



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer:	918 501 134
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Foretaksnavn:	FRIGAARD BOLIG AS
Forretningsadresse:	Sandesundsveien 2 1724 SARPSBORG

Regnskapsår

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

Konsern

Morselskap i konsern:	Ja
Konsernregnskap lagt ved:	Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet:	Øyvind Harridsleff
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	25.04.2022

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, 04.06.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	1	2 529 986	
Annen driftsinntekt	1, 2		46 709 937
Sum inntekter		2 529 986	46 709 937
Kostnader			
Lønnskostnad	10	7 926 769	
Annen driftskostnad	10	1 026 154	1 649 156
Sum kostnader		8 952 923	1 649 156
Driftsresultat		-6 422 938	45 060 781
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap	3, 11	21 167 757	
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	12	9 574 633	7 684 071
Annen renteinntekt		847 610	414 397
Annen finansinntekt		2 341 631	
Sum finansinntekter		33 931 631	8 098 468
Nedskrivning av finansielle eiendeler	3	28 981 952	4 610 000
Rentekostnad til foretak i samme konsern	12	10 974 423	8 195 738
Annen rentekostnad		209 156	
Annen finanskostnad		1 762 254	
Sum finanskostnader		41 927 785	12 805 738
Netto finans	11	-7 996 155	-4 707 270
Ordinært resultat før skattekostnad		-14 419 092	40 353 511
Skattekostnad (-inntekt)	8	-284 900	-51 759
Ordinært resultat etter skattekostnad		-14 134 192	40 405 270
Årsresultat		-14 134 192	40 405 270
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-14 134 192	40 405 270



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Totalresultat		-14 134 192	40 405 270
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til annen egenkapital			40 405 270
Overført fra annen egenkapital		-14 134 192	
Sum overføringer og disponeringer		-14 134 192	40 405 270



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	8	268 400	
Sum immaterielle eiendeler		268 400	
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr		615 000	
Sum varige driftsmidler		615 000	
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	3	81 406 945	108 700 291
Investering i annet foretak i samme konsern	3		
Lån til foretak i samme konsern	4	171 726 056	114 984 540
Andre langsiktige fordringer	9	241 120	40 383 554
Sum finansielle anleggsmidler		253 374 121	264 068 385
Sum anleggsmidler		254 257 521	264 068 385
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		2 386	
Andre kortsiktige fordringer	2	59 656 767	
Konsernfordringer	4	29 835 100	4 496 936
Sum fordringer		89 494 253	4 496 936
Investeringer			
Aksjer og andeler i foretak i samme konsern	3		
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd	4, 5	391 594	652 445
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		391 594	652 445
Sum omløpsmidler		89 885 847	5 149 381



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
SUM EIENDELER		344 143 367	269 217 766
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6	100 000	100 000
Annen innskutt egenkapital		3 507 610	3 507 610
Sum innskutt egenkapital		3 607 610	3 607 610
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		61 820 015	60 312 108
Sum opptjent egenkapital		61 820 015	60 312 108
Sum egenkapital	7	65 427 625	63 919 718
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	8		
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	4, 9	192 844 619	132 579 199
Øvrig langsiktig gjeld		45 954 519	72 718 849
Sum annen langsiktig gjeld		238 799 138	205 298 048
Sum langsiktig gjeld		238 799 138	205 298 048
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		897 990	
Betalbar skatt	8		
Skyldig offentlige avgifter		694 239	
Kortsiktig konserngjeld	4	9 580 932	
Annen kortsiktig gjeld		28 743 444	
Sum kortsiktig gjeld		39 916 604	
Sum gjeld		278 715 742	205 298 048



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		344 143 367	269 217 766



Årsregnskap 2021 Frigaard Bolig AS

Styrets årsberetning
Resultatregnskap
Balanse
Kontantstrøm
Noter til regnskapet

Org.nr.: 918 501 134



Årsberetning 2021 for Frigaard Bolig AS

Virksomhetens art og formål.

Selskapets formål er investering i aksjer, andeler og fast eiendom med fokus på boligutvikling, samt deltakelse i andre virksomheter. Selskapets forretningskontor er Sandesundsveien 2, 1724 Sarpsborg i Sarpsborg kommune.

Redegjørelse for årsregnskapet

Selskapet er et holdingselskap, og salgsinntektene i 2021 kommer fra salg av tjenester til datterselskap. Resultat etter skatt i 2021 var et underskudd på kr 14 134 192 (overskudd i 2020 på kr 40 353 511). Underskuddet skyldes i hovedsak nedskrivning av aksjer i datterselskapet Ryggeveien 33 AS i forbindelse med at trinn 1 i boligprosjektet Tribunen ble overlevert i Q4 2021. Aksjene Frigaard Bolig har i Ryggeveien 33 AS er del av tomtekostnaden for Tribunen prosjektet. Selskapets likviditetsbeholdning var kr 8 356 802. Selskapets likviditetsmessige stilling er tilfredsstillende. Sum egenkapital pr. 31.12.2021 er på kr 65 427 625 (kr 63 919 718). Dette tilsvarer en egenkapitalandel på 19 % (23,7 %). Selskapet eier aksjer med en verdi på kr 81 406 945 og har langsiktige fordringer på datterselskaper på kr 171 726 056. Selskapet er finansiert gjennom gjeld til morselskapet på kr 192 844 619.

Samlet kontantstrøm fra driften i selskapet var positivt på kr 39 187 213, driftsresultatet var negativt på kr -6 422 938. Hovedårsaken til differanse mellom disse tallene er reduksjon i varelager og i andre tidsavgrensingsposter. Kontantstrøm fra investeringsaktiviteter var på kr -99 998 056, de skyldes til stor del egenkapitalinskudd i boligutviklingsprosjekter. Kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter var på kr 60 539 991 det skyldes til stor del økning i konsernintern gjeld.

Datterselskapen Aspelundveien 5 AS, Moenskogen Utvikling AS og Rugdeveien 2 AS er fusjonert in i Frigaard Bolig i 2021.

Utvikling i resultat og egenkapital er som forventet. Selskapet inngår i konsernet Frigaard Property Group, som igjen inngår i konsernet Soland Invest.

