
Daglig leder	1264910000.0		577565000.00
	0		
Styret	390000000.00		
<u>Sum ytelse andre led.pers.</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
	1654910000.0		577565000.00
	0		

Daglig leder har en bonusordning knyttet til konsernets finansielle resultater begrenset til 75 % av fast lønn. Det er foreliggende en avtale om sluttvederlag på 6 måneders etterlønn. Daglig leder inngår i selskapeets generelle pensjonsordning på lik linje med øvrige ansatte. Pensjonskostnader er inkludert i spesifikasjonen over.

Note

Ytelser til revisjon

<u>Revisjon</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	114500000.00	78900000.00
<u>Andre tjenester</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	120360000.00	129264000.00
<u>Sum godtgjørelse til revisor</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	234860000.00	208164000.00

Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
0.00

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Det er ikke gitt lån til, eller stillt sikkerhet til fordel for ansatte, styremedlemmer, aksjeeiere eller deres nærtstående.

Note

7

Konsern, tilknyttet selskap og datterselskap

Tilknyttet selskap/datterselskap



Organisasjonsnr: 911 860 597
FRYDENBØ EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - KONSERN - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

<u>Aksjeeiere - fritekst</u>	<u>Antall</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Aksjeklasse</u>
------------------------------	---------------	------------------	--------------------

<u>Sum</u>	<u>Sum antall</u>	<u>Sum eierandel</u>	
------------	-------------------	----------------------	--

Note

Lønn og ytelser

<u>Lønn</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	31464348000.00	31426000000.00
<u>Arbeidsgiveravgift</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	4783967000.00	4395000000.00
<u>Pensjonskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	1825137000.00	1436000000.00
<u>Andre ytelser</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	647353000.00	521000000.00
<u>Sum lønnskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	38720805000.00	37778000000.00

Note

Ytelser til revisjon

<u>Revisjon</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	398326000.00	341439000.00
<u>Andre tjenester</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	162260000.00	257026000.00
<u>Sum godtgjørelse til revisor</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>



List of Signatures Page 1/1

2021 FEI konsern Årsregnskap til signering.pdf

Name	Method	Signed at
Fjæreide, Håvard	BANKID MOBILE	2022-05-18 16:27 GMT+02
Gilje, Terje Walter	BANKID MOBILE	2022-05-18 14:05 GMT+02
Gjøvaag, Knut H Holler	BANKID MOBILE	2022-05-18 12:30 GMT+02
Pedersen, Jørgen	BANKID MOBILE	2022-05-18 12:07 GMT+02
Galtung Døsvig, Monica	BANKID MOBILE	2022-05-18 11:50 GMT+02



This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
External reference: B0CD19BD93b1488BB69311AAB12F3167



Frydenbø Eiendom AS

Årsrapport for 2021

Årsberetning

Årsregnskap og konsernregnskap

- Resultatregnskap
- Balanse
- Kontantstrømoppstilling
- Noter

Revisjonsberetning



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
60CDF23DC99F4883369311AAB12F3197



Frydenbø Eiendom AS

Årsberetning 2021

Frydenbø Eiendom AS

Adresse: Damsgårdsveien 135, 5160 LAKSEVÅG

Org.nr: 911 860 597 MVA

Virksomhetens art

Frydenbø Eiendom AS eier og forvalter verdier gjennom nyskaping, utvikling, finansiering og forvaltning av investeringer i eget selskap og gjennom deltakelse i andre foretak innenfor eiendom. Drift av fellesareal og vedlikehold av egne og andres eiendommer blir ivarettatt i Frydenbø Eiendomsdrift AS. Antec AS driver med totalrådgivning, prosjektadministrasjon, arkitekt- og rådgivende ingeniørvirksomhet og alt hva dermed står i forbindelse.

Konsernet har forretningslokaler i Bergen.

Frydenbø Eiendom-konsernet består i tillegg til Frydenbø Eiendom AS av følgende datterselskap:

Frydenbø Marina AS

Frydenbø Marina II AS

Frydenbø Marina III AS

Frydenbø Eiendom Newco 1 AS

Frydenbø Eiendom Newco 2 AS

Frydenbø Eiendom Newco 3 AS

Frydenbø Minde AS

Frydenbø Kristianborg AS

Frydenbø Åsane AS

Frydenbø Åsane II AS

Frydenbø Eiendomsdrift AS

Antec AS

Selskapets eier er Frydenbø AS.

Utvikling i resultat og stilling

Omsetningen i år er kr 11.778 i mor og kr 167.951 i konsernet mot hhv kr 10.928 og kr 162.551 forrige år.

Årsresultatet er kr 28.612 i mor og kr 11.254 i konsernet mot hhv kr 27.735 og kr 14.443 forrige år.

