



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer:	911 860 597
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Foretaksnavn:	FRYDENBØ EIENDOM AS
Forretningsadresse:	Damsgårdsveien 131 5160 LAKSEVÅG

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2023 - 31.12.2023
-------------------------	-------------------------

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:	Ingrid Tenden-Vie
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	11.06.2024

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 07.08.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekter		13 048 492	12 790 000
Annen driftsinntekt		53 408	0
Sum inntekter		13 101 900	12 790 000
Kostnader			
Lønnskostnad	2	11 400 227	11 145 285
Avskrivning av andre driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	163 569	261 536
Annen driftskostnad	2	9 355 002	7 472 425
Sum kostnader		20 918 798	18 879 246
Driftsresultat		-7 816 898	-6 089 246
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap		92 426 000	36 572 473
Renteinntekt fra tilknyttet selskap		2 087 047	862 863
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	4,5	1 078 237	966 681
Annen renteinntekt	4	361 782	269 953
Annen finansinntekt		8 681	9 064
Sum finansinntekter		95 961 747	38 681 034
Rentekostnad til foretak i samme konsern	4,5	20 262 680	10 738 397
Annen rentekostnad	48 054 280	2 815 113	939 296
Annen finanskostnad		398 237	141 316
Sum finanskostnader		23 476 030	11 819 009
Netto finans		72 485 717	26 862 025
Ordinært resultat før skattekostnad		64 668 819	20 772 779
Skattekostnad på resultat	6	10 935 678	3 579 280
Ordinært resultat etter skattekostnad		53 733 141	17 193 499
Årsresultat		53 733 141	17 193 499



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Overføringer og disponeringer			
Avgitt konsernbidrag	7	21 726 900	
Avsatt til annen egenkapital	7	32 006 241	17 193 499
Sum overføringer og disponeringer		53 733 141	17 193 499



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Konsesjoner, patenter o.l.	3	1 679 061	191 411
Utsatt skattefordel	6	0	87
Sum immaterielle eiendeler		1 679 061	191 498
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3,8	400 784	571 055
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	3,8	482 764	470 535
Sum varige driftsmidler		883 548	1 041 590
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	8,9	592 869 545	587 658 487
Lån til foretak i samme konsern	5	0	20 650 000
Investeringer i tilknyttet selskap	9	49 223 709	47 723 709
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet		47 798 663	17 207 355
Andre langsiktige fordringer		1 905 274	1 826 785
Sum finansielle anleggsmidler		691 797 191	675 066 336
Sum anleggsmidler		694 359 800	676 299 424
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer konsern	5,8	4 988 000	6 880
Andre kortsiktige fordringer		819 848	23 126 896
Konsernfordringer	4,5	273 722 983	36 679 933
Sum fordringer		279 530 831	59 813 709
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	10	4 626 066	720 571
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 626 066	720 571
Sum omløpsmidler		284 156 897	60 534 280



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
SUM EIENDELER		978 516 697	736 833 704
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7,11	10 003 500	10 003 500
Overkurs	7	176 108 954	249 996 100
Annen innskutt egenkapital	7	0	2 961 060
Sum innskutt egenkapital		186 112 454	262 960 660
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	7	32 006 241	68 151 794
Sum opptjent egenkapital		32 006 241	68 151 794
Sum egenkapital		218 118 695	331 112 454
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	6	130 002	0
Sum avsetninger for forpliktelser		130 002	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4,8	514 968 050	28 494 157
Langsiktig konserngjeld	4,5	163 285 993	332 426 114
Sum annen langsiktig gjeld		678 254 043	360 920 271
Sum langsiktig gjeld		678 384 045	360 920 271
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4,8	15 321 577	17 502 749
Leverandørgjeld	5	5 678 773	469 694
Betalbar skatt	6	3 207 703	2 787 125
Skyldige offentlige avgifter	10	873 907	1 094 635
Kortsiktig konserngjeld	4,5	34 535 844	0
Annen kortsiktig gjeld		22 396 153	22 946 776
Sum kortsiktig gjeld		82 013 957	44 800 979



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Sum gjeld		760 398 002	405 721 250
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		978 516 697	736 833 704



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekter	2	185 787 514	200 632 848
Andre driftsinntekter		348 201	0
Sum inntekter		186 135 715	200 632 848
Kostnader			
Varekostnad		38 841 171	45 109 137
Lønnskostnad	3	39 627 035	44 237 619
Ordinære avskrivninger	4,5	45 984 332	46 996 498
Annen driftskostnad	3	23 981 547	30 502 538
Sum kostnader		148 434 085	166 845 792
Driftsresultat		37 701 630	33 787 056
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på inv. i tilknyttet selskap	8	-8 507 980	-4 277 201
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		694 938	859 947
Rente inntekt fra tilknyttet selskap		2 087 047	862 863
Annen renteinntekt		911 773	2 695 190
Annen finansinntekt	13	17 652 671	198 592
Sum finansinntekter		12 838 449	339 391
Annen rentekostnad	13	48 817 830	34 471 000
Annen finanskostnad		432 387	194 161
Sum finanskostnader		49 250 217	34 665 161
Netto finans		-36 411 768	-34 325 770
Ordinært resultat før skattekostnad		1 289 862	-538 714
Skattekostnad på resultat	6	14 455 597	4 889 213
Ordinært resultat etter skattekostnad		-13 165 735	-5 427 927
Årsresultat		-13 165 735	-5 427 927
Minoritetsinteresser		58 471	-486 513



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-13 224 206	-4 941 414



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Øvrige immaterielle eiendeler	4	1 784 096	191 411
Goodwill	4	2 925 129	3 913 487
Sum immaterielle eiendeler		4 709 225	4 104 898
Varige driftsmidler			
Timter, bygninger o.a. fast eiendom	5,14	1 300 521 025	1 293 976 908
Maskiner og anlegg	5,14	240 225	
Driftsløsøre, inventar m.m	5,14	3 857 707	3 528 114
Sum varige driftsmidler		1 304 618 957	1 297 505 022
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern		0	20 650 000
Investeringer i tilknyttet selskap	8	30 072 813	37 080 793
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet		47 798 663	17 207 355
Andre langsiktige fordringer		1 905 273	1 826 784
Sum finansielle anleggsmidler		79 776 749	76 764 932
Sum anleggsmidler		1 389 104 931	1 378 374 852
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	9,14	11 504 570	14 839 842
Andre fordringer		20 118 862	34 986 574
Sum fordringer		31 623 432	49 826 416
Investeringer			
Markedsbaserte aksjer		14 230	14 230
Sum investeringer		14 230	14 230
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l	10	47 027 529	38 424 379



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		47 027 529	38 424 379
Sum omløpsmidler		78 665 191	88 265 025
SUM EIENDELER		1 467 770 122	1 466 639 877
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	11	10 003 500	10 003 500
Sum innskutt egenkapital		10 003 500	10 003 500
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		103 576 807	283 527 911
Minoritetsinteresser		955 873	897 402
Sum opptjent egenkapital		104 532 680	284 425 313
Sum egenkapital	12	114 536 180	294 428 813
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	6	124 549 175	124 110 255
Andre avsetninger for forpliktelser		348 648	348 648
Sum avsetninger for forpliktelser		124 897 823	124 458 903
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	13,14	1 136 767 052	999 333 691
Øvrig langsiktig gjeld		293 663	364 190
Sum annen langsiktig gjeld		1 137 060 715	999 697 881
Sum langsiktig gjeld		1 261 958 538	1 124 156 784
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	10,14	15 321 577	0
Leverandørgjeld		31 766 387	8 379 234
Betalbar skatt	6	7 888 577	8 086 931
Skyldige offentlige avgifter		4 699 852	5 934 704



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Kortsiktig konserngjeld		27 855 000	0
Annen kortsiktig gjeld		3 744 012	25 653 411
Sum kortsiktig gjeld		91 275 405	48 054 280
Sum gjeld		1 353 233 943	1 172 211 064
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 467 770 123	1 466 639 877



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 698811

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Ingrid Tenden-Vie
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 11.06.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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

