



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2024 - 31.12.2024
-------------------------	-------------------------

### Konsern

Mørselskap i konsern:	Ja
Konsernregnskap lagt ved:	Ja

### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet:	Nei
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:	Christine Flataker Johannessen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	06.06.2025

### Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

*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	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt		13 314 917	13 048 492
Annen driftsinntekt		57 217	53 408
<b>Sum inntekter</b>		<b>13 372 134</b>	<b>13 101 900</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2	13 741 976	11 400 227
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	741 536	163 569
Annen driftskostnad	2	9 382 775	9 355 001
<b>Sum kostnader</b>		<b>23 866 287</b>	<b>20 918 797</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-10 494 153</b>	<b>-7 816 897</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap		169 660 000	92 426 000
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	4,5	9 767 480	1 078 237
Annen renteinntekt	4	4 995 308	2 448 829
Annen finansinntekt		9 029	8 681
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>184 431 817</b>	<b>95 961 747</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern	4,5	6 935 715	20 262 680
Annen rentekostnad	4	27 815 478	2 815 113
Annen finanskostnad		331 989	398 237
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>35 083 182</b>	<b>23 476 030</b>
<b>Netto finans</b>		<b>149 348 635</b>	<b>72 485 717</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>138 854 482</b>	<b>64 668 820</b>
Skattekostnad	6	5 368 468	10 935 678
<b>Årsresultat</b>	7	<b>133 486 014</b>	<b>53 733 142</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Ordinært utbytte		113 370 000	0
Avgitt konsernbidrag	7	0	21 726 900



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Overføringer til/fra annen egenkapital	7	20 116 013	32 006 241
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>133 486 013</b>	<b>53 733 141</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Konsesjoner, patenter, lisenser, varemerker og lignende rettigheter	3	1 043 225	1 679 061
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>1 043 225</b>	<b>1 679 061</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3,8	409 660	400 784
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	3,8	25 064	482 764
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>434 724</b>	<b>883 548</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	8,9	416 904 771	592 869 545
Lån til foretak i samme konsern	5	100 714 641	0
Investeringer i tilknyttet selskap		79 223 709	49 223 709
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet		29 692 704	47 798 663
Andre fordringer		2 007 082	1 905 273
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>628 542 907</b>	<b>691 797 190</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>630 020 856</b>	<b>694 359 799</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	5	72 500	0
Kundefordringer konsern	5,8	0	4 988 000
Andre fordringer		879 604	819 848
Konsernfordringer	4,5	147 192 052	273 722 983
<b>Sum fordringer</b>		<b>148 144 156</b>	<b>279 530 831</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	10	75 613 933	4 626 066
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>75 613 933</b>	<b>4 626 066</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Sum omløpsmidler		223 758 089	284 156 897
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>853 778 945</b>	<b>978 516 696</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital	7,11	10 003 500	10 003 500
Overkurs	7	176 108 954	176 108 954
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>186 112 454</b>	<b>186 112 454</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	7	52 029 042	32 006 241
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>52 029 042</b>	<b>32 006 241</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>238 141 496</b>	<b>218 118 695</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	6	115 996	130 002
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>115 996</b>	<b>130 002</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4,8	307 343 862	514 968 050
Langsiktig konserngjeld	4,5	134 273 805	163 285 993
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>441 617 667</b>	<b>678 254 043</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>441 733 663</b>	<b>678 384 045</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4,8	1 175 270	15 321 577
Leverandørgjeld	5	979 788	5 678 773
Betalbar skatt	6	4 441 094	3 207 703
Skyldige offentlige avgifter	10	918 604	873 907
Utbytte		113 370 000	0
Kortsiktig konserngjeld	4,5	47 453 931	54 158 605
Annen kortsiktig gjeld		5 565 097	2 773 391



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Sum kortsiktig gjeld		173 903 784	82 013 956
Sum gjeld		615 637 447	760 398 001
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>853 778 943</b>	<b>978 516 696</b>



## Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	2	196 460 576	185 787 514
Annen driftsinntekt		514 275	348 201
Gevinst ved salg av datterselskap	7	162 111 428	0
<b>Sum inntekter</b>		<b>359 086 279</b>	<b>186 135 715</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad		39 757 903	38 841 171
Lønnskostnad	3	41 579 062	39 627 035
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	4,5	48 143 928	45 984 332
Annen driftskostnad	3	41 987 631	23 981 547
<b>Sum kostnader</b>		<b>171 468 524</b>	<b>148 434 085</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>187 617 755</b>	<b>37 701 630</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap	8	-9 509 686	-8 507 980
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		469 641	694 938
Annen renteinntekt		6 191 993	2 998 820
Annen finansinntekt	13	181 758	17 652 671
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>-2 666 294</b>	<b>12 838 449</b>
Annen rentekostnad	13	58 135 871	48 817 830
Annen finanskostnad		389 603	432 387
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>58 525 474</b>	<b>49 250 217</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-61 191 768</b>	<b>-36 411 768</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>126 425 987</b>	<b>1 289 862</b>
Skattekostnad	6	4 458 927	14 455 597
<b>Årsresultat</b>		<b>121 967 060</b>	<b>-13 165 735</b>
Minoritetsinteresser		-213 832	58 471
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>122 180 892</b>	<b>-13 224 206</b>



## Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
--------------	------	------	------

---



### Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Øvrige immaterielle eiendeler	4	1 152 048	1 784 096
Goodwill	4	1 936 770	2 925 129
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>3 088 818</b>	<b>4 709 225</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	5,14	1 021 172 441	1 300 521 025
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	5,14	5 496 089	4 097 932
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>1 026 668 530</b>	<b>1 304 618 957</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Lån til foretak i samme konsern		100 714 641	0
Investeringer i tilknyttet selskap	8	50 563 127	30 072 813
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet		29 692 704	47 798 663
Andre fordringer		2 007 082	1 905 273
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>182 977 554</b>	<b>79 776 749</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>1 212 734 902</b>	<b>1 389 104 931</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	9,14	10 770 126	11 504 570
Andre fordringer		10 470 267	20 118 862
<b>Sum fordringer</b>		<b>21 240 393</b>	<b>31 623 432</b>
<b>Investeringer</b>			
Markedsbaserte aksjer		14 230	14 230
<b>Sum investeringer</b>		<b>14 230</b>	<b>14 230</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	10	88 966 913	47 027 529
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>88 966 913</b>	<b>47 027 529</b>



## Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Sum omløpsmidler		110 221 536	78 665 191
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 322 956 438</b>	<b>1 467 770 122</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital	11	10 003 500	10 003 500
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>10 003 500</b>	<b>10 003 500</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		112 387 701	103 576 807
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>112 387 701</b>	<b>103 576 807</b>
Minoritetsinteresser		742 040	955 873
<b>Sum egenkapital</b>		<b>123 133 241</b>	<b>114 536 180</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	6	81 368 357	124 549 175
Andre avsetninger for forpliktelser		348 648	348 648
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>81 717 005</b>	<b>124 897 823</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	13,14	944 142 864	1 136 767 052
Øvrig langsiktig gjeld		150 569	293 663
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>944 293 433</b>	<b>1 137 060 715</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>1 026 010 438</b>	<b>1 261 958 538</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	10,14	1 175 270	15 321 577
Leverandørgjeld		10 385 702	31 766 387
Betalbar skatt	6	9 679 971	7 888 577
Skyldige offentlige avgifter		4 628 485	4 699 852



## Konsernets balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Utbytte		113 370 000	0
Annen kortsiktig gjeld		34 573 330	31 599 012
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>173 812 758</b>	<b>91 275 405</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>1 199 823 196</b>	<b>1 353 233 943</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 322 956 437</b>	<b>1 467 770 123</b>



# Årsregnskap 2024

## 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 2024

### 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 hel- og deleide eiendommer blir ivaretatt i Frydenbø Eiendomsdrift AS. Artec AS driver med totalrådgivning, prosjektadministrasjon og arkitekt- og rådgivende ingeniørvirksomhet.

