



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 912 091 643  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: FRELSESARMEENS NÆRINGSEIENDOM AS  
Forretningsadresse: Frelsesarmeens Hovedkvarter  
Kommandør T. I. Øgrims plass 4  
0165 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Frode Åsenden  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 16.06.2022

### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 02.08.2023



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Leieinntekter		20 052 952	22 442 913
Gevinst ved salg av eiendom		10 437 665	
<b>Sum inntekter</b>		<b>30 490 617</b>	<b>22 442 913</b>
<b>Kostnader</b>			
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		9 477 677	10 521 677
Rep og vedlikehold bygg		547 297	2 669 566
Andre driftskostnader eiendom		2 263 824	1 964 863
Andre driftskostnader		1 803 037	1 856 242
<b>Sum kostnader</b>		<b>14 091 835</b>	<b>17 012 348</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>16 398 782</b>	<b>5 430 565</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		1 471	155 659
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 471</b>	<b>155 659</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern		1 913 616	3 148 800
Annen rentekostnad		5 215 665	5 636 455
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>7 129 281</b>	<b>8 785 255</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-7 127 810</b>	<b>-8 629 596</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>9 270 972</b>	<b>-3 199 031</b>
Skattekostnad på ordinært resultat		2 461 156	-11 048
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>6 809 816</b>	<b>-3 187 983</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>6 809 816</b>	<b>-3 187 983</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføring til annen egenkapital		6 809 816	-3 187 983
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>6 809 816</b>	<b>-3 187 983</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Eiendommer		218 297 292	253 642 969
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>218 297 292</b>	<b>253 642 969</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i aksjer og andeler		4 000 000	2 000 000
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>4 000 000</b>	<b>2 000 000</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>222 297 292</b>	<b>255 642 969</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd		2 144 145	1 987 500
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>2 144 145</b>	<b>1 987 500</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>2 144 145</b>	<b>1 987 500</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>224 441 437</b>	<b>257 630 469</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital		100 000	100 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>100 000</b>	<b>100 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		4 045 239	-2 764 576
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>4 045 239</b>	<b>-2 764 576</b>



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>4 145 239</b>	<b>-2 664 576</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt		2 124 884	47 164
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>2 124 884</b>	<b>47 164</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		151 309 150	159 084 310
Langsiktig konserngjeld		65 000 000	100 000 000
Øvrig langsiktig gjeld			
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>216 309 150</b>	<b>259 084 310</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>218 434 034</b>	<b>259 131 474</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		664 030	275 614
Betalbar skatt		383 436	
Skyldige offentlige avgifter		551 781	633 882
Annen kortsiktig gjeld		262 917	254 075
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 862 164</b>	<b>1 163 571</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>220 296 198</b>	<b>260 295 045</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>224 441 437</b>	<b>257 630 469</b>



## Frelsesarmeens Næringseiendom AS

### Årsberetning 2021

#### Virksomheten

Selskapet eier 3 eiendommer hvor Fretex er hovedleietaker i alle byggene. To av disse ligger i Oslo og den tredje i Stavanger. I tillegg eier selskapet et boligutviklingsområde i Moss, bestående av tre eiendommer.

Selskapets formål er å eie og forvalte eiendommer i Norge, samt hva her står i forbindelse.

Selskapet har eiendommer primært til bruk for virksomheter innen Frelsesarmeen konsernet, men hvor virksomheten ikke trenger å være knyttet opp til ikke ervervsmessige formål.

Selskapets kontor ligger i Oslo, Kommandør T.I. Øgrims plass 4.

#### Fortsatt drift

Forutsetning om fortsatt drift er til stede og er lagt til grunn ved utarbeidelsen av årsregnskapet. Bokført egenkapital andel av balansen er relativt lav, men virkelig verdi av eiendommene er høyere enn bokført verdi. I tillegg er det avtalt at lån fra søsterselskap viker for annen gjeld slik at risiko for tap for andre er svært lav.

#### Arbeidsmiljøet

Selskapet hadde i 2021 ingen ansatte, men administrasjon kjøpes av Frelsesarmeens Eiendommer AS.

