



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 996 334 902
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: FLESLAND HOLDING AS
Forretningsadresse: Handellandsvegen 75
5451 VALEN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: IFRS

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Trond Narve Skarveland
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.06.2022

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 25.07.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREKNESKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		-17 491 222	72 104 215
Sum inntekter		-17 491 222	72 104 215
Kostnader			
Annen driftskostnad		12 383 400	9 412 479
Sum kostnader		12 383 400	9 412 479
Driftsresultat		-29 874 622	62 691 736
Finansinntekter og finanskostnader			
Anna renteinntekt		34 632 771	20 477 999
Sum finansinntekter		34 632 771	20 477 999
Annan rentekostnad		10 075 773	8 731 799
Sum finanskostnader		10 075 773	8 731 799
Netto finans		24 556 998	11 746 201
Ordinært resultat før skattekostnad		-5 317 624	74 437 936
Ordinært resultat etter skattekostnad		-5 317 624	74 437 936
Årsresultat		-5 317 624	74 437 936
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-5 317 624	74 437 936
Totalresultat		-5 317 624	74 437 936
Overføringer og disponeringar			
Ordinært utbytte		30 000 000	
Avsatt til annen egenkapital			74 437 936
Overført fra annen egenkapital		-35 317 624	
Sum overføringer og disponeringar		-5 317 624	74 437 936



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIGEDELAR			
Anleggsmiddel			
Immaterielle egedelar			
Utsett skattefordel		9 929 839	9 929 839
Sum immaterielle egedelar		9 929 839	9 929 839
Finansielle anleggsmiddel			
Lån til føretak i same konsern		2 572 624	3 594 713
Investeringar i tilknytt selskap		377 877 633	395 368 855
Lån til tilknytt selskap og felles kontrollert verksemd		423 086 138	391 069 125
Andre langsiktige fordringer		46 091 750	43 642 571
Sum finansielle anleggsmiddel		849 628 145	833 675 264
Sum anleggsmiddel		859 557 984	843 605 103
Omløpsmiddel			
Varer			
Bankinnskott, kontantar og liknande			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		12 061 517	6 012 174
Sum bankinnskott, kontantar og liknande		12 061 517	6 012 174
Sum omløpsmiddel		12 061 517	6 012 174
SUM EIGEDELAR		871 619 501	849 617 277
BALANSE - EIGENKAPITAL OG GJELD			
Eigenkapital			
Innskoten eigenkapital			
Aksjekapital		103 115 115	103 115 115
Behaldning av egne aksjar		-6 702 624	-6 702 624
Overkurs		2 284 885	2 284 885
Sum innskoten eigenkapital		98 697 376	98 697 376



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Opptent egenkapital			
Annen egenkapital		419 412 692	454 730 316
Sum opptent egenkapital		419 412 692	454 730 316
Sum egenkapital		518 110 068	553 427 692
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Anna langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjonar		125 000 000	125 000 000
Gjeld til aksjonærer			148 626 045
Øvrig langsiktig gjeld		201 429 354	
Sum anna langsiktig gjeld		326 429 354	273 626 045
Sum langsiktig gjeld		326 429 354	273 626 045
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		676 985	2 083 154
Annen kortsiktig gjeld		26 403 094	20 480 387
Sum kortsiktig gjeld		27 080 079	22 563 541
Sum gjeld		353 509 433	296 189 586
SUM EIGENKAPITAL OG GJELD		871 619 501	849 617 277



Flesland Holding AS

RESULTATREGNSKAP OG ANDRE INNTEKTER OG KOSTNADER

Beløp gitt i tusen NOK	Note	31. desember 2021	31. desember 2020
DRIFTSRESULTAT			
Andel av resultat fra felleskontrollert virksomhet regnskapsført etter egenkapitalmetoden (netto etter skatt)	6	(17 491)	72 104
SUM DRIFTSINNTEKTER		(17 491)	72 104
DRIFTSKOSTNADER			
Andre driftskostnader	5	(12 383)	(9 412)
SUM DRIFTSKOSTNADER		(12 383)	(9 412)
TOTALT DRIFTSRESULTAT		(29 874)	62 692
FINANSIELLE POSTER			
Økning i virkelig verdi måling på fordringer fra felleskontrollert virksomhet			
	3	32 017	17 811
Annen renteinntekt		2 616	2 667
Rentekostnad fra finansiell forpliktelse målt til amortisert kost	7	(10 076)	(8 732)
NETTO FINANSIELL INNTEKT		24 557	11 746
RESULTAT FØR SKATT		(5 317)	74 438
Skattekostnad	8	-	-
TOTALRESULTAT		(5 317)	74 438

De etterfølgende noter er en integrert del av regnskapet.