Styret mener årsregnskapet gir et rettmessig bilde av selskapets eiendeler, gjeld, finansielle stilling og resultat. Styret kjenner ikke til forhold av viktighet for å bedømme selskapets stilling og resultater som ikke fremgår av årsregnskapet med noter. Det har ikke etter regnskapsårets utgang inntrådt forhold som etter styrets syn har betydning for bedømmelse av regnskapet.

Fremtidig utvikling

De forventes inntekt på investeringene i datterselskap under de kommende åren, i takt med at lønnsomme bolig utviklingsprosjekter overleveres till sluttbrukeren. Selskapet forventer og å gjennomføre ytterligere oppkjøp av datterselskap med bolig utviklingsprosjekter under året. Styret presiserer at de normalt er betydelig usikkerhet knyttet til vurderingen av fremtidige forhold.

Sentrale risikoer og usikkerhetsfaktorer

Styret ser ingen spesielle risikoer tilknyttet lovgivning eller annet som direkte skal kunne true selskapets eksistens og fremtid utover ordinær forretningsrisiko for bransjen.

Finansiell risiko

Selskapets formål innen investeringer i eiendom og boligutvikling betyr at selskapets investeringer har en lang horisont. Etter styrets mening er finansiell risiko og risiko vedrørende likviditet lav ved slike investeringer.

Markedsrisiko

Frigaard Bolig er i liten grad eksponert for endringer i valutakurser. Selskapet er eksponert for endringer i



rentenivået, da selskapets gjeld har flytende rente. Videre kan endringer i rentenivået påvirke investeringsmulighetene i fremtidige perioder.

Kredittrisiko

Risikoen for tap på fordringer er vurdert som lav. Frigaard Bolig AS har hittil ikke hatt vesentlige tap på fordringer. Selskapet eksterne fordringer i prosjektet Höganloft i Sverige vil innfris under første halvår 2022, bygget ble overlevert kunden 1. Mars 2022.

Likviditetsrisiko

Selskapet vurderer likviditeten i selskapet som god.

Forsknings- og utviklingsaktiviteter

Det har ikke vært noen forsknings- eller utviklingsaktiviteter i selskapet i 2021.

Fortsatt drift

Årsregnskapet for 2021 er satt opp under forutsetning av fortsatt drift. Det bekreftes herved at forutsetningen for fortsatt drift er til stede.

Arbeidsmiljø

Sykefraværet i 2021 var på ca 0,41% av den totale arbeidstiden i regnskapsåret.

Det har ikke forekommet alvorlige arbeidsuhell eller ulykker i løpet av året.

Styret og daglig leder anser arbeidsmiljøet i selskapet som tilfredsstillende. Selskapet vill arbeide videre med å forebygge sykefravær og skader og har satt igang tiltak i form av treningstilbud for de ansatte.

Selskapet har en stabil og kompetent bemanning og er kjent som en attraktiv arbeidsgiver, og har derfor normalt ingen vansker med å rekruttere kvalifiserte personer til ledige stillinger.

Likestilling

Av totalt 5 ansatte er 40% kvinner, selskapets personalpolitikk anses å være kjønnsnøytral på alle områder.

Ingen av styremedlemmene er kvinner. Styret er bevisst på de samfunnsmessige forventninger om tiltak for å fremme likestilling i virksomhetens styre, og vil vurdere løpende om det er nødvendig med tiltak på sikt for å innfri samfunnets forventninger til dette.

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 har ikke funnet det nødvendig å iverksette tiltak med hensyn til likestilling.

Ytre miljø

Selskapets virksomhet er ikke regulert av konsesjoner eller pålegg.

Bedriften forurenser ikke det ytre miljø utover hva som er normalt i bransjen. Frigaard Bolig AS er i ferd med å bli sertifisert som Miljøfyrtårn. Ledelsen i selskapet er bidratt aktivt inn i konsernets arbeidsgruppe for å fastsette en bærekraftstrategi for konsernet hvor man avgrensner, unngår grønnvasking, fastsetter felles mål og prioriteringer, samt har utarbeidet handlingsplan for å bli bedre på bærekraft både i konsernet og Frigaard Bolig med datterselskap isolert.

Forsikring for styrets medlemmer og daglig leder

Det er gjennom konsernselskapet Frigaard AS tegnet forsikring for styrets medlemmer og daglig leder for deres mulige ansvar overfor foretaket og tredjepersoner. Forsikringen dekker rettslige krav, kostnader knyttet til krisehåndtering, kommunikasjonskostnader og undersøkelseskostnader.



Redegjørelse for årsregnskapet og resultatdisponering

Etter styrets oppfatning gir fremlagt resultatregnskap og balanse med noter uttrykk for virksomhetens resultat for 2021 og økonomiske stilling ved årsskiftet. Regnskapet er fremlagt med forutsetning av fortsatt drift.

Årsresultat og disponeringer

I 2021 hadde selskapet et resultat etter skattekostnad på kr -14 134 192 som foreslås disponert slik:

Disponering	Beløp
Overført fra annen egenkapital	14 134 192
Sum disponeringer	14 134 192

Sarpsborg, 25.04.2022
Styret i Frigaard Bolig AS

Simon Nyquist Martinsen
styreleder

Øyvind Harridsleff
daglig leder



Resultatregnskap

Frigaard Bolig AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2021	2020
Salgsinntekt	1	2 529 986	0
Annen driftsinntekt	1, 2	0	46 709 937
Sum driftsinntekter		2 529 986	46 709 937
Lønnskostnad	10	7 926 769	0
Annen driftskostnad	10	1 026 154	1 649 156
Sum driftskostnader		8 952 923	1 649 156
Driftsresultat		-6 422 938	45 060 781
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap	3, 11	21 167 757	0
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	12	9 574 633	7 684 071
Annen renteinntekt		847 610	414 397
Annen finansinntekt		2 341 631	0
Nedskrivning av finansielle eiendeler	3	28 981 952	4 610 000
Rentekostnad til foretak i samme konsern	12	10 974 423	8 195 738
Annen rentekostnad		209 156	0
Annen finanskostnad		1 762 254	0
Resultat av finansposter	11	-7 996 155	-4 707 270
Resultat før skatt		-14 419 092	40 353 511
Skattekostnad (-inntekt)	8	-284 900	-51 759
Resultat (underskudd)		-14 134 192	40 405 270
Årsresultat		-14 134 192	40 405 270
Avsatt til annen egenkapital		0	40 405 270
Overført fra annen egenkapital		14 134 192	0
Sum overføringer		-14 134 192	40 405 270