Totalkapitalen var ved utgangen av året kr 754.374 i mor og kr 1.476.355 i konsernet, sammenlignet med hhv kr 736.511 og kr 1.488.333 året før. Egenkapitalandelen 41,6% i mor og 20,0% i konsernet, sammenlignet med hhv 42,7% og 21,1% i fjor.

Styret mener at det fremlagte årsregnskapet gir et rettviseende bilde over utviklingen og resultatet av foretakets virksomhet og stilling.

Samlet kontantstrøm fra driften i konsernet var på kr 31.565, mens driftsresultatet for konsernet endte på kr 40.249.

Differansen skyldes i hovedsak poster relatert til nybygg Killen og summen av andre investeringer i lokaler til ombygging for nytteleie. Konsernets likviditetsbeholdning er på kr 65.047 per årsslutt.

Styret er av den oppfatning at konsernet vil være rustet til å dekke likviditeten ved ordinær drift for konsernets selskaper.

Større prosjekter er finansiert gjennom byggelån og avdragsfrihet i tillegg til likviditet fra ordinær drift.

Alle tall i 1.000 kr



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID
60CDF23D339F4883369311AAB12F3137

Frydenbø Eiendom AS

Finansiell risiko

Overordnet om målsettinger og strategi

Frydenbø Eiendom konsernet er hovedsakelig eksponert for finansiell risiko knyttet til rentenivået på konsernets låneportefølje. Målsettingen er å avdempe den finansielle risikoen i størst mulig grad. Selskapets nåværende strategi innebatter å inngå rentesikringsavtaler på mellom 30-50% av utestående gjeld. Øvrige tiltak er gjenstand for løpende vurdering av styret.

Markedsrisiko

Konsernets markedsrisiko er i hovedsak knyttet til utviklingen i det norske eiendomsmarkedet. Det norske eiendomsmarkedet påvirkes av den makroøkonomiske utviklingen i Norge og etterspørselen etter næringseiendom som investeringsobjekt. Endringer i markedets avkastningskrav som benyttes ved omsetning av eiendom og markedsløse for eiendommene, påvirker eiendomsverdiene direkte.

Frydenbø Eiendom konsernet er i liten grad direkte eksponert for endringer i valutakurser, da selskapets omsetning foregår i norske kroner.

Kredittisiko

Konsernets kredittisiko er i hovedsak risiko for å bli påført tap som følge at leietakere ikke betaler den avtalte leie. Eiendommene er utleid til leietakere fra forskjellige bransjer, og konsernet vurderes å ha gode rutiner i forbindelse med forvaltning av leieavtalene. Risikoen for tap på fordringer er vurdert som lav på grunn gode innkrevingsrutiner og en tett kundeoppfølging.

Likviditetsrisiko

Likviditetsrisiko knyttes til konsernets evne til å betjene gjeldsforpliktelser etter hvert som de forfaller. Risiko dempes ved å ha tilstrekkelig likviditet tilgjengelig, en moderat belåningsgrad, langsiktige låneavtaler og ved å anvende ulike finansieringskilder.

Fortsatt drift

Årsregnskapet er satt opp under forutsetning om fortsatt drift og vi bekrefter at denne forutsetning er til stede.

Til grunn for antagelsen ligger at virksomhetene i konsernet har stor og langsiktige kontrakter samt en pågang av nye oppdrag og leietakere som sikrer videre inntekter, samt søkelys på kostnadskontroll og gode finansieringsbetingelser. Styret mener konsernet har en tilfredsstillende økonomisk og finansiell stilling.

Bemanning og arbeidsmiljø

Selskapet har i 2021 sysselsatt totalt ti ansatte, og styret har 4 medlemmer. Fordelingen blant de ansatte har vært fire kvinner og seks menn, mens styret har bestått av en kvinne og tre menn. Konsernet har som mål å være en arbeidsplass der det råder full likestilling mellom kvinner og menn.

Selskapet arbeider aktivt for å forhindre diskriminering som følge av nedsatt funksjonsevne, etnisitet, nasjonal opprinnelse, hudfarge, religion eller livssyn. Aktivitetene omfatter blant annet rekruttering, lønns- og arbeidsvilkår, forfremmelse, utviklingsmuligheter og beskyttelse mot trakassering.

Styret anser arbeidsmiljøet som tilfredsstillende, og har ikke iverksatt spesielle tiltak på dette området i løpet av året. Det har ikke vært skader eller ulykker. Sykefraværet i konsernet var på 2,7 %, fordelt på 1,5% korttids fravær (<8 uker) og 1,1% langtidssyke fravær (>8 uker). Det jobbes kontinuerlig med tiltak inn mot sykefraværet.

Arbeidsmiljøet overvåkes løpende gjennom systematiske medarbeiderundersøkelser der det scores på godt over 4 av 5 i konsernet totalt sett.