Konsernet har forretningslokaler på Damsgård i Bergen.

Frydenbø Eiendom konsernet består ved utgangen av året av følgende datterselskap i tillegg til Frydenbø Eiendom AS: Frydenbø Marina AS, Frydenbø Marina II AS, Frydenbø Marina III AS, Frydenbø Eiendom Newco 1 AS, Frydenbø Kristianborg AS, Frydenbø Boligutvikling AS, Frydenbø Åsane AS, Frydenbø Åsane II AS, Frydenbø Åsane III AS, Frydenbø Eiendomsdrift AS og Artec AS (69,9%).

Selskapet eier også 50% i Frydenfalch AS og Skjøndals Holding AS.

Selskapets eier er Frydenbø Group AS.

#### Viktige hendelser i 2024

Frydenbø Eiendom solgte Minde Allé 35, tidligere hjem til Frydenbø Bil, som har vært en del av selskapet siden 1990. Salget er en del av selskapets strategi for videre utvikling og vekst i Bergen.

Selskapet er godt i gang med prosjekt Føniks, som er Frydenbø Eiendoms ambisiøse rehabiliteringsprosjekt der Damsgårdsveien 127, som huset Frydenbø's første hovedkontor, rehabiliteres med ambisjon om 100% ombruk av materialer. Prosjektet opplever mye positiv oppmerksomhet og omtale både i regionale og nasjonale medier.

Frydenbø Eiendom fortsetter å fokusere på eiendomsdrift og -utvikling i sine kjerneområder, Damsgård, Minde og Åsane. Selskapet investerer mye tid og ressurser på å engasjere og involvere seg i alle utviklingsprosessene som pågår for disse områdene.

Selskapet har i løpet av 2024 ytterligere økt synligheten til Frydenbø Eiendom gjennom å holde en rekke innlegg på alt fra Arendalsuka til mer lokale arrangement. Frydenbø Eiendom er også betydelig mer synlig både i SOME og bransjemedier og dette bidrar også til økt tilfang av mulige nye leietakere.

Det er jobbet godt med utleie i løpet av 2024, og ved inngangen til 2025 var leieomsetning 5,1% høyere enn samme periode året før. Frydenbø Eiendom har også god kunde- og medarbeidertilfredshet.



## Utvikling i resultat og stilling

(alle tall er oppgitt i 1 000 kroner)

Omsetningen i år er kr 13 372 i mor og kr 359 086 i konsernet mot hhv kr 13 102 og kr 186 136 forrige år. Årsresultatet er kr 133 486 i mor og kr 121 967 i konsernet mot hhv kr 53 733 og – kr 13 166 forrige år.

Totalkapitalen er ved utgangen av året kr 853 779 i mor og kr 1 322 956 i konsernet, sammenlignet med hhv kr 978 517 og kr 1 467 770 året før. Egenkapitalandelen er 27,9 % i mor og 9,3 % i konsernet, sammenlignet med hhv 22,3 % og 7,8 % i fjor. På grunn av store merverdier i eiendomsmassen utover de bokførte verdiene, er verdijustert egenkapital betydelig over den bokførte.

Samlet kontantstrøm fra driften i Frydenbø Eiendom konsernet var på kr 436 492, mens driftsresultatet endte på kr 187 618. Differansen skyldes i hovedsak innbetaling fra salg av datterselskap (eierselskap til Minde Allé 35). Det er endringer i netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter på -kr 59 683 som i hovedsak skyldes kjøp av varige driftsmidler. Endringer i netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter er -kr 334 870 og relaterer seg i hovedsak til innfrielse av langsiktig gjeld samt utbetalt forskudd på utbytte. Samlet kontantstrøm er på kr 41 939 og konsernets likviditetsbeholdning er kr 88 967 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 og kostnadsbase 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 av gode innkrevingsrutiner og en tett kundeoppfølging, i tillegg til krav til leietakere om å stille bankgaranti eller depositum for deler av avtalt leie.

### *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 store 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 2024 sysselsatt totalt 10 ansatte, og styret har 4 medlemmer. Fordelingen blant de ansatte har vært seks kvinner og fire 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 var på 7,0 %, fordelt på 3,9 % korttids fravær (under 8 uker) og 3,1 % 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 (toppscore) i Frydenbø Eiendom totalt sett.

Det er tegnet forsikring for styrets medlemmer og ledende ansatte for det personlige erstatningsansvar for formueskade 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](http://www.frydenbo.no).

## Ytre miljø

Selskapets virksomhet forurenser ikke det ytre miljø og selskapet er Miljøfyrtårn sertifisert.

## Disposisjoner

(alle tall er oppgitt i 1 000 kroner)

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

Styret foreslår at årets resultat på 133 486 blir disponert som følger:

Avsatt til utbytte	113 370
Overført til annen egenkapital	20 116
Sum disponert	133 486



Bergen, 15.mai 2025

---

Åsmund Bjørndal Heen  
Styreleder

---

Knut Herman Holler Gjøvaag  
Styrets nestleder

---

Terje Walter Gilje  
Styremedlem

---

Monica Foss Galtung Døsvig  
Styremedlem

---

Christine Flataker Johannessen  
Daglig leder



## Resultatregnskap

Frydenbø Eiendom AS konsernet

	Note	2024	2023
<b>Driftsinntekter og driftskostnader</b>			
Salgsinntekter	2	196 460 576	185 787 514
Gevinst ved salg av datterselskap	7	162 111 428	0
Andre driftsinntekter		514 275	348 201
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>359 086 279</b>	<b>186 135 715</b>
Varekostnad		39 757 903	38 841 171
Lønnskostnad	3	41 579 062	39 627 035
Ordinære avskrivninger	4,5	48 143 928	45 984 332
Annen driftskostnad	3	41 987 631	23 981 547
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>171 468 524</b>	<b>148 434 085</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>187 617 754</b>	<b>37 701 630</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på inv. i tilknyttet selskap	8	-9 509 686	-8 507 980
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		469 641	694 938
Renteinntekt fra tilknyttet selskap		3 740 546	2 087 047
Andre renteinntekter		2 451 447	911 773
Annen finansinntekt	13	181 758	17 652 671
Andre rentekostnader	13	58 135 871	48 817 830
Annen finanskostnad		389 603	432 387
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>-61 191 767</b>	<b>-36 411 768</b>
Resultat før skattekostnad		126 425 987	1 289 862
Skattekostnad på resultat	6	4 458 927	14 455 597
<b>Årsresultat</b>		<b>121 967 060</b>	<b>-13 165 735</b>
Majoritetens andel av resultatet		122 180 892	-13 224 206
Minoritetens andel av resultatet		-213 832	58 471