Balanse

Frigaard Bolig AS

Eiendeler	Note	2021	2020
Anleggsmidler			
Utsatt skattefordel	8	268 400	0
Sum immaterielle eiendeler		268 400	0
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr		615 000	0
Sum varige driftsmidler		615 000	0
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i datterselskap	3	81 406 945	108 700 291
Lån til foretak i samme konsern	4	171 726 056	114 984 540
Andre langsiktige fordringer	9	241 120	40 383 554
Sum finansielle anleggsmidler		253 374 121	264 068 385
Sum anleggsmidler		254 257 521	264 068 385
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		2 386	0
Andre kortsiktige fordringer	2	59 656 767	0
Konsernfordringer	4	21 839 893	4 496 936
Innestående i konsernkontoordning		7 995 208	0
Sum fordringer		89 494 253	4 496 936
Bankinnskudd	4, 5	391 594	652 445
Sum omløpsmidler		89 885 847	5 149 381
Sum eiendeler		344 143 367	269 217 766



Balanse

Frigaard Bolig AS

Egenkapital og gjeld	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6	100 000	100 000
Annen innskutt egenkapital		3 507 610	3 507 610
Sum innskutt egenkapital		3 607 610	3 607 610
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		61 820 015	60 312 108
Sum opptjent egenkapital		61 820 015	60 312 108
Sum egenkapital	7	65 427 625	63 919 718
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	4, 9	192 844 619	132 579 199
Øvrig langsiktig gjeld		45 954 519	72 718 849
Sum annen langsiktig gjeld		238 799 138	205 298 048
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		897 990	0
Skyldig offentlige avgifter		694 239	0
Konserngjeld	4	9 580 932	0
Annen kortsiktig gjeld		28 743 444	0
Sum kortsiktig gjeld		39 916 604	0
Sum gjeld		278 715 742	205 298 048
Sum egenkapital og gjeld		344 143 367	269 217 766

Sarpsborg, 25.04.2022
Styret i Frigaard Bolig AS

Simon Nyquist Martinsen
styreleder

Øyvind Harridsleff
daglig leder



Indirekte kontantstrøm

Frigaard Bolig AS

	Note	2021	2020
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter			
Resultat før skattekostnad		-14 419 092	40 353 511
Gevinst ved salg av datterselskap		0	-46 566 214
Nedskrivning anleggsmidler		28 981 952	100 000
Endring i varelager		5 656 250	0
Endring i kundefordringer		2 278	0
Endring i leverandørgjeld		721 182	37 545
Endring i andre tidsavgrensningsposter		18 244 645	20 651 305
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		39 187 214	14 576 147
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter			
Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler		615 000	0
Innbetalinger ved salg av aksjer og andeler i andre foret	2	0	25 962 714
Utbetalinger ved kjøp av aksjer og andeler i andre foret		1 632 117	0
Utbetaling på lånefordring konsern		-70 231 399	-16 856 722
Utbetaling på andre lånefordringer		-19 514 332	-39 587 838
Utbetalinger på fordring i konsernkontoordning		-7 995 208	0
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		-99 988 056	-30 481 846
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter			
Innbetaling ved opptak av gjeld til konsernselskap		85 978 781	9 565 417
Utbetaling ved nedbetaling av eksternt gjeld		-26 764 330	-5 000 000
Utbetaling ved nedbetaling av gjeld til konsernselskap		-11 024 223	-20 504 244
Innbetalinger av konsernbidrag		12 349 763	0
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		60 539 991	-15 938 827
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter		-260 851	-31 844 526
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. begynnel		652 445	32 496 971
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. slutt		391 594	652 445
Denne består i bankinnskudd		391 594	652 445



Frigaard Bolig AS

Noter 2021

Regnskapsprinsipper

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

Valuta

Transaksjoner i utenlandsk valuta omregnes til kursen på transaksjonstidspunktet. Pengeposter i utenlandsk valuta omregnes til norske kroner ved å benytte balansedagens kurs. Ikke-pengeposter som måles til historisk kurs uttrykt i utenlandsk valuta, omregnes til norske kroner ved å benytte valutakursen på transaksjonstidspunktet. Ikke-pengeposter som måles til virkelig verdi uttrykt i utenlandsk valuta, omregnes til valutakursen fastsatt på måletidspunktet. Valutakursendringer resultatføres løpende i regnskapsperioden under andre finansposter.

Inntekter

Inntektsføring ved salg av tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres. Inntekt fra salg av datterselskap inntektsføres når risiko og kontroll gått over på kjøper.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22% på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reverseres i samme periode er utlignet og nettoført. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli utnyttet.

Klassifisering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk klassifiseres som anleggsmidler. Eiendeler som er tilknyttet salg av tjenester klassifiseres som omløpsmidler. Fordringer for øvrig klassifiseres som omløpsmidler hvis de skal tilbakebetales innen ett år. For gjeld legges tilsvarende kriterier til grunn. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler som forringes i verdi avskrives lineært over forventet økonomisk levetid. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært til restverdi over driftsmidlenes forventede utnyttbare levetid dersom de har antatt levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 15 000. Ved endring i avskrivningsplan fordeles virkningen over gjenværende avskrivningstid ("knekkpunktmetoden"). Vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende som driftskostnader. Påkostninger og forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Skillet mellom vedlikehold og påkostning/forbedring regnes i forhold til driftsmidlets stand på anskaffelsestidspunktet.

Datterselskap

Datterselskap 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 forventes å være forbigående og det må anses nødvendig etter god regnskapsskikk. Nedskrivninger er reversert når grunnlaget for nedskrivning ikke lenger er til stede.

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

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. For øvrige kundefordringer utføres en spesifisert avsetning for å dekke forventet tap på krav.



Frigaard Bolig AS

Noter 2021

Kontantstrømoppstilling

Kontantstrømoppstillingen er utarbeidet etter den indirekte metoden. Kontanter og kontantekvivalenter omfatter kontanter, bankinnskudd og andre kortsiktige, likvide plasseringer.

Note 1 Salgsinntekter

	2021	2020
Pr. Virksomhetsområde		
Salg av aksjer	0	46 709 937
Salg av tjenester	2 529 986	0
Sum	2 529 986	46 709 937
Geografisk fordeling		
Norge	2 529 986	46 709 937
Sum	2 529 986	46 709 937

Se note 2 for informasjon om salg av datterselskap i 2020.

