



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 944 655 824
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: FREDHEIM AS
Forretningsadresse: Ringveien 40
4580 LYNGDAL

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Thor Magne Hansen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 31.07.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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, 31.07.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	6,7	952 869	861 834
Sum inntekter		952 869	861 834
Kostnader			
Annen driftskostnad	12	217 933	391 928
Sum kostnader		217 933	391 928
Driftsresultat		734 936	469 906
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt	11	51	12
Sum finansinntekter		51	12
Annen rentekostnad	11	137 106	80 173
Sum finanskostnader		137 106	80 173
Netto finans		-137 055	-80 161
Ordinært resultat før skattekostnad		597 881	389 745
Skattekostnad på ordinært resultat	13	131 522	85 742
Ordinært resultat etter skattekostnad		466 359	304 003
Årsresultat		466 359	304 003



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4,5	10 000 000	10 000 000
Sum varige driftsmidler		10 000 000	10 000 000
Sum anleggsmidler		10 000 000	10 000 000
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	9	11 516	0
Andre fordringer	9	24 212	18 209
Sum fordringer		35 728	18 209
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	9	521 100	897 018
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		521 100	897 018
Sum omløpsmidler		556 828	915 227
SUM EIENDELER		10 556 828	10 915 227
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	16	300 000	300 000
Sum innskutt egenkapital		300 000	300 000
Opptjent egenkapital			
Fond		3 988 418	3 988 418



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Annen egenkapital		770 432	304 074
Sum opptjent egenkapital		4 758 850	4 292 492
Sum egenkapital		5 058 850	4 592 492
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	13	1 544 210	1 522 587
Sum avsetninger for forpliktelser		1 544 210	1 522 587
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	10,15	3 748 609	4 565 277
Sum annen langsiktig gjeld		3 748 609	4 565 277
Sum langsiktig gjeld		5 292 819	6 087 864
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		0	94 324
Betalbar skatt	13	109 899	62 649
Skyldige offentlige avgifter		69 816	47 144
Annen kortsiktig gjeld	15	25 444	30 754
Sum kortsiktig gjeld		205 159	234 871
Sum gjeld		5 497 978	6 322 735
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		10 556 828	10 915 227



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 709632

Enheten

Organisasjonsnummer: 944 655 824
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: FREDHEIM AS
Forretningsadresse: Ringveien 40
4580 LYNGDAL

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Thor Magne Hansen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 31.07.2023

Revisjon

Selskapet har besluttet at årsregnskapet
ikke skal revideres: Ja
Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern
autorisert regnskapsfører: Ja
Ekstern autorisert regnskapsfører har i
løpet av regnskapsåret bistått ved den
løpende regnskapsføringen eller utført
andre tjenester for selskapet enn å
utarbeide årsregnskapet: Ja

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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, 22.08.2023

Brønnøysundregistrene
Postadresse: Postboks 900, 8910 Brønnøysund
Telefon: 75 00 75 00
E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no
Organisasjonsnummer: 974 760 673



Organisasjonsnr: 944 655 824
FREDHEIM AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	6,7	952 869	861 834
Sum inntekter		952 869	861 834
Kostnader			
Annen driftskostnad	12	217 933	391 928
Sum kostnader		217 933	391 928
Driftsresultat		734 936	469 906
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt	11	51	12
Sum finansinntekter		51	12
Annen rentekostnad	11	137 106	80 173
Sum finanskostnader		137 106	80 173
Netto finans		-137 055	-80 161
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på ordinært resultat	13	131 522	85 742
Ordinært resultat etter skattekostnad		466 359	304 003
Årsresultat		466 359	304 003



Organisasjonsnr: 944 655 824
FREDHEIM AS

BALANSE

Beløp i: NOK **Note** **2022** **2021**

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom 4,5 10 000 000 10 000 000
Sum varige driftsmidler 10 000 000 10 000 000

Sum anleggsmidler 10 000 000 10 000 000

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer 9 11 516 0
Andre fordringer 9 24 212 18 209
Sum fordringer 35 728 18 209

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende 9 521 100 897 018
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende 521 100 897 018

Sum omløpsmidler 556 828 915 227

SUM EIENDELER 10 556 828 10 915 227

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Selskapskapital 16 300 000 300 000
Sum innskutt egenkapital 300 000 300 000

Opptjent egenkapital

Fond 3 988 418 3 988 418
Annen egenkapital 770 432 304 074
Sum opptjent egenkapital 4 758 850 4 292 492

Sum egenkapital 5 058 850 4 592 492

Gjeld

Langsiktig gjeld

Utsatt skatt 13 1 544 210 1 522 587



Sum avsetninger for forpliktelser		1 544 210	1 522 587
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	10,15	3 748 609	4 565 277
Sum annen langsiktig gjeld		3 748 609	4 565 277
Sum langsiktig gjeld		5 292 819	6 087 864
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		0	94 324
Betalbar skatt	13	109 899	62 649
Skyldige offentlige avgifter		69 816	47 144
Annen kortsiktig gjeld	15	25 444	30 754
Sum kortsiktig gjeld		205 159	234 871
Sum gjeld		5 497 978	6 322 735
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		10 556 828	10 915 227



Organisasjonsnr: 944 655 824
FREDHEIM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.