Brønnøysundregistrene, 17.08.2024



Organisasjonsnr: 911 860 597
FRYDENBØ EIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekter		13 048 492	12 790 000
Annen driftsinntekt		53 408	0
Sum inntekter		13 101 900	12 790 000
Kostnader			
Lønnskostnad	2	11 400 227	11 145 285
Avskrivning av andre driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	163 569	261 536
Annen driftskostnad	2	9 355 002	7 472 425
Sum kostnader		20 918 798	18 879 246
Driftsresultat		-7 816 898	-6 089 246
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap		92 426 000	36 572 473
Renteinntekt fra tilknyttet selskap		2 087 047	862 863
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	4,5	1 078 237	966 681
Annen renteinntekt	4	361 782	269 953
Annen finansinntekt		8 681	9 064
Sum finansinntekter		95 961 747	38 681 034
Rentekostnad til foretak i samme konsern	4,5	20 262 680	10 738 397
Annen rentekostnad	48 054 28	2 815 113	939 296
Annen finanskostnad		398 237	141 316
Sum finanskostnader		23 476 030	11 819 009
Netto finans		72 485 717	26 862 025
Ordinært resultat før skattekostnad			
skattekostnad		64 668 819	20 772 779
Skattekostnad på resultat	6	10 935 678	3 579 280
Ordinært resultat etter skattekostnad		53 733 141	17 193 499
Årsresultat		53 733 141	17 193 499
Overføringer og disponeringer			
Avgitt konsernbidrag	7	21 726 900	
Avsatt til annen egenkapital	7	32 006 241	17 193 499



Sum overføringer og
disponeringer

53 733 141

17 193 499



Organisasjonsnr: 911 860 597
FRYDENBØ EIENDOM AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Konsesjoner, patenter o.l.	3	1 679 061	191 411
Utsatt skattefordel	6	0	87
Sum immaterielle eiendeler		1 679 061	191 498
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3,8	400 784	571 055
Driftsløsøre, inventar o. a. utstyr	3,8	482 764	470 535
Sum varige driftsmidler		883 548	1 041 590
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	8,9	592 869 545	587 658 487
Lån til foretak i samme konsern	5	0	20 650 000
Investeringer i tilknyttet selskap	9	49 223 709	47 723 709
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet		47 798 663	17 207 355
Andre langsiktige fordringer		1 905 274	1 826 785
Sum finansielle anleggsmidler		691 797 191	675 066 336
Sum anleggsmidler		694 359 800	676 299 424
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer konsern	5,8	4 988 000	6 880
Andre kortsiktige fordringer		819 848	23 126 896
Konsernfordringer	4,5	273 722 983	36 679 933
Sum fordringer		279 530 831	59 813 709
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o. l.	10	4 626 066	720 571
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 626 066	720 571
Sum omløpsmidler		284 156 897	60 534 280



SUM EIENDELER		978 516 697	736 833 704
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7,11	10 003 500	10 003 500
Overkurs	7	176 108 954	249 996 100
Annen innskutt egenkapital	7	0	2 961 060
Sum innskutt egenkapital		186 112 454	262 960 660
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	7	32 006 241	68 151 794
Sum opptjent egenkapital		32 006 241	68 151 794
Sum egenkapital		218 118 695	331 112 454
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	6	130 002	0
Sum avsetninger for forpliktelser		130 002	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4,8	514 968 050	28 494 157
Langsiktig konserngjeld	4,5	163 285 993	332 426 114
Sum annen langsiktig gjeld		678 254 043	360 920 271
Sum langsiktig gjeld		678 384 045	360 920 271
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4,8	15 321 577	17 502 749
Leverandørgjeld	5	5 678 773	469 694
Betalbar skatt	6	3 207 703	2 787 125
Skyldige offentlige avgifter	10	873 907	1 094 635
Kortsiktig konserngjeld	4,5	34 535 844	0
Annen kortsiktig gjeld		22 396 153	22 946 776
Sum kortsiktig gjeld		82 013 957	44 800 979
Sum gjeld		760 398 002	405 721 250
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		978 516 697	736 833 704



Organisasjonsnr: 911 860 597
FRYDENBØ EIENDOM AS

KONSERNRESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekter	2	185 787 514	200 632 848
Andre driftsinntekter		348 201	0
Sum inntekter		186 135 715	200 632 848
Kostnader			
Varekostnad		38 841 171	45 109 137
Lønnskostnad	3	39 627 035	44 237 619
Ordinære avskrivninger	4,5	45 984 332	46 996 498
Annen driftskostnad	3	23 981 547	30 502 538
Sum kostnader		148 434 085	166 845 792
Driftsresultat		37 701 630	33 787 056
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på inv. i tilknyttet selskap	8	-8 507 980	-4 277 201
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		694 938	859 947
Rente inntekt fra tilknyttet selskap		2 087 047	862 863
Annen renteinntekt		911 773	2 695 190
Annen finansinntekt	13	17 652 671	198 592
Sum finansinntekter		12 838 449	339 391
Annen rentekostnad	13	48 817 830	34 471 000
Annen finanskostnad		432 387	194 161
Sum finanskostnader		49 250 217	34 665 161
Netto finans		-36 411 768	-34 325 770
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på resultat	6	14 455 597	4 889 213
Ordinært resultat etter skattekostnad		-13 165 735	-5 427 927
Årsresultat		-13 165 735	-5 427 927
Minoritetsinteresser		58 471	-486 513
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-13 224 206	-4 941 414



Organisasjonsnr: 911 860 597
FRYDENBØ EIENDOM AS

KONSERNBALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Øvrige immaterielle eiendeler	4	1 784 096	191 411
Goodwill	4	2 925 129	3 913 487
Sum immaterielle eiendeler		4 709 225	4 104 898
Varige driftsmidler			
Timter, bygninger o.a. fast eiendom	5,14	1 300 521 025	1 293 976 908
Maskiner og anlegg	5,14	240 225	
Driftsløsøre, inventar m.m	5,14	3 857 707	3 528 114
Sum varige driftsmidler		1 304 618 957	1 297 505 022
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern		0	20 650 000
Investeringer i tilknyttet selskap	8	30 072 813	37 080 793
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet		47 798 663	17 207 355
Andre langsiktige fordringer		1 905 273	1 826 784
Sum finansielle anleggsmidler		79 776 749	76 764 932
Sum anleggsmidler		1 389 104 931	1 378 374 852
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	9,14	11 504 570	14 839 842
Andre fordringer		20 118 862	34 986 574
Sum fordringer		31 623 432	49 826 416
Investeringer			
Markedsbaserte aksjer		14 230	14 230
Sum investeringer		14 230	14 230
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l 10		47 027 529	38 424 379
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		47 027 529	38 424 379
Sum omløpsmidler		78 665 191	88 265 025



SUM EIENDELER		1 467 770 122	1 466 639 877
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	11	10 003 500	10 003 500
Sum innskutt egenkapital		10 003 500	10 003 500
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		103 576 807	283 527 911
Minoritetsinteresser		955 873	897 402
Sum opptjent egenkapital		104 532 680	284 425 313
Sum egenkapital	12	114 536 180	294 428 813
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	6	124 549 175	124 110 255
Andre avsetninger for forpliktelses		348 648	348 648
Sum avsetninger for forpliktelses		124 897 823	124 458 903
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	13,14	1 136 767 052	999 333 691
Øvrig langsiktig gjeld		293 663	364 190
Sum annen langsiktig gjeld		1 137 060 715	999 697 881
Sum langsiktig gjeld		1 261 958 538	1 124 156 784
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	10,14	15 321 577	0
Leverandørgjeld		31 766 387	8 379 234
Betalbar skatt	6	7 888 577	8 086 931
Skyldige offentlige avgifter		4 699 852	5 934 704
Kortsiktig konserngjeld		27 855 000	0
Annen kortsiktig gjeld		3 744 012	25 653 411
Sum kortsiktig gjeld		91 275 405	48 054 280
Sum gjeld		1 353 233 943	1 172 211 064
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 467 770 123	1 466 639 877



Organisasjonsnr: 911 860 597
FRYDENBØ EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
8.00

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler Immaterielle eiend.</u>

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
--	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Pantstillelse</u>	<u>Beløp</u>
----------------------	--------------

<u>Beholdning av egne aksjer</u>	<u>Antall</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Andel av aksjek.</u>
----------------------------------	---------------	------------------	-------------------------



Organisasjonsnr: 911 860 597
FRYDENBØ EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - KONSERN - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
43.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.



Til generalforsamlingen i Frydenbø Eiendom AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Frydenbø Eiendom AS, som består av:

- selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2023, 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 2023, 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 2023 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 2023 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 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 i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige for informasjonen i årsberetningen. 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.

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.

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



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. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet. For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til: <https://revisorforeningen.no/revisionsberetninger>

Bergen, 15. mai 2024

PricewaterhouseCoopers AS

Fredrik Gabrielsen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

Signers:

Name	Method	Date
Gabrielsen, Fredrik	BANKID	2024-05-16 10:46

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.