Styret består av tre menn og fire kvinner. Det er ikke tegnet styreansvarsforsikring.

#### Ytre miljø

Det er ingen konsesjonspliktige utslipp ved eiendommene, og styret kjenner ikke til at selskapet på annen måte forurensar det ytre miljø. Energikilden ved eiendommene er el-kraft, bio-olje, fjernvarme og varmepumper.

#### Bærekraft

Som men del av Frelsesarmeen har selskapet fokus på bærekraft både i forhold til investeringer drift og utleie.

#### Utsikten for selskapet

De tre eiendommene hvor Fretex er hovedleietaker driftes på ordinær måte. Drift av disse eiendommene fremover forventes å være som i 2021.

Boligutviklingsområdet i Moss fikk på slutten av året godkjent rammesøknad. I samsvar med avtale inngått før utviklingsarbeidet startet er boligutviklingsområdet solgt til et selskap som eies 50/50 sammen med Backe Prosjekt AS, som står for utviklingen. Salg av leiligheter pågår. Det forventes at boligutviklingen vil gi en gevinst.

En eiendom i Drammen er solgt tidlig i 2021. Selskapets øvrige 3 eiendommer driftes på ordinær måte. Drift fremover forventes å være som i 2021.

#### Hendelser etter balansedagen

Utviklingsområdet i Moss er avtalt solgt til Bråtengata 66 AS, et selskap som eies 50/50 sammen med Backe Prosjekt AS. Salget vil gjennomføres ved oppstart av byggeprosjektet. Oppstart forventes å bli i 2 kvartal 2022.



#### Finansiell risiko

Selskapets langsiktige gjeld med flytende rente er ved utløpet av året på kr 81 mill. Langsiktig gjeld med fastrenteaftaler utgjør til sammen kr 136 mill. Den totale låneporteføljen er kr 216 mill ved utløpet av året.


#### Årsregnskapet for 2021

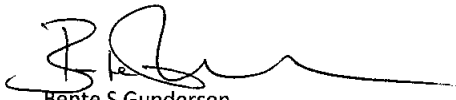
Driftsinntektene for 2021 er kr 30.490.617,- og årets regnskapsmessige resultat er overskudd på kr 9.270.971,- før skatt og kr 6.809.815,- etter skatt. Pr. 31.12.21 har selskapet en total kapital på kr 224.441.437,-. Bokført egenkapital er kr 4.145.239,-.

Etter styrets mening gir årsregnskapet med noter og årsberetningen et rettvise bilde av virksomhetens utvikling og resultat i 2021 og virksomhetens stilling ved utgangen av 2021.

Styret kjenner for øvrig ikke til noe forhold av viktighet for å bedømme selskapets stilling som ikke framgår av resultatregnskapet og balansen med tilhørende noter.