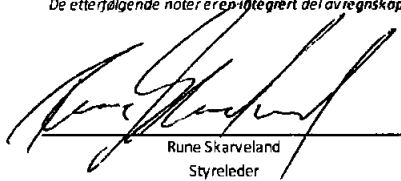


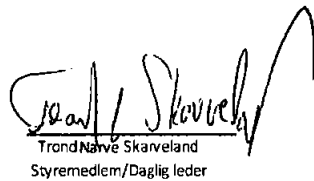
Flesland Holding AS

BALANSEOPPSTILLING

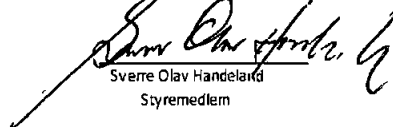
Beløp gitt i tusen NOK	Note	31. desember 2021	31. desember 2020	31. desember 2019
Anleggsmidler				
Fordringer fra felleskontrollert virksomhet	3,9	423 086	391 069	373 258
investering i felleskontrollert virksomhet	6	377 878	395 369	323 265
Utsatt skattefordel	8	9 930	9 930	9 930
Andre langsiktige fordringer	9	48 664	47 237	44 572
SUM ANLEGGSMIDLER		859 557	843 604	751 024
OMLØPSMIDLER				
Kortsiktige fordringer		-	-	-
Forskuddsbetalinger		-	-	-
Bank		12 062	6 012	6 011
SUM OMLØPSMIDLER		12 062	6 012	6 011
SUM EIENDELER		871 620	849 616	757 035
EGENKAPITAL				
Aksjekapital	2	103 115	103 115	103 115
Overkurs	2	2 285	2 285	2 285
Egne aksjer	2	(6 703)	(6 703)	(6 703)
Opptjent egenkapital		419 412	454 730	380 292
SUM EGENKAPITAL		518 111	553 428	478 990
LANGSIKTIG GJELD				
Langsiktig gjeld	7	326 429	273 626	268 836
SUM LANGSIKTIG GJELD		326 429	273 626	268 836
KORTSIKTIG GJELD				
Annen kortsiktig gjeld		27 080	22 564	9 209
SUM KORTSIKTIG GJELD		27 080	22 564	9 209
SUM GJELD		353 509	296 190	278 045
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		871 620	849 618	757 035

De etterfølgende noter er en integrert del av regnskapet.


Rune Skarveland
Styreleder


Trond Nørve Skarveland
Styremedlem/Daglig leder


Siri Aspelynd
Styremedlem


Sverre Olav Handeland
Styremedlem



Flesland Holding AS

KONTANTSTRØMOPPSTILLING

Beløp gitt i tusen NOK	31. desember 2021	31. desember 2020
KONTANTSTRØM FRA OPERASJONELLE AKTIVITETER		
Resultat før skatt	(5 317)	74 438
Justering for:		
- Netto finansiell inntekt	(24 557)	(11 746)
- Resultatandel fra felleskontrollert virksomhet (etter skatt)	17 491	(72 104)
- Gevinst fra utdeling av tingsutbytte	-	-
	(12 383)	(9 412)
Endring i:		
- Kundefordringer	-	-
- Forskuddsbetaling	-	-
- Leverandørgjeld	(1 406)	2 016
- Endring i andre tidsavgrensningsposter	5 923	11 339
KONTANTER GENERERT FRA OPERASJONELLE AKTIVITETER	4 517	13 355
NETTO KONTANTSTRØM TIL (-)/FRA OPERASJONELLE AKTIVITETER	(7 866)	3 942
NETTO KONTANTSTRØM FRA INVESTERINGSAKTIVITETER		
Lån til felleskontrollert virksomhet	(1 427)	-
Innbetaling på fordring fra felleskontrollert virksomhet	-	-
Investering i aksjer	-	-
NETTO KONTANTSTRØM TIL (-)/FRA INVESTERINGSAKTIVITETER	(1 427)	-
KONTANTSTRØM FRA FINANSIERINGSAKTIVITETER		
Utbytte betalt	-	-
Låneopptak fra eiere og andre	22 804	4 790
Renter betalt til eiere og finansinstitusjoner	(7 460)	(8 732)
Netto låneopptak / Tilbakebetaling (-) av sikret banklån	-	-
Betaling av hovedstol på lån fra felleskontrollert virksomhet	-	-
NETTO KONTANTSTRØM FRA (+)/FINANSIERINGSAKTIVITETER	15 344	(3 941)
NETTO ØKNING/REDUKSJON (-) I LIKVIDER	6 050	1
Likvider per 1. januar	6 012	6 011
Likvidetsbeholdning per 31. desember	12 062	6 012

De etterfølgende noter er en integrert del av regnskapet.