Note 2 Salg av datterselskap

Frigaard Bolig AS har solgt aksjene i datterselskapet Höganloftet Fastigheter AB i 2020. Kalkulert gevinst av salget var NOK 46,6 millioner. Innbetaling fra salg av aksjene i 2020 var NOK 25,9 millioner, resterende del av vederlaget på NOK 59,6 millioner mottas når bygget er ferdigstilt i 2022. Per årsslutt er dette vederlaget klassifisert som andre kortsiktige fordringer i balansen.

I forbindelse med salget har Frigaard Bolig AS påtatt seg et prosjektleder ansvar for oppføring av ett lagerbygg i Höganloftet Fastigheter AB.

Höganloftet Fastigheter AB har, ved inngåelse av salget av aksjene, signert en fremtidig leie-kontrakt med Sono Sweop AB om leie av investeringseiendommen som skal bygges. Investeringseiendommen er et nybygg og estimer ferdigstilt til 01.03.2022.



Frigaard Bolig AS

Noter 2021

Note 3 Datterselskap, tilknyttet selskap og felleskontrollert virksomhet

Investeringene i datterselskap regnskapsføres etter kostmetoden.

Datterselskap	Forretnings- kontor	Eier- /stemme andel	Egenkapital siste år	Resultat siste år	Balansført verdi
Fagerliveien Utvikling AS	Sarpsborg	100%	6 915 844	902 340	50 000
Høgliveien AS	Sarpsborg	100%	797 843	-76 476	100 000
Ryggeveien 33 AS	Sarpsborg	100%	5 753 183	11 430 374	68 975 197
Solbyen Utvikling AS	Sarpsborg	100%	2 033 901	290 719	10 393 142
Dronningensgate Atrium AS	Sarpsborg	100%	100 000	333 409	1 888 606
Balansført verdi 31.12.2021					81 406 945

Aspelundveien 5 AS, Moenskogen Utvikling AS og Rugdeveien 2 AS er fusjonert in i Frigaard Bolig i 2021. Fusjonene er gjennomført till regnskapsmessig og skattemessig kontinuitet med virkning fra 01.01.2021.

Selskap	Dato gjennomført fusjon
Moenskogen Utvikling AS	20.09.2021
Aspelundveien 5 AS	23.11.2021
Rugdeveien 2 AS	25.11.2021

Note 4 Mellomværende med selskap i samme konsern m.v.

	Fordring konsern- kontoordning og andre kortsiktige fordringer		Fordring konsernbidrag og utbytte		Langsiktige fordringer	
	2021	2020	2021	2020	2021	2020
Foretak i samme konsern	8 467 491	0	21 367 609	4 496 936	171 726 056	114 984 540
Sum	8 467 491	0	21 367 609	4 496 936	171 726 056	114 984 540

	Kortsiktig gjeld		Skyldig konsernbidrag		Langsiktig gjeld	
	2021	2020	2021	2020	2021	2020
Foretak i samme konsern	8 939 333	0	256 489	0	192 844 619	132 579 199
Sum	8 939 333	0	256 489	0	192 844 619	132 579 199

Frigaard Bolig AS inngår i en konsernkontoordning der Frigaard Property Group AS er kontoinnehaver.



Frigaard Bolig AS

Noter 2021

Note 5 Bankinnskudd

Innestående midler på skattetrekkskonto (bundne midler) er på kr. 391 594.

Note 6 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen på kr. 100 000 består av 100 aksjer à kr. 1 000.

Oversikt over de største aksjonærene 31.12.2021

Navn	Antall aksjer	Eierandel
Frigaard Property Group AS	100	100%
Sum	100	100%

Frigaard Property Group AS som er morselskap har forretningskontor i Sandesundsveien 2, Sarpsborg hvor en kan få utlevert konsernregnskap der selskapet inngår.

Note 7 Egenkapital

	Aksjekapital	Annen innskutt egenkapital	Annen opptjent egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital 01.01.2021	100 000	3 507 610	60 312 108	63 919 718
Årets resultat	0	0	-14 134 192	-14 134 192
Fusjon			15 642 100	15 642 100
Egenkapital 31.12.2021	100 000	3 507 610	61 820 016	65 427 626

Note 8 Skatt

Årets skattekostnad	2021	2020
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skattefordel	-284 900	-51 759
Skattekostnad ordinært resultat	-284 900	-51 759
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	-14 419 092	40 353 511
Permanente forskjeller	7 816 105	-40 588 781
Endring i midlertidige forskjeller	386 581	0
Mottatt konsernbidrag	6 216 406	4 496 936
Anvendelse av fremførbart underskudd	0	-4 261 666
Skattepliktig inntekt	0	0
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	-1 367 609	-989 326
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	1 367 609	989 326
Sum betalbar skatt i balansen	0	0

Skatteeffekten av midlertidige forskjeller og underskudd til fremføring som har gitt opphav til utsatt skatt og



Frigaard Bolig AS

Noter 2021

utsatte skattefordeler, spesifisert på typer av midlertidige forskjeller

	2021	2020	Endring
Varige driftsmidler	123 000	0	-123 000
Avsetninger mv	-1 343 000	0	1 343 000
Sum	-1 220 000	0	1 220 000
Grunnlag for utsatt skattefordel	-1 220 000	0	1 220 000
Utsatt skattefordel (22 %)	-268 400	0	268 400

Note 9 Fordringer og gjeld

	2021	2020
Fordringer med forfall senere enn ett år	241 120	40 383 554
Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år	0	0

Note 10 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte m.v.

Lønnskostnader	2021	2020
Lønninger	6 640 077	0
Arbeidsgiveravgift	813 626	0
Pensjonskostnader	203 826	0
Andre ytelser	269 240	0
Sum	7 926 769	0

	2021	2020
Sysselsatte årsverk	5	0

Ytelser til ledende personer	Daglig leder	Styret
Lønn/styrehonorar	1 370 695	0
Pensjonsutgifter	50 911	0
Annen godtgjørelse	105 751	0
Sum	1 527 357	0

Det er ikke gitt lån/sikkerhetsstillelse til daglig leder, styrets leder eller andre nærstående parter. Det er ingen enkeltlån/sikkerhetsstillelser som utgjør mer enn 5% av selskapets egenkapital.