Resultatregnskap			
FREDHEIM AS			
IFRS	Note	2022	2021
Driftsinntekter og driftskostnader			
Leieinntekter	6, 7	952 869	861 834
Sum driftsinntekter		952 869	861 834
Annen driftskostnad	12	217 933	391 928
Sum driftskostnader		217 933	391 928
Driftsresultat før verdiendring investeringseiendom		734 936	469 906
Verdiendring investeringseiendom	4	0	0
Driftsresultat		734 936	469 906
Finansinntekter og finanskostnader			
Finansinntekter	11	51	12
Finanskostnader	11	137 106	80 173
Netto resultat av finansposter		-137 055	-80 161
Ordinært resultat før skattekostnad		597 881	389 745
Skattekostnad på ordinært resultat	13	-131 522	-85 742
Resultat etter skatt		466 359	304 003
Periodens totalresultat		466 359	304 003



Balanse				
FREDHEIM AS				
IFRS	Note	31.12.2022	31.12.2021	
EIENDELER				
Anleggsmidler				
Varige driftsmidler				
Investeringseiendom	4, 5	10 000 000	10 000 000	
Sum varige driftsmidler		10 000 000	10 000 000	
Sum anleggsmidler		10 000 000	10 000 000	
Omløpsmidler				
<i>Fordringer</i>				
Kundefordringer	9	11 516	0	
Andre fordringer	9	24 212	18 209	
Sum fordringer		35 728	18 209	
Bankinnskudd og kontanter		521 100	897 018	
Sum omløpsmidler		556 828	915 227	
SUM EIENDELER		10 556 828	10 915 227	



Balanse				
FREDHEIM AS				
IFRS	Note	31.12.2022	31.12.2021	
EGENKAPITAL OG GJELD				
Egenkapital				
<i>Innskutt egenkapital</i>				
Aksjekapital	16	300 000	300 000	
Sum innskutt egenkapital		300 000	300 000	
<i>Annen egenkapital</i>				
Fond for urealiserte gevinster		3 988 418	3 988 418	
Opptjent egenkapital		770 432	304 074	
Sum annen egenkapital		4 758 850	4 292 492	
Sum egenkapital		5 058 850	4 592 492	
Gjeld				
Annen langsiktig gjeld				
Gjeld til kredittinstitusjoner	10, 15	3 748 609	4 565 277	
Utsatt skatt	13	1 544 210	1 522 587	
Sum annen langsiktig gjeld		5 292 819	6 087 864	
Kortsiktig gjeld				
Leverandørgjeld		0	94 324	
Betalbar skatt	13	109 899	62 649	
Skyldige offentlige avgifter		69 816	47 144	
Annen kortsiktig gjeld	15	25 444	30 754	
Sum kortsiktig gjeld		205 159	234 871	
Sum gjeld		5 497 978	6 322 735	
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		10 556 828	10 915 227	
Terje Stålesen styreleder	Thor Magne Hansen styremedlem/daglig leder	John Otto Stensland styremedlem		



Oppstilling over endringer i egenkapital				
FREDHEIM AS				
	<u>Innskutt egenkapital</u>	<u>Opptjent egenkapital</u>		
	<u>Aksjekapital</u>	<u>Fond for urealiserte gevinster</u>	<u>Annen egenkapital</u>	<u>Sum egenkapital</u>
01.01.2021	300 000	3 988 418	71	4 288 489
Avsatt utbytte	0	0	0	0
Årets totalresultat	0	0	304 003	304 003
31.12.2021	300 000	3 988 418	304 074	4 592 492
01.01.2022	300 000	3 988 418	304 074	4 592 492
Andre inntekter og kostnader	0	0	0	0
Utbytte	0	0	0	0
Årets totalresultat	0	0	466 359	466 359
31.12.2022	300 000	3 988 418	770 433	5 058 851



Kontantstrømsanalyse			
FREDHEIM AS			
	Note	2022	2021
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter			
Resultat før skatt		597 881	389 745
Betalt skatt		-62 649	-87 027
Tap/Gevinst ved salg av anleggsmidler		-	-
Ordinære av- og nedskrivninger		-	-
Endringer i virkelig verdi investeringseiendom		-	-
Endring i kundefordringer		-11 516	-
Endring i leverandørgjeld		-94 324	94 324
Endring i andre tidsavgrensingsposter		11 359	-91 529
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		440 751	305 513
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter			
Investeringer i varige driftsmidler inkl inv.eiendom		-	-
Endring i langsiktige fordringer i konsernet		-	-
Salg av varige driftsmidler/inv.eiendom (salgssum)		-	-
Salg av aksjer og obligasjoner		-	-
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		-	-
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter			
Opptak av ny gjeld (kortsiktig og langsiktig)		-320 364	2 668 777
Nedbetaling av lån		-496 304	-503 498
Utbetalt utbytte		-	-1 907 000
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		-816 668	258 279
Netto endring i likvider i året		-375 917	563 792
Kontanter og bankinnskudd per 01.01		897 018	333 226
Kontanter og bankinnskudd per 31.12		521 101	897 018



FREDHEIM AS

Noter til regnskapet 2022

Note 1 - Generell informasjon

Fredheim AS er et norsk eiendomsselskap med hovedkontor i Lyngdal. Selskapet driver med investering i og utleie av eiendom i Lyngdal.