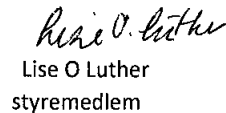
Oslo, 6. april 2022

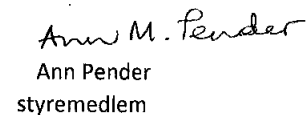
  
Knud David Weland  
styrets leder

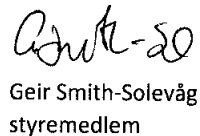
  
Bente S Gundersen  
styrets nestleder

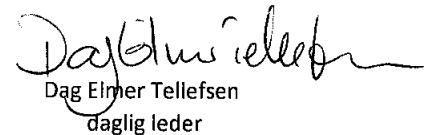
  
Paul Waters  
styremedlem

  
Lindis Evja  
styremedlem

  
Lise O Luther  
styremedlem

  
Ann M. Pender  
styremedlem

  
Geir Smith-Solevåg  
styremedlem

  
Dag Elmer Tellefsen  
daglig leder



# ÅRSREGNSKAP

2021

FRELSESAMMEENS NÆRINGSEIENDOM  
AS



## ÅRSREGNSKAP - FRELSESARMEENS NÆRINGSEIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP	Note	2021	2020
<b>DRIFTSINNTEKTER OG DRIFTSKOSTNADER</b>			
DRIFTSINNTEKTER			
Husleieinntekter		20 052 952	22 442 913
Gevinst ved salg anleggsmidler	3	10 437 665	-
Sum driftsinntekter	1	30 490 617	22 442 913
DRIFTSKOSTNADER			
Avskrivninger	3	9 477 677	10 521 677
Tap ved salg anleggsmidler	3	-	-
Rep og vedlikehold bygninger		547 297	2 669 566
Andre driftskostnader eiendom		2 263 824	1 964 863
Andre driftskostnader	2	1 803 037	1 856 242
Sum driftskostnader		14 091 835	17 012 348
Driftsresultat		16 398 782	5 430 565
FINANSINNTEKTER OG KOSTNADER			
Renteinntekter konsernforetak		-	-
Andre renteinntekter		1 471	155 659
Rentekostnader konsernforetak		-1 913 616	-3 148 800
Andre rentekostnader		-5 215 665	-5 636 455
Andre finanskostnader		-	-
Netto finansposter		-7 127 810	-8 629 596
Ordinært resultat før skattekostnad		9 270 971	-3 199 031
Skattekostnad	9	2 461 156	-11 048
ÅRETS RESULTAT		6 809 815	-3 187 983
Disponeringer:			
Overføring til/fra annen egenkapital		6 809 815	-3 187 983



## ÅRSREGNSKAP - FRELSESARMEENS NÆRINGSEIENDOM AS

BALANSE PR 31.12	Note	2021	2020
<b>EIENDELER</b>			
ANLEGGSMIDLER			
Immaterielle eiendeler:			
Utsatt skattefordel	9	-	-
Sum immaterielle eiendeler		-	-
Varige driftsmidler:			
Eiendommer	3.4.5	218 297 292	253 642 969
Transportmidler, inventar		-	-
Sum varige driftsmidler		218 297 292	253 642 969
Finansielle anleggsmidler:			
Investeringer i aksjer og andeler	4	4 000 000	2 000 000
Sum finansielle anleggsmidler		4 000 000	2 000 000
Sum anleggsmidler		222 297 292	255 642 969
OMLØPSMIDLER			
Fordringer:			
Kundefordringer		-	-
Andre fordringer		-	-
Sum fordringer		-	-
Bankinnskudd mv:			
Bankinnskudd		2 144 145	1 987 500
Bankinnskudd skattetrekk		-	-
Sum bankinnskudd		2 144 145	1 987 500
Sum omløpsmidler		2 144 145	1 987 500
SUM EIENDELER		224 441 437	257 630 469

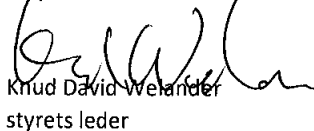


## ÅRSREGNSKAP - FRELSESARMEENS NÆRINGSEIENDOM AS

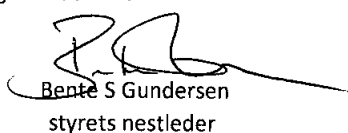
BALANSE PR 31.12	Note	2021	2020
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital:			
Aksjekapital (125 aksjer à kr 800)	7, 8	100 000	100 000
Opptjent egenkapital:			
Annen egenkapital	8	4 045 239	-2 764 576
<b>Sum egenkapital</b>		<b>4 145 239</b>	<b>-2 664 576</b>
<b>GJELD</b>			
Avsetning for forpliktelser:			
Utsatt skatt	9	2 124 884	47 164
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>2 124 884</b>	<b>47 164</b>
Langsiktig gjeld:			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	151 309 150	159 084 310
Øvrig langsiktig gjeld	5, 6	65 000 000	100 000 000
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>216 309 150</b>	<b>259 084 310</b>
Kortsiktig gjeld:			
Leverandørgjeld	6	664 030	275 614
Skyldige offentlige avgifter		551 781	633 882
Betalbar skatt	9	383 436	-
Annen kortsiktig gjeld	6	262 917	254 075
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 862 164</b>	<b>1 163 571</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>220 296 198</b>	<b>260 295 045</b>
<b>SUM GJELD OG EGENKAPITAL</b>		<b>224 441 437</b>	<b>257 630 469</b>