Flesland Holding AS

ENDRINGER I EGENKAPITAL

Beløp gitt i tusen NOK	Aksjekapital	Overkurs	Egne aksjer	Opptjent egenkapital	SUM
Balanse per 31. desember, 2019	103 115	2 285	(6 703)	380 292	478 989
Totalresultat				74 438	74 438
Transaksjoner med eiere av selskapet:					
Utbytte					-
Tingsutbytte					-
Sum transaksjoner med eiere av selskapet				-	-
Balanse per 31. desember, 2020	103 115	2 285	(6 703)	454 730	553 428
Totalresultat				(5 317)	(5 317)
Transaksjoner med eiere av selskapet:					
Utbytte				(30 000)	(30 000)
Tingsutbytte				-	-
Sum transaksjoner med eiere av selskapet				(30 000)	(30 000)
Balanse per 31. desember, 2021	103 115	2 285	(6 703)	419 413	518 110

Flesland Holding AS eier 7 104 av selskapets 109 290 utestående aksjer. Kostpris for egne aksjer er kr 13 020 tusen. Overskuddskurs for egne aksjer utover pålydende kr 6 703 tusen er ført direkte mot egenkapitalen.

De etterfølgende noter er en integrert del av regnskapet.



1 Regnskapsprinsipper

Dette årsregnskapet består av resultatregnskap, balanse, kontantstrømoppstilling, og endring i egenkapital for Flesland Holding AS ("Selskapet"), og dets investering i felleskontrollert virksomhet regnskapsført etter egenkapitalmetoden. Selskapet er et aksjeselskap, med hovedkontor i Handelandssvegen 75, 5451 Valen. Selskapet driver hovedsaklig med oppkjøp, utleie og utvikling av eiendom.

Årsregnskapet er utarbeidet i samsvar med "International Financial Reporting Standards" (IFRS) som er godkjent av EU. Årsregnskapet er avlagt under forutsetningen om fortsatt drift.

Ingen vesentlige endringer i løpet av regnskapsåret.

Regnskapsprinsipper

Regnskapsprinsipper som relaterer seg til årsregnskapet i sin helhet er angitt nedenfor, mens prinsipper som anvendes på spesifikke områder omtales i de respektive notene. Regnskapsprinsippene er konsistente i alle presenterte perioder.

Ledelsen anser følgende som de viktigste regnskapsprinsipper for årsregnskapet:

- Felleskontrollert virksomhet BLU AS' regnskapsprinsipper for investeringseiendommer, se note 7

a) Anvendelse av IAS 40 investeringseiendom' virkelig verdi modell for

i) eiendom under bygging og utvikling for fremtidig bruk som investeringseiendom

ii) en bygning som eies, og som leies ut, eller som innehas for å leies ut i henhold til én eller flere leieavtaler

b) I spesielle tilfeller der bruk av investeringseiendommen endres, endres bokføring av investeringseiendom fra IAS 40

i) til IAS 16 eiendom, anlegg og utstyr når eiendom blir egenbenyttet

ii) til IAS 2 varelager på tidspunkt når eiendom utvikles med tanke på fremtidig salg

iii) anleggsmidler holdt for salg i henhold til IFRS 5 når eiendom er tilgjengelig for salg i dagens tilstand og salg er svært sannsynlig.

- Virkelig verdi over resultat for fordringer (selgerkreditt) til felleskontrollert virksomhet BLU AS i henhold til IFRS 9

Viktige regnskapsestimater og skjønnsmessige vurderinger

Utarbeidelsen av selskapsregnskapet i samsvar med IFRS krever at ledelsen benytter estimater og forutsetninger som påvirker rapporterte inntekter, kostnader, eiendeler og forpliktelser. Estimater og forutsetninger som er lagt til grunn er basert på historisk erfaring og andre faktorer som som vurderes å være relevante for estimatet på balansedagen. Estimaterne kan avvike fra faktiske resultater. Endringer i regnskapsmessige estimater vurderes løpende, og føres prospektivt.

Hovedpostene hvor estimater vil ha stor innvirkning på regnskapsførte verdier vedrører:

- Virkelig verdi av investeringseiendommer som regnskapsført i den felleskontrollerte virksomheten BLU AS

- Hendelsesforløp av oppgjør av selgerkreditt (betinget vederlag) og anvendte diskonteringsrenter.

Der det er hensiktsmessig, beregnes nåverdier ved bruk av diskonteringsrenter som reflekterer valutakurs og løpetid på de aktuelle objektene. Virkelig verdi og diskonteringsrente benyttes i henhold til IFRS 13. Ytterligere opplysninger om estimater og vurderinger er oppført i de aktuelle notene i årsregnskapet.

Vesentlighet

Ledelsen oppgir spesifikke opplysninger som kreves av IFRS, med mindre informasjonen vurderes uvesentlig eller ikke aktuell for brukerne av årsregnskapet. I årsregnskapet har verdiene blitt avrundet til nærmeste tusen, dersom ikke annet er angitt. Som en effekt av avrundingsforskjeller vil ikke verdiene utelukkende summere til totalen.