Årsregnskapet er avlagt i henhold til regnskapsloven § 3-9 og Forskrift om forenklet IFRS fastsatt av Finansdepartementet 3. november 2014. Dette innebærer i hovedsak at innregning og måling følger internasjonale regnskapsstandarder (IFRS), mens presentasjon og notisopplysninger er gitt i henhold til norsk regnskapslov og god regnskapskikk.

Regnskapet er utarbeidet i samsvar med Internasjonale Regnskapsstandarder (IFRS) og tolkninger (IFRIC) som er utgitt av International Accounting Standards Board (IASB) og godkjent av EU per 31. desember 2022, samt de tillegg som følger av norsk regnskapslov. Standarder som er utgitt frem til avleggelsen av regnskapet, og som ikke er obligatoriske å anvende per 31. desember 2022, er ikke tatt i bruk av selskapet. Selskapet har gjennomgått effektene av implementering av de ikke implementerte, ikke obligatoriske standardene og fortolkningene. Det er ikke identifisert vesentlige effekter vedrørende årsregnskapet, vurdering av rapporterte tall eller presentasjon som følge av fremtidig implementering av disse.

Note 2 - Sammendrag av de viktigste regnskapsprinsippene

Nedenfor beskrives de viktigste regnskapsprinsippene som er benyttet ved utarbeidelsen av regnskapet, herunder nye og endrede standarder fra tidligere år. Prinsippene som anvendes er benyttet ensartet for alle perioder som er presentert dersom ikke annet fremgår av beskrivelsen.

Historisk kost prinsippet er lagt til grunn i regnskapet bortsett fra når det gjelder investeringseiendom som innregnes til virkelig verdi. Regnskapet er utarbeidet under forutsetning om fortsatt drift.

Utarbeidelsen av regnskapet i samsvar med IFRS krever bruk av estimater og selskapets regnskapsprinsipper krever at ledelsen må utøve skjønn. Områder som i stor grad inneholder slike skjønnsmessige vurderinger, stor grad av kompleksitet, eller områder hvor forutsetninger og estimater er vesentlige for regnskapet, er beskrevet i note 5.

2.1 Segmentinformasjon

Selskapet har kun ett segment som rapporteres i den interne rapporteringen til daglig leder og ledergruppen. Denne gruppen er ansvarlig for å allokere ressurser og vurdere inntjeningen til driftssegmentet.

2.2 Inntekter

Leieinntekter inntektsføres i takt med utleieperioden.

Renteinntekter resultatføres i den periode de opp tjenes.

2.3 Investeringseiendom

Eiendom som er anskaffet for å oppnå langsiktig avkastning via leieinntekter eller oppnå verdistigning, eller begge deler, klassifiseres som investeringseiendom. På kjøpstidspunktet verdsettes investeringseiendom til anskaffelseskost inkludert transaksjonskostnader. I etterfølgende perioder regnskapsføres investeringseiendom til virkelig verdi i henhold til IAS 40. Endringer som følge av revurdering av virkelig verdi, regnskapsføres i resultatregnskapet.

Verdivurdering skjer som beskrevet i note 4.

Når en enhet av eiendom, anlegg og utstyr omklassifiseres til investeringseiendom som følge av endret bruk, vil differansen som oppstår mellom balanseført verdi og virkelig verdi på tidspunktet for omklassifisering føres over resultatregnskapet. Dersom selskapet videreutvikler en eksisterende investeringseiendom, forblir den en investeringseiendom som måles basert på virkelig verdi.

Dersom en eiendom benyttes som egne lokaler omklassifiseres denne til anleggsmidler, dersom dette ikke utgjør en uvesentlig andel av eiendommen. Virkelig verdi på tidspunkt for reklassifisering blir eiendommens kostpris.

2.4 Avsetninger

Selskapet regnskapsfører avsetninger når det eksisterer en juridisk eller selvpålagt forpliktelse som følge av tidligere hendelser, det er sannsynlighetsovervekt for at forpliktelsen vil komme til oppgjør og forpliktelsens størrelse kan estimeres med tilstrekkelig grad av pålitelighet.

Avsetninger måles til nåverdien av forventede utbetalinger for å innfri forpliktelsen. Det benyttes i så tilfelle en diskonteringsrate før skatt som reflekterer nåværende markedssituasjon og risiko spesifikk for forpliktelsen. Økning i forpliktelse som følge av endret tidsverdi føres som finanskostnad.



2.5 Finansielle eiendeler

IFRS 9 omhandler innregning, klassifisering og måling, tapsavsetning, fraregning og sikringsbokføring.

Selskapet har implementert IFRS 9 med unntak av sikringsbokføring.

Klassifisering og måling

Etter IFRS 9 skal finansielle eiendeler klassifiseres i tre målekategorier: virkelig verdi med verdiendring over resultatet, virkelig verdi med verdiendringer over andre inntekter og kostnader (OCI) og amortisert kost. Klassifiseringen er basert på om instrumentene holdes i en forretningsmodell både for å motta kontraktsmessige kontantstrømmer og for salg, og hvorvidt kontraktsfestede kontantstrømmer bare er betaling av rente og hovedstol på gitte datoer.

Kundefordringer, kontanter og kontantekvivalenter holdes for å motta kontraktsfestede kontantstrømmer som utelukkende består av betaling av renter og hovedstol på gitte datoer. Instrumentene er klassifisert som gjeldsinstrumenter til amortisert kost, etter IFRS 9.