Oslo, 6. april 2022

I styret for Frelsesarmøens Næringsseiendom AS




Knud David Weiland  
styrets leder



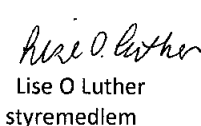
Bente S Gundersen  
styrets nestleder



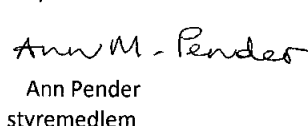
Paul Waters  
styremedlem



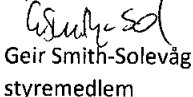
Lindis Evja  
styremedlem



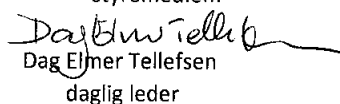
Lise O Luther  
styremedlem



Ann M. Pender  
styremedlem



Geir Smith-Solevåg  
styremedlem



Dag Elmer Tellefsen  
daglig leder



## ÅRSREGNSKAP - FRELSESARMEENS NÆRINGSEIENDOM AS

<b>Kontantstrømsoppstilling</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Tilført fra årets virksomhet 1)	8 310 983	6 980 069
+ Endringer i lager, kunder og leverandører	388 416	-355 835
+ Endringer i andre tidsavgrensninger	-73 259	261 759
<b>Netto likviditetsendring fra virksomheten</b>	<b>8 626 140</b>	<b>6 885 994</b>
<b>Likvider tilført/brukt på investeringer</b>		
- Investeringer i varige driftsmidler	-	-
- Investeringer i anleggsaksjer	-2 000 000	-500 000
+ Salg av varige driftsmidler (Salgspris)	36 305 665	-
+/- Endring i langsiktige fordringer	-	-
+/- Endring i andre investeringer	-	-
<b>= Netto likviditetsendring fra investeringer</b>	<b>34 305 665</b>	<b>-500 000</b>
<b>Livider tilført/brukt på finansiering</b>		
+ Opptak av ny gjeld	-	-
- Nedbetaling av gammel gjeld	-42 775 160	-38 675 160
<b>= Netto likviditetsendring fra finansiering</b>	<b>-42 775 160</b>	<b>-38 675 160</b>
<b>Netto endring likvider gjennom året</b>	<b>156 645</b>	<b>-32 289 166</b>
+ Likviditetsbeholdning pr 1.1	1 987 500	34 276 666
<b>= Likviditetsbeholdning 31.12</b>	<b>2 144 145</b>	<b>1 987 500</b>
1) Dette tallet fremkommer slik:		
Årets resultat før skatt	9 270 971	-3 199 031
- Gevinst ved salg av anleggsmidler	-10 437 665	-
+ Tap ved salg av anleggsmidler	-	-
+ Av- og nedskrivning på anleggsmidler	9 477 677	10 521 677
- Betalt skatt	-	-342 577
<b>= Tilført fra årets virksomhet</b>	<b>8 310 983</b>	<b>6 980 069</b>



## ÅRSREGNSKAP - FRELSESARMEENS NÆRINGSEIENDOM AS

### NOTER TIL ÅRSREGNSKAP

#### Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven av 1998. Det er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder.

#### Hovedregel for klassifisering av eiendeler og gjeld

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Kortsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring.

#### Inntekter og kostnader

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet ved at husleie inntektsføres etter hvert som den påløper. Kostnader medtas etter sammenstillingsprinsippet, dvs at kostnader medtas i samme periode som tilhørende inntekter inntektsføres.

#### Varige driftsmidler

Varige driftsmidler avskrives over forventet økonomisk levetid. Avskrivningene fordeles lineært over antatt økonomisk levetid. Eiendommene vurderes individuelt og nedskrives hvis virkelig verdi ansees å være lavere enn bokført verdi.

#### Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetninger til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

#### Regnskapsmessig sikring

Selskapet er eksponert for renterisiko og bruker rentederivater for å redusere risikoen. Selskapet regnskapsfører rentebytteavtaler som kontantstrømsikring. Endringer i virkelig verdi av sikringsinstrumentene regnskapsføres ikke. Dette innebærer løpende resultatføring av fast rente under rentekostnader.