Det er tegnet forsikring for styrets medlemmer og ledende ansatte for det personlige erstatningsansvar for formuesskade som de kan pådra seg i forbindelse med utøvelsene av sine verv (styre- og ledelsesansvar). Forsikringen er tegnet på markedsmessige vilkår i et internasjonalt forsikringselskap med solid rating.

Ytre miljø

Selskapets virksomhet forurenser ikke det ytre miljø.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID
60CDF23D339F4883369311AAB12F3137



Frydenbø Eiendom AS

Bergen, 18. mai 2022
Styret for Frydenbø Eiendom AS

Terje Walter Gilje
styreleder

Knut Herman Høller Gjøvaag
styrets nestleder

Monica Foss Galtung Døsvig
styremedlem

Jørgen Pedersen
styremedlem

Håvard Fjæreide
daglig leder



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID
60CDF23E009F4883300311AAB12F3107



Frydenbø Eiendom AS

Resultatregnskap

Morselskap		Beløp vises i tusen kr		Konsern	
2021	2020		Note	2021	2020
		Driftsinntekter			
11 778	10 928	Salgsinntekt	2	165 389	156 557
0	0	Annen driftsinntekt		2 563	3 185
<u>11 778</u>	<u>10 928</u>	Sum driftsinntekter		<u>167 951</u>	<u>159 742</u>
		Driftskostnader			
0	0	Varekostnad		27 539	23 711
9 032	9 610	Lønnskostnad	3	38 721	37 778
229	261	Avskrivning	4	43 421	41 844
6 462	5 942	Annen driftskostnad	3	18 021	18 643
<u>15 724</u>	<u>15 813</u>	Sum driftskostnader		<u>127 703</u>	<u>121 976</u>
<u>-3 946</u>	<u>-4 885</u>	Driftsresultat		<u>40 248</u>	<u>37 766</u>
		Finansinntekter og finanskostnader			
46 002	49 265	Inntekt på inv. i datterselskap og tilknyttet selskap		1 027	447
0	0	Inntekt på andre investeringer		0	4 383
720	1 312	Renteinntekt fra foretak i samme konsern	5	534	1 300
0	0	Annen renteinntekt	5	0	655
410	572	Annen finansinntekt	5	664	205
6 091	8 315	Rentekostnad til foretak i samme konsern	5	0	0
812	1 178	Annen finanskostnad	5	23 812	24 810
<u>40 229</u>	<u>41 438</u>	Netto finansposter	5	<u>-21 587</u>	<u>-17 821</u>
<u>36 284</u>	<u>36 553</u>	Ordinært resultat før skattekostnad	5	<u>18 662</u>	<u>19 945</u>
7 671	8 818	Skattekostnad på ordinært resultat	6	7 408	5 502
<u>28 612</u>	<u>27 735</u>	Årsresultat		<u>11 254</u>	<u>14 443</u>
		Fordeling			
		Majoritetsinteresser		10 978	14 307
		Minoritetsinteresser		275	135
		Overføringer og disponeringer			
29 350	0	Ordinært utbytte	11		
0	23 400	Konsebidrag	11		
-738	4 335	Overføringer annen egenkapital	11		
<u>28 612</u>	<u>27 735</u>	Sum disponert			



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID
60CDFE3DE039F4889369311AAB12F3137



Frydenbø Eiendom AS

Balanse pr. 31. desember

Morselskap		Beløp vises i tusen kr		Konsern	
2021	2020		Note	2021	2020
Anleggsmidler					
<i>Immaterielle eiendeler</i>					
312	185	Konsesjoner, patenter, lisenser, varemærker		312	185
0	0	Utsatt skattefordel	6	0	0
0	0	Goodwill		4 902	5 949
<u>312</u>	<u>185</u>	Sum immaterielle eiendeler		<u>5 214</u>	<u>6 135</u>
<i>Varige driftsmidler</i>					
427	339	Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4	1 314 228	1 330 516
0	0	Maskiner og anlegg	4	98	0
24	80	Driftsmønstre, inventar, verktøy, kontormaskiner ol	4	1 933	1 659
<u>451</u>	<u>420</u>	Sum varige driftsmidler		<u>1 316 258</u>	<u>1 332 176</u>
<i>Finansielle anleggsmidler</i>					
587 556	580 046	Investeringer i datterselskap	7	0	0
25 000	29 857	Lån til foretak i samme konsern	9	0	25 000
47 724	47 724	Investeringer i tilknyttet selskap	7	41 358	40 331
16 587	16 198	Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet		16 587	16 198
1 792	1 785	Andre fordringer		1 792	1 785
<u>678 660</u>	<u>675 610</u>	Sum finansielle anleggsmidler		<u>59 738</u>	<u>83 314</u>
<u>679 423</u>	<u>676 215</u>	Sum anleggsmidler		<u>1 381 210</u>	<u>1 421 624</u>
Omløpsmidler					
<i>Fordringer</i>					
0	0	Kundefordringer	8	7 847	5 828
599	338	Kundefordringer på selskap i samme konsern	9	25	0
375	421	Kundefordringer tilknyttet selskap		0	0
70 428	49 191	Andre fordringer	9	22 212	10 692
<u>71 402</u>	<u>49 950</u>	Sum fordringer		<u>30 083</u>	<u>16 520</u>
<i>Investeringer</i>					
0	0	Andre markedsbaserte finansielle instrumenter		14	10
<u>0</u>	<u>0</u>	Sum investeringer		<u>14</u>	<u>10</u>
3 550	10 346	Bankinnskudd, kontanter og lignende	10	65 047	50 179
<u>74 952</u>	<u>60 296</u>	Sum omløpsmidler		<u>95 145</u>	<u>66 709</u>
<u>754 374</u>	<u>736 511</u>	Sum eiendeler		<u>1 476 355</u>	<u>1 488 333</u>