2 Aksjer og aksjonærer

Aksjekapitalen i Flesland Holding AS pr. 31.12.2021 består av 109 290 aksjer a kr 943,5

a) Aksjer og aksjonærer

Eierstruktur	Antall aksjer	Eierandel	P
HG Group AS	109 290	100,000 %	
Subtotal	109 290	100,00 %	
Others			
Total	109 290	100,00 %	

- 1) Rune Skarveland, styreleder i Flesland Holding AS, har indirekte eierandeler i Flesland Holding AS gjennom HG Group AS
- 2) Trond Narve Skarveland, styremedlem i Flesland Holding AS, har indirekte eierandeler i Flesland Holding AS gjennom HG Group AS
- 3) Sverre Olav Handeland, styremedlem i Flesland Holding AS, har indirekte eierandeler i Flesland Holding AS gjennom HG Group AS

Alle ordinære aksjer er likestilte med hensyn til selskapets eiendeler

b) Tilbakekjøpte aksjer

Reservene for tilbakekjøpte aksjer tilsvarer kostnaden av Flesland Holding AS' aksjer i selskapet.

c) Utbytte

Styret har ikke foreslått at det utdeles utbytte.



3 Finansielle instrumenter

a) Presentasjon

Selskapet har ikke inkludert informasjon om virkelig verdi for finansielle eiendeler og forpliktelser ikke målt til virkelig verdi, dersom balanseført verdi er en rimelig tilnærming til virkelig verdi.

b) Måling til virkelig verdi av fordringer fra felleskontrollert virksomhet

I 2012, solgte selskapet aksjene i Flesland Property AS og Flesland Utvikling AS med datterselskaper til Bergen Lufthavn Utvikling AS, som er 50 % eid av selskapet. En gevinst på kr 291 204 tusen ble bokført i resultatregnskapet i 2012 og er inkludert i opptjent egenkapital. Flesland Holding AS har gitt BLU AS en selgers kreditt for 95 % av vederlaget. Resterende 5 % forfalt ved endelig avtale. Med hensyn på selgers kreditt så forfaller vederlagene etterhvert som utviklingsprosjektene realiseres.

Ved vurdering av utestående betalinger, er utbyggingsgrad og forventet ferdigstillelse hensynstatt. I beregningen er en av forutsetningene at vederlaget neddiskonteres med en rentesats på 5 % som gir en nåverdi på kr 423 086 tusen i 2021. Nåverdien har økt med kr 17 810 tusen i løpet av 2021, med bakgrunn i beløpets tidsverdi.

I forbindelse med oppkjøpet i 2012, er selger finansielt ansvarlig for oppgjør av enkelte gjeldsposter som forelå i de solgte selskapene på salgstidspunktet. Ved årsslutt var denne gjelden nedbetalt i sin helhet.

Fordringen fra BLU måles til virkelig verdi

Fordringen fra BLU regnskapsføres som en eiendel, i samsvar med definisjonen av finansielle eiendeler i IAS 32. I samsvar med IFRS 9, måles den finansielle eiendelen til virkelig verdi over resultatet. Selskapet er videre utsatt for kredittrisiko, hvilket er hensynstatt i modellen som beskrevet under.

Verdsettelsesmetode

Det er benyttet en diskontert kontantstrømsmodell til å beregne virkelig verdi av fordringen fra BLU AS. Modellen forventer en 22-års kontantstrøm som skriver seg fra oppstart og utvikling av eiendommene i BLU. Verdsettelsesmetoden hensyntar nåverdien av forventede fremtidige betalinger fra BLU AS til Flesland Holding AS, neddiskontert med en rentejustert for risiko. Forventet betaling avgjøres ved å vurdere når utviklingen ventes å forekomme, samt beløpsstørrelse på hver betaling. De nominelle fremtidige kontantstrømmene er diskontert til nåverdi med en diskonteringsrate på 5 %. Fremtidige kontantstrømmer skrives opp årlig med 2 %.

Sensitivitetsanalyse

Fluktasjoner i en av de uobserverbare faktorene vil ha følgende effekt på virkelig verdi på fordringen fra FH til BLU, alt annet konstant.

Endring i virkelig verdi av den finansielle eiendelen	Beløp gitt i tusen NOK
1 % økning i diskonteringsrente	-32 459
1 % reduksjon i diskonteringsrente	36 790

Virkelig verdi hierarkiet - Nivå 3

I samsvar med IFRS 13, klassifiserer virkelig verdi hierarkiet de ulike faktorene som benyttes for å vurdere virkelig verdi i tre nivåer, der nivå 1 og 2 baseres på observerbar informasjon, og nivå 3 baseres på uobserverbar informasjon. I dette tilfellet beregnes virkelig verdi basert på uobserverbar informasjon, ettersom relevant og observerbar informasjon ikke er tilgjengelig, og kun nivå 3 er dermed inkludert.