Kostnadsført godtgjørelse til revisor	2021	2020
Lovpålagt revisjon	174 688	37 500
Skatterådgivning	18 000	9 063
Sum	192 688	46 563

Honorarene er inkl. mva.



Frigaard Bolig AS

Noter 2021

Note 11 Finansinntekter og finanskostnader

Finansinntekter	2021	2020
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	9 574 633	7 684 071
Annen renteinntekt	847 610	414 397
Annen finansinntekt	2 341 631	0
Inntekt fra finansielle anleggsmidler	21 167 757	0
Sum finansinntekter	33 931 631	8 098 468

Finanskostnader	2021	2020
Rentekostnader fra foretak i samme konsern	10 974 423	8 195 738
Annen rentekostnad	209 156	0
Valutatap (disagio)	1 762 254	0
Nedskrivning av finansielle anleggsmidler	28 981 952	4 610 000
Sum finanskostnader	41 927 785	12 805 738

Note 12 Transaksjoner med nærstående

Ytelser til ledende ansatte er omtalt i note 10, og mellomværende med konsernselskaper er omtalt i note 4.

Selskapets transaksjoner med nærstående parter:	2021	2020
Inntekter		
Renteinntekter		
- Foretak i samme konsern	9 574 633	7 684 071
Salg av tjenester		
- Foretak i samme konsern	2 529 986	0
Kostnader		
Rentekostnader		
- Foretak i samme konsern	10 974 423	8 195 738
Kjøp av tjenester		
- Foretak i samme konsern	-151 756	0



Årsregnskap

Signers:

Name	Method	Date
Harridsleff, Øyvind	BANKID	2022-04-25 14:46
Martinsen, Simon Nyquist	BANKID_MOBILE	2022-04-25 15:01

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.



Til generalforsamlingen i Frigaard Bolig AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Frigaard Bolig AS' årsregnskap 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, og
- gir årsregnskapet 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.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige for informasjonen i årsberetningen. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke informasjonen i årsberetningen.

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

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

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

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførererselskap

Uavhengig revisors beretning - Frigaard Bolig AS



Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Oslo, 25. april 2022

PricewaterhouseCoopers ASSjur Høiseter
Statsautorisert revisor



Årsregnskap 2021 Frigaard Bolig AS

Styrets årsberetning
Resultatregnskap
Balanse
Kontantstrøm
Noter til regnskapet

Org.nr.: 918 501 134



Årsberetning 2021 for Frigaard Bolig AS

Virksomhetens art og formål.

Selskapets formål er investering i aksjer, andeler og fast eiendom med fokus på boligutvikling, samt deltakelse i andre virksomheter. Selskapets forretningskontor er Sandesundsveien 2, 1724 Sarpsborg i Sarpsborg kommune.

Redegjørelse for årsregnskapet

Selskapet er et holdingselskap, og salgsinntektene i 2021 kommer fra salg av tjenester til datterselskap. Resultat etter skatt i 2021 var et underskudd på kr 14 134 192 (overskudd i 2020 på kr 40 353 511). Underskuddet skyldes i hovedsak nedskrivning av aksjer i datterselskapet Ryggeveien 33 AS i forbindelse med at trinn 1 i boligprosjektet Tribunen ble overlevert i Q4 2021. Aksjene Frigaard Bolig har i Ryggeveien 33 AS er del av tomtekostnaden for Tribunen prosjektet. Selskapets likviditetsbeholdning var kr 8 356 802. Selskapets likviditetsmessige stilling er tilfredsstillende. Sum egenkapital pr. 31.12.2021 er på kr 65 427 625 (kr 63 919 718). Dette tilsvarer en egenkapitalandel på 19 % (23,7 %). Selskapet eier aksjer med en verdi på kr 81 406 945 og har langsiktige fordringer på datterselskaper på kr 171 726 056. Selskapet er finansiert gjennom gjeld til morselskapet på kr 192 844 619.

Samlet kontantstrøm fra driften i selskapet var positivt på kr 39 187 213, driftsresultatet var negativt på kr -6 422 938. Hovedårsaken til differanse mellom disse tallene er reduksjon i varelager og i andre tidsavgrensningsposter. Kontantstrøm fra investeringsaktiviteter var på kr -99 998 056, de skyldes til stor del egenkapitalinskudd i boligutviklingsprosjekter. Kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter var på kr 60 539 991 det skyldes til stor del økning i konsernintern gjeld.

Datterselskapen Aspelundveien 5 AS, Moenskogen Utvikling AS og Rugdeveien 2 AS er fusjonert in i Frigaard Bolig i 2021.

Utvikling i resultat og egenkapital er som forventet. Selskapet inngår i konsernet Frigaard Property Group, som igjen inngår i konsernet Soland Invest.

Styret mener årsregnskapet gir et rettmessig bilde av selskapets eiendeler, gjeld, finansielle stilling og resultat. Styret kjenner ikke til forhold av viktighet for å bedømme selskapets stilling og resultater som ikke fremgår av årsregnskapet med noter. Det har ikke etter regnskapsårets utgang inntrådt forhold som etter styrets syn har betydning for bedømmelse av regnskapet.

Fremtidig utvikling

De forventes inntekt på investeringene i datterselskap under de kommende åren, i takt med at lønnsomme bolig utviklingsprosjekter overleveres till sluttbrukeren. Selskapet forventer og å gjennomføre ytterligere oppkjøp av datterselskap med bolig utviklingsprosjekter under året. Styret presiserer at de normalt er betydelig usikkerhet knyttet til vurderingen av fremtidige forhold.

Sentrale risikoer og usikkerhetsfaktorer

Styret ser ingen spesielle risikoer tilknyttet lovgivning eller annet som direkte skal kunne true selskapets eksistens og fremtid utover ordinær forretningsrisiko for bransjen.

Finansiell risiko

Selskapets formål innen investeringer i eiendom og boligutvikling betyr at selskapets investeringer har en lang horisont. Etter styrets mening er finansiell risiko og risiko vedrørende likviditet lav ved slike investeringer.

Markedsrisiko

Frigaard Bolig er i liten grad eksponert for endringer i valutakurser. Selskapet er eksponert for endringer i



rentenivået, da selskapets gjeld har flytende rente. Videre kan endringer i rentenivået påvirke investeringsmulighetene i fremtidige perioder.