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID
60CDF23DE036F4883309311AAB12F3107



Frydenbø Eiendom AS

Balanse pr. 31. desember

Morselskap				Note	Konsern	
2021	2020	Beløp vises i tusen kr			2021	2020



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
60CDF23E009F4883360311AAB12F3107



Frydenbø Eiendom AS

Balanse pr. 31. desember

Morselskap		Beløp vises i tusen kr		Konsern	
2021	2020		Note	2021	2020
Egenkapital					
<i>Innskutt egenkapital</i>					
10 004	10 004	Aksjekapital	11, 12	10 004	10 004
249 996	249 996	Overkurs	11	249 996	249 996
2 961	2 961	Annen innskutt egenkapital	11	2 961	2 961
<u>262 961</u>	<u>262 961</u>	Sum innskutt egenkapital		<u>262 961</u>	<u>262 961</u>
<i>Opptjent egenkapital</i>					
50 958	51 696	Annen egenkapital	11	30 969	49 338
<u>50 958</u>	<u>51 696</u>	Sum opptjent egenkapital		<u>30 969</u>	<u>49 338</u>
0	0	Minoritetsinteresser		1 384	1 109
<u>313 919</u>	<u>314 657</u>	Sum egenkapital		<u>295 314</u>	<u>313 407</u>
Gjeld					
<i>Avsetninger for forpliktelser</i>					
3	42	Utsatt skatt	6	132 353	134 877
<u>3</u>	<u>42</u>	Sum avsetning for forpliktelser		<u>132 353</u>	<u>134 877</u>
<i>Annen langsiktig gjeld</i>					
30 000	37 000	Gjeld til kredittinstitusjoner	13	1 006 594	990 185
329 173	362 820	Gjeld til konsernselskap		0	0
0	0	Annen langsiktig gjeld		609	361
<u>359 173</u>	<u>399 820</u>	Sum annen langsiktig gjeld		<u>1 007 203</u>	<u>990 545</u>
<i>Kortsiktig gjeld</i>					
220	360	Leverandørgjeld		5 824	4 417
18	15	Leverandørgjeld til selskap i samme konsern	9	359	0
5 443	2 101	Betalbar skatt	6	9 411	3 374
584	632	Skyldige offentlige avgifter	10	4 293	4 431
<u>75 015</u>	<u>18 884</u>	Annen kortsiktig gjeld	9	<u>21 599</u>	<u>28 282</u>
<u>81 280</u>	<u>21 992</u>	Sum kortsiktig gjeld		<u>41 485</u>	<u>40 504</u>
<u>440 455</u>	<u>421 854</u>	Sum gjeld		<u>1 181 041</u>	<u>1 174 926</u>
<u>754 374</u>	<u>736 511</u>	Sum egenkapital og gjeld		<u>1 476 355</u>	<u>1 488 333</u>



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID
60CDF23DC039F4883309311A4B12F3107



Frydenbø Eiendom AS

Balanse pr. 31. desember

Morselskap				Note	Konsern	
2021	2020	Beløp vises i tusen kr			2021	2020

Bergen, 18. mai 2022

Terje Walter Gilje
styreleder

Knut Herman Holler Gjøvaag
styrets nestleder

Monica Foss Galtung Døsvig
styremedlem

Jørgen Pedersen
styremedlem

Håvard Fjæreide
daglig leder



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
60CDF23E009F4883300311AAB12F3107