Avsetninger for tap for finansielle eiendeler krever at selskapet innregner en avsetning for forventede kredittap for alle gjeldsinstrumenter som ikke er holdt til virkelig verdi over resultatet, og for kontrakts-eiendeler.

Finansielle instrumenter

Et finansielt instrument er enhver kontrakt som gir opphav til en finansiell eiendel for et foretak og en finansiell forpliktelse eller et egenkapitalinstrument for et annet foretak.

Finansielle eiendeler

Selskapets finansielle eiendeler er: kundefordringer, kontanter og kontantekvivalenter. Klassifiseringen av finansielle eiendeler ved førstegangsinnregning avhenger av karakteristika ved de kontraktsmessige kontantstrømmene til eiendelen, og hvilken forretningsmodell selskapet legger til grunn i styringen av sine finansielle eiendeler. Med unntak for kundefordringer som ikke har et betydelig finansieringselement, innregner selskapet en finansiell eiendel til virkelig verdi tillagt, hvis den finansielle eiendelen ikke er målt til virkelig verdi med verdiendringer over andre inntekter og kostnader, transaksjonskostnader.

Selskapet klassifiserer sine finansielle eiendeler i tre kategorier:

- Finansielle eiendeler målt til amortisert kost
- Finansielle eiendeler målt til virkelig verdi med verdiendringer over resultatet
- Finansielle eiendeler målt til virkelig verdi med verdiendringer over andre inntekter og kostnader (OCI)

Finansielle eiendeler målt til amortisert kost

Selskapet måler finansielle eiendeler til amortisert kost hvis følgende betingelser er oppfylt:

- Den finansielle eiendelen holdes i en forretningsmodell hvor formålet er å motta kontraktsfestede kontantstrømmer, og
- Kontraktsvilkårene for den finansielle eiendelen gir opphav til kontantstrømmer som utelukkende består av betaling av hovedstol og renter på gitte datoer.

Etterfølgende måling av finansielle eiendeler målt til amortisert kost gjøres ved bruk av effektiv rentes-metode og er gjenstand for tapsavsetning. Gevinst og tap føres i resultat når eiendelen er fraregnet, modifisert eller nedskrevet.

Selskapets finansielle eiendeler til amortisert kost inkluderer kundefordringer og andre kortsiktige innskudd.

Finansielle eiendeler målt til virkelig verdi med verdiendringer over resultatet

Selskapet måler finansielle eiendeler til virkelig verdi med verdiendringer over resultatet dersom følgende betingelser er oppfylt:

- Visse langsiktige investeringer i selskap, som ikke kvalifiserer til innregning etter egenkapitalmetoden, innregnes til virkelig verdi med verdiendringer over resultatet.

Finansielle eiendeler målt til virkelig verdi med verdiendringer over andre inntekter og kostnader

Selskapet måler finansielle eiendeler til virkelig verdi med verdiendringer over andre inntekter og kostnader dersom følgende betingelser er oppfylt:

- Den finansielle eiendelen holdes i en forretningsmodell hvor formålet er både å motta kontraktsfestede kontantstrømmer og salg,
- Kontraktsvilkårene for den finansielle eiendelen gir opphav til kontantstrømmer som utelukkende består av betaling av hovedstol og renter på gitte datoer.

Gjeldsinstrumenter målt til virkelig verdi med verdiendringer over andre inntekter og kostnader, renteinntekter og tapsavsetning eller reverseringer, innregnes i resultat og beregnes på samme måte som finansielle eiendeler målt til amortisert kost. Resterende endringer i virkelig verdi innregnes over andre inntekter og kostnader. Ved fraregning blir den akkumulerte endringen i virkelig verdi som er innregnet i andre inntekter og kostnader, overført til resultat.

Selskapet har per 31.12.22 ikke gjeldsinstrumenter til virkelig verdi med verdiendringer over andre inntekter og kostnader.

Fraregning av finansielle eiendeler

En finansiell eiendel (eller, hvis aktuelt, en del av en finansiell eiendel eller en del av en gruppe med like finansielle eiendeler) er fraregnet (tatt ut av selskapets balanseoppstilling) hvis:

- Den kontraktsfestede retten til å motta kontantstrømmer fra den finansielle eiendelen utløper, eller
- Selskapet har overført den kontraktsfestede retten til å motta kontantstrømmene fra den finansielle eiendelen eller beholder retten til å motta kontantstrømmene fra en finansiell eiendel, men samtidig forplikter seg til å overføre disse til en motpart; og enten

- a. Selskapet har overført det vesentligste av risiko og fordeler forbundet med eiendelen, eller
- b. Selskapet har hverken overført eller beholdt det vesentligste av risiko og fordeler forbundet med eiendelen, men har overført kontrollen av eiendelen.

Tapsavsetninger

Selskapet anvender en forenklet metode for beregning av tapsavsetninger for kundefordringer og kontraktseiendeler. Selskapet vil måle dermed tapsavsetningen basert på forventet kredittap over levetiden for hver rapporteringsperiode, og ikke basert på 12-måneders forventet tap.