Kreditrisiko

Risikoen for tap på fordringer er vurdert som lav. Frigaard Bolig AS har hittil ikke hatt vesentlige tap på fordringer. Selskapet eksterne fordringer i prosjektet Höganloft i Sverige vil innfris under første halvår 2022, bygget ble overlevert kunden 1. Mars 2022.

Likviditetsrisiko

Selskapet vurderer likviditeten i selskapet som god.

Forsknings- og utviklingsaktiviteter

Det har ikke vært noen forsknings- eller utviklingsaktiviteter i selskapet i 2021.

Fortsatt drift

Årsregnskapet for 2021 er satt opp under forutsetning av fortsatt drift. Det bekreftes herved at forutsetningen for fortsatt drift er til stede.

Arbeidsmiljø

Sykefraværet i 2021 var på ca 0,41% av den totale arbeidstiden i regnskapsåret.

Det har ikke forekommet alvorlige arbeidsuhell eller ulykker i løpet av året.

Styret og daglig leder anser arbeidsmiljøet i selskapet som tilfredsstillende. Selskapet vill arbeide videre med å forebygge sykefravær og skader og har satt igang tiltak i form av treningstilbud for de ansatte.

Selskapet har en stabil og kompetent bemanning og er kjent som en attraktiv arbeidsgiver, og har derfor normalt ingen vansker med å rekruttere kvalifiserte personer til ledige stillinger.

Likestilling

Av totalt 5 ansatte er 40% kvinner, selskapets personalpolitikk anses å være kjønnsnøytral på alle områder.

Ingen av styremedlemmene er kvinner. Styret er bevisst på de samfunnsmessige forventninger om tiltak for å fremme likestilling i virksomhetens styre, og vil vurdere løpende om det er nødvendig med tiltak på sikt for å innfri samfunnets forventninger til dette.

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 har ikke funnet det nødvendig å iverksette tiltak med hensyn til likestilling.

Ytre miljø

Selskapets virksomhet er ikke regulert av konsesjoner eller pålegg.

Bedriften forurenser ikke det ytre miljø utover hva som er normalt i bransjen. Frigaard Bolig AS er i ferd med å bli sertifisert som Miljøfyrtårn. Ledelsen i selskapet er bidratt aktivt inn i konsernets arbeidsgruppe for å fastsette en bærekraftstrategi for konsernet hvor man avgrensner, unngår grønnvasking, fastsetter felles mål og prioriteringer, samt har utarbeidet handlingsplan for å bli bedre på bærekraft både i konsernet og Frigaard Bolig med datterselskap isolert.

Forsikring for styrets medlemmer og daglig leder

Det er gjennom konsernselskapet Frigaard AS tegnet forsikring for styrets medlemmer og daglig leder for deres mulige ansvar overfor foretaket og tredjepersoner. Forsikringen dekker rettslige krav, kostnader knyttet til krisehåndtering, kommunikasjonskostnader og undersøkelseskostnader.



Redegjørelse for årsregnskapet og resultatdisponering

Etter styrets oppfatning gir fremlagt resultatregnskap og balanse med noter uttrykk for virksomhetens resultat for 2021 og økonomiske stilling ved årsskiftet. Regnskapet er fremlagt med forutsetning av fortsatt drift.

Årsresultat og disponeringer

I 2021 hadde selskapet et resultat etter skattekostnad på kr -14 134 192 som foreslås disponert slik:

Disponering	Beløp
Overført fra annen egenkapital	14 134 192
Sum disponeringer	14 134 192

Sarpsborg, 25.04.2022
Styret i Frigaard Bolig AS

Simon Nyquist Martinsen
styreleder

Øyvind Harridsleff
daglig leder



Resultatregnskap

Frigaard Bolig AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2021	2020
Salgsinntekt	1	2 529 986	0
Annen driftsinntekt	1, 2	0	46 709 937
Sum driftsinntekter		2 529 986	46 709 937
Lønnskostnad	10	7 926 769	0
Annen driftskostnad	10	1 026 154	1 649 156
Sum driftskostnader		8 952 923	1 649 156
Driftsresultat		-6 422 938	45 060 781
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap	3, 11	21 167 757	0
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	12	9 574 633	7 684 071
Annen renteinntekt		847 610	414 397
Annen finansinntekt		2 341 631	0
Nedskrivning av finansielle eiendeler	3	28 981 952	4 610 000
Rentekostnad til foretak i samme konsern	12	10 974 423	8 195 738
Annen rentekostnad		209 156	0
Annen finanskostnad		1 762 254	0
Resultat av finansposter	11	-7 996 155	-4 707 270
Resultat før skatt		-14 419 092	40 353 511
Skattekostnad (-inntekt)	8	-284 900	-51 759
Resultat (underskudd)		-14 134 192	40 405 270
Årsresultat		-14 134 192	40 405 270
Avsatt til annen egenkapital		0	40 405 270
Overført fra annen egenkapital		14 134 192	0
Sum overføringer		-14 134 192	40 405 270



Balanse

Frigaard Bolig AS

Eiendeler	Note	2021	2020
Anleggsmidler			
Utsatt skattefordel	8	268 400	0
Sum immaterielle eiendeler		268 400	0
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr		615 000	0
Sum varige driftsmidler		615 000	0
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i datterselskap	3	81 406 945	108 700 291
Lån til foretak i samme konsern	4	171 726 056	114 984 540
Andre langsiktige fordringer	9	241 120	40 383 554
Sum finansielle anleggsmidler		253 374 121	264 068 385
Sum anleggsmidler		254 257 521	264 068 385
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		2 386	0
Andre kortsiktige fordringer	2	59 656 767	0
Konsernfordringer	4	21 839 893	4 496 936
Innestående i konsernkontoordning		7 995 208	0
Sum fordringer		89 494 253	4 496 936
Bankinnskudd	4, 5	391 594	652 445
Sum omløpsmidler		89 885 847	5 149 381
Sum eiendeler		344 143 367	269 217 766



Balanse

Frigaard Bolig AS

Egenkapital og gjeld	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6	100 000	100 000
Annen innskutt egenkapital		3 507 610	3 507 610
Sum innskutt egenkapital		3 607 610	3 607 610
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		61 820 015	60 312 108
Sum opptjent egenkapital		61 820 015	60 312 108
Sum egenkapital	7	65 427 625	63 919 718
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	4, 9	192 844 619	132 579 199
Øvrig langsiktig gjeld		45 954 519	72 718 849
Sum annen langsiktig gjeld		238 799 138	205 298 048
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		897 990	0
Skyldig offentlige avgifter		694 239	0
Konserngjeld	4	9 580 932	0
Annen kortsiktig gjeld		28 743 444	0
Sum kortsiktig gjeld		39 916 604	0
Sum gjeld		278 715 742	205 298 048
Sum egenkapital og gjeld		344 143 367	269 217 766