Frydenbø Eiendom AS

Kontantstrømpoppstilling

Morselskap		Beløp vises i tusen kr	Konsern		
2021	2020		Note	2021	2020
		Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter			
36 284	36 553	Resultat før skattekostnad	18 662	19 945	
-16 002	-48 818	Resultatandel i datterselskap/tilknyttet selskap	0	-4 383	
-2 101	-3 711	Periodens betalte skatt	-3 374	-4 808	
0	-413	Gevinst ved salg av anleggsmidler	0	0	
229	261	Ordinære avskrivninger	43 421	41 844	
-352	1 895	Endring i varelager, kundefordringer og leverandørgjeld	-514	994	
0	0	Poster klassifisert som investerings-/finansieringsaktiviteter	0	458	
-7 097	2 741	Endring i andre tidsavgrensingsposter	-23 631	-5 350	
-19 039	-11 492	Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	34 565	48 700	
		Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter			
-387	-340	Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	-26 953	-151 797	
0	1 768	Innbetalinger ved salg av aksjer og andeler i andre foretak	0	1 768	
0	-33 333	Utbetalinger ved kjøp av aksjer og andeler i andre foretak	-5	-33 333	
4 460	0	Innbetalt på kortsiktige og langsiktige fordringer	-397	0	
4 073	-31 905	Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-27 354	-183 362	
		Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter			
0	52	Innbetaling ved opptak av ny langsiktig gjeld	16 578	152 129	
-10 647	-41 219	Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld	-8 920	-37 208	
48 818	40 822	Inn-/utbetalinger av konsernbidrag	0	-3 300	
8 171	-345	Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	7 658	111 621	
-6 796	-43 742	Netto endring i likvider i året	14 868	-23 041	
10 346	54 088	Kontanter og bankinnskudd per 01.01	50 179	73 220	
3 550	10 346	Kontanter og bankinnskudd per 31.12	65 047	50 179	



This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID
60CDF23DE039F4883369311AAB12F3137



Frydenbø Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2021

Beløp vises i tusen kr

Note 1 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for øvrige foretak.

Konsolidering

Konsernregnskapet omfatter morselskapet Frydenbø Eiendom AS AS og datterselskapene hvor Frydenbø Eiendom AS AS eier direkte eller indirekte mer enn 50% av aksjekapitalen. Regnskapet er utarbeidet etter ensartede prinsipper for hele konsernet. Interne transaksjoner og mellomværende er eliminert i konsernregnskapet. Merverdi ved oppkjøp allokeres til de tilhørende driftsmidler og avskrives etter samme plan som i det aktuelle selskapsregnskapet.

Frydenbø Eiendom AS inngår i konsernregnskapet til Frydenbø Group AS, postboks 6164, 5892 Bergen.

Tilknyttede selskaper hvor konsernet har en eierandel på 20-50%, medtas i konsernregnskapet etter egenkapitalmetoden. I morselskapet er aksjer i tilknyttede selskaper medtatt etter kostmetoden. Nødvendige avskrivninger foretas for å redusere bokført verdi til antatt salgsverdi såfremt verdiløstingen ikke er av forbigående art.

Datterselskap/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 og andre utdelinger er inntektsført samme år som det er avsatt i datterselskapet. Overstiger utbytte andel av tilbakeholdt resultat etter kjøpet, representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og utdelingene er fratrukket investeringens verdi i balansen.

Salgsinntekter og kostnader

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres i takt med utførelsen. Andelen av salgsinntekter som knytter seg til fremtidige serviceytelser balanseføres som uopptjent inntekt ved salget, og inntektsføres deretter i takt med levering av ytelsene.

Kostnader regnskapsføres som hovedregel i samme periode som tilhørende inntekt. I de tilfeller det ikke er en klar sammenheng mellom utgifter og inntekter fastsettes fordelingen etter skjønnsmessige kriterier. Gevinster ved avhendelse av driftsmidler blir presentert som andre driftsinntekter. Eventuelle styrløse gevinster i form av eiendomssalg på fristilte eiendommer ansees som en del av konsernets drift og vil også bli presentert som andre driftsinntekter.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Pensjoner

Pensjoner bokføres i samsvar med Norsk Regnskapsstiftelses sin regnskapsstandard vedrørende behandling av pensjonskostnader. Netto pensjonskostnader klassifiseres i sin helhet under lønnskostnader i resultatregnskapet. Selskaper i konsernet som er medlem i LO/NHO, har en tilknyttet AFP-ordning hvor pensjonskostnader og tilhørende forpliktelser regnskapsføres i samsvar med Norsk Regnskapsstiftelse sin regnskapsstandard.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID
60C0F23D339F4883369311AAB12F3137



Frydenbø Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2021

Beløp vises i tusen kr

Skatter

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 reversere i samme periode er utlignet og nettoført. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli nyttiggjort.