Årsregnskap 2023

Frydenbø Eiendom AS

Styrets årsberetning

Årsregnskap for konsernet

- Resultatregnskap
- Balanse
- Kontantstrømoppstilling
- Noter

Årsregnskap for morselskapet

- Resultatregnskap
- Balanse
- Kontantstrømoppstilling
- Noter

Org.nr.: 911 860 597



Årsberetning 2023

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 ivaretatt i Frydenbø Eiendomsdrift AS. Artec 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 Eiendom Newco 4 AS
Frydenbø Eiendom Newco 5 AS
Frydenbø Minde AS
Frydenbø Kristianborg AS
Frydenbø Boligutvikling AS
Frydenbø Åsane AS
Frydenbø Åsane II AS
Frydenbø Åsane III AS
Frydenbø Eiendomsdrift AS
Artec AS

Selskapets eier er Frydenbø Group AS.

Utvikling i resultat og stilling

(alle tall er oppgitt i 1000 kroner)

Omsetningen i år er kr 13.048 i mor og kr 185.788 i konsernet mot hhv kr 12.790 og kr 200.633 forrige år.

Årsresultatet er kr 53.733 i mor og - kr 13.166 i konsernet mot hhv kr 17.193 og - kr 5.428 forrige år.

Totalkapitalen var ved utgangen av året kr 978.517 i mor og kr 1.467.770 i konsernet, sammenlignet med hhv

kr 736.834 og kr 1.466.640 året før. Egenkapitalandelen 22,3 % i mor og 7,8 % i konsernet, sammenlignet med hhv 44,9 % og 20,0 % i fjor. På grunn av store merverdier i bygningsmassen utover de bokførte verdiene, er verdijustert egenkapital betydelig over den bokførte.

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 64.097, mens driftsresultatet for konsernet endte på kr 37.702. Differansen skyldes i hovedsak økning i leverandørgjeld.

Konsernets likviditetsbeholdning er på kr 38.424 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.

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 innbefatter å inngå rentesikringsavtaler på mellom 40-80 % av utestående gjeld med en gjennomsnittlig løpetid på minimum 3 år. 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 markedsleie 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.

Kredittrisiko

Konsernets kredittrisiko 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 innkreivingsrutiner 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 2023 sysselsatt totalt 12 ansatte, og styret har 4 medlemmer. Fordelingen blant de ansatte har vært seks 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 3,5 %, fordelt på 1,7 %



korttids fravær (under 8 uker) og 1,8 % langtidssyke fravær (over 8 uker). Det jobbes kontinuerlig med tiltak inn mot sykefraværet.

Arbeidsmiljøet overvåkes løpende gjennom systematiske medarbeiderundersøkelser der det scores på 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 forsikringsselskap med solid rating.

Selskapet har utarbeidet redegjørelse etter Åpenhetsloven. Redegjørelsen er offentlig tilgjengelig på selskapets nettsider: www.frydenbo.no.

Ytre miljø

Selskapets virksomhet forurenses ikke det ytre miljø.

Bergen, 15.mai 2024
Styret for Frydenbø Eiendom AS

Åsmund Bjørndal Heen Styreleder	Knut Herman Holler Gjøvaag styremedlem	Terje Walter Gilje styremedlem
Monica Foss Galtung Døsvig Styremedlem		Christine Flataker Johannessen daglig leder



Resultatregnskap

Frydenbø Eiendom AS konsernet

	Note	2023	2022
Driftsinntekter og driftskostnader			
Salgsinntekter	2	185 787 514	200 632 848
Andre driftsinntekter		348 201	0
Sum driftsinntekter		186 135 715	200 632 848
Varekostnad		38 841 171	45 109 137
Lønnskostnad	3	39 627 035	44 237 619
Ordinære avskrivninger	4,5	45 984 332	46 996 498
Annen driftskostnad	3	23 981 547	30 502 538
Sum driftskostnader		148 434 085	166 845 792
Driftsresultat		37 701 630	33 787 056
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på inv. i tilknyttet selskap	8	-8 507 980	-4 277 201
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		694 938	859 947
Renteinntekt fra tilknyttet selskap		2 087 047	862 863
Andre renteinntekter		911 773	2 695 190
Annen finansinntekt	13	17 652 671	198 592
Andre rentekostnader	13	48 817 830	34 471 000
Annen finanskostnad		432 387	194 161
Resultat av finansposter		-36 411 768	-34 325 770
Resultat før skattekostnad		1 289 862	-538 714
Skattekostnad på resultat	6	14 455 597	4 889 213
Årsresultat		-13 165 735	-5 427 927
Majoritetens andel av resultatet		-13 224 206	-4 941 414
Minoritetens andel av resultatet		58 471	-486 513



Balanse

Frydenbø Eiendom AS konsernet

Eiendeler	Note	2023	2022
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Øvrige immaterielle eiendeler	4	1 784 096	191 411
Goodwill	4	2 925 129	3 913 487
Sum immaterielle eiendeler		4 709 225	4 104 898
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	5,14	1 300 521 025	1 293 976 908
Driftsløsøre, inventar m.m	5,14	4 097 932	3 528 114
Sum varige driftsmidler		1 304 618 957	1 297 505 022
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern		0	20 650 000
Investeringer i tilknyttet selskap	8	30 072 813	37 080 793
Lån til tilknyttet selskap		47 798 663	17 207 355
Andre langsiktige fordringer		1 905 273	1 826 784
Sum finansielle anleggsmidler		79 776 749	76 764 932
Sum anleggsmidler		1 389 104 931	1 378 374 852
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer	9,14	11 504 570	14 839 842
Andre fordringer		20 118 862	34 986 574
Sum fordringer		31 623 432	49 826 416
Markedsbaserte aksjer		14 230	14 230
Sum investeringer		14 230	14 230
Bankinnskudd, kontanter o.l.	10	47 027 529	38 424 379
Sum omløpsmidler		78 665 191	88 265 025
Sum eiendeler		1 467 770 122	1 466 639 877



Balanse

Frydenbø Eiendom AS konsernet

Egenkapital og gjeld	Note	2023	2022
Egenkapital			
Aksjekapital	11	10 003 500	10 003 500
Annen egenkapital		103 576 807	283 527 911
Minoritetsinteresser		955 873	897 402
Sum egenkapital	12	114 536 179	294 428 813
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	6	124 549 175	124 110 255
Andre avsetninger for forpliktelser		348 648	348 648
Sum avsetning for forpliktelser		124 897 823	124 458 903
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	13,14	1 136 767 052	999 333 691
Øvrig langsiktig gjeld		293 663	364 190
Sum annen langsiktig gjeld		1 137 060 715	999 697 881
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	10,14	15 321 577	0
Leverandørgjeld		31 766 387	8 379 234
Betalbar skatt	6	7 888 577	8 086 931
Skyldig offentlige avgifter		4 699 852	5 934 704
Gjeld til konsernselskap		27 855 000	0
Annen kortsiktig gjeld		3 744 012	25 653 411
Sum kortsiktig gjeld		91 275 405	48 054 280
Sum gjeld		1 353 233 943	1 172 211 064
Sum egenkapital og gjeld		1 467 770 122	1 466 639 877

Bergen, 15. mai 2024

Åsmund Bjørndal Heen
Styreleder

Monica Galtung Døsvig
Styremedlem

Knut Herman Holler Gjølvaag
Styremedlem

Terje Walter Gilje
Styremedlem

Christine Flataker Johannessen
Daglig leder



Kontantstrømoppstilling

Frydenbø Eiendom AS konsernet

	2023	2022
Kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		
Resultat før skattekostnad	1 289 862	-538 714
Resultatandel i datterselskap/tilknyttet selskap	8 507 980	0
Periodens betalbare skatt	-8 086 931	-9 411 000
Tap/Gevinst ved salg av anleggsmiddel	-53 408	0
Ordinære avskrivninger	45 984 332	46 996 498
Endring i varelager, kundefordringer og leverandørgjeld	26 722 425	-4 772 000
Endring i andre tidsavgrensingsposter	-10 266 861	-1 789 000
Netto kontantstrøm operasjonelle aktiviteter	64 097 399	30 485 784
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter		
Innbetaling ved salg av varige driftsmidler	500 000	8 205 000
Utbetaling ved kjøp av varige driftsmidler og imm.	-54 149 186	-32 744 500
Innbetaling ved innfrielse av langsiktige konsernfordringer	20 650 000	4 350 000
Utbetalinger ved kjøp av aksjer og andeler i andre foretak	-1 500 000	0
Utbetaling ved utlån til tilknyttede selskap	-28 750 000	0
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-63 249 186	-20 189 500
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter		
Innbetaling ved opptak av ny langsiktig gjeld	200 180 000	570 000
Utbetaling ved avdrag på langsiktig gjeld	-17 552 482	-7 351 000
Utbetaling ved innfrielse av langsiktig gjeld	-45 194 157	0
Utbetaling av utbytte	-145 000 000	-29 350 000
Netto endring kassekreditt	15 321 577	0
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	7 754 938	-36 131 000
Netto endringer likvider gjennom året		
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter	8 603 151	-25 834 716
Beh. Av kont. og kontantekvivalenter ved per. begynnelse	38 424 379	65 047 000
Beh. Av kont. og kontantekvivalenter ved per. slutt	47 027 530	39 212 284

Bundne midler i bankbeholdning per 31.12.2023 utgjør kr 2 047 318.