### Balanse

Frydenbø Eiendom AS konsernet

Eiendeler	Note	2024	2023
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Øvrige immaterielle eiendeler	4	1 152 048	1 784 096
Goodwill	4	1 936 770	2 925 129
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>3 088 818</b>	<b>4 709 225</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	5,14	1 021 172 441	1 300 521 025
Driftsløsøre, inventar m.m	5,14	5 496 089	4 097 932
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>1 026 668 530</b>	<b>1 304 618 957</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Lån til foretak i samme konsern		100 714 641	0
Investeringer i tilknyttet selskap	8	50 563 127	30 072 813
Lån til tilknyttet selskap		29 692 704	47 798 663
Andre langsiktige fordringer		2 007 082	1 905 273
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>182 977 554</b>	<b>79 776 749</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>1 212 734 902</b>	<b>1 389 104 931</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	9,14	10 770 126	11 504 570
Andre fordringer		10 470 267	20 118 862
<b>Sum fordringer</b>		<b>21 240 393</b>	<b>31 623 432</b>
Markedsbaserte aksjer		14 230	14 230
<b>Sum investeringer</b>		<b>14 230</b>	<b>14 230</b>
Bankinnskudd, kontanter o.l.	10	88 966 913	47 027 529
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>110 221 536</b>	<b>78 665 191</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>1 322 956 438</b>	<b>1 467 770 122</b>



### Balanse

#### Frydenbø Eiendom AS konsernet

Egenkapital og gjeld	Note	2024	2023
<b>Egenkapital</b>			
Aksjekapital	11	10 003 500	10 003 500
Annen egenkapital		112 387 701	103 576 807
Minoritetsinteresser		742 040	955 873
<b>Sum egenkapital</b>	<b>12</b>	<b>123 133 242</b>	<b>114 536 179</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Avsetning for forpliktelser</b>			
Utsatt skatt	6	81 368 357	124 549 175
Andre avsetninger for forpliktelser		348 648	348 648
<b>Sum avsetning for forpliktelser</b>		<b>81 717 005</b>	<b>124 897 823</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	13,14	944 142 864	1 136 767 052
Øvrig langsiktig gjeld		150 569	293 663
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>944 293 433</b>	<b>1 137 060 715</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	10,14	1 175 270	15 321 577
Leverandørgjeld		10 385 702	31 766 387
Betalbar skatt	6	9 679 971	7 888 577
Skyldig offentlige avgifter		4 628 485	4 699 852
Avsatt utbytte		113 370 000	0
Gjeld til konsernselskap		0	0
Annen kortsiktig gjeld		34 573 330	31 599 012
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>173 812 758</b>	<b>91 275 405</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>1 199 823 196</b>	<b>1 353 233 943</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>1 322 956 438</b>	<b>1 467 770 122</b>

Bergen, 15. mai 2025

Åsmund Bjørndal Heen  
Styreleder

Monica Galtung Døsvig  
Styremedlem

Knut Herman Holler Gjølvaag  
Styrets nestleder

Terje Walter Gilje  
Styremedlem

Christine Flataker Johannessen  
Daglig leder



## Kontantstrømoppstilling

Frydenbø Eiendom AS konsernet

	2024	2023
<b>Kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>		
Resultat før skattekostnad	126 425 987	1 289 862
Gevinst ved salg av datterselskap	-162 111 428	0
Innbetaling ved salg av datterselskap	415 114 635	0
Resultatandel i datterselskap/tilknyttet selskap	9 509 686	8 507 980
Periodens betalbare skatt	-8 211 590	-8 086 931
Tap/Gevinst ved salg av anleggsmiddel	-148 254	-53 408
Ordinære avskrivninger	48 143 928	45 984 332
Endring i varelager, kundefordringer og leverandørgjeld	-22 547 893	26 722 425
Endring i andre tidsavgrensningsposter	30 317 363	-10 266 861
<b>Netto kontantstrøm operasjonelle aktiviteter</b>	<b>436 492 434</b>	<b>64 097 399</b>
<b>Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter</b>		
Innbetaling ved salg av varige driftsmidler	1 058 217	500 000
Utbetaling ved kjøp av varige driftsmidler og imm.	-53 137 277	-54 149 186
Innbetaling ved innfrielse av langsiktige konsernfordringer	0	20 650 000
Utbetalinger ved kjøp av aksjer og andeler i andre foretak	0	-1 500 000
Utbetaling ved utlån til tilknyttede selskap	-7 603 495	-28 750 000
<b>Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</b>	<b>-59 682 555</b>	<b>-63 249 186</b>
<b>Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter</b>		
Innbetaling ved opptak av ny langsiktig gjeld	35 000 000	200 180 000
Utbetaling ved avdrag på langsiktig gjeld	-5 019 346	-17 552 482
Utbetaling ved innfrielse av langsiktig gjeld	-222 604 842	-45 194 157
Utbetaling ved utlån til morselskap	-100 245 000	0
Utbetaling av utbytte og konsernbidrag til morselskap	-27 855 000	-145 000 000
Netto endring kassekreditt	-14 146 307	15 321 577
<b>Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</b>	<b>-334 870 495</b>	<b>7 754 938</b>
<b>Netto endringer likvider gjennom året</b>		
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter	41 939 384	8 603 151
Beh. Av kont. og kontantekvivalenter ved per. begynnelse	47 027 529	38 424 379
<b>Beh. Av kont. og kontantekvivalenter ved per. slutt</b>	<b>88 966 913</b>	<b>47 027 530</b>

Bundne midler i bankbeholdning per 31.12.2024 utgjør kr 2 138 067.

Ubenyttet kassekreditt på konsernets kassekredittfasilitet utgjør ved årsslutt kr 18 824 730.



## 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.

Merverdier som oppstår ved kjøp av datterselskaper er fordelt på identifiserbare eiendeler og gjeld, og avskrives i tråd med disse eiendelenes økonomiske levetid. Merverdier som ikke kan henføres til konkrete eiendeler eller forpliktelser er klassifisert som goodwill. Goodwill avskrives lineært over forventet økonomisk levetid, normalt 5 år, med mindre en lengre avskrivningstid kan begrunnes.

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 skjønnsmessige 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 22 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt skattemessig underskudd til fremføring ved



## Noter til årsregnskapet

### Frydenbø Eiendom AS konsernet

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.