Note 2 - Salgsinntekter

Morselskap			Konsern	
2021	2020		2021	2020
		<i>Pr. virksomhetsområde Eiendom</i>		
0	0	Leie	135 140	108 997
11 778	10 928	Tjenester	31 507	50 745
0	0	Andre driftsinntekter	1 304	0
<u>11 778</u>	<u>10 928</u>		<u>167 951</u>	<u>159 742</u>
		<i>Geografiske områder</i>		
11 778	10 928	Norge	167 951	159 742
<u>11 778</u>	<u>10 928</u>		<u>167 951</u>	<u>159 742</u>



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID
60CDF23DC035F4883309311AAB12F3107



Frydenbø Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2021

Beløp vises i tusen kr

Note 3 - Lønnskostnader, antall ansatte, lån til ansatte og godtgjørelse til revisor

Morselskap			Konsern		
2021	2020	Lønnskostnader	2021	2020	
7 271	7 965	Lønninger	31 464	31 426	
1 127	1 117	Arbeidsgiveravgift	4 784	4 395	
428	263	Pensjonskostnader	1 825	1 436	
206	265	Andre ytelser	617	521	
<u>9 032</u>	<u>9 610</u>	Sum	<u>38 721</u>	<u>37 778</u>	
10	8	Gjennomsnittlig antall årsverk	42		

Morselskap

Selskapet er pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Selskapets pensjonsordninger tilfredstiller kravene i denne loven.

Morselskap

Ytelser til ledende personer

	Daglig leder	Styret
Lønn	1 265	390
Bonuser etc	379	0
Annen godtgjørelse	198	0

Daglig leder har en bonusordning knyttet til konsernets finansielle resultater begrenset til 75 % av fast lønn. Det er foreliggende en avtale om sluttvederlag på 6 måneders etterlønn.

Daglig leder inngår i selskapeets generelle pensjonsordning på lik linje med øvrige ansatte. Pensjonskostnader er inkludert i spesifikasjonen over.

Morselskap

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende ansatte, tillitsvalgte og aksjeeiere mv.

Det er ikke gitt lån til, eller stilt sikkerhet til fordel for ansatte, styremedlemmer, aksjeeiere eller deres nærtstående.

Morselskap			Konsern		
2021	2020	Godtgjørelse til revisor er fordelt på følgende:	2021	2020	
114	79	Lovpålagt revisjon	398	341	
120	129	Andre tjenester	162	257	
<u>235</u>	<u>208</u>	Sum	<u>561</u>	<u>598</u>	

Merverdiavgift er ikke inkludert i revisjonshonoraret.



This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID
60CDF23DC030F4883300311AAB12F3107



Frydenbø Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2021

Beløp vises i tusen kr

Note 4 - Varige driftsmidler

Beløp vises i tusen kr

Morselskap

	Anlegg under utførelse	Driftsløsøre, inventar, verktøy mm.	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	339	3 603	3 943
Tilgang kjøpte driftsmidler	88	300	387
Anskaffelseskost 31.12.	427	3 903	4 330
Akk. avskrivning 31.12.	0	-3 567	-3 567
Balansført pr. 31.12.	427	336	763

Årets avskrivninger

0 229 229

Økonomisk levetid

Ingen avskrivning

3-5 år

Avskrivningsplan

Lineær

Konsern

	Goodwill	Tomter, bygninger og annen fast eiendom	Faste tekniske installasjoner anlegg	Anleggsmidler under utførelse	Driftsløsøre, inventar, verktøy mm.	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	9 917	1 700 030	11 129	166 341	14 228	1 901 645
	0	-2 392	2 392	0	0	0
	9 917	1 697 639	13 521	166 341	14 228	1 901 645
Tilgang kjøpte driftsmidler	0	113 076	55 162	-142 522	1 237	26 953
Anskaffelseskost 31.12.	9 917	1 810 714	68 683	23 819	15 465	1 928 598
Akk. avskrivning 31.12.	-5 015	-583 583	-4 922	0	-13 235	-606 756
Endring nåverdi utskattskatt	0	-373	0	0	0	-373
Balansført pr. 31.12.	4 902	1 226 759	63 761	23 819	2 229	1 321 469
Årets avskrivninger	1 048	39 189	2 348	0	837	43 421
Netto bokført verdi av oppskrivning	0	20 658	0	0	0	20 658
Økonomisk levetid	50 år	0-100 år	10-15 år	Ingen avskrivning	3-5 år	
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær	Lineær		Lineær	



This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID
60CDF23D309F4883309311AAB12F3107