Selskapet vil vurdere en finansiell eiendel som misligholdt hvis kontraktsfestede betalinger er 90 dager over forfall. Selskapet vil likevel, i noen tilfeller, anse finansielle eiendeler som misligholdt hvis intern eller ekstern informasjon tilsier at det er usannsynlig at de vil motta kontraktsfestede utstående beløp, uten at det tas hensyn til sikkerhetstilselelser som selskapet holder. En finansiell eiendel vil nedskrives når det ikke er rimelig å forvente at man vil motta de kontraktsfestede kontantstrømmene.



2.6 Finansielle forpliktelser

Selskapet klassifiserer sine finansielle forpliktelser som enten finansielle forpliktelser til «virkelig verdi over resultatet» eller som «finansielle forpliktelser mål til amortisert kost». Klassifiseringen avhenger av arten og hensikten med de finansielle forpliktelsene og bestemmes av ledelsen ved førstegangsinnregning.

Lån regnskapsføres til virkelig verdi når utbetaling av lånet finner sted, med fradrag for transaksjonskostnader. I etterfølgende perioder regnskapsføres lån til amortisert kost beregnet ved bruk av effektiv rente. Forskjellen mellom det utbetalte lånebeløpet (fratrasket transaksjonskostnader) og innløsningsverdien resultatføres over lånets løpetid. Lån klassifiseres som kortsiktig gjeld med mindre det foreligger en ubetinget rett til å utsette betaling av gjelden i mer enn 12 måneder fra balansedatoen.

Leverandørgjeld og andre forpliktelser innregnes første gang til virkelig verdi og deretter til amortisert kost etter effektiv rentes metode. Hvis renteelementet er ubetydelig, blir leverandørgjeld ført til opprinnelig fakturabeløp.

Renter resultatføres som finanskostnad ved bruk av effektiv rentes metode. Den effektive rente metoden blir benyttet for å allokere amortisert kost på finansielle eiendeler og gjeld, og for rett periodisering av renteinntekter og rentekostnader. Den effektive rente fordeler fremtidige kontantstrømmer over lånets løpetid, og angir reell nettov verdi på den finansielle eiendelen eller lånebeløpet.

Når effektiv rente beregnes estimerer selskapet alle kontraktsfestede kontantstrømmer i tilknytning til det finansielle instrumentet, men tar ikke hensyn til fremtidig tap. Ved beregning av den effektive rente inkluderes alle etableringskostnader og fordeles over den relevante periode.

Rentebærende gjeld, leverandørgjeld og andre finansielle forpliktelser inngår i kategorien "Finansielle forpliktelser mål til amortisert kost".

2.7 Utbytte

Iht. forskrift om forenklet anvendelse av internasjonale regnskapsstandarder (§3-1, 3. ledd) fravikes måle- og innregningsreglene i IAS 10 nr. 12 og 13 og IFRIC 17 nr. 10 slik at utbytte og konsernbidrag regnskapsføres i samsvar med regnskapslovens bestemmelser. Dette innebærer at utbyttebetalinger til selskapets aksjonærer innregnes som forpliktelse ved slutten av rapporteringsperioden. Utbytteinntekter resultatføres når rett til å motta betaling oppstår.

2.8 Pensjonsforpliktelser

Selskapet har ingen ansatte og har dermed ikke pensjonsordninger.

2.9 Skatt

Inntektskatt består av periodeskatt og endring i utsatt skatt. Forpliktelser og eiendeler ved utsatt skatt er beregnet på alle forskjeller mellom regnskapsmessig og skattmessig verdi på eiendeler og gjeld med unntak av:

- førstegangsinnregning av goodwill,
- førstegangsinnregning av en eiendel eller forpliktelse i en transaksjon som
 - ikke er en virksomhets sammenslutning, og
 - som på transaksjonstidspunktet verken påvirker regnskapsmessig overskudd eller skattepliktig inntekt (skattemessig underskudd)
- midlertidige forskjeller relatert til investeringer i datterselskaper eller andre selskaper når selskapet kontrollerer når de midlertidige forskjellene vil bli reversert og det ikke er antatt å skje i overskuelig fremtid.

En eiendel ved utsatt skatt er regnskapsført når det er sannsynlig at selskapet vil ha tilstrekkelige skattemessige overskudd i senere perioder til å nyttiggjøre skattefordelen. Selskapet regnskapsfører tidligere ikke regnskapsført eiendel ved utsatt skatt i den grad det har blitt sannsynlig at selskapet kan benytte seg av den utsatte skattefordelen. Likeledes vil selskapet redusere eiendel ved utsatt skatt i den grad selskapet ikke lenger anser det som sannsynlig at det kan nyttiggjøre seg av den utsatte skattefordelen.

Forpliktelser og eiendeler ved utsatt skatt er målt basert på forventet fremtidig skattesats av midlertidige forskjeller.

Forpliktelser og eiendeler ved utsatt skatt føres opp til nominell verdi og er klassifisert som anleggsmiddel (langsiktig forpliktelse) i balansen.

Periodeskatt og eiendeler eller forpliktelser ved utsatt skatt er regnskapsført direkte mot egenkapitalen i den grad skattepostene relaterer seg til egenkapitaltransaksjoner.

2.10 Valuta

Regnskapet presenteres i norske kroner (NOK) som både er den funksjonelle valutaen og presentasjonsvalutaen til selskapet.

Transaksjoner i fremmed valuta omregnes til den funksjonelle valutaen til transaksjonskurs. Realisert valutagevinst eller -tap ved oppgjør og omregning av pengeposter i fremmed valuta til kursen på balansedagen resultatføres.