Finansielle instrumenter målt til virkelig verdi, som har en innvirkning på resultatregnskapet, vises nedenfor der eventuelle forskjeller mellom virkelig verdi og bokført verdi påpekes. Balanseført verdi er imidlertid en rimelig tilnærming til virkelig verdi, og dermed vil bokført verdi være lik virkelig verdi. Ettersom beregningen inkluderer uobserverbar informasjon, inkluderes eiendelen i nivå 3 i virkelig verdi hierarkiet. I dette tilfellet er virkelig verdi lik bokført verdi.

Tabellen nedenfor vises en avstemming fra åpningsbalanse til sluttbalanse for virkelige verdier nivå 3, i samsvar med IFRS 13:

Beløp gitt i tusen NOK	Vesentlige uobserverbare faktorer (Nivå 3)
Balanse per 1. januar 2020	373 258
- Netto endring i virkelig verdi på fordring fra felleskontrollert	17 811
Mottatt innbetalinger	
Balanse per 31. desember 2020	391 069
- Netto endring i virkelig verdi på fordring fra felleskontrollert virksomhet (urealisert)	32 017
Mottatt innbetalinger	-
Balanse per 31. desember 2021	423 086



c) Kredittisiko

Selskapet er eksponert for kredittisiko knyttet til fordringer fra BLU AS. En felleskontrollert virksomhet hvor Fiesland Holding AS eier 50 %. Risikoen er knyttet til eventuell manglende tilbakebetaling av lånet, noe som medfører en avbrudd av kontantstrømmer og dermed økte kostnader for innsamling. Som nevnt ovenfor er selskapets kredittisiko tatt i betraktning i verdsettelsesmodellen beskrevet ovenfor.

d) Likviditetsrisiko

Likviditetsrisiko er risikoen for at selskapet vil møte vanskeligheter med å overholde forpliktelsene knyttet til sine finansielle forpliktelser ved mangel på kontanter eller andre verdipapirer. Selskapets tilnærming til likviditetsstyring er, så langt som mulig, å sikre tilstrekkelig likviditet til å møte forpliktelser når de forfaller, både under normale og vanskelige forhold, uten å påføre uakseptable tap eller risikere skade på selskapets omdømme.

Nedenfor listes forfallsdato på rentebærende finansielle forpliktelser på balansedagen. Beløpene er brutto og diskonterte

Forfall rentebærende gjeld per 31. desember 2021

	Balanseført verdi	Forfaller			Sum
		1 år	2 år	2-5 år	
Sikret banklån	125 000	125 000	-	-	125 000
Gjeld til eiere	201 429	-	-	201 429	201 429
Annen kortsiktig gjeld	25 298	25 298	-	-	25 298
Sum rentebærende gjeld	351 728	150 298	-	201 429	351 728

Forfall rentebærende gjeld per 31. desember 2020

	Balanseført verdi	Forfaller			Sum
		1 år	2 år	2-5 år	
Sikret banklån	125 000	-	-	125 000	125 000
Gjeld til eiere	148 626	-	-	148 626	148 626
Annen kortsiktig gjeld	9 816	9 816	-	-	9 816
Sum rentebærende gjeld	283 443	9 816	-	273 626	283 443

e) Risikostyring

Investor og dets felleskontrollerte virksomhet overvåker og håndterer finansiell risiko som oppstår gjennom driften. Dette inkluderer renterisiko, kredittisiko, prosjektrisiko og prisisiko på eiendomsmarkedet. Det er ingen direkte valutarisiko da alle transaksjoner er i norske kroner.

f) Pris-/likviditetsrisiko

Investor og dets felleskontrollerte virksomhet overvåker løpende likviditet og estimerer forventet likviditetsutvikling basert på budsjetter og månedlige prognoser gjennom prosjekter og eiendom under utvikling.



4 Kapitalstyring og styring av risikofaktorer

Kapitaltilgang og utnyttelse

Kapitalforvaltning omhandler prosessen rundt å anskaffe og utnytte kapital på den mest effektive måten, gitt tilgjengelige alternativ. Flesland Holding AS ("Selskapet"), gjennom egenkapitalinvesteringen i BLU AS ("Felleskontrollert virksomhet") sikrer tilstrekkelig tilgang på kapital som bidrar til tilfredstillende drift og høye aksjonærverdier. Tilgang til fremmedkapital overvåkes løpende og selskapet har en løpende dialog med långiverne.

Selskapets strategi er å opprettholde en solid egenkapital, for å sikre tillit fra investorer og kreditorer, samt å opprettholde fremtidig utvikling av virksomheten. Ledelsen overvåker avkastning på investert kapital, samt utbytte til ordinære aksjonærer. Note 8 utdyper detaljene rundt og forfall på lån.

Styret ønsker å opprettholde en balanse mellom høy avkastning og sikkerheten som gis av en solid egenkapital. Når ønsket nivå for rentebærende gjeld nås, vil beløp tilsvarende 3 - 5 % av selskapets eiendeler bli utdelt som utbytte.