Sarpsborg, 25.04.2022
Styret i Frigaard Bolig AS

Simon Nyquist Martinsen
styreleder

Øyvind Harridsleff
daglig leder



Indirekte kontantstrøm

Frigaard Bolig AS

	Note	2021	2020
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter			
Resultat før skattekostnad		-14 419 092	40 353 511
Gevinst ved salg av datterselskap		0	-46 566 214
Nedskrivning anleggsmidler		28 981 952	100 000
Endring i varelager		5 656 250	0
Endring i kundefordringer		2 278	0
Endring i leverandørgjeld		721 182	37 545
Endring i andre tidsavgrensningsposter		18 244 645	20 651 305
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		39 187 214	14 576 147
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter			
Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler		615 000	0
Innbetalinger ved salg av aksjer og andeler i andre foret	2	0	25 962 714
Utbetalinger ved kjøp av aksjer og andeler i andre foret		1 632 117	0
Utbetaling på lånefordring konsern		-70 231 399	-16 856 722
Utbetaling på andre lånefordringer		-19 514 332	-39 587 838
Utbetalinger på fordring i konsernkontoordning		-7 995 208	0
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		-99 988 056	-30 481 846
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter			
Innbetaling ved opptak av gjeld til konsernselskap		85 978 781	9 565 417
Utbetaling ved nedbetaling av eksternt gjeld		-26 764 330	-5 000 000
Utbetaling ved nedbetaling av gjeld til konsernselskap		-11 024 223	-20 504 244
Innbetalinger av konsernbidrag		12 349 763	0
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		60 539 991	-15 938 827
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter		-260 851	-31 844 526
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. begynnel		652 445	32 496 971
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. slutt		391 594	652 445
Denne består i bankinnskudd		391 594	652 445



Frigaard Bolig AS

Noter 2021

Regnskapsprinsipper

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

Valuta

Transaksjoner i utenlandsk valuta omregnes til kursen på transaksjonstidspunktet. Pengeposter i utenlandsk valuta omregnes til norske kroner ved å benytte balansedagens kurs. Ikke-pengeposter som måles til historisk kurs uttrykt i utenlandsk valuta, omregnes til norske kroner ved å benytte valutakursen på transaksjonstidspunktet. Ikke-pengeposter som måles til virkelig verdi uttrykt i utenlandsk valuta, omregnes til valutakursen fastsatt på måletidspunktet. Valutakursendringer resultatføres løpende i regnskapsperioden under andre finansposter.

Inntekter

Inntektsføring ved salg av tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres. Inntekt fra salg av datterselskap inntektsføres når risiko og kontroll gått over på kjøper.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22% på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reverseres i samme periode er utlignet og nettoført. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli utnyttet.

Klassifisering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk klassifiseres som anleggsmidler. Eiendeler som er tilknyttet salg av tjenester klassifiseres som omløpsmidler. Fordringer for øvrig klassifiseres som omløpsmidler hvis de skal tilbakebetales innen ett år. For gjeld legges tilsvarende kriterier til grunn. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler som forringes i verdi avskrives lineært over forventet økonomisk levetid. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært til restverdi over driftsmidlenes forventede utnyttbare levetid dersom de har antatt levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 15 000. Ved endring i avskrivningsplan fordeles virkningen over gjenværende avskrivningstid ("knekkpunktmetoden"). Vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende som driftskostnader. Påkostninger og forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Skillet mellom vedlikehold og påkostning/forbedring regnes i forhold til driftsmidlets stand på anskaffelsestidspunktet.

Datterselskap

Datterselskap 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 forventes å være forbigående og det må anses nødvendig etter god regnskapsskikk. Nedskrivninger er reversert når grunnlaget for nedskrivning ikke lenger er til stede.

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

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. For øvrige kundefordringer utføres en spesifisert avsetning for å dekke forventet tap på krav.



Frigaard Bolig AS

Noter 2021

Kontantstrømoppstilling

Kontantstrømoppstillingen er utarbeidet etter den indirekte metoden. Kontanter og kontantekvivalenter omfatter kontanter, bankinnskudd og andre kortsiktige, likvide plasseringer.

Note 1 Salgsinntekter

	2021	2020
Pr. Virksomhetsområde		
Salg av aksjer	0	46 709 937
Salg av tjenester	2 529 986	0
Sum	2 529 986	46 709 937
Geografisk fordeling		
Norge	2 529 986	46 709 937
Sum	2 529 986	46 709 937

Se note 2 for informasjon om salg av datterselskap i 2020.

Note 2 Salg av datterselskap

Frigaard Bolig AS har solgt aksjene i datterselskapet Höganloftet Fastigheter AB i 2020. Kalkulert gevinst av salget var NOK 46,6 millioner. Innbetaling fra salg av aksjene i 2020 var NOK 25,9 millioner, resterende del av vederlaget på NOK 59,6 millioner mottas når bygget er ferdigstilt i 2022. Per årsslutt er dette vederlaget klassifisert som andre kortsiktige fordringer i balansen.

I forbindelse med salget har Frigaard Bolig AS påtatt seg et prosjektleder ansvar for oppføring av ett lagerbygg i Höganloftet Fastigheter AB.

Höganloftet Fastigheter AB har, ved inngåelse av salget av aksjene, signert en fremtidig leie-kontrakt med Sono Sweop AB om leie av investeringseiendommen som skal bygges. Investeringseiendommen er et nybygg og estimer ferdigstilt til 01.03.2022.



Frigaard Bolig AS

Noter 2021

Note 3 Datterselskap, tilknyttet selskap og felleskontrollert virksomhet

Investeringene i datterselskap regnskapsføres etter kostmetoden.