2.11 Leieavtaler

Når selskapet er leietaker

Leieavtaler der den vesentlige delen av risiko og avkastning knyttet til eierskap fortsatt ligger hos en annen part, utleier, klassifiseres som operasjonelle leieavtaler. Andre leieavtaler klassifiseres som finansielle. Betalinger, herunder forskuddsbetalinger, ved operasjonelle leieavtaler klassifiseres som driftskostnad og resultatføres lineært over leieavtalens varighet.

IFRS 16 Leieavtaler

IFRS 16 angir prinsipper for innregning, måling, presentasjon og opplysninger om leieavtaler for begge parter i en leieavtale, dvs. kunden (leietager) og tilbyder (utleier). Den nye standarden krever at leietaker innregner eiendeler og forpliktelser for de fleste leieavtaler. For utleier viderefører IFRS 16 i det alt vesentlige eksisterende prinsipper i IAS 17. I tråd med dette skal en utleier fortsette å klassifisere sine leieavtaler som operasjonelle eller finansielle leieavtaler, og regnskapsføre disse to typene leieavtaler forskjellig.

Ettersom selskapet kun har inngått mindre leiekontrakter knyttet til leie av driftsutstyr, har ikke IFRS 16 hatt vesentlig effekt på selskapets balanse.

Når selskapet er utleier

Eiendommer utleid ved operasjonell leasing inngår i investeringseiendom i selskapets balanse. Leisinntekter bokføres lineært over leieperioden. Betalinger, leiefritak eller andre insentiver som gis til leietakere periodiseres lineært over leieperioden.

2.12 Kontantstrømoppstilling

Kontantstrømoppstillingen er utarbeidet etter den indirekte metoden.



Note 3 - Finansiell risikostyring

Selskapet utsettes løpende for ulike typer finansiell risiko. Ledelsen arbeider aktivt med å kvantifisere, håndtere og styre dette. Selskapets overordnede risikostyringsplan fokuserer på å minimalisere de potensielle negative effektene som uforutsigbare endringer kan få på selskapets finansielle resultat. Risikohåndteringen rapporteres og diskuteres løpende på styremøter for selskapet.

Markedsrisiko

Valutarisiko

Selskapet utsettes ikke for noen vesentlige valutarisiko, ettersom inntekter og kostnader er i Norske kroner. Målet er å ikke ha noen valutarisiko, men i den grad det er aktuelt vil større valutaeksponeringer sikres.

Rentrisiko

Rentrisiko er risikoen for fluktusjon i fremtidige kontantstrømmer til et finansielt instrument som følge av endringer i markedsrente. Pr 31.12.2022 har selskapet et langsiktig lån med følgende vilkår: flytende rente 3 Mnd NIBOR + margin p.t. 1,8 % p.a.

Kredittisiko

Selskapets kredittisiko består i det alt vesentlige av fordringer som følge av utleie av eiendom. Leie for eiendom betales i stor grad forskuddsvis, og følgelig er risikoen begrenset.

Maksimal eksponering mot kredittisiko pr balansedagen tilsvarer balanseført beløp av finansielle eiendeler.

Likviditetsrisiko

Likviditetsrisiko er den risikoen for at selskapet ikke vil være i stand til å innfri sine finansielle forpliktelser ved forfall. Likviditetsrisikoen er beskjedent som følge av:

- God etterspørsel etter eiendom til leie med stabile inntekter
- Forutsigbare driftskostnader

Tabellen nedenfor spesifiserer likviditetsreserver:

	31.12.2022	31.12.2021
Kontanter og kontantekvivalenter	521 100	897 018
- herav bundne midler	0	0
Frie likvide midler/likviditetsreserve	521 100	897 018

Selskapet har ingen kassakredit-fasilitet per 31.12.22.

Beslutning om utdeling av utbytte fastsettes av generalforsamlingen etter forslag fra selskapets styre.



Note 4 - Fastsettelse av virkelig verdi

Regnskapet er utarbeidet basert på historisk kostprinsippet men med visse modifikasjoner. Investerings eiendom og visse finansielle instrumenter er vurdert til virkelig verdi med verdiendring over resultat.

Investerings eiendom

Investerings eiendom består av eiendom som benyttes for å opptjene leieinntekter og for verdistigning på kapital. Investerings eiendommer regnskapsføres til virkelig verdi.

Investerings eiendom er vurdert til virkelig verdi basert på en årlig verdsettelse av markedsverdi foretatt av Sørmeqleren AS. Selskapet Sørmeqleren AS har lang erfaring i å verdsette denne typen investerings eiendommer og har utstrakt erfaring med området selskapets eiendommer er lokalisert. De verdier som framkommer tilsvarer antatte markedsverdier i transaksjoner mellom villige parter.

Total verdi på investerings eiendommer, fordelt på segment

Den totale verdien på investerings eiendommer, vurdert til virkelig verdi, utgjør 10 000 000 NOK.