5 Andre driftskostnader

<i>Beløp gitt i tusen NOK</i>	2021	2020
Management fee fra nærstående parter	11 560	8 850
Honorar rådgivning/konsulenter	397	397
Annet	426	165
Sum Andre Driftskostnader	12 383	9 412

Revisors godtgjørelse

Annet i tabellen over inkluderer revisors (KPMG AS) honorar, inklusive mva.

<i>Beløp gitt i tusen NOK</i>	2021	2020
Lovpålagt revisjon	183	256
Andre tjenester utenfor revisjon	88	88
Sum	271	344

Selskapet hadde ingen ansatte i 2021 og det er ikke utbetalt honorarer eller andre ytelser til medlemmer av styret og og ledelse.

Management fee

Management fee fra nærstående parter inkluderer advokat tjenester, rådgivning og andre driftskostnader fra Handeland Gard AS og Neve Eiendom AS. Begge er nærstående parter og indirekte eiere av Flesland Holding AS.



6 Investeringer i felleskontrollert virksomhet

Fiesland Holding AS har én investering i felleskontrollert virksomhet i BLU AS

Bergen Lufthavn Utvikling AS (BLU AS) er en felleskontrollert virksomhet hvor Fiesland Holding AS har felles kontroll og eierandel på 50%. Bergen Lufthavn Utvikling-konsernet (BLU-konsernet) er strukturert som et holdingselskap (BLU AS) som eier heleide datterselskaper med dritt av eiendomsutvikling og tomter i Bergen Lufthavn Fiesland-området. BLU AS er ikke børsnotert.

Fiesland Holding har en investering i BLU AS sine netto eiendeler. Den felleskontrollerte virksomheten regnskapsføres ved bruk av egenkapitalmetoden i samsvar med IAS 28. Urealisert fortjeneste på transaksjoner med investering i felleskontrollert virksomhet etter egenkapitalmetoden elimineres i den grad investorens interesse for investeringen, uavhengig av om det urealiserte resultatet er i investoren, et datterselskap i samme konsern som investoren, eller investeringen. Balansført verdier som fordringer eller gjeld og innskudd eller lån til eller fra investeringer etter egenkapitalmetoden elimineres ikke. Renteinntekter og rentekostnader mellom de to partene elimineres ikke.

Eventuelle utbytter som kan oppstå fra BLU AS til Fiesland Holding AS, regnskapsføres som en reduksjon i investeringen i den felleskontrollerte virksomheten og som en økning i kortsiktige fordringer eller bank.

Tabellen nedenfor oppsummerer den finansielle informasjonen til BLU AS, utarbeidet for intern rapporteringsformål (urevident) i samsvar med "International Financial Reporting Standards" (IFRS) som er godkjent av EU. Hovedaktivitet i BLU AS er eiendom under bygging og utvikling for fremtidig bruk som investeringseiendom som måles til virkelig verdi i samsvar med IAS 40. Verdsattelsesmodellen for investeringseiendom i BLU AS er beskrevet nærmere under tabellen. Gevinst eller tap som oppstår som følge av en endring i virkelig verdi av investeringseiendommer, inngres i resultatet for perioden som det oppstår. Endringer i virkelig verdi og realiseringen av investeringseiendom i 2016 er hovedinntekten til BLU AS.

Beløp gitt i tusen NOK	2021	2020
Prosentvis eierandel	50 %	50 %
Anleggsmidler:		
Investeringseiendom	1 903 473	1 891 498
Andre langsiktige eiendeler	1 219	829
Omløpsmidler:		
Kontanter	1 855	6 689
Andre kortsiktige fordringer	1 243	146
Langsiktig gjeld:		
Langsiktig gjeld til Fiesland Holding AS, selgerkreditt	423 086	391 069
Annen langsiktig gjeld	410 389	398 036
Utsatt skatt	316 011	314 019
Kortsiktig gjeld:		
Annen kortsiktig gjeld	2 347	5 297
Netto eiendeler (100%)	755 756	790 738
Konsernets andel av netto eiendeler	377 878	395 369
Balansført verdi av andel i felleskontrollert virksomhet	377 878	395 369
Inntekt	12 755	9 419
Andre driftskostnader	-6 290	4 012
Netto inntekter investeringseiendom	9 057	216 915
Gevinst på salg av investeringseiendom	-	1 362
Netto finansposter	-33 646	-30 393
Skattekostnad	-1 932	-54 633
Totalresultat (100%)*	-20 117	146 682
Totalresultat (50%)	-10 058	73 341
Fiesland Holding AS andel av Totalresultat	-10 058	73 341
Utbytte betalt til Fiesland Holding AS	-	-

Endringen i andel av balansført verdi i felleskontrollert virksomhet på MNOK -17 491 resultatføres i Fiesland Holding AS

En beskrivelse av verdsettelsesmetoden for investeringseiendom i BLU AS følger:

Investeringseiendommen er regnskapsført i henhold til IAS 40 til virkelig verdi. I henhold til IFRS er virkelig verdi den prisen som ville ha blitt oppnådd ved salg av en eiendel i en transaksjon mellom to opplyste markedsaktører på måletidspunktet.