Ubenyttet kassekreditt på konsernets kassekredittfasilitet utgjør ved årsslutt kr 4 678 423.



Noter til årsregnskapet Frydenbø Eiendom AS konsernet

Note 1 Regnskapsprinsipper

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

Konsolidering

Konsernregnskapet inkluderer Frydenbø Eiendom AS og datterselskapene hvor Frydenbø Eiendom AS har bestemmende innflytelse. Bestemmende innflytelse oppnås normalt når konsernet eier mer enn 50 % av aksjene i selskapet, og konsernet er i stand til å utøve faktisk kontroll over selskapet. Minoritetsinteresser inngår i konsernets egenkapital. Transaksjoner og mellomværende mellom selskapene i konsernet er eliminert. Konsernregnskapet er utarbeidet etter ensartede prinsipper, ved at datterselskapet følger de samme regnskapsprinsipper som morselskapet.

Oppkjøpsmetoden benyttes ved regnskapsføring av virksomhetssammenslutninger. Selskaper som er kjøpt eller solgt i løpet av året inkluderes i konsernregnskapet fra det tidspunktet kontroll oppnås og inntil kontroll opphører.

Tilknyttede selskaper er enheter hvor konsernet har betydelig (men ikke bestemmende) innflytelse, over den finansielle og operasjonelle styringen (normalt ved eierandel på mellom 20 % og 50 %). Konsernregnskapet inkluderer konsernets andel av resultat fra tilknyttede selskaper regnskapsført etter egenkapitalmetoden fra det tidspunktet betydelig innflytelse oppnås og inntil slik innflytelse opphører.

Når konsernets tapsandel overstiger investeringen i et tilknyttet selskap, reduseres konsernets balanseførte verdi til null og ytterligere tap regnskapsføres ikke med mindre konsernet har en forpliktelse til å dekke dette tapet.

Bruk av estimater

Ledelsen har brukt estimater og forutsetninger som har påvirket resultatregnskapet og verdsettelsen av eiendeler og gjeld, samt usikre eiendeler og forpliktelser på balansedagen under utarbeidelsen av årsregnskapet i henhold til god regnskapsskikk.

Salgsinntekter og kostnader

Salgsinntekter fra salg av tjenester, herunder utleie av fast eiendom, inntektsføres i takt med utførelsen.

Gevinst ved avhending av fast eiendom og øvrige driftsmidler blir presentert som andre driftsinntekter.

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 skjønsmessige kriterier.

Skatt

Skattekostnad består av betalbar skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt/skattefordel er beregnet på alle forskjeller mellom regnskapsmessig og skattemessig verdi på eiendeler og gjeld. Utsatt skatt er beregnet med [Skattesats] på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli utnyttet.

Betalbar skatt og utsatt skatt er regnskapsført direkte mot egenkapitalen i den grad skattepostene relaterer seg til poster ført direkte mot egenkapitalen.



Noter til årsregnskapet

Frydenbø Eiendom AS konsernet

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter anskaffelsestidspunktet, 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 opptakstidspunktet.

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

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlets forventede levetid. Vesentlige driftsmidler som består av betydelige komponenter med ulik levetid er dekomponert med ulik avskrivningstid for de ulike komponentene. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Dersom gjenvinnbart beløp av driftsmiddelet er lavere enn balanseført verdi foretas nedskrivning til gjenvinnbart beløp. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og bruksverdi. Bruksverdi er nåverdien av de fremtidige kontantstrømmene som eiendelen forventes å generere.

Varebeholdninger

Varelager regnskapsføres til det laveste av anskaffelseskost og netto salgspris. Netto salgspris er estimert salgspris ved ordinær drift etter fradrag for beregnede nødvendige utgifter for gjennomføring av salget. Anskaffelseskost tilordnes ved bruk av FIFO metoden og inkluderer utgifter påløpt ved anskaffelse av varene og kostnader for å bringe varene til nåværende tilstand og plassering.

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 på krav.

Kortsiktige plasseringer

Kortsiktige plasseringer (aksjer og andeler vurdert som omløpsmidler) vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi på balansedagen. Mottatt utbytte og andre utdelinger fra selskapene inntektsføres som annen finansinntekt.

Pensjoner

Kostnaden til innskuddsbasert pensjonsordning tilsvarer periodens premie til forsikringsselskapet.

Rentesikring og sikringsbokføring

Det er lagt til grunn sikringsbokføring for regnskapsmessig behandling av rentebytteavtaler som er anvendt som sikringsinstrumenter i kontantstrømsikring av fremtidige utbetalinger av renter på langsiktige lån. Urealiserte verdiendringer på sikringsinstrumentene er ikke balanseført (Alternativ 2a i NRS 18 Finansielle eiendeler og forpliktelser).

Realiserte gevinster og tap på rentebytteavtalene som er sikringsinstrumenter presenteres sammen med rentekostnad i resultatregnskapet.



Noter til årsregnskapet

Frydenbø Eiendom AS konsernet

Kontantstrømoppstilling

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



Noter til årsregnskapet

Frydenbø Eiendom AS konsernet

Note 2 - Salgsinntekter

<i>Pr. virksomhetsområde</i>	2023	2022
Leieinntekter fast eiendom	157 921 589	165 354 000
Tjenesteleveranser eiendomsdrift og arkitekttjenester	27 056 671	32 123 000
Andre salgsinntekter	806 975	3 156 000
Sum salgsinntekter	<u>185 785 235</u>	<u>200 633 000</u>
<i>Geografisk fordeling:</i>		
Norge	185 787 514	200 632 848
Sum salgsinntekter	<u>185 787 514</u>	<u>200 632 848</u>



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

<i>Lønnskostnader:</i>	2023	2022
Lønninger	34 996 265	35 158 000
Arbeidsgiveravgift	5 450 751	5 432 000
Pensjonskostnader	2 268 252	2 177 000
Andre ytelser	1 642 675	1 470 000
Sum lønnskostnader	44 357 943	44 237 000

Gjennomsnittlig antall årsverk 43 47

Selskapene i konsernet er pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Selskapene har pensjonsordninger som tilfredsstillt kravene i denne lov.

Pensjoner i konsernet består av innskuddsbasert ordning. Netto pensjonskostnader klassifiseres i sin helhet under lønnskostnader i resultatregnskapet, og kostnaden tilsvarer periodens premie til pensjonstilbyder. Antall medlemmer pr. 31.12.2023 var 54.

Ytelser til ledende personer:

Daglig leder tiltrådte 01.08.23 og ytelsen spesifisert under er derfor for perioden august - desember 2023.

	Daglig leder	Styret
Lønn	687 500	550 000
Pensjonskostnader	64 568	0
Annen godtgjørelse	56 037	0
Sum	808 105	550 000

Daglig leder har en bonusordning knyttet til konsernets finansielle resultater begrenset oppad til 6 måneders fast lønn. Det foreligger en avtale om sluttvederlag på 12 måneders etterlønn. Daglig leder inngår i selskapets generelle pensjonsordninger på lik linje med øvrige ansatte.

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

Godtgjørelse til revisor er fordelt på følgende:

	2023	2022
Lovpålagt revisjon	936 101	414 000
Andre attestasjonstjenester	0	0
Andre tjenester	83 650	205 000
Annen bistand	0	0
Sum godtgjørelse	1 019 751	619 000

Beløpene i tabellen over er de honorarer som er kostnadsført i året, og inkluderer ikke merverdiavgift.