Den totale verdien på investerings eiendommene fordeler seg slik per segment:

Segment	31.12.2022	31.12.2021
	Eiendomsverdi, NOK	Eiendomsverdi, NOK Andel
Lyngdal	10 000 000	10 000 000 100 %
Sum	10 000 000	10 000 000 100 %

I tabell under følger endring i verdi i løpet av året:

	31.12.2022	31.12.2021
Markedsverdi 1/1	10 000 000	10 000 000
Salg i løpet av året	0	0
Anskaffelser i løpet av året	0	0
Markedsverdi etter transaksjoner	10 000 000	10 000 000
Urealisert endring i verdi	0	0
Markedsverdi 31/12	10 000 000	10 000 000

Finansielle instrumenter

Estimert virkelig verdi for selskapets finansielle instrumenter er basert på markedspriser og verdsettelsesmetoder som beskrevet nedenfor.

Kontanter og kontantekvivalenter:

Virkelig verdi antas å være lik bokført verdi.

Kundefordringer/andre fordringer/leverandørgjeld/annen gjeld:

Postene bokføres initielt til virkelig verdi, og regnskapsføres i påfølgende perioder til amortisert kost. Imidlertid er diskonteringen vanligvis antatt å ikke ha vesentlig effekt på denne typen fordringer og gjeldsposter.

Note 5 - Viktige regnskapsestimater og skjønnsmessige vurderinger

Estimater og antakelser/forutsetninger som representerer betydelig risiko i balanseført verdi på eiendeler og gjeld i løpet av neste regnskapsår, drøftes nedenfor.

Virkelig verdi av investerings eiendom

Fredheim AS foretar årlig en verdiløst vurdering av hele sin eiendomsportefølje med verdifastsettelse pr. 31.12. Alle objekter vurderes som enkeltobjekter. Se nærmere omtale i note 4.

Note 6 - Segmentrapportering

Styret utgjør foretakets øverste beslutningstaker. Driftssegmentet baseres på den rapporteringen selskapsledelsen styrer etter når den tilordner ressurser og vurderer lønnsomhet. Segmentet oppnår sin inntekt hovedsakelig fra utleie.

Lyngdal	2022	2021
Inntekt fra eksterne kunder	952 869	861 834
Driftsresultat	734 936	469 906
Inkludert i driftsresultat		
- Avskrivning og amortisering (ikke fordelt)	0	0
- Netto verdiendring på investerings eiendom	0	0
Ikke inkludert i driftsresultat		
- Renteinntekt	51	12
- Rentekostnad	137 106	80 173
- Skatt	-131 522	-85 742
Totale eiendeler/forpliktelses	10 556 828	10 915 227

Note 7 - Leiekontrakter

Over 100 % av selskapets leieinntekter kommer fra utleie av bygg, hovedsakelig til næringskunder. Alle kontrakter med næringskunder inngår for langtidsleie uten mulighet for oppsigelse i leieperioden. Leie av leiligheter løper med gjensidig 3 måneders oppsigelse.



Note 8 - Finansielle instrumenter

Finansielle eiendeler representerer en kontraktsfestet rett til å motta kontanter eller andre finansielle eiendeler i fremtiden. Finansielle forpliktelser representerer tilsvarende en kontraktsfestet plikt for selskapet til å betale kontanter i fremtiden. Finansielle instrumenter er inkludert i flere regnskapslinjer i selskapets resultat og balanse og klassifiseres i ulike kategorier for regnskapsmessig behandling. Nedenfor følger en spesifisering av selskapets finansielle instrumenter.

Nedenfor fremgår en sammenligning av bokført verdi og virkelig verdi for selskapets finansielle instrumenter:

Finansielle eiendeler	hieraki	Per 31.12.22	
		Bokført verdi	Virkelig verdi
Investeringseiendom	Nivå 3	10 000 000	10 000 000
Kundefordringer	Nivå 3	11 516	11 516
Andre fordringer	Nivå 3	24 212	24 212
Finansielle forpliktelser			
Gjeld til kredittinstitusjoner	Nivå 3	3 748 609	3 748 609
Leverandørgjeld	Nivå 3	0	0
Betalbar skatt	Nivå 3	109 899	109 899
Annen kortsiktig gjeld	Nivå 3	95 260	95 260

Alle eiendeler og gjeldsposter som er virkelig verdi målt ovenfor er kategorisert innenfor verdsettelseshierakiet basert på laveste nivå av input til virkelig verdi måling:

Nivå 1	Ujusterte børskurser i et aktivt marked
Nivå 2	Observerbare input-priser
Nivå 3	Ikke observerbare input-priser

Note 9 - Kortsiktige fordringer

Balansepostene kundefordringer og andre kortsiktige fordringer per 31.12. er spesifisert i tabellen nedenfor.

	31.12.2022	31.12.2021
Kundefordringer	11 516	0
Avsetning tap på fordringer	0	0
Netto kundefordringer	11 516	0
Andre kortsiktige fordringer	24 212	18 209
Sum kortsiktige fordringer	35 728	18 209

Forfalte kundefordringer per 31.12.2022

< 30 dager	30-60 dager	60-90 dager	>90 dager	Totalt	Ikke forfalt	Total
0	0	0	0	0	11 516	11 516

Note 10 - Lån

I tabellen nedenfor følger en overordnet oversikt pr 31.12 av selskapets rentebærende gjeld, inkludert gjennomsnittlig rente og løpetid.