#### 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.

#### 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.

#### 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.

#### 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>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Leieinntekter fast eiendom	160 099 536	157 923 868
Tjenesteleveranser eiendomsdrift og arkitekttjenester	32 484 841	27 056 671
Andre salgsinntekter	3 876 199	806 975
<b>Sum salgsinntekter</b>	<b><u>196 460 576</u></b>	<b><u>185 787 514</u></b>
<i>Geografisk fordeling:</i>		
Norge	196 460 576	185 787 514
<b>Sum salgsinntekter</b>	<b><u>196 460 576</u></b>	<b><u>185 787 514</u></b>



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

<i>Lønnskostnader:</i>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Lønninger	34 995 202	34 996 265
Arbeidsgiveravgift	5 473 404	5 450 751
Pensjonskostnader	2 319 549	2 268 252
Andre ytelser	2 050 746	1 642 675
Aktiverte lønnskostnader	-3 259 839	-4 730 908
<b>Sum lønnskostnader</b>	<b>41 579 062</b>	<b>39 627 035</b>

Gjennomsnittlig antall årsverk 38 43

Selskapene i konsernet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Selskapene har pensjonsordninger som tilfredsstiller 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. 31.12.2024 var 35.

#### *Ytelser til ledende personer:*

	<b>Daglig leder</b>	<b>Styret</b>
Lønn	2 005 913	280 000
Pensjonskostnader	160 560	0
Annen godtgjørelse	161 679	0
<b>Sum</b>	<b>2 328 152</b>	<b>280 000</b>

Daglig leder har en bonusordning knyttet til konsernets verdjusterte egenkapital. Utbetalingstidspunktet for bonus er satt 5 år frem i tid. 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.

<i>Godtgjørelse til revisor er fordelt på følgende:</i>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Lovpålagt revisjon	918 051	936 101
Andre attestasjonstjenester	0	0
Andre tjenester	104 793	83 650
Annen bistand	0	0
<b>Sum godtgjørelse</b>	<b>1 022 844</b>	<b>1 019 751</b>

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 01.01.2024	9 917 000	2 419 121	12 336 121
Tilgang i året	0	163 239	163 239
<b>Anskaffelseskost 31.12.2024</b>	<b>9 917 000</b>	<b>2 582 360</b>	<b>12 499 360</b>
Akk. nedskrivninger 31.12.2024	0	0	0
Akk. avskrivninger 31.12.2024	-7 980 231	-1 430 312	-9 410 543
<b>Bokført verdi 31.12.2024</b>	<b>1 936 770</b>	<b>1 152 048</b>	<b>3 088 818</b>
<b>Årets ordinære avskrivninger</b>	988 359	690 251	1 678 609
Økonomisk levetid	10 år	3 år	
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær	

Goodwill beregnet ved oppkjøp er avskrevet over mer enn 5 år etter vurdering av strategisk langsiktige investeringer.

## Note 5 - Varige driftsmidler

### Varige driftsmidler

	Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	Anlegg under utførelse	Driftsløsøre, inventar m.m	Sum
Anskaffelseskost 01.01.2024	1 921 639 967	53 001 338	17 246 988	1 991 888 293
Tilgang i året	86 294 848	-19 269 419	3 566 752	70 592 181
Avgang i året	-501 402 592	0	-1 037 963	-502 440 555
<b>Anskaffelseskost 31.12.2024</b>	<b>1 506 532 223</b>	<b>33 731 919</b>	<b>19 775 777</b>	<b>1 560 039 919</b>
Akk. nedskrivninger 31.12.2024				0
Akk. avskrivninger 31.12.2024	-519 091 694	0	-14 279 688	-533 371 382
<b>Bokført verdi 31.12.2024</b>	<b>987 440 522</b>	<b>33 731 919</b>	<b>5 496 089</b>	<b>1 026 668 530</b>
<b>Årets ordinære avskrivninger</b>	45 188 301	0	1 277 019	46 465 319
Økonomisk levetid	0-100 år		3-5 år	
Avskrivningsplan	Lineær		Lineær	



## Note 6 - Skatt

Årets skattekostnad fordeler seg på:

	2024	2023
Betalbar skatt på årets resultat	10 023 690	13 968 546
For mye/for lite avsatt tidligere år	-6 883	51 790
Endring utsatt skatt	-5 557 880	435 261
<b>Årets skattekostnad</b>	<b>4 458 927</b>	<b>14 455 597</b>

Beregning av årets skattegrunnlag:

Ordinært resultat før skattekostnad	126 425 987	1 289 862
Permanente forskjeller	433 737	648 658
Gevinst ved salg av datterselskap	-162 111 424	0
Avskrivninger goodwill og merverdier som ikke inngår i utsatt skatt	1 949 450	1 938 943
Resultatandel investering i tilknyttet selskap	9 509 686	8 507 980
Endring i midlertidige forskjeller	16 405 434	15 491 602
<b>Alminnelig inntekt</b>	<b>-7 387 131</b>	<b>27 877 045</b>
Begrensning av rentefradrag	42 741 108	35 858 258
Anvendt fremførbart underskudd	-11 140	-984 966
Ytet konsernbidrag	0	-27 855 000
Årets skattegrunnlag	<b>35 342 837</b>	<b>34 895 337</b>
<b>Betalbar skatt av årets skattegrunnlag</b>	<b>7 775 424</b>	<b>7 676 974</b>

Oversikt over midlertidige forskjeller:

Driftsmidler inkludert Goodwill	371 257 493	565 250 764
Fordringer	-533 082	-609 406
Regnskapsmessige avsetninger etc	-168 000	-420 000
Gevinst/tapskonto	1 780 685	3 457 856
<b>Sum midlertidige forskjeller</b>	<b>372 337 096</b>	<b>567 679 214</b>
Underskudd til fremføring	-2 480 927	-1 546 596
Avskåret rentefradrag til fremføring	-103 597 650	-60 879 188
<b>Netto midlertidige forskjeller pr 31.12</b>	<b>266 258 519</b>	<b>505 253 430</b>
Forskjeller som ikke inngår i utsatt skatt/-skattefordel	-103 597 650	-60 879 188
<b>Sum midlertidige forskjeller</b>	<b>369 856 169</b>	<b>566 132 618</b>
<b>Utsatt skatt/skattefordel 22%</b>	<b>81 368 357</b>	<b>124 549 175</b>

Forklaring til hvorfor årets skattekostnad ikke utgjør 22% av resultat før skatt:

22% av resultat før skatt	27 813 717	283 770
Permanente forskjeller 22%	95 422	142 705
Virkning av gevinst ved salg av datterselskap	-35 664 513	0
Virkning av resultatandel investering i TS	2 092 131	1 871 756
Virkning av avskrivninger Goodwill	428 879	426 567
Virkning av avskåret rentefradrag	9 403 044	7 888 817
For mye/for lite avsatt tidligere år	323 013	3 841 986
Andre forskjeller	-32 765	0
<b>Beregnet skattekostnad</b>	<b>4 458 927</b>	<b>14 455 597</b>
Effektiv skattesats	3,5 %	1120,7 %



## 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	Eier-/ stemme- andel
Artec AS	Bergen, Norge	69,9 %
Frydenbø Eiendom Newco 1 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 I AS	Bergen, Norge	100,0 %
Frydenbø Åsane II AS	Bergen, Norge	100,0 %
Frydenbø Åsane III AS	Bergen, Norge	100,0 %
Frydenbø Boligutvikling AS	Bergen, Norge	100,0 %
Frydenbø Kristianborg AS	Bergen, Norge	100,0 %

Frydenbø Eiendom Newco 2, Frydenbø Eiendom Newco 3, Frydenbø Eiendom Newco 4 og Frydenbø Eiendom Newco 5 er i 2024 fusjonert inn i Frydenbø Eiendom AS. Fusjonene er mellom mor og heleid datterselskap og gjennomført til skattemessig kontinuitet. Regnskapsmessig er fusjonen gjennomført til konsernkontinuitet med virkning 01.01.2024.