Note 4 - Immaterielle eiendeler

Goodwill og Andre immaterielle eiendeler

	Goodwill	Øvrige immaterielle eiendeler	Sum
Anskaffelseskost 01.01.2023	9 917 000	831 605	10 748 605
Tilgang i året	0	1 692 551	1 692 551
Anskaffelseskost 31.12.2023	9 917 000	2 524 156	12 441 156
Akk. nedskrivninger 31.12.2023	0	0	0
Akk. avskrivninger 31.12.2023	-6 991 872	-740 061	-7 731 933
Bokført verdi 31.12.2023	2 925 129	1 784 096	4 709 225
Årets ordinære avskrivninger	988 359	99 867	1 088 226
Økonomisk levetid	10 år	3 år	
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær	

Note 5 - Varige driftsmidler

Varige driftsmidler

	Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	Anlegg under utførelse	Driftsløsøre, inventar m.m	Sum
Anskaffelseskost 01.01.2023	1 903 869 328	23 875 963	15 599 718	1 943 345 009
Tilgang i året	20 418 514	29 896 293	2 141 828	52 456 635
Avgang i året	0	0	-570 118	-570 118
Anskaffelseskost 31.12.2023	1 924 287 842	53 772 256	17 171 428	1 995 231 526
Akk. nedskrivninger 31.12.2023				0
Akk. avskrivninger 31.12.2023	-677 539 073	0	-13 073 494	-690 612 568
Bokført verdi 31.12.2023	1 246 748 769	53 772 256	4 097 932	1 304 618 958
Årets ordinære avskrivninger	43 835 610	0	1 060 493	44 896 103
Økonomisk levetid	0-100 år		3-5 år	
Avskrivningsplan	Lineær		Lineær	

I tabellen over er Anskaffelseskost 1.1.2023 og Akk. Avskrivninger redusert med kr 10 293 424 sammenlignet med det som var opplyst som tilsvarende verdier pr 31.12.2022 i note til årsregnskapet 2022. Endringen skyldes driftsmidler som var utrangert før 2023.



Note 6 - Skatt

<i>Årets skattekostnad fordeler seg på:</i>	2023	2022
Betalbar skatt på årets resultat	13 968 546	8 111 072
For mye/for lite avsatt tidligere år	51 790	-3 992 810
Endring utsatt skatt	435 261	770 951
Årets skattekostnad	14 455 597	4 889 213
<i>Beregning av årets skattegrunnlag:</i>		
Ordinært resultat før skattekostnad	1 289 862	-538 715
Permanente forskjeller	648 658	820 175
Avskrivninger goodwill og merverdier som ikke inngår i utsatt skatt	1 938 943	1 938 943
Resultatandel investering i TS	8 507 980	4 277 201
Endring i midlertidige forskjeller	15 491 602	19 319 323
Alminnelig inntekt	27 877 045	25 816 927
Begrensning av rentefradrag	35 858 258	10 941 845
Anvendt fremførbart underskudd	-984 966	0
Ytet konsernbidrag	-27 855 000	0
Årets skattegrunnlag	34 895 337	36 758 772
Betalbar skatt av årets skattegrunnlag	7 676 974	8 086 930
<i>Oversikt over midlertidige forskjeller:</i>		
Driftsmidler inkludert Goodwill	565 250 764	563 418 293
Fordringer	-609 406	-2 050 000
Varelager	0	0
Regnskapsmessige avsetninger etc	-420 000	0
Gevinst/tapskonto	3 457 856	4 322 318
Sum midlertidige forskjeller	567 679 214	565 690 611
Ubenyttet kredittfradrag til fremføring	-1 546 596	-1 662 827
Avskåret rentefradrag til fremføring	-60 879 188	-34 698 605
Netto midlertidige forskjeller pr 31.12	505 253 430	529 329 179
Forskjeller som ikke inngår i utsatt skatt/-skattefordel	-60 879 188	-34 808 335
Sum midlertidige forskjeller	566 132 618	564 137 514
Utsatt skatt/skattefordel 22%	124 549 175	124 110 254
<i>Forklaring til hvorfor årets skattekostnad ikke utgjør 22% av resultat før skatt:</i>		
22% av resultat før skatt	283 770	-118 517
Permanente forskjeller 22%	142 705	180 439
Virkning av resultatandel investering i TS	1 871 756	940 984
Virkning av avskrivninger Goodwill	426 567	426 567
Virkning av avskåret rentefradrag	7 888 817	2 407 206
For mye/for lite avsatt tidligere år	3 841 986	770 951
Andre forskjeller	0	281 584
Beregnet skattekostnad	14 455 597	4 889 213
<i>Effektiv skattesats</i>	1120,7 %	-907,6 %



Note 7 - Konsern

Morselskapet i konsernet er Frydenbø Eiendom AS som har forretningsadresse Damsgårdsveien 135, Bergen.

I tillegg til morselskapet er følgende datterselskaper konsolidert i konsernregnskapet:

Datterselskap	Kontor	Eierandel
Artec AS	Bergen, Norge	70,0 %
Frydenbø Eiendom Newco 1 AS	Bergen, Norge	100,0 %
Frydenbø Eiendom Newco 2 AS	Bergen, Norge	100,0 %
Frydenbø Eiendom Newco 3 AS	Bergen, Norge	100,0 %
Frydenbø Eiendom Newco 4 AS	Bergen, Norge	100,0 %
Frydenbø Eiendom Newco 5 AS	Bergen, Norge	100,0 %
Frydenbø Eiendomsdrift AS	Bergen, Norge	100,0 %
Frydenbø Marina AS	Bergen, Norge	100,0 %
Frydenbø Marina II AS	Bergen, Norge	100,0 %
Frydenbø Marina III AS	Bergen, Norge	100,0 %
Frydenbø Åsane II AS	Bergen, Norge	100,0 %

Datterselskapene Frydenbø Eiendom Newco 1 - 5 er eier (100 %) av hvert sitt byggeierselskap:

- Frydenbø Eiendom Newco 1 AS eier Frydenbø Minde AS
- Frydenbø Eiendom Newco 2 AS eier Frydenbø Kristianborg AS
- Frydenbø Eiendom Newco 3 AS eier Frydenbø Åsane AS
- Frydenbø Eiendom Newco 4 AS eier Frydenbø Boligutvikling AS
- Frydenbø Eiendom Newco 5 AS eier Frydenbø Åsane III AS

Note 8 - Investering i tilknyttede selskap

Tilknyttet selskap	Kontorsted	Eier-/ stemme- andel	Resultat (konsern) 2023	Egenkapital (konsern) 31.12.2023	Bokført verdi 31.12.2023
Frydenfalch AS	Bergen	50,0 %	-14 797 013	57 790 260	28 895 130
Skjøndals Holding AS	Bergen	50,0 %	-632 624	2 355 365	1 177 683

	Frydenfalch AS	Skjøndals Holding AS
<i>Beregning av årets resultatandel</i>		
Andel årets resultat	-7 398 507	-322 318
Korrigeringsandel av fjorårets resultat	-787 156	0
Avskrivning merverdier og goodwill	0	0
Årets resultatandel	-8 185 663	-322 318

Beregning av balanseført verdi pr 31.12.

Inngående balanse 1.1.	37 080 793	0
Tilganger / avganger	0	15 000
Årets resultatandel	-7 398 507	-322 318
Korrigeringsandel av fjorårets resultat	-787 156	0
Mottatt utbytte		
Innbetalt / tilbakebetalt kapital	0	1 485 000
Omregningsdifferanse		
Utgående balanse 31.12.	28 895 130	1 177 683



Note 9 - Kundefordringer

	2023	2022
Kundefordringer til pålydende	23 029 853	16 401 000
Avsetning til tap	632 865	2 097 000
Sum kundefordringer	22 396 988	14 304 000

Note 10 - Bankinnskudd og kassekredittfasiliteter

	2023	2022
Bundne skattetrekksmidler utgjør	1 608 550	2 028 000
Andre bundne bankinnskudd	438 768	0
Sum	2 047 318	2 028 000

Konsernet har en kassekredittfasilitet som er tilknyttet en konsernkonto hvor datterselskapene har kontoer. Kassekredittfasiliteten hadde ved utgangen av 2023 en ramme på kr. 20 000 000, hvorav kr. 15 321 577,- var benyttet pr. 31.12.23.