Frydenbø Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2021

Beløp vises i tusen kr

Morselskap		Oversikt over midlertidige forskjeller	Konsern	
2021	2020		2021	2020
-90	89	Driftsmidler inkl goodwill	597 290	608 736
0	0	Ubestående fordringer	-350	-397
81	101	Gevinst- og tapskonto	5 403	6 754
0	0	Regnskapsmessige avsetninger, fremtidig vedlikehold mv	0	-2 000
-9	190	Sum	602 342	613 093
0	0	Akkumulert fremførbart underskudd før konsernbidrag	-10 371	-28
-8 863	-18 476	Avskåret rentefradrag til fremføring	-16 168	-26 774
-8 872	-18 286	Netto midlertidige forskjeller pr 31.12	575 803	586 291
-8 885	-18 476	Forskjeller som ikke inngår i utsatt skatt/-skattefordel	-25 799	-26 786
13	190	Sum	601 602	613 077
3	42	Utsatt skattefordel/Utsatt skatt (22%)	132 352	134 877
Morselskap		Konsern		
2021		Forklaring til hvorfor årets skattekostnad ikke utgjør 22% av resultat før skatt	2021	
7 982		22% skatt av resultat før skatt	4 106	
149		For mye/lite avsatt tidligere år	149	
83		Permanente forskjeller (22%)	3 542	
-543		Skatt på begrensning av rentefradrag	-762	
0		Andre endringer	373	
7 671		Beregnet skattekostnad	7 409	
21,1 %		Effektiv skattesats *)	40 %	
		*) Skattekostnad i forhold til resultat før skatt		



This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID
60CDF23DC030F4883309311AAB12F3107



Frydenbø Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2021

Beløp vises i tusen kr

Note 7 - Datterselskap, tilknyttet selskap m.v

Konsernregnskapet inngår i konsolideringen til morselskapet

Navn på morselskap

Frydenbø Eiendom AS

Forretningskontor

Damsgårdsveien 135 5160 LAKSEVÅG 1201 Bergen

Selskap	Kontor	Eierandel	Stemmeandel	Resultat 2021	Egenkapital pr. 31.12	Baldert verdi pr. 31.12
Frydenbø Marina AS	Bergen	100 %	100 %	12 323	43 453	79 670
Frydenbø Marina II AS	Bergen	100 %	100 %	1 423	2 004	27 973
Frydenbø Marina III AS	Bergen	100 %	100 %	-2 891	31 453	35 323
Frydenbø Eiendom Newco 1 AS	Bergen	100 %	100 %	-4	189 716	189 721
Frydenbø Eiendom Newco 2 AS	Bergen	100 %	100 %	-4	106 445	106 450
Frydenbø Eiendom Newco 3 AS	Bergen	100 %	100 %	-4	109 951	109 956
Frydenbø Eiendomsdrift AS	Bergen	100 %	100 %	576	760	40
Frydenbø Åsane II AS	Bergen	100 %	100 %	1 526	3 688	33 333
Artec AS	Bergen	70 %	70 %	917	4 613	5 091
Frydenfakth AS	Bergen	50 %	50 %	2 055	82 716	47 724
Sum				15 915	574 800	635 280

Note 8 - Kundefordringer og tapsavsetninger

Beløp vises i tusen kr

Morselskap			Konsern	
2021	2020		2021	2020
974	759	Kundefordringer	8 269	6 225
0	0	Avsetning til tap på krav	-397	-397
974	759	Sum kundefordringer	7 872	5 828



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID
60CDF23D039F4883309311AAB12F3107



Frydenbø Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2021

Beløp vises i tusen kr

Note 9 - Mellomværende med selskap i samme konsern og tilknyttet selskap

Beløp vises i tusen kr

Morselskap			Konsern		
2021	2020	Fordringer	2021	2020	
25 000	29 857	Lån til foretak i samme konsern	0	25 000	
599	338	Kundefordringer	25	0	
63 872	48 818	Andre fordringer	0	509	
89 471	79 013	Sum	25	25 509	

Morselskap

Andre fordringer på selskaper i samme konsern inneholder fordring på utbytte og konsernbidrag fra datterselskaper på tilsammen 45 mill. Fordringer i konsernkontoordning utgjør 18,8 mill.

Konsern

Konsernet har lån til morselskap Frydenbø AS på 25 mill. Dette er pr. 31.12.21 nettopført mot utbytte på 29,4 mill. som er ført under annen kortsiktig gjeld

Morselskap			Konsern		
2021	2020	Gjeld	2021	2020	
18	15	Leverandørgjeld	359	0	
44 892	18 078	Annen kortsiktig gjeld	4 364	231	
		Forfall >5 år etter regnsk.årets slutt	0	0	
329 173	362 820	Sum	4 723	231	

Morselskap

Kortsiktig gjeld inneholder avsetning til konsernbidrag til datterselskap på 9,6 mill. og gjeld i konsernkontoordning på 35,3 mill.