#### Hendelser etter balansedagen

Selskapet har solgt en eiendom i Drammen pr 1.2.2021. Selskapet har mottatt fullt oppgjør for salget. Salget medfører en regnskapsmessig gevinst på i overkant av kr 10 mill. Etter salget er selskapets bokførte egenkapital igjen positiv.



## ÅRSREGNSKAP - FRELSESARMEENS NÆRINGSEIENDOM AS

### Note 1 Driftsinntekter

En av selskapets eiendommer ble avhendet tidlig i 2021. Dette medførte en salgsgevinst, og reduserte løpende inntekter etter salget.

### Note 2 Lønnskostnader mv

Selskapet har ingen ansatte og det utbetales ikke styrehonorar.

Revisor

Kostnadsført revisjonshonorar i 2021 kr 121.475, hvorav 111.785 gjelder lovpålagt revisjon og 9.690 gjelder øvrig rådgivning mv. Beløp er inkl ikke fradragsberettiget mva.

### Note 3 Varige driftsmidler

	Tomt	Bygninger	SUM
Anskaffelseskost 1.1	27 854 197	264 001 920	291 856 117
Tilgang			0
Avgang	-2 900 000	-26 100 000	-29 000 000
Anskaffelseskost 31.12	24 954 197	237 901 920	262 856 117
Akk av- og nedskrivninger 1.1	0	-38 213 148	-38 213 148
Tilgang (årets avskrivning)		-9 477 677	-9 477 677
Avgang		3 132 000	3 132 000
Akk av- og nedskrivninger 31.12	0	-44 558 825	-44 558 825
Bokført verdi 31.12	24 954 197	193 343 095.00	218 297 292
Årets av- og nedskrivninger		9 477 677	9 477 677
Økonomisk levetid		25-50 år	
Avskrivningsplan		Lineær	

Generelt avskrives boligeiendommer med 2% og forretningseiendommer med 4%. Hver eiendom vurderes individuelt, slik at det finnes avvik fra standardsatsene der det er grunner til dette.

Investeringer og salg siste 5 år (i hele tusen)

År	Investert	Solgt
2021	-	36 306
2020	-	-
2019	-	115 774
2018	-	-
2017	403 600	-



## ÅRSREGNSKAP - FRELSESARMEENS NÆRINGSEIENDOM AS

### Note 4 Aksjer

Selskapet har inngått en avtale med eksternt boligutvikler om utvikling av selskapets eiendommer i Moss. I forbindelse med dette er det opprettet et felleseid selskap, Bråtengata 66 AS (Fornebuveien 11, Lysaker), som skal stå for utviklingen. Frelsesarmeens Næringseiendom AS eier 50% av selskapet.

### Note 5 Gjeld og pantstillelser

<b>Gjeld som forfaller mer enn fem år etter regnskapsårets slutt</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Gjeld til kredittinstitusjoner	112 549 150	120 324 310
Annen gjeld	65 000 000	100 000 000
Sum	177 549 150	220 324 310

<b>Gjeld sikret ved pant</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Gjeld til kredittinstitusjoner	151 309 150	159 084 310
Annen gjeld	0	0
Sum	151 309 150	159 084 310

Av gjelden til kredittinstitusjoner er det foretatt rentesikringer ved swap for 90% av lånene

<b>Balanseført verdi av pantsatte eiendeler</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	213 400 800	248 243 600
Andre aktiva	0	0
Sum	213 400 800	248 243 600

Annen gjeld er gjeld til søsterselskapet Frelsesarmeens Eiendommer AS. Gjelden oppsto ved kjøp av eiendommer fra Frelsesarmeens Eiendommer AS i 2017.

### Note 6 Mellomværende innen Frelsearmeen

<b>Mellomværende innen Frelsearmeen</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Andre fordringer	-	-
Leverandørgjeld	-601 468	-
Annen gjeld	-65 000 000	-100 000 000
Sum mellomværende	-65 601 468	-100 000 000

### Note 7 Antall aksjer, aksjeeiere

Samtlige av selskapets 125 aksjer (pålydende kr 800 pr stk) eies av Frelsearmeen. Det er en aksjeklasse og hver aksje gir samme rett i selskapet. Frelsearmeen utarbeider konsernregnskap. Dette kan innhentes fra morselskapets forretningskontor i Kommandør T I Øgrimsplass 4, Oslo.