Note 11 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen i morselskapet består av:

	Antall	Pålydende	Aksjekapital
Ordinære aksjer	3900	2 565	10 003 500

Aksjene er pr. 31.12.2023 eiet av:

Aksjonær	Ordinære aksjer	Eierandel	Stemmeandel
Frydenbø Group AS	3900	100,0 %	100,0 %
Sum	3 900	100,0 %	100,0 %

Note 12 - Endring i egenkapital

	Aksjekapital	Annen egenkapital	Minoritetsinteresser	Sum egenkapital
Egenkapital pr 01.01.2023	10 003 500	283 527 911	897 402	294 428 813
Tilleggsutbytte		-145 000 000		-145 000 000
Avgitt konsernbidrag (etter skatt)		-21 726 900		-21 726 900
Andre endringer				0
Årsresultat		-13 224 206	58 471	-13 165 735
Egenkapital pr 31.12.2023	10 003 500	103 576 805	955 873	114 536 181



Note 13 - Langsiktig gjeld

Opplysninger om langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner

Type	Valuta	Forfall	Rente	Hovedstol 31.12.2023
Pantelån	NOK	18.11.2027	Flytende	477 799 002
Pantelån	NOK	02.04.2026	Flytende	238 604 687
Pantelån	NOK	02.04.2024	Flytende	170 195 625
Pantelån	NOK	22.12.2024	Flytende	144 000 000
Pantelån	NOK	01.12.2025	Flytende	44 700 000
Pantelån	NOK	04.10.2025	Flytende	35 000 000
Pantelån	NOK	01.12.2025	Flytende	26 000 000
Billån	NOK	25.08.2028	Flytende	467 738
Sum langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner				1 136 767 052

Det er avtalt avdragsfrihet for flere av lånene i 2024. Avdrag i 2024 utgjør samlet kr 5.030.000. Lån som forfaller i 2024 forventes fornyet ved forfall.

Rentesikring og sikringsbokføring

Ved utgangen av året er konsernet part i følgende rentesikringsinstrumenter, hvor konsernet mottar flytende rente, og betaler en avtalt fast rente:

Instrument	Inngått	Løpetid, år	Gjen-værende		Fast rente (eks. margin)
			Opprinnelig hovedstol	hovedstol 31.12.2023	
Rentebytteavtale	2014	10	50 000 000	26 320 000	2,60 %
Rentebytteavtale	2019	10	75 000 000	75 000 000	1,53 %
Rentebytteavtale	2020	10	64 631 250	64 631 250	1,25 %
Rentebytteavtale	2020	5	73 000 000	73 000 000	1,15 %
Rentebytteavtale	2022	10	35 000 000	35 000 000	2,96 %
Rentebytteavtale	2022	5	35 000 000	35 000 000	2,98 %
Rentebytteavtale	2023	10	45 000 000	45 000 000	3,26 %
Rentebytteavtale	2023	10	55 000 000	55 000 000	3,70 %
Rentebytteavtale	2023	10	70 000 000	70 000 000	3,89 %
Rentebytteavtale	2023	10	100 000 000	100 000 000	3,26 %
Rentebytteavtale	2023	7	50 000 000	50 000 000	3,28 %
Rentebytteavtale	2023	5	70 000 000	70 000 000	3,19 %
Sum				698 951 250	

Samlet netto markedsverdi av rentebytteavtalene utgjorde pr 31.12.2023 kr 9.795.713 inkl påløpte renter med kr 1.967.154

Det er lagt til grunn sikringsbokføring for regnskapsmessig behandling av rentebytteavtalene.

Urealiserte verdiendringer på sikringsinstrumentene er følgelig ikke balanseført.

Realiserte gevinster og tap på rentebytteavtalene presenteres sammen med rentekostnader i resultatregnskapet.

I forbindelse med at konsernet innfridde enkelte av konsernets pantelån førtidig i 2023, ble også tilhørende rentesikringsinstrumenter realisert. Gevinst ved avslutning av rentesikringsinstrumenter utgjorde kr 17.374.179, og inngår i Andre finansinntekter i 2023.



Note 14 - Pantstillelser og garantier

<i>Pantesikret gjeld:</i>	2023	2022
Pantelån	1 136 767 052	999 333 691
Kassekreditt	15 321 577	0
Sum pantesikret gjeld	<u>1 152 088 629</u>	<u>999 333 691</u>

<i>Bokført verdi av eiendeler stilt som sikkerhet utgjør:</i>	2023	2022
Fast eiendom	1 300 521 025	1 293 976 908
Motorvogn	440 000	0
Kundefordringer	11 504 570	14 839 842
Sum sikkerhetsstillelse	<u>1 312 465 595</u>	<u>1 308 816 750</u>

I tillegg til overnevnte er også morselskapets aksjer i datterselskapene Frydenbø Åsane II AS og Artec AS stilt som sikkerhet.

Morselskapet er også kausjonist (solidaransvar) for gjeld som aksjonær Frydenbø Group AS har til kredittinstitusjon.



Resultatregnskap Frydenbø Eiendom AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2023	2022
Salgsinntekt		13 048 492	12 790 000
Annen driftsinntekt		53 408	0
Sum driftsinntekter		13 101 900	12 790 000
Lønnskostnad	2	11 400 227	11 145 285
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	163 569	261 536
Annen driftskostnad	2	9 355 001	7 472 425
Sum driftskostnader		20 918 797	18 879 246
Driftsresultat		-7 816 898	-6 089 246
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap		92 426 000	36 572 473
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	4, 5	1 078 237	966 681
Renteinntekt fra tilknyttet selskap		2 087 047	862 863
Annen renteinntekt	4	361 782	269 953
Annen finansinntekt		8 681	9 063
Rentekostnad til foretak i samme konsern	4, 5	20 262 680	10 738 397
Annen rentekostnad	4	2 815 113	939 296
Annen finanskostnad		398 237	141 316
Resultat av finansposter		72 485 717	26 862 025
Resultat før skattekostnad		64 668 819	20 772 779
Skattekostnad på resultat	6	10 935 678	3 579 280
Årsresultat	7	53 733 141	17 193 499
Overføringer			
Avsatt konsernbidrag	7	21 726 900	0
Avsatt til annen egenkapital	7	32 006 241	17 193 499
Sum overføringer		53 733 141	17 193 499



Balanse Frydenbø Eiendom AS

Eiendeler	Note	2023	2022
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Konsesjoner, patenter o.l.	3	1 679 061	191 411
Utsatt skattefordel	6	0	87
Sum immaterielle eiendeler		1 679 061	191 498
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3, 8	400 784	571 055
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	3, 8	482 764	470 535
Sum varige driftsmidler		883 548	1 041 590
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i datterselskap	8, 9	592 869 545	587 658 487
Lån til foretak i samme konsern	5	0	20 650 000
Investeringer i tilknyttet selskap	9	49 223 709	47 723 709
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet		47 798 663	17 207 355
Andre langsiktige fordringer		1 905 273	1 826 784
Sum finansielle anleggsmidler		691 797 190	675 066 335
Sum anleggsmidler		694 359 800	676 299 424
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer konsern	5, 8	4 988 000	6 880
Andre kortsiktige fordringer		819 848	23 126 896
Konsernfordringer	4, 5	273 722 983	36 679 933
Sum fordringer		279 530 831	59 813 709
Bankinnskudd, kontanter o.l.	10	4 626 066	720 571
Sum omløpsmidler		284 156 897	60 534 280
Sum eiendeler		978 516 697	736 833 704



Balanse

Frydenbø Eiendom AS

Egenkapital og gjeld	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7, 11	10 003 500	10 003 500
Overkurs	7	176 108 954	249 996 100
Annen innskutt egenkapital	7	0	2 961 060
Sum innskutt egenkapital		186 112 454	262 960 660
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	7	32 006 241	68 151 794
Sum opptjent egenkapital		32 006 241	68 151 794
Sum egenkapital	7	218 118 695	331 112 454
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	6	130 002	0
Sum avsetning for forpliktelser		130 002	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4, 8	514 968 050	28 494 157
Langsiktig konserngjeld	4, 5	163 285 993	332 426 115
Sum annen langsiktig gjeld		678 254 043	360 920 271
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4, 8	15 321 577	17 502 749
Leverandørgjeld	5	5 678 773	469 694
Betalbar skatt	6	3 207 703	2 787 125
Skyldig offentlige avgifter	10	873 907	1 094 635
Konserngjeld	4, 5	34 535 844	0
Annen kortsiktig gjeld		22 396 152	22 946 776
Sum kortsiktig gjeld		82 013 957	44 800 979
Sum gjeld		760 398 002	405 721 250
Sum egenkapital og gjeld		978 516 697	736 833 704



