



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 919 998 296  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: FREDENSBORG BOLIG AS  
Forretningsadresse: Stensberggata 25  
0170 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

### 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: Lene Kørre  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.05.2021

### Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

*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, 16.09.2022



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekter	1,10	28 347 754	14 958 780
Andre driftsinntekter	10	0	5 826 547
<b>Sum inntekter</b>		<b>28 347 754</b>	<b>20 785 327</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnader	9	30 507 783	18 927 843
Avskrivninger	2	1 332 459	716 118
Annen driftskostnad	10	6 805 917	5 731 722
<b>Sum kostnader</b>		<b>38 646 159</b>	<b>25 375 683</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-10 298 405</b>	<b>-4 590 356</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt fra investering i tilknyttet selskap		6 074 747	5 110 727
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		1 894 430	2 533 578
Annen renteinntekt		1 743 595	1 040 291
Annen finansinntekt	3,11	56 048 239	53 830 920
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>65 761 011</b>	<b>62 515 516</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern		2 844 434	995 295
Annen rentekostnad		7 973 373	5 677 268
Annen finanskostnad	3,11	2 921 348	2 577 706
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>13 739 155</b>	<b>9 250 269</b>
<b>Netto finans</b>		<b>52 021 856</b>	<b>53 265 247</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>41 723 451</b>	<b>48 674 891</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	8	-1 280 004	-778 953
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>43 003 455</b>	<b>49 453 844</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>43 003 455</b>	<b>49 453 844</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overført til fond for vurderingsforskjeller		65 269 448	51 505 219



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Ordinært utbytte		-17 483 534	0
Avsatt til annen egenkapital		-22 265 993	-2 051 375
Overført fra overkurs		17 483 534	
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>43 003 455</b>	<b>49 453 844</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	8	2 088 479	808 474
Andre immaterielle eiendeler	2	2 606 077	1 898 681
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>4 694 556</b>	<b>2 707 155</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a fast eiendom	2,3	0	655 952
Anlegg under utførelse	2		
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr		731 310	
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>731 310</b>	<b>655 952</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	3	718 049 161	377 133 348
Investering i annet foretak i samme konsern	3	506 761 877	49 788 364
Lån til foretak i samme konsern	4	4 230 140	112 769
Investeringer i tilknyttet selskap		83 602	
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet		1 027 500	
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>1 230 152 280</b>	<b>427 034 481</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>1 235 578 146</b>	<b>430 397 588</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Lager av varer og annen beholdning		2 943 806	19 807 243
<b>Sum varer</b>		<b>2 943 806</b>	<b>19 807 243</b>
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	4	9 762 635	6 594 930
Andre fordringer	4	64 539 594	115 462 669
Konsernfordringer	4	6 141 047	5 110 727
<b>Sum fordringer</b>		<b>80 443 276</b>	<b>127 168 326</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	5	306 926 709	248 928 651



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		306 926 709	248 928 651
Sum omløpsmidler		390 313 791	395 904 220
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 625 891 937</b>	<b>826 301 808</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

##### Innskutt egenkapital

Aksjekapital		63 154 200	61 758 000
Beholdning av egne aksjer		0	0
Overkurs		741 406 080	332 016 485
Ikke registrert kapitalforhøyelse	6,7	0	0
Annen innskutt egenkapital		7 000	7 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>6,7</b>	<b>804 567 280</b>	<b>393 781 485</b>

##### Opptjent egenkapital

Fond for vurderingsforskjeller		128 989 927	63 720 479
Avsatt utbytte		0	0
Annen egenkapital		-19 117 328	3 148 664
Udekket tap		0	0
Minoritetsinteresser		0	0
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>109 872 599</b>	<b>66 869 143</b>

Minoritetsinteresser		0	0
----------------------	--	---	---

<b>Sum egenkapital</b>		<b>914 439 879</b>	<b>460 650 628</b>
------------------------	--	--------------------	--------------------

#### Gjeld

##### Langsiktig gjeld

##### Annen langsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner	4	558 007 645	83 463 000
Øvrig langsiktig gjeld	4	62 253 703	
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>620 261 348</b>	<b>83 463 000</b>

<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>620 261 348</b>	<b>83 463 000</b>
-----------------------------	--	--------------------	-------------------



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4		149 000 000
Leverandørgjeld		1 253 768	3 708 785
Skyldig offentlig avgifter		4 281 617	1 617 915
Utbytte		17 483 534	
Kortsiktig konserngjeld	4	62 123 197	62 123 197
Annen kortsiktig gjeld		6 048 596	65 738 284
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>91 190 712</b>	<b>282 188 181</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>711 452 060</b>	<b>365 651 181</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 625 891 939</b>	<b>826 301 809</b>



### Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekter	1,10	196 509 303	18 475 860
Andre driftsinntekter	10	1 356 889	25 471 049
<b>Sum inntekter</b>		<b>197 866 192</b>	<b>43 946 909</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad		134 219 157	
Lønnskostnader	9	30 507 782	18 927 843
Avskrivninger	2	1 332 459	716 118
Annen driftskostnad	10	10 775 552	6 407 845
<b>Sum kostnader</b>		<b>176 834 950</b>	<b>26 051 806</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>21 031 242</b>	<b>17 895 103</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt fra investering i tilknyttet selskap		27 943 021	0
Annen renteinntekt		632 747	5 656 524
Annen finansinntekt	3,11	12 368 920	34 225 125
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>40 944 688</b>	<b>39 881 649</b>
Annen rentekostnad		11 891 546	7 051 373
Annen finanskostnad	3,11	2 948 849	2 013 177
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>14 840 395</b>	<b>9 064 550</b>
<b>Netto finans</b>		<b>26 104 293</b>	<b>30 817 099</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>47 135 535</b>	<b>48 712 202</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	8	4 132 080	-741 642
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>43 003 455</b>	<b>49 453 844</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>43 003 455</b>	<b>49 453 844</b>
Minoritetsinteresser		-437 038	-132 651
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>43 440 493</b>	<b>49 586 495</b>



## Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	8	0	666 091
Andre immaterielle eiendeler	2	2 606 077	1 898 681
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>2 606 077</b>	<b>2 564 772</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a fast eiendom	2,3	838 149 263	406 213 269
Anlegg under utførelse	2	0	990 017
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr		731 310	0
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>838 880 573</b>	<b>407 203 286</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	3		
Investering i annet foretak i samme konsern	3	555 111 957	135 919 121
Lån til foretak i samme konsern	4		
Investeringer i tilknyttet selskap		83 602	
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet		3 968 027	0
Andre langsiktige fordringer	4	949 622	1 325 917
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>560 113 208</b>	<b>137 245 038</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>1 401 599 858</b>	<b>547 013 096</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Lager av varer og annen beholdning		109 679 628	22 615 281
<b>Sum varer</b>		<b>109 679 628</b>	<b>22 615 281</b>
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	4	10 041 868	6 039 097
Andre fordringer	4	98 065 085	119 835 318
<b>Sum fordringer</b>		<b>108 106 953</b>	<b>125 874 415</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	5	400 312 981	291 635 587



### Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		400 312 981	291 635 587
Sum omløpsmidler		618 099 562	440 125 283
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 019 699 420</b>	<b>987 138 379</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

##### Innskutt egenkapital

Aksjekapital		63 154 200	61 758 000
Overkurs		741 406 080	332 016 485
Annen innskutt egenkapital