Datterselskap	Forretnings- kontor	Eier- /stemme andel	Egenkapital siste år	Resultat siste år	Balansført verdi
Fagerliveien Utvikling AS	Sarpsborg	100%	6 915 844	902 340	50 000
Høgliveien AS	Sarpsborg	100%	797 843	-76 476	100 000
Ryggeveien 33 AS	Sarpsborg	100%	5 753 183	11 430 374	68 975 197
Solbyen Utvikling AS	Sarpsborg	100%	2 033 901	290 719	10 393 142
Dronningensgate Atrium AS	Sarpsborg	100%	100 000	333 409	1 888 606
Balansført verdi 31.12.2021					81 406 945

Aspelundveien 5 AS, Moenskogen Utvikling AS og Rugdeveien 2 AS er fusjonert in i Frigaard Bolig i 2021. Fusjonene er gjennomført till regnskapsmessig og skattemessig kontinuitet med virkning fra 01.01.2021.

Selskap	Dato gjennomført fusjon
Moenskogen Utvikling AS	20.09.2021
Aspelundveien 5 AS	23.11.2021
Rugdeveien 2 AS	25.11.2021

Note 4 Mellomværende med selskap i samme konsern m.v.

	Fordring konsern- kontoordning og andre kortsiktige fordringer		Fordring konsernbidrag og utbytte		Langsiktige fordringer	
	2021	2021	2021	2020	2021	2020
Foretak i samme konsern	8 467 491	0	21 367 609	4 496 936	171 726 056	114 984 540
Sum	8 467 491	0	21 367 609	4 496 936	171 726 056	114 984 540

	Kortsiktig gjeld		Skyldig konsernbidrag		Langsiktig gjeld	
	2021	2020	2021	2020	2021	2020
Foretak i samme konsern	8 939 333	0	256 489	0	192 844 619	132 579 199
Sum	8 939 333	0	256 489	0	192 844 619	132 579 199

Frigaard Bolig AS inngår i en konsernkontoordning der Frigaard Property Group AS er kontoinnehaver.



Frigaard Bolig AS

Noter 2021

Note 5 Bankinnskudd

Innestående midler på skattetrekkskonto (bundne midler) er på kr. 391 594.

Note 6 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen på kr. 100 000 består av 100 aksjer à kr. 1 000.

Oversikt over de største aksjonærene 31.12.2021

Navn	Antall aksjer	Eierandel
Frigaard Property Group AS	100	100%
Sum	100	100%

Frigaard Property Group AS som er morselskap har forretningskontor i Sandesundsveien 2, Sarpsborg hvor en kan få utlevert konsernregnskap der selskapet inngår.

Note 7 Egenkapital

	Aksjekapital	Annen innskutt egenkapital	Annen opptjent egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital 01.01.2021	100 000	3 507 610	60 312 108	63 919 718
Årets resultat	0	0	-14 134 192	-14 134 192
Fusjon			15 642 100	15 642 100
Egenkapital 31.12.2021	100 000	3 507 610	61 820 016	65 427 626

Note 8 Skatt

Årets skattekostnad	2021	2020
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skattefordel	-284 900	-51 759
Skattekostnad ordinært resultat	-284 900	-51 759
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	-14 419 092	40 353 511
Permanente forskjeller	7 816 105	-40 588 781
Endring i midlertidige forskjeller	386 581	0
Mottatt konsernbidrag	6 216 406	4 496 936
Anvendelse av fremførbart underskudd	0	-4 261 666
Skattepliktig inntekt	0	0
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	-1 367 609	-989 326
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	1 367 609	989 326
Sum betalbar skatt i balansen	0	0

Skatteeffekten av midlertidige forskjeller og underskudd til fremføring som har gitt opphav til utsatt skatt og



Frigaard Bolig AS

Noter 2021

utsatte skattefordeler, spesifisert på typer av midlertidige forskjeller

	2021	2020	Endring
Varige driftsmidler	123 000	0	-123 000
Avsetninger mv	-1 343 000	0	1 343 000
Sum	-1 220 000	0	1 220 000
Grunnlag for utsatt skattefordel	-1 220 000	0	1 220 000
Utsatt skattefordel (22 %)	-268 400	0	268 400

Note 9 Fordringer og gjeld

	2021	2020
Fordringer med forfall senere enn ett år	241 120	40 383 554
Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år	0	0

Note 10 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte m.v.

Lønnskostnader	2021	2020
Lønninger	6 640 077	0
Arbeidsgiveravgift	813 626	0
Pensjonskostnader	203 826	0
Andre ytelser	269 240	0
Sum	7 926 769	0

	2021	2020
Sysselsatte årsverk	5	0

Ytelser til ledende personer	Daglig leder	Styret
Lønn/styrehonorar	1 370 695	0
Pensjonsutgifter	50 911	0
Annen godtgjørelse	105 751	0
Sum	1 527 357	0

Det er ikke gitt lån/sikkerhetsstillelse til daglig leder, styrets leder eller andre nærstående parter. Det er ingen enkeltlån/sikkerhetsstillelser som utgjør mer enn 5% av selskapets egenkapital.

Kostnadsført godtgjørelse til revisor	2021	2020
Lovpålagt revisjon	174 688	37 500
Skatterådgivning	18 000	9 063
Sum	192 688	46 563

Honorarene er inkl. mva.



Frigaard Bolig AS

Noter 2021

Note 11 Finansinntekter og finanskostnader

Finansinntekter	2021	2020
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	9 574 633	7 684 071
Annen renteinntekt	847 610	414 397
Annen finansinntekt	2 341 631	0
Inntekt fra finansielle anleggsmidler	21 167 757	0
Sum finansinntekter	33 931 631	8 098 468

Finanskostnader	2021	2020
Rentekostnader fra foretak i samme konsern	10 974 423	8 195 738
Annen rentekostnad	209 156	0
Valutatap (disagio)	1 762 254	0
Nedskrivning av finansielle anleggsmidler	28 981 952	4 610 000
Sum finanskostnader	41 927 785	12 805 738

Note 12 Transaksjoner med nærstående

Ytelser til ledende ansatte er omtalt i note 10, og mellomværende med konsernselskaper er omtalt i note 4.

Selskapets transaksjoner med nærstående parter:	2021	2020
Inntekter		
Renteinntekter		
- Foretak i samme konsern	9 574 633	7 684 071
Salg av tjenester		
- Foretak i samme konsern	2 529 986	0
Kostnader		
Rentekostnader		
- Foretak i samme konsern	10 974 423	8 195 738
Kjøp av tjenester		
- Foretak i samme konsern	-151 756	0