Balanse

Frydenbø Eiendom AS

Bergen, 15.05.2024

Styret i Frydenbø Eiendom AS

Åsmund Bjørndal Heen
styreleder

Monica Galtung Døsvig
styremedlem

Terje Walter Gilje
styremedlem

Knut Herman Holler Gjøvaag
styremedlem

Christine Flataker Johannessen
daglig leder



Indirekte kontantstrøm

Frydenbø Eiendom AS

	Note	2023	2022
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter			
Resultat før skattekostnad		64 668 819	20 772 779
Periodens betalte skatt		-2 787 125	-5 443 000
Tap/gevinst ved salg av anleggsmidler		-53 408	0
Ordinære avskrivninger		163 569	261 536
Resultatført utbytte og konsernbidrag fra datterselskap		-92 426 000	-36 572 473
Innbetalinger ved mottatt utbytte og konsernb. fra dat		66 572 000	39 741 000
Endring i kundefordringer		-4 981 120	0
Endring i leverandørgjeld		5 209 079	1 199 694
Endring i andre tidsavgrensningsposter		36 417 098	5 119 565
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		72 782 913	25 079 100
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter			
Innbetalinger ved salg av varige driftsmidler		500 000	0
Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler		-1 939 769	-732 000
Utbetalinger ved kjøp av aksjer og andeler i andre foret		-1 500 000	-16 771
Innbetaling ved innfrielse av langsiktige konsernfordrin		20 650 000	0
Inn- og utbetalinger ved endring i kortsiktige konsernfc		-208 613 233	0
Utbetaling ved utlån til tilknyttet selskap		-28 750 000	0
Inn- og utbetalinger på andre langsiktige fordringer		-78 489	3 696 000
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		-219 731 491	2 947 229
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter			
Innbetalinger ved opptak av ny langsiktig gjeld		488 980 312	570 112
Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld		-2 506 417	-2 075 961
Utbetaling ved nedbet. og innfrielse av konserngjeld		-188 838 650	0
Netto endring i kassekreditt		-2 181 172	0
Utbetalinger av utbytte		-145 000 000	-29 350 000
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		150 454 073	-30 855 849
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter		3 505 495	-2 829 520
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. begynnel		720 571	3 550 091
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. slutt		4 226 066	720 571

Note 1 Regnskapsprinsipper

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

Bruk av estimater

I utarbeidelse av årsregnskapet har man brukt estimater og forutsetninger som har påvirket resultatregnskapet og verdsettelsen av eiendeler og gjeld, samt usikre eiendeler og forpliktelser på balansedagen i henhold til god regnskapsskikk. Områder som i stor grad inneholder slike skjønsmessige vurderinger, høy grad av kompleksitet, eller områder hvor forutsetninger og estimater er vesentlige for årsregnskapet, er beskrevet i notene.

Inntekter

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres.

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 og vurdering av anleggsmidler

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost, fratrukket avskrivninger og nedskrivninger. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på transaksjonstidspunktet.

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Vesentlige driftsmidler som består av flere betydelige komponenter med ulik levetid er dekomponert med ulik avskrivningstid for de ulike komponentene. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Varige driftsmidler nedskrives til gjenvinnbart beløp ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdi av fremtidige kontantstrømmer knyttet til eiendelen. Nedskrivningen reverseres når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

Klassifisering og vurdering av omløpsmidler

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på transaksjonstidspunktet.

Datterselskap og tilknyttet selskap

Datterselskap 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 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 uspesifisert avsetning for å dekke forventet tap på krav.

Pensjoner - Innskuddsbasert ordning

Pensjoner bokføres i samsvar med Norsk Regnskapsstiftelse sin regnskapsstandard vedrørende behandling av pensjonskostnader. Netto pensjonskostnader klassifiseres i sin helhet under lønnskostnader i resultatregnskapet. Kostnaden til innskuddsbasert pensjonsordning tilsvarer periodens premie til forsikringsselskapet.



Note 2 Lønnskostnader og ytelser, godtgjørelser til daglig leder, styret og revisor

Lønnskostnader

	2023	2022
Lønninger	8 721 266	8 659 629
Arbeidsgiveravgift	1 342 388	1 331 337
Pensjonskostnader	634 982	577 984
Andre ytelser	701 591	576 335
Sum	11 400 227	11 145 285

Selskapet har i 2023 sysselsatt 8 årsverk.

Pensjonsforpliktelser

Selskapet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Selskapets pensjonsordninger tilfredsstiller kravene i denne lov.

Ytelser til ledende personer

Daglig leder tiltrådte 01.08.23 og ytelsen spesifisert under er derfor for perioden august-desember 2023.

	Daglig leder	Styrehonorar
Lønn	687 500	550 000
Pensjonskostnad	64 568	0
Annen godtgjørelse	56 037	0
Sum	808 105	550 000

Daglig leder har en bonusordning knyttet til konsernets finansielle resultater begrenset oppad til 6 måneders fast lønn. Det foreligger en avtale om sluttvederlag på 12 måneders etterlønn. Daglig leder inngår i selskapets generelle pensjonsordninger på lik linje med øvrige ansatte.

Revisor

Godtgjørelse til revisor er fordelt på følgende:

	2023	2022
Lovpålagt revisjon	227 380	123 463
Andre tjenester	24 800	141 900
Sum	252 180	265 363

Beløpene er eksklusiv merverdiavgift.



Note 3 Varige driftsmidler

	Anlegg under utførelse	Driftsløsøre, inventar, verktøy mm.	Konsesjoner, patenter o.l.	Totalt
Anskaffelseskost 01.01.2023	571 055	2 003 812	831 605	3 406 472
Tilgang kjøpte driftsmidler	0	522 524	1 587 516	2 110 040
Avgang solgte driftsmidler	170 271	446 592	0	616 863
Anskaffelseskost 31.12.2023	400 784	2 079 744	2 419 121	4 899 649
Akkumulerte avskrivninger 31.12	0	1 596 979	740 061	2 337 040
Bokført verdi 31.12.2023	400 784	482 765	1 679 060	2 562 609
Årets avskrivninger	0	63 702	99 867	163 569
Økonomisk levetid	-	3-10 år	3 år	
Avskrivningsplan	Ingen avskrivning	Lineære	Lineære	

Note 4 Langsiktig gjeld

Det ble i 2023 foretatt en restrukturering av gjeld i Frydenbø Eiendom AS. Det resulterte i nye lån i Handelsbanken. Inkludert i renteinntekter og -kostnader ligger resultat av gjeldene rentesikringer for året (se under for oversikt).

Frydenbø Eiendom AS er eier av konsernkontoordning gjennom DNB. Beløp inntående på konto er presentert som kortsiktig mellomværende. Tilhørende renteinntekter og rentekostnader er presentert som henholdsvis renteinntekter og -kostnader fra foretak i samme konsern.

Som deltaker i konsernkontosystem er Frydenbø Eiendom AS overfor banken solidarisk ansvarlig som selvskyldnerkausjonist, for rett oppfyllelse av alle forpliktelser som måtte oppstå under konsernkontoavtalen. Konsernkontoordningen er pantsikret.

Bevilget kassekreditt er kr. 20 000 000 i DNB for Frydenbø Eiendom AS med datterselskap.

Gjeld som forfaller mer enn fem år etter regnskapsårets slutt

	2023	2022
Gjeld til kredittinstitusjoner	514 968 050	28 494 157
Øvrig langsiktig konserngjeld	163 285 993	332 426 115
Sum	678 254 043	360 920 272

Opplysninger om gjeld til kredittinstitusjoner

	Valuta	Opprinnelig løpetid	Forfall	Avdragsfrihet	Gjenværende hovedstol
Lån Handelsbanken	NOK	2 år	01.12.2024	Nei	26 000 000
Lån Handelsbanken	NOK	2 år	04.10.2025	Nei	35 000 000
Lån Handelsbanken	NOK	2 år	01.12.2025	Til 01.12.2024	44 700 000
Lån Handelsbanken	NOK	0,5 år	02.04.2024	Ja	238 604 687
Lån Handelsbanken	NOK	0,5 år	02.04.2024	Ja	170 195 625
Lån DNB	NOK	5 år	25.08.2028	Nei	467 738
Sum					514 968 050

Lån i Handelsbanken forventes fornyet ved forfall.