I forbindelse med fusjonen ble aksjene i Frydenbø Åsane AS, Frydenbø Åsane III AS, Frydenbø Boligutvikling AS og Frydenbø Kristianborg AS overdratt til Frydenbø Eiendom AS.

Konsernet solgte den 29. november 2024 aksjene i datterselskapet Frydenbø Minde AS, med en regnskapsmessig gevinst på 162 111 428. Frydenbø Minde AS eide eiendommen Minde Allé 35 i Bergen. Resultat og kontantstrøm for den solgte virksomheten inngår i konsernregnskapet for 2024 for perioden frem til salgstidspunktet.

Konsernet kjøpte i 2024 aksjene i selskapet Les3 Holding Newco 2 AS, et selskap som eide eiendommen Conrad Mohrs Vei 5 i Bergen. Etter oppkjøpet er selskapet fusjonert inn i Frydenbø Boligutvikling AS. Aksjene ble anskaffet for om lag MNOK 7 som i sin helhet er henført til eiendommen, og inngår i Tilgang i året for Varige driftsmidler, se note 5. Resultat og kontantstrøm for den oppkjøpte virksomheten inngår i konsernregnskapet fra og med oktober 2024.



## Note 8 - Tilknyttede selskap

Tilknyttet selskap	Kontorsted	Eier-/ stemme- andel	Resultat (konsern) 2024	Egenkapital (konsern) 31.12.2024	Bokført verdi 31.12.2024
Frydenfalch AS	Bergen	50,0 %	-16 149 098	101 641 162	50 820 581
Skjøndals Holding AS	Bergen	50,0 %	-1 959 479	-514 908	-257 454

  

	Frydenfalch AS	Skjøndals Holding AS
<i>Beregning av årets resultatandel</i>		
Andel årets resultat	-8 074 549	-979 740
Korrigeringsandel av fjorårets resultat	0	-455 397
Avskrivning merverdier og goodwill	0	0
<b>Årets resultatandel</b>	<b>-8 074 549</b>	<b>-1 435 137</b>

  

	Frydenfalch AS	Skjøndals Holding AS
<i>Beregning av balanseført verdi pr 31.12.</i>		
Inngående balanse 1.1.	28 895 130	1 177 683
Tilganger / avganger	0	0
Årets resultatandel	-8 074 549	-979 740
Korrigeringsandel av fjorårets resultat	0	-455 397
Mottatt utbytte	0	0
Kapitalforhøyelse (ikke-registrert pr 31.12.2024)	30 000 000	0
<b>Utgående balanse 31.12.</b>	<b>50 820 581</b>	<b>-257 454</b>

Det er ikke gjenværende bokført verdi av merverdier eller goodwill knyttet til de tilknyttede selskapene ved regnskapsårets inngang.

## Note 9 - Kundefordringer

	2024	2023
Kundefordringer til pålydende	11 303 208	12 137 435
Avsetning til tap	533 082	632 865
<b>Sum kundefordringer</b>	<b>10 770 126</b>	<b>11 504 570</b>



## Note 10 - Bankinnskudd og kassekredittfasiliteter

	2024	2023
Bundne skattetrekksmidler utgjør	1 739 374	1 608 550
Andre bundne bankinnskudd	398 693	438 768
Sum	2 138 067	2 047 318

Konsernet har en kassekredittfasilitet som er tilknyttet en konsernkonto hvor datterselskapene har kontoer. Kassekredittfasiliteten hadde ved utgangen av 2024 en ramme på kr. 20 000 000, hvorav kr. 1 175 270,- var benyttet pr. 31.12.2024.

## Note 11 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen i morselskapet består av:

	Antall	Pålydende	Aksjekapital
Ordinære aksjer	3900	2 565	10 003 500

Aksjene er pr. 31.12.2024 eiet av:

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

## Aksjer eiet av medlemmer av styret og daglig leder

Morselskapet Frydenbø Group AS er eiet av selskapene Frydenbø Investment AS (99,9% eierandel) og Heen Investments AS (0,1% eierandel). Styreleder Åsmund Bjørndal Heen eier 100 % av aksjene i Heen Investments AS.

Styrets nestleder Knut Herman Holler Gjøvaag eier 100 % av aksjene i det ultimate morselskapet i konsernet, Gjøvaag Investment AS. Gjøvaag Investment AS eier 65,1 % av aksjene i Frydenbø Investment AS.

## Note 12 - Endring i egenkapital

	Aksjekapital	Annen egenkapital	Minoritetsinteresser	Sum egenkapital
Egenkapital pr 01.01.2024	10 003 500	103 576 807	955 873	114 536 179
Utbytte		-113 370 000		-113 370 000
Avgitt konsernbidrag (etter skatt)		0		0
Andre endringer		0		0
Årsresultat		122 180 892	-213 832	121 967 060
<b>Egenkapital pr 31.12.2024</b>	<b>10 003 500</b>	<b>112 387 701</b>	<b>742 040</b>	<b>123 133 242</b>



## Note 13 - Langsiktig gjeld

### Opplysninger om langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner

Type	Valuta	Forfall	Rente	Hovedstol 31.12.2024
Pantelån	NOK	18.11.2027	Flytende	477 799 002
Pantelån	NOK	30.06.2026	Flytende	15 000 000
Pantelån	NOK	02.04.2026	Flytende	238 604 687
Pantelån	NOK	01.12.2026	Flytende	24 500 000
Pantelån	NOK	22.12.2025	Flytende	144 000 000
Pantelån	NOK	01.12.2025	Flytende	44 239 175
<b>Sum langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner</b>				<b>944 142 864</b>

Det er avtalt avdragsfrihet for flere av lånene i 2025. Avdrag i 2025 utgjør samlet kr 11.634.232. Lån som forfaller i 2025 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 31.12.2024	
Rentebytteavtale	2019	10	75 000 000	75 000 000	1,53 %
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 %
Rentebytteavtale	2024	9	55 000 000	55 000 000	3,45 %
Rentebytteavtale	2024	10	50 000 000	50 000 000	3,45 %
Rentebytteavtale	2024	9	130 000 000	130 000 000	3,24 %
<b>Sum</b>				<b>843 000 000</b>	

Samlet netto markedsverdi av rentebytteavtalene utgjorde pr 31.12.2024 kr 34 642 487 inkl påløpte renter med kr 1 634 360.

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>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Pantelån	944 142 864	1 136 767 052
Kassekreditt	1 175 270	15 321 577
<b>Sum pantesikret gjeld</b>	<b>945 318 134</b>	<b>1 152 088 629</b>

<i>Bokført verdi av eiendeler stilt som sikkerhet utgjør:</i>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Fast eiendom	1 021 172 441	1 300 521 025
Motorvogn	0	440 000
Kundefordringer	10 770 126	11 504 570
<b>Sum sikkerhetsstillelse</b>	<b>1 031 942 567</b>	<b>1 312 465 595</b>

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. I tillegg er morselskapet kausjonist for Skjøndals Holding AS og Frydenfalch AS.