BLU AS bruker en diskontert kontantstrømmodell for å beregne virkelig verdi av eiendommene. Modellen forventer en 22-års kontantstrøm basert på forventede fremtidige leieinntekter og utviklingskostnader for hver eiendom. Etter utløpet av det 22. året i kontantstrømmen er en endelig verdi beregnet. Kontantstrøm diskonteres ved bruk av en risikojustert diskonteringsrente. De betydelige estimatene inkluderer fremdrift mål i kvadratmeter, leieinntekt per kvadratmeter, direkteavkastning på eiendom, leieinntekt per kvadratmeter, prosjektutviklingskostnader og investors kapitalkostnad.

Endring i virkelig verdi på investeringseiendommer er regnskapsført i posten 'netto inntekter investeringseiendom'.

Sensitivitet knyttet til virkelig verdi av investeringseiendommer

Eiendomsverdiene er spesielt sensitive for endringer i avkastningskravet og diskonteringsrenten. Bevegelser i disse parametrene kan føre til en betydelig innvirkning på resultatet.

For virkelig verdi av investeringseiendommen vil rimelige endringer på rapporteringsdatoen til betydelige parametere som direkteavkastning og diskonteringsrente, i tillegg prosjekt fremdrift mål i kvadratmeter, leieinntekt per kvadratmeter og prosjektutviklingskostnader ha følgende effekter, alt annet konstant:

Parameter (Beløp gitt i tusen NOK)	Endring i virkelig verdi investeringseiendommer i 2021 (endring viser FH sin andel, 50%)
Direkteavkastning eiendom (Yield)	
0,5 % økning	-186 950
0,5 % reduksjon	226 308
Diskonteringsrente	
1 % økning	-83 339
1 % reduksjon	96 210
Leieinntekt per kvadratmeter	
10 % økning	232 441
10 % reduksjon	-232 441
Prosjektutviklingskostnader	
10 % økning	-154 528
10 % reduksjon	126 075

Virkelig verdi av langsiktig gjeld til Fiesland Holding AS, selgerkreditt

Gjeldsbeholdning til investor Fiesland Holding AS er lik fordringene som er regnskapsført i finansregnskapet til Fiesland Holding AS. Regnskapsføring virkelig verdi er anvendt for å sikre at det ikke oppstår regnskapsmessige ulikheter med bokført verdi av fordringer i Fiesland Holding AS. Regnskapsprinsippet følger generelle kanselleringsprinsipper som eliminerer eventuelle latente gevinster og tap.

Tidsverdien av penger for langsiktig gjeld til Fiesland Holding AS er i 2021 (2020), NOK 32 017 (17 811) tusen bokført i netto **finansleieinntekter**.



7 Langsiktig gjeld

I samsvar med IFRS 9 måles lån til amortisert kost. Amortisert kost innebærer verdsetting av balansepostene etter opprinnelig avtalte kontantstrømmer, eventuelt justert for verdiforringelse. Slike verddivurderinger vil ikke alltid gi verdier som er i samsvar med markedets vurdering av de samme instrumenter. Avvik kan skyldes forskjellige oppfatninger om makroutsikter, markedsforhold, risikoforhold og avkastningskrav, samt avvik i tilgang på presis informasjon.

Langsiktige lån består av følgende:

Beløp i tusen NOK	2021	2020
Langsiktige lån		
Sikret banklån	125 000	125 000
Gjeld til eiere	201 429	148 718
Sum	326 429	273 718

For banklån er det tatt sikkerhet i aksjer i Bergen Lufthavn Utvikling med balanseført verdi kr 377 878 (2020: 395 369) tusen, se note 6. Pantet er begrenset oppad til kr. 50 000 tusen.

Betingelser og tilbakebetalingsplan

Vilkår og betingelser på utestående lån er som følger:

Beløp i tusen NOK	Valuta	Nominell rente	Løpetid	31. desember 2021		31. desember 2020	
				Pålydende	Balanseført verdi	Pålydende	Balanseført verdi
		NIBOR +2,75					
Sikret banklån	NOK	%	2022	125 000	125 000	125 000	125 000
Gjeld til eiere	NOK	2,25 %		201 429	201 429	148 718	148 718
Annen kortsiktig gjeld	NOK	8 %	2022	25 298	25 298	9 725	9 725
Sum rentebærende gjeld				351 728	351 728	283 443	283 443

I henhold til beskrivelsen av aksjesalg i Flesland Property AS og Flesland Utvikling AS i 2012, som nevnt i note 3, er Flesland Holding AS ansvarlig for utestående gjeld i de to selskapene som ble solgt. Beløpet per 31. desember 2021 var 0 NOK (2020: 0 NOK). Se note 3 for ytterligere informasjon om oppkjøpet.