Oversikt rentesikringsavtaler:

Rentesikringsavtale inngått i 2023

kr 55 000 000,- 10 år løpetid med 3,7 % rente + margin

Saldo pr. årsslutt kr 55 000 000,-

Markedsverdi negativ med kr - 2 618 392,- inkludert påløpt rente kr 51 333,-

Rentesikringsavtale inngått i 2023

kr 50 000 000,- 7 år løpetid med 3,277 % rente + margin

Saldo pr. årsslutt kr 50 000 000,-

Markedsverdi negativ med kr - 250 181,- inkludert påløpt rente kr 14 515,-

Rentesikringsavtale inngått i 2023

kr 100 000 000,- 10 år løpetid med 3,26 % rente + margin

Saldo pr. årsslutt kr 100 000 000,-

Markedsverdi negativ med kr - 1 004 267,- inkludert påløpt rente kr 29 361,-

Rentesikringsavtale inngått i 2023

Kr 70 000 000,- 5 år løpetid med 3,193 % rente + margin

Saldo pr. årsslutt kr 70 000 000,-

Markedsverdi negativ med kr - 1 418 312,- inkludert påløpt rente kr 21 465,-

Note 5 Mellomværende med selskap i samme konsern

	2023	2022
Fordringer		
Lån til foretak i samme konsern	0	20 650 000
Kundefordringer konsern	4 988 000	6 880
Andre kortsiktige fordringer konsern	273 722 983	36 679 933
Sum	278 710 983	57 336 813
Gjeld		
Lån fra foretak i samme konsern	163 285 993	332 426 115
Leverandørgjeld innen konsern	115 688	227 120
Annen kortsiktig gjeld konsern	54 158 605	22 145 248
Sum	217 560 286	354 798 483



Note 6 Skatt

Årets skattegrunnlag	2023	2022	
Betalbar skatt	10 805 589	3 582 217	
Endring i utsatt skatt	130 089	-2 937	
Sum skattekostnad	10 935 678	3 579 280	
Beregning av årets skattegrunnlag:	2023	2022	
Ordinært resultat før skattekostnad	64 668 819	20 772 779	
Permanente forskjeller	-91 967 139	-13 380 971	
Endring i midlertidige forskjeller	-591 315	-8 570	
Mottatt konsernbidrag	62 426 000	0	
Avgitt konsernbidrag	-34 535 844	-109 730	
Avskåret rentefradrag	14 579 949	4 268 089	
Årets skattegrunnlag	14 580 470	11 541 597	
Betalbar skatt i balansen:	2023	2022	
Betalbar skatt på årets resultat	-2 928 131	2 787 125	
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	13 733 720	0	
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-7 597 886	0	
Sum betalbar skatt i balansen	3 207 703	2 787 125	
Oversikt over midlertidige forskjeller:	2023	2022	Endring
Varige driftsmidler	539 361	-64 844	-604 205
Gevinst- og tapskonto	51 558	64 447	12 889
Avskåret rentefradrag til fremføring	-26 749 326	-12 169 377	14 579 949
Sum	-26 158 407	-12 169 774	13 988 633
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	26 749 326	12 169 377	-14 579 949
Sum	590 919	-397	-591 316
Utsatt skattefordel (22 %)	130 002	-87	-130 089
Forklaring til hvorfor årets skattekostnad ikke utgjør 22 % av resultat før skatt:	2023	2022	
Resultat før skatt	64 668 819	20 772 779	
22 % skatt av resultat før skatt	14 227 140	4 570 011	
Permanente forskjeller 22 %	-6 499 050	-2 943 814	
Virkning av avskåret rentefradrag	3 207 589	1 187 000	
Korreksjon betalbar skatt tidligere år	0	771 000	
Andre forskjeller	0	-4 918	
Beregnet skattekostnad	10 935 678	3 579 280	
Effektiv skattesats	16,9 %	17,2 %	



Note 7 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen Innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2022	10 003 500	249 996 100	2 961 060	68 151 794	331 112 454
Årets resultat				53 733 141	53 733 141
Tilleggsutbytte		-73 887 146	-2 961 060	-68 151 794	-145 000 000
Konsernbidrag avgitt				-21 726 900	-21 726 900
Pr 31.12.2023	10 003 500	176 108 954	0	32 006 241	218 118 695

Note 8 Pantstillelser og garantier

Pantsikret gjeld, pantstillelser og garantier	31.12.2023	31.12.2022
Langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner - pantelån	514 968 050	28 494 157
Kortsiktig gjeld til kredittinstitusjoner - kassekreditt	15 321 577	17 502 749
Sum	530 289 627	45 996 906
Regnskapsført verdi av pantsikrede eiendeler	31.12.2023	31.12.2022
Aksjer i Frydenbø Åsane II AS	33 418 165	33 418 165
Aksjer i Artec AS	5 091 230	5 091 230
Driftstilbehør	42 765	14 441
Motorvogn	440 000	456 094
Kundefordringer	4 988 000	6 880
Varelager	0	0
Sum	43 980 159	38 986 809

Selskapets kassekreditt har en ramme på kr. 20 000 000,-. Kassekreditten er knyttet til konsernkontoordning hvor selskapet er kontoeier. Selskapene som deltar i konsernkontoordning har solidaransvar overfor kredittinstitusjonen. Frydenbø Eiendom AS og datterselskapene Frydenbø Marina AS, Frydenbø Marina II AS, Frydenbø Marina III AS og Frydenbø Eiendomsdrift AS har stilt driftstilbehør, factoring og varelager til sikkerhet for kassekredittfasiliteten. DNB har for Frydenbø Eiendom AS også pant i leierett fast eiendom. Denne er ikke taksert.

Til sikkerhet for pantelån har selskapet stilt aksjer i datterselskapene Frydenbø Åsane II AS og Artec AS. I tillegg er eiendommer i datterselskap pantsatt som sikkerhet for Frydenbø Eiendom AS sine pantelån i Handelsbanken. Frydenbø Eiendom AS har også et pantelån i DNB med pant i motorvogn.



Note 9 Datterselskap, TS og FKV

	Kontor- kommune	Eier- andel	Balanseført verdi	Egenkapital	Resultat
DS/FKV/TS					
Artec AS	Bergen	69,9 %	5 091 230	3 186 243	194 903
Frydenbø Eiendom Newco 1 AS	Bergen	100,0 %	189 736 641	189 716 251	-16 045
Frydenbø Eiendom Newco 2 AS	Bergen	100,0 %	74 379 997	74 370 803	-16 044
Frydenbø Eiendom Newco 3 AS	Bergen	100,0 %	81 657 149	81 643 744	-17 016
Frydenbø Eiendom Newco 4 AS	Bergen	100,0 %	32 126 849	32 083 698	-31 955
Frydenbø Eiendom Newco 5 AS	Bergen	100,0 %	28 355 193	28 315 318	-31 918
Frydenbø Eiendomsdrift AS	Bergen	200,0 %	40 000	1 717 734	1 328 294
Frydenbø Marina AS	Bergen	100,0 %	79 669 680	6 021 600	8 556 368
Frydenbø Marina II AS	Bergen	100,0 %	27 973 434	2 591 522	1 045 199
Frydenbø Marina III AS	Bergen	100,0 %	40 421 210	26 894 284	-6 104 316
Frydenbø Åsane II AS	Bergen	100,0 %	33 418 165	3 475 114	1 619 979
Frydenfalch AS	Bergen	50,0 %	47 723 709	67 403 181	507 191
Skjøndals Holding AS	Bergen	50,0 %	1 500 000	2 355 364	-632 624
Sum			642 093 255	519 774 858	6 402 016
Sum verdipapirer			642 093 255	519 774 858	6 402 016

Frydenbø Eiendom Newco 1-5 er eier av hvert sitt byggeierselskap:

- Frydenbø Eiendom Newco 1 AS eier Frydenbø Minde AS
- Frydenbø Eiendom Newco 2 AS eier Frydenbø Kristianborg AS
- Frydenbø Eiendom Newco 3 AS eier Frydenbø Åsane AS
- Frydenbø Eiendom Newco 4 AS eier Frydenbø Boligutvikling AS
- Frydenbø Eiendom Newco 5 AS eier Frydenbø Åsane III AS

Note 10 Bankinnskudd

Innestående midler på skattetrekkkonto (bundne midler) er på kr. 501 718.

Note 11 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Frydenbø Eiendom AS pr. 31.12 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	3 900	2 565,0	10 003 500
Sum	3 900		10 003 500

Eierstruktur

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
Frydenbø Group As	3 900	100,0	100,0