## Resultatregnskap Frydenbø Eiendom AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2024	2023
Salgsinntekt		13 314 917	13 048 492
Annen driftsinntekt		57 217	53 408
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>13 372 134</b>	<b>13 101 900</b>
Lønnskostnad	2	13 741 976	11 400 227
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	741 536	163 569
Annen driftskostnad	2	9 382 775	9 355 001
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>23 866 288</b>	<b>20 918 797</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-10 494 154</b>	<b>-7 816 898</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap		169 660 000	92 426 000
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	4, 5	9 767 480	1 078 237
Renteinntekt fra tilknyttet selskap		3 740 546	2 087 047
Annen renteinntekt	4	1 254 762	361 782
Annen finansinntekt		9 029	8 681
Rentekostnad til foretak i samme konsern	4, 5	6 935 715	20 262 680
Annen rentekostnad	4	27 815 478	2 815 113
Annen finanskostnad		331 989	398 237
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>149 348 635</b>	<b>72 485 717</b>
Resultat før skattekostnad		138 854 481	64 668 819
Skattekostnad på resultat	6	5 368 468	10 935 678
<b>Årsresultat</b>	7	<b>133 486 013</b>	<b>53 733 141</b>
<b>Overføringer</b>			
Avsatt til utbytte		113 370 000	0
Avsatt konsernbidrag	7	0	21 726 900
Avsatt til annen egenkapital	7	20 116 013	32 006 241
<b>Sum overføringer</b>		<b>133 486 013</b>	<b>53 733 141</b>



## Balanse Frydenbø Eiendom AS

Eiendeler	Note	2024	2023
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Konsesjoner, patenter o.l.	3	1 043 225	1 679 061
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>1 043 225</b>	<b>1 679 061</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3, 8	409 660	400 784
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	3, 8	25 064	482 764
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>434 724</b>	<b>883 548</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i datterselskap	8, 9	416 904 771	592 869 545
Lån til foretak i samme konsern	5	100 714 641	0
Investeringer i tilknyttet selskap		79 223 709	49 223 709
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet		29 692 704	47 798 663
Andre langsiktige fordringer		2 007 082	1 905 273
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>628 542 907</b>	<b>691 797 190</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>630 020 856</b>	<b>694 359 800</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	5	72 500	0
Kundefordringer konsern	5, 8	0	4 988 000
Andre kortsiktige fordringer		879 604	819 848
Konsernfordringer	4, 5	147 192 052	273 722 983
<b>Sum fordringer</b>		<b>148 144 155</b>	<b>279 530 831</b>
Bankinnskudd, kontanter o.l.	10	75 613 933	4 626 066
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>223 758 089</b>	<b>284 156 897</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>853 778 944</b>	<b>978 516 697</b>



## Balanse Frydenbø Eiendom AS

Egenkapital og gjeld	Note	2024	2023
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	7, 11	10 003 500	10 003 500
Overkurs	7	<u>176 108 954</u>	<u>176 108 954</u>
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>186 112 454</b>	<b>186 112 454</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	7	<u>52 029 042</u>	<u>32 006 241</u>
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>52 029 042</b>	<b>32 006 241</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>7</b>	<b>238 141 497</b>	<b>218 118 695</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Avsetning for forpliktelser</b>			
Utsatt skatt	6	<u>115 996</u>	<u>130 002</u>
<b>Sum avsetning for forpliktelser</b>		<b>115 996</b>	<b>130 002</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4, 8	307 343 862	514 968 050
Langsiktig konserngjeld	4, 5	<u>134 273 805</u>	<u>163 285 993</u>
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>441 617 667</b>	<b>678 254 043</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4, 8	1 175 270	15 321 577
Leverandørgjeld	5	979 788	5 678 773
Betalbar skatt	6	4 441 094	3 207 703
Skyldig offentlige avgifter	10	918 604	873 907
Utbytte		113 370 000	0
Konserngjeld	4, 5	47 453 931	54 158 605
Annen kortsiktig gjeld		<u>5 565 097</u>	<u>2 773 391</u>
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>173 903 785</b>	<b>82 013 957</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>615 637 448</b>	<b>760 398 002</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>853 778 944</b>	<b>978 516 697</b>



## Balanse

### Frydenbø Eiendom AS

Bergen, 15.05.2025

Styret i Frydenbø Eiendom AS

Åsmund Bjørndal Heen  
styreleder

Monica Galtung Døsvig  
styremedlem

Terje Walter Gilje  
styremedlem

Knut Herman Holler Gjøvaag  
Styrets nestleder

Christine Flataker Johannessen  
daglig leder



## Kontantstrømoppstilling

### Frydenbø Eiendom AS

	2024	2023
<b>Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter</b>		
Resultat før skattekostnad	138 854 481	64 668 819
Periodens betalte skatt	-3 207 703	-2 787 125
Tap/gevinst ved salg av anleggsmidler	-57 217	-53 408
Ordinære avskrivninger	741 536	163 569
Resultatført utbytte og konsernbidr. fra datterselsk.	-169 660 000	-92 426 000
Innbet. ved mottatt utbytte og konsernbidr. fra datterselsk.	57 609 842	66 572 000
Endring i kundefordringer	4 915 500	-4 981 120
Endring i leverandørgjeld	-4 698 985	5 209 079
Endring i andre tidsavgrensningsposter	-3 716 480	36 817 098
<b>Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>	<b>20 780 975</b>	<b>73 182 913</b>
<b>Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter</b>		
Innbetalinger ved salg av varige driftsmidler	409 217	500 000
Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	-8 876	-1 939 769
Utbetalinger ved kjøp av aksjer i andre foretak	0	-1 500 000
Innbet. ved innfrielse av langs. konsernfordringer	0	20 650 000
Inn- og utbet. ved endr. i korts. konsernfordr. og -gjeld	64 029 983	-208 613 233
Utbetaling ved utlån til tilknyttet selskap	-7 603 495	-28 750 000
Utbetalinger av konsernbidrag til datterselskaper	-6 693 256	0
Inn- og utbetalinger på andre langsiktige fordringer	-101 809	-78 489
<b>Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</b>	<b>50 031 764</b>	<b>-219 731 491</b>
<b>Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter</b>		
Innbetalinger ved opptak av ny langsiktig gjeld	20 000 000	488 980 312
Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld	-5 019 346	-2 506 417
Utbetalinger ved innfrielse av langsiktig gjeld *	-409 219	0
Innbetaling ved opptak av ny konserngjeld	127 850 000	0
Utbetalinger ved nedbet. og innfrielse av konserngjeld	0	-188 838 650
Utbetalinger ved utlån til morselskapet (forskudd på utbytte)	-100 245 000	0
Netto endring i kassekreditt	-14 146 307	-2 181 172
Utbetalinger av utbytte	0	-145 000 000
Utbetalinger av konsernbidrag til morselskapet	-27 855 000	0
<b>Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</b>	<b>175 128</b>	<b>150 454 073</b>
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter	70 987 867	3 905 495
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. begynnelse	4 626 066	720 571
<b>Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. slutt</b>	<b>75 613 933</b>	<b>4 626 066</b>

Bundne midler i bankbeholdning per 31.12.2024 utgjør kr 509 199.