Gjelden som beskrevet ovenfor klassifiseres som langsiktig gjeld på balansedagen. Ved de tilfeller forskjellen mellom amortisert kost og pålydende er vurdert uvesentlig er lån postert til pålydende.

Avstemming mellom bevegelse i gjeld og kontantstrøm som oppstår gjennom finansieringsaktiviteter

Beløp i tusen NOK	
Balanse per 1. januar 2021	283 443
Låneopptak	68 285
Tilbakebetaling av lån	-
Balanse per 31. desember 2021	351 728

**8 Skatt**

<i>Beløp i tusen NOK</i>	2021	2020
Betalbar skattekostnad	-	-
Utsatt skattekostnad	2021	2020
Endring midlertidige forskjeller	-13 593	-9 140
Effekt endring skattesats*	-	-
Endring i forskjeller som ikke inngår i beregning av utsatt skattefordel	13 593	9 140
Endring utsatt skatt (22%)	-	0
Avstemning av effektiv skattesats	2021	2020
Resultat før skatt	-5 317	74 438
Skatt på resultat før skatt (22 %)	-1 170	16 376
Effekter av endret skattesats		
Skatteeffekt av andel inntekt i investeringer etter egenkapitalmetoden, netto etter skatt	3 848	-15 863
Ikke-fradragsberettigede kostnader	1 375	1 947
Skattefri inntekt	-7 044	-4 472
Effekt av forskjeller som ikke inngår i beregning av utsatt skattefordel	2 990	2 011
Estimatendring fra tidligere år		
Skattekostnad	-	-
Avstemning av utsatt skatt	2021	2020
Fordringer	0	0
Underskudd til fremføring	-67 869	-54 276
Grunnlag for utsatt skatt	-67 869	-54 276
Forskjeller som ikke inngår i beregning av utsatt skattefordel	22 733	9 140
Utsatt skattefordel (22 %)	-9 930	-9 930
Betalbar skatt i balanseoppstillingen	-	-

Det fremførbare underskuddet har ingen tidsbegrensning i tråd med gjeldende lover og regler i Norge. Utsatt skatt balanseføres basert på estimerte fremtidige kontantstrømmer i BLU AS og urealisert inntekt fra investeringseiendom.



9 Nærstående parter

Beløp i tusen NOK	Transaksjonsverdier ved årsslutt 31. desember		Utestående balanse per 31. desember (Se note 7)	
	2021	2020	2021	2020
Lån og fordringer				
Lån fra eiere:				
Neve Eiendom AS			42 239	36 619
Neve Holding AS				92
ROS Holding AS			42 244	36 624
Eikestø Eiendom AS			42 244	36 624
Fureneset Eiendom AS			42 244	36 624
Handeland Eieendom AS			2 832	2 135
Lån fra andre nærstående:				
Handeland Industri AS			22 035	8 070
Handeland Gard AS				1 655
Fossberg Kraft AS			3 263	
HG Group AS			29 629	
Lån til andre nærstående:				
Eikestø AS				3 595
Fra felleskontrollert virksomhet:				
Fordring fra BLU AS			423 086	409 047
Lån til BLU AS			48 664	43 643
Mottatt utbytte				
Det er ikke mottatt utbytte fra felleskontrollert virksomhet.				
Kjøp av tjenester				
Handeland Gard AS	10 310	7 500		
Neve Eiendom AS	1 250	1 250		

De vesentlige transaksjonene med eiere er tjenester relatert til advokater, rådgivning og management. Styrets godtgjørelse beløper seg til kr 0 i 2021.

Alle utestående balanser med nærstående parter er priset med armlengdes avstand prinsippet. Ingen av balansene er sikret. Det er ikke avsatt for tap i dette eller tidligere år for forpliktelser mot nærstående parter.



10 Hendelser etter balansedagen

Der er ingen hendelse etter balansedagen som har vesentlig innvirkning på årsregnskapet for 2021.



KPMG AS
Sø 136
5417 Stord

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

Til generalforsamlingen i Flesland Holding AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Flesland Holding AS' årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap, oppstilling over endringer i egenkapital 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 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 International Financial Reporting Standards som fastsatt av EU.

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.

Styrets og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med International Financial Reporting Standards som fastsatt av EU. Ledelsen er også ansvarlig for slik internkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et regnskap 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 med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike selskapet eller legge ned virksomheten, eller ikke har noe realistisk alternativ til dette.

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 avgje 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.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

Offices in:

KPMG AS, a Norwegian limited liability company and member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

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

Pemneo Dokumentnøkkel: ZZUE4-4CDLM-QTV1W-IEWES-JV4P6-OT7OP



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

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Stord, 01.07.2022
KPMG AS

Willy Hauge
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo"™ - sikker digital signatur.
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Willy Hauge

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: 9578-5993-4-1629898

IP: 80.232.xxx.xxx

2022-07-01 14:11:48 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: Z2UE4-4CDLM-QTV1W-IEWES-JV4P6-OT7OP

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validate>