## ÅRSREGNSKAP - FRELSESARMEENS NÆRINGSEIENDOM AS

### Note 8 Egenkapital

	Aksjekapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 1.1	100 000	-2 764 576	-2 664 576
Årets resultat		6 809 815	6 809 815
<b>Egenkapital 31.12</b>	<b>100 000</b>	<b>4 045 239</b>	<b>4 145 239</b>

### Note 9 Skatt

Midlertidig forskjell	2021	2020
Midlertidig forskjell 1.1	28 831 583	26 719 098
Årets endring	9 441 694	2 112 485
Midlertidig forskjell 31.12	38 273 277	28 831 583
Fremførbart underskudd	-28 614 713	-28 614 713
Grunnlag utsatt skatt, før fradrag for antatt ikke utnyttbar	9 658 564	216 870
Frادrag for antatt ikke utnyttbar skattefordel		
Grunnlag utsatt skatt	9 658 564	216 870
Utsatt skatt (22%)	2 124 884	47 164

Ved beregning av utsatt skatt er det ikke beregnet en mulig fordel knyttet til ikke fradragsberettigede konsernrenter, da det er usikkert om denne fordelingen vil kunne realiseres. Forskjellen utgjør 16,0 mill ved utløp av 2021 og skriver seg fra 2018 og fremover.

Skattekostnaden består av:	2 021	2 020
Ordinært resultat før skattekostnad	9 270 971	-3 199 031
Permanente forskjeller	-	2 503
Ikke fradragsberettigede konsernrenter	1 913 616	3 148 800
Endring midlertidig forskjell	-9 441 694	-2 112 485
Skattemessig resultat	1 742 893	-2 160 213
Betalbar skatt ordinær	383 436	-
Endring utsatt skatt	2 077 720	-11 048
Skattekostnad	2 461 156	-11 048



# Deloitte.

Deloitte AS  
Dronning Eufemias gate 14  
Postboks 221 Sentrum  
NO-0103 Oslo  
Norway

Tel: +47 23 27 90 00  
www.deloitte.no

Til generalforsamlingen i Frelsesarmeens Næringseiendom AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

## Konklusjon

Vi har revidert Frelsesarmeens Næringseiendom AS' årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

## Grunnlag for konklusjonen

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

## Øvrig informasjon

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

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

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

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

## Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Deloitte refers to one or more of Deloitte Touche Tohmatsu Limited ("DTL"), its global network of member firms, and their related entities (collectively, the "Deloitte organization"). DTL (also referred to as "Deloitte Global") and each of its member firms and related entities are legally separate and independent entities, which cannot obligate or bind each other in respect of third parties. DTL and each DTL member firm and related entity is liable only for its own acts and omissions, and not those of each other. DTL does not provide services to clients. Please see www.deloitte.no to learn more.

© Deloitte AS

Registrert i Foretaksregisteret Medlemmer av Den norske Revisorforening  
Organisasjonsnummer: 980 211 282

Pennco Dokumentnøkkel: U1TVZ-20X82-D2Y6F-JDHEC-KBN68-N5LDT



## Deloitte.

side 2  
Uavhengig revisors beretning -  
Frelsesarmeens Næringsseiendom AS

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli 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 som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

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

Vi kommuniserer med styret blant annet om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Oslo, 24. mai 2022  
Deloitte AS

Grete Elgåen  
statsautorisert revisor

Pennco Dokumentnøkkel: UITYZ-20X82-D2Y6F-JDHEC-KBN68-N5LDT



# PENNEO

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

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

## GRETE ELGÅEN

Statsautorisert revisor

Serienummer: 9578-5993-4-4286941

IP: 81.166.xxx.xxx

2022-05-26 07:28:37 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: UJTVZ-2QX82-D2Y6F-JDHEC-KBN68-N5LDT

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

### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

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

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

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