Ubenyttet kassekreditt på konsernets kassekredittfasilitet utgjør ved årsslutt kr 18 824 730.

\* I 2024 er også langsiktig gjeld til kredittinstitusjon med kr 222 195 625 innfridd av selskapets datterselskap Frydenbø Eiendom Newco 1 AS etter at datterselskapet realiserte investering i Frydenbø Minde AS.



## 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.

**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 langsiktig lån. Urealiserte verdiendringer på sikringsinstrumentene er ikke balanseført (alternativ 2a i NRS 18 Finansielle eiendeler og forpliktelser).

**Kontantstrømoppstilling**

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

**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

	2024	2023
Lønninger	10 125 090	8 721 266
Arbeidsgiveravgift	1 688 045	1 342 388
Pensjonskostnader	821 625	634 982
Andre ytelser	1 107 216	701 591
<b>Sum</b>	<b>13 741 976</b>	<b>11 400 227</b>

Selskapet har i 2024 sysselsatt 9 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	Styrehonorar
Lønn	2 005 913	280 000
Pensjonskostnad	160 540	0
Annen godtgjørelse	161 679	0
<b>Sum</b>	<b>2 328 132</b>	<b>280 000</b>

Beløpene er eksklusiv arbeidsgiveravgift.

Daglig leder har en bonusordning knyttet til konsernets verdjusterte egenkapital. Utbetalingstidspunktet for bonus er satt 5 år frem i tid. 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:

	2024	2023
Lovpålagt revisjon	235 355	227 380
Andre tjenester	0	24 800
<b>Sum</b>	<b>235 355</b>	<b>252 180</b>

Beløpene er eksklusiv merverdiavgift.



## Note 3 Varige driftsmidler

	Anlegg under utførelse	Driftsløsøre, inventar, verktøy mm.	Konsesjoner, patenter o.l.	Totalt
Anskaffelseskost 01.01.2023	400 784	2 079 744	2 419 121	4 899 649
Tilgang overførte driftsmidler	8 876	0		
Avgang solgte driftsmidler	0	480 000	0	480 000
<b>Anskaffelseskost 31.12.2024</b>	<b>409 660</b>	<b>1 599 744</b>	<b>2 419 121</b>	<b>4 428 525</b>
<b>Akkumulerte avskrivninger 31.12</b>	<b>0</b>	<b>1 574 680</b>	<b>1 375 896</b>	<b>2 950 576</b>
<b>Bokført verdi 31.12.2024</b>	<b>409 660</b>	<b>25 064</b>	<b>1 043 225</b>	<b>1 477 949</b>
Årets avskrivninger	0	105 701	635 835	741 536
Økonomisk levetid	-	3-10 år	3 år	
Avskrivningsplan	Ingen avskrivning	Lineære	Lineære	

## Note 4 Langsiktig gjeld

Frydenbø Eiendom AS har 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

	2024	2023
Gjeld til kredittinstitusjoner	307 343 862	514 968 050
Øvrig langsiktig konserngjeld	134 273 805	163 285 993
<b>Sum</b>	<b>441 617 667</b>	<b>678 254 043</b>

### Opplysninger om gjeld til kredittinstitusjoner

	Valuta	Opprinnelig løpetid	Forfall	Avdragsfrihet	Gjenværende hovedstol
Lån Handelsbanken	NOK	2 år	01.12.2026	Til 01.12.2025	24 500 000
Lån Handelsbanken	NOK	2 år	01.12.2025	Nei	44 239 175
Lån Handelsbanken	NOK	2 år	02.04.2026	Til 02.07.2025	238 604 687
<b>Sum</b>					<b>307 343 862</b>

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 positiv med kr 576 005,- inkludert påløpt rente kr 51 944,-

Rentesikringsavtale inngått i 2023

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

Saldo pr. årsslutt kr 50 000 000,-

Markedsverdi positiv med kr 1 605 739,- inkludert påløpt rente kr 15 589,-

Rentesikringsavtale inngått i 2023

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

Saldo pr. årsslutt kr 100 000 000,-

Markedsverdi positiv med kr 4 383 398,- inkludert påløpt rente kr 31 556,-

Rentesikringsavtale inngått i 2023

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

Saldo pr. årsslutt kr 70 000 000,-

Markedsverdi positiv med kr 4 348 607,- inkludert påløpt rente kr 23 131,-

Rentesikringsavtale inngått i 2024

Kr 130 000 000,- 9 år løpetid med 3,235 % rente + margin

Saldo pr. årsslutt kr 130 000 000,-

Markedsverdi positiv med kr 5 841 008,- inkludert påløpt rente kr 231 183,-

## Note 5 Mellomværende med selskap i samme konsern

	2024	2023
<b>Fordringer</b>		
Lån til foretak i samme konsern	100 714 641	0
Kundefordringer konsern	0	4 988 000
Andre kortsiktige fordringer konsern	147 192 052	273 722 983
<b>Sum</b>	<b>247 906 693</b>	<b>278 710 983</b>
<b>Gjeld</b>		
Lån fra foretak i samme konsern	134 273 805	163 285 993
Leverandørgjeld innen konsern	30 971	115 688
Annen kortsiktig gjeld konsern	47 453 931	54 158 605
<b>Sum</b>	<b>181 758 706</b>	<b>217 560 286</b>



## Note 6 Skatt

<b>Årets skattegrunnlag</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	
Betalbar skatt	5 382 474	10 805 589	
Endring i utsatt skatt	-14 006	130 089	
<b>Sum skattekostnad</b>	<b>5 368 468</b>	<b>10 935 678</b>	
<b>Beregning av årets skattegrunnlag:</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	
Ordinært resultat før skattekostnad	138 854 481	64 668 819	
Resultatførte utbytter og konsernbidrag	-169 660 000	-92 426 000	
Andre permanente forskjeller	13 229	458 861	
Endring i midlertidige forskjeller	26 465	-591 315	
Mottatt konsernbidrag	36 260 000	62 426 000	
Avgitt konsernbidrag	-4 279 000	-34 535 844	
Avskåret rentefradrag	18 971 617	14 579 949	
<b>Årets skattegrunnlag</b>	<b>20 186 791</b>	<b>14 580 470</b>	
<b>Betalbar skatt i balansen:</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	
Betalbar skatt på årets resultat	-2 594 726	-2 928 131	
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	7 977 200	13 733 720	
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-941 380	-7 597 886	
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>4 441 094</b>	<b>3 207 703</b>	
<b>Oversikt over midlertidige forskjeller:</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>Endring</b>
Varige driftsmidler	486 008	539 361	53 353
Gevinst- og tapskonto	41 246	51 558	10 312
Avskåret rentefradrag til fremføring	-45 720 942	-26 749 326	18 971 617
<b>Sum</b>	<b>-45 193 688</b>	<b>-26 158 407</b>	<b>19 035 281</b>
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	45 720 942	26 749 326	-18 971 616
<b>Sum</b>	<b>527 254</b>	<b>590 919</b>	<b>63 665</b>
<b>Utsatt skattefordel (22 %)</b>	<b>115 996</b>	<b>130 002</b>	<b>14 006</b>
<b>Forklaring til hvorfor årets skattekostnad ikke utgjør 22 % av resultat før skatt:</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	
Resultat før skatt	138 854 481	64 668 819	
22 % skatt av resultat før skatt	30 547 986	14 227 140	
Permanente forskjeller 22 %	-29 345 090	-6 499 050	
Virkning av avskåret rentefradrag	4 173 756	3 207 589	
Korreksjon betalbar skatt tidligere år	-8 184	0	
<b>Beregnet skattekostnad</b>	<b>5 368 468</b>	<b>10 935 678</b>	
Effektiv skattesats	3,9 %	16,9 %	