Note 10 - Bankinnskudd

Morselskap		Konsern	
2021		2021	
309	Bundne skattetreksmidler utgjør	1 453	



This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID
60CDF23D339F4883369311AAB12F3137



Frydenbø Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2021

Beløp vises i tusen kr

Note 11 - Egenkapital

Beløp vises i tusen kr

Morselskap

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.2021	10 004	249 996	2 961	51 696	314 657
Årsresultat	0	0	0	28 612	28 612
Avsatt utbytte	0	0	0	-29 350	-29 350
Egenkapital 31.12.2021	10 004	249 996	2 961	50 958	313 919

Konsern

Konsernets egenkapital er endret som følger:

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.2021	10 004	249 996	2 961	50 447	313 407
Årsresultat	0	0	0	11 254	11 254
Avsatt utbytte	0	0	0	-29 350	-29 350
Andre endringer	0	0	0	3	3
Egenkapital 31.12.2021	10 004	249 996	2 961	32 354	295 314

Note 12 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av:

	Antall	Pålydende	Balanseført
Ordinære aksjer	3 900	2 565	10 004

Oversikt over aksjonærene i selskapet pr. 31.12:

	Ordinære aksjer	Eier- andel	Stemme- andel
FRYDENBØ AS	3 900	100 %	100 %



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID
60CDF23D309F4883309311AAB12F3107



Frydenbø Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2021

Beløp vises i tusen kr

Note 13 - Langsiktig gjeld og pant

Morselskap		Konsern	
2021	2020	2021	2020
30 000	37 000	595 975	586 645
30 000	37 000	371 739	371 739
		38 880	40 800
		1 006 594	999 185

Morselskap

Lån i Handelsbanken i mor er opprettet i 2021 i forbindelse med oppkjøp av Frydenbø Åsane II AS.

Tilknyttede sikkerheter er aksje i Frydenbø Åsane AS og eiendommer i Frydenbø Minde AS, Frydenbø Kristianborg AS og Frydebø Åsane AS.

Konsern

DNB forfall og avdrag:

Lån 371.739.222 i DNB har forfall i 2024. Lånet er avdragsfritt i 2022.

Handelsbanken forfall og avdrag:

Lån kr 450.975.000 i Handelsbanken har alle forfall i 2022, kr 413.975.000 er blitt forlenget med 2 nye år og resterende forventes forlenget. Avdragsfrihet på denne andelen i hele 2022.

Lån kr 8.000.000 i Handelsbanken har forfall i 2023. Avdragsfrihet i 3 terminer i 2022.

Lån kr 144.000.000 i Handelsbanken har forfall i 2024. Avdragsfritt i 2022.

Nordea forfall og avdrag:

Lån kr 38.880.000 i Nordea hadde forfall i 2021, er midlertidig forlenget til 2022. Inngåelse av ny låneavtale kr 40.000.000 med Handelsbanken i 2022. Avdrag løper i 2022.

Rentebytteavtaler DNB:

Rentesikringsavtale inngått 2014 for kr 50.000.000,- med løpetid i 10 år med 2,60% rente + margin.

Rentesikringsavtale inngått 2019 for kr 75.000.000,- med løpetid i 10 år med 1,53% rente + margin.

Rentesikringsavtale inngått 2020 for kr 73.000.000,- med løpetid i 5 år med 1,1525% rente + margin.

Rentebytteavtaler i Handelsbanken:

Rentesikringsavtaler overdratt fra SR-bank i 2020 inngått i 2019 for kr 90.000.000,- med løpetid i 10 år med 1,76% rente + margin.

Rentesikringsavtaler inngått i 2020 for kr 40.121.875,- med løpetid i 5 år med 1,075% rente + margin.

Rentesikringsavtaler inngått i 2020 for kr 120.365.625,- med løpetid i 10 år med 1,25% rente + margin.

Rentesikringsavtaler inngått i 2020 for kr 32.550.000,- med løpetid i 5 år med 1,0% rente + margin.

Rentesikringsavtaler inngått i 2020 for kr 13.950.000,- med løpetid i 10 år med 1,30% rente + margin.

Markedsverdi på rentebytteavtaler utgjorde pr. 31.12.20 kr 9.549.572,- inkludert påløpte renter på kr 737.781.

Morselskap

Morselskap		Konsern	
2021	2020	2021	2020
33 333	33 333	0	0
		1 314 228	1 330 516
		7 872	5 828
33 333	33 333	1 322 100	1 336 345



This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID
60CDF23DC99F4883369311AAB12F3137



Til generalforsamlingen i Frydenbø Eiendom AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Frydenbø Eiendom AS' årsregnskap, som består av:

- selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper, og
- konsernregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2021, 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,
- gir selskapsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2021 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge, og
- gir konsernregnskapet et rettviseende bilde av konsernets finansielle stilling per 31. desember 2021 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med 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 og konsernet 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 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

PricewaterhouseCoopers AS, Sandviksbodene 2A, Postboks 3984 - Sandviken, NO-5835 Bergen
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning - Frydenbø Eiendom AS



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 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 er ledelsen ansvarlig for å ta standpunkt til selskapets og konsernets 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 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>

Bergen, 18. mai 2022
PricewaterhouseCoopers AS

Fredrik Gabrielsen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

(2)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

Signers:

Name	Method	Date
Gabrielsen, Fredrik	BANKID_MOBILE	2022-05-18 16:05

This document package contains:

- Closing page (this page)
- The original document(s)
- The electronic signatures. These are not visible in the document, but are electronically integrated.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.