Langsiktige lån	31.12.2022	31.12.2021
Gjeld til kredittinstitusjon (pålydene verdi)	3 748 609	4 565 277
Totalt	3 748 609	4 565 277

Forfallsfordeling langsiktig rentebærende gjeld (inkl sum mulig opptrekk)

Forfall i 2022	489 103	496 304
Forfall i 2023 eller senere	490 000	489 103
Forfall i 2024 eller senere	495 000	490 000
Forfall i 2025 eller senere	500 000	495 000
Forfall i 2026 eller senere	1 774 506	2 594 870
Totalt	3 748 609	4 565 277

Kortsiktige lån	31.12.2022	31.12.2021
Gjeld til kredittinstitusjon	0	0
Kassakreditt	0	0
Totalt	0	0

Bokført verdi av selskapets eiendeler som er stilt som pant for gjeld pr 31.12

	31.12.2022	31.12.2021
Investerings eiendom	10 000 000	10 000 000
Sum pantsatte eiendeler	10 000 000	10 000 000
Gjeld sikret ved pant	3 748 609	4 565 277



Note 11 - Netto finansposter

I tabellen nedenfor følger en spesifikasjon av resultatposten nettofinansposter

	2022	2021
Renteinntekter	51	12
Andre finansinntekter	0	0
Sum finansinntekter	51	12
Rentekostnader lån	137 106	80 173
Andre finanskostnader	0	0
Sum finanskostnader	137 106	80 173
Sum finansposter	-137 055	-80 161

Note 12 - Andre driftskostnader

I tabellen nedenfor følger en spesifikasjon av resultatposten andre driftskostnader

	2022	2021
Lokalkostnader	24 109	82 507
Forsikring	27 913	19 489
Reparasjon og vedlikehold	37 088	43 798
Felleskostnader	87 269	180 062
Annen fremmedjeneste	39 236	66 271
Øvrige kostnader	2 318	-199
Sum andre driftskostnader	217 933	391 928

Note 13 - Skattekostnad og utsatt skatt

Utsatt skatt nettoføres når selskapet har en juridisk rett til å motregne utsatt skattefordel mot utsatt skatt i balansen, og dersom den utsatte skatten er til samme skattemyndighet. Følgende beløp er ført:

	31.12.2021	31.12.2022	Endring
Utsatt skatt	1 522 587	1 544 210	21 623
<i>Midlertidige forskjeller knyttet til:</i>			
Investeringseiendom og varige driftsmidler	6 928 603	7 026 889	98 286
Andre regnskapsmessige avsetninger	-7 754	-7 754	0
Sum midlertidige forskjeller	6 920 849	7 019 135	98 286
Grunnlag utsatt skatt/skattefordel	6 920 849	7 019 135	98 286
Utsatt skatt/utsatt skattefordel (22%)	1 522 587	1 544 210	21 623
Herav balanseført i selskapet	1 522 587	1 544 210	

Tabellen nedenfor spesifiserer resultatposten skattekostnad på henholdsvis betalbar- og utsatt skatt, samt beregning av skattekostnaden basert på resultat før skatt.

	2022	2021
Betalbar skatt	109 899	62 649
Endring utsatt skatt	21 623	23 093
Skattekostnad for året	131 522	85 742
Resultat før skatt	597 881	389 745
Skattekostnad kalkulert med 22%	131 534	85 744
Ikke fradagsberettigede kostnader/permanente forskjeller	0	0
Skattekostnad for året	131 534	85 744

Selskapets virksomhet er i Norge og en fordeling av skattekostnaden mellom land anses derfor ikke nødvendig.

Note 14 - Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelse og lån til ansatte

Lønnskostnader

Det har ikke vært ansatte i 2022 eller 2021.

Innskuddsbasert pensjon

Selskapet har ingen ansatte og er derfor ikke omfattet av kravene om pliktig tjenestepensjonsordning.

Lån / ytelser til ledende personer	2022	2021
Daglig leder	0	0
Styreleder	0	0

Det er ikke betalt lønn eller styrehonorar i selskapet.

Revisor (eks.mva.)

Selskapet har fra og med 2015 valgt bort revisor.



Note 15 - Annen kortsiktig og langsiktig gjeld

I tabellen nedenfor følger en spesifikasjon av balanseposten annen kortsiktig gjeld

	31.12.2022	31.12.2021
Skyldig utbytte	7 000	7 000
Påløpte driftskostnader	18 444	23 754
Sum annen kortsiktig gjeld	25 444	30 754

I tabellen nedenfor følger en spesifikasjon av balanseposten annen langsiktig gjeld

	31.12.2022	31.12.2021
Lån eiendom	3 748 609	4 565 277
Sum annen langsiktig gjeld	3 748 609	4 565 277

Note 16 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av 300 aksjer å pålydende kr 1 000,-.

Selskapets aksjonærer er:		Eierandel/Stemmeandel	Antall aksjer
Thor Magne Hansen	Daglig leder	40 %	120
Terje Stålesen	Styreleder	40 %	120
John Otto Stensland		20 %	60
Sum		100 %	300

Note 17 - Nærstående parter

Det har ikke vært vesentlige transaksjoner med nærstående parter i 2022.

Alle transaksjoner, avtaler og forretningsforhold med nærstående parter foretas på alminnelige markedsmessige vilkår.

Økonomiske forhold relatert til daglig leder og til styret er beskrevet i note 14.

Note 18 - Hendelser etter balansedagen

Det har ikke forekommet hendelser etter balansedagen som har vesentlig effekt på årsregnskapet for 2022.