## Note 7 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen Innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2023	10 003 500	176 108 954	0	32 006 241	218 118 695
Årets resultat				133 486 013	133 486 013
Utbytte				-113 370 000	-113 370 000
Fusjon*		0	0	-93 211	-93 211
<b>Pr 31.12.2024</b>	<b>10 003 500</b>	<b>176 108 954</b>	<b>0</b>	<b>52 029 043</b>	<b>238 141 497</b>

\*Se note 9 for mer informasjon om fusjonene som er foretatt i 2024.

## Note 8 Pantstillelser og garantier

Pantsikret gjeld, pantstillelser og garantier	31.12.2024	31.12.2023
Langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner - pantelån	307 343 862	514 968 050
Kortsiktig gjeld til kredittinstitusjoner - kassekreditt	1 175 270	15 321 577
<b>Sum</b>	<b>308 519 132</b>	<b>530 289 627</b>
<b>Regnskapsført verdi av pantsikrede eiendeler</b>	<b>31.12.2024</b>	<b>31.12.2023</b>
Aksjer i Artec AS	5 091 230	5 091 230
Driftstilbehør	25 064	42 765
Motorvogn	0	440 000
Kundefordringer	72 500	4 988 000
Varelager	0	0
<b>Sum</b>	<b>5 188 794</b>	<b>10 561 995</b>

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 Marina AS også pant i leierett fast eiendom. Denne er ikke taksert.

Selskapet er fellesregistrert i merverdiavgiftsregisteret og har solidaransvar for oppgjør mot Skatteetaten. Selskap som inngår i fellesregistreringen per 31.12.2024 er:

Frydenbø Eiendom AS  
Frydenbø Marina AS  
Frydenbø Marina II AS  
Frydenbø Marina III AS  
Frydenbø Kristianborg AS  
Frydenbø Åsane AS  
Frydenbø Åsane II AS



## Note 9 Datterselskap, TS og FKV

	Kontor- kommune	Eier-/ stemme- andel	Egenkapital	Resultat
<b>DS/FKV/TS</b>				
Artec AS	Bergen	69,9 %	2 473 469	-712 774
Frydenbø Boligutvikling AS	Bergen	100,0 %	9 073 067	1 669 597
Frydenbø Eiendom Newco 1 AS	Bergen	100,0 %	7 483 226	137 674 155
Frydenbø Eiendomsdrift AS	Bergen	100,0 %	1 782 742	930 808
Frydenbø Kristianborg AS	Bergen	100,0 %	7 161 039	-1 039 810
Frydenbø Marina AS	Bergen	100,0 %	6 375 746	10 252 145
Frydenbø Marina II AS	Bergen	100,0 %	2 555 854	744 332
Frydenbø Marina III AS	Bergen	100,0 %	24 626 428	-4 904 256
Frydenbø Åsane AS	Bergen	100,0 %	12 320 809	6 048 068
Frydenbø Åsane II AS	Bergen	100,0 %	3 438 620	1 913 506
Frydenbø Åsane III AS	Bergen	100,0 %	11 318 907	774 341
Frydenfalch AS	Bergen	50,0 %	126 790 484	-612 697
Skjøndals Holding AS	Bergen	50,0 %	2 255 032	-4 610 396
<b>Sum</b>			<b>217 655 422</b>	<b>148 127 019</b>
<b>Sum verdipapirer</b>			<b>217 655 422</b>	<b>148 127 019</b>

Datterselskapene Frydenbø Eiendom Newco 2 AS, Frydenbø Eiendom Newco 3 AS, Frydenbø Eiendom Newco 4 AS og Frydenbø Eiendom Newco 5 AS er i 2024 fusjonert inn i Frydenbø Eiendom AS. Fusjonene er mellom mor og heleid datterselskap og gjennomført til skattemessig kontinuitet. Regnskapsmessig er fusjonen gjennomført til konsernkontinuitet med virkning fra 01.01.2024.

I forbindelse med fusjonene ble aksjene i Frydenbø Åsane AS, Frydenbø Åsane AS III, Frydenbø Boligutvikling og Frydenborg Kristianborg AS overdratt til Frydenbø Eiendom AS.

## Note 10 Bankinnskudd

Innestående midler på skattetrekkkonto (bundne midler) er på kr. 506 199.

Selskapet er kontoeier i konsernkontoordning gjennom DnB Bank AS. Netto trekk på konsernkonto presenteres som kortsiktig gjeld under regnskapslinjen Gjeld til kredittinstitusjon. Netto innskudd presenteres som Bankinnskudd. Beløp stilt disponibelt for andre selskaper i ordningen er presentert som henholdsvis renteinntekter fra og til foretak i samme konsern.

Følgende selskap inngår i konsernkontoordningen per 31.12.2024:

- Frydenbø Eiendom AS
- Frydenbø Eiendomsdrift AS
- Frydenbø Marina AS
- Frydenbø Marina II AS
- Frydenbø Marina III AS



## Note 11 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Frydenbø Eiendom AS pr. 31.12 består av:

	<b>Antall</b>	<b>Pålydende</b>	<b>Bokført</b>
Ordinære aksjer	3 900	2 565,0	10 003 500
<b>Sum</b>	<b>3 900</b>		<b>10 003 500</b>

### Eierstruktur

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	<b>Ordinære</b>	<b>Eierandel</b>	<b>Stemmeandel</b>
Frydenbø Group As	3 900	100,0	100,0

Aksjer eiet av medlemmer av styret og daglig leder

Morselskapet Frydenbø Group AS er eiet av selskapene Frydenbø Investment AS (99,9% eierandel) og Heen Investment AS (0,1% eierandel). Styrets nestleder Knut Herman Holler Gjøvaag eier 100 % av aksjene i det ultimate morselskapet i konsernet, Gjøvaag Investment AS. Gjøvaag Investment AS eier 65,1 % av aksjene i Frydenbø Investment AS.

Styreleder Åsmund Bjørndal Heen eier 100 % av aksjene i Heen Investments AS.



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 2024, 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 2024, 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 2024 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 2024 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, Torgallmenningen 14, 5014 Bergen, P.O. Box 3984 - Sandviken, NO-5835 Bergen  
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, [www.pwc.no](http://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, 16. mai 2025

**PricewaterhouseCoopers AS**

Fredrik Gabrielsen  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

**Signers:**

<b>Name</b>	<b>Method</b>	<b>Date</b>
Gabrielsen, Fredrik	BANKID	2025-05-16 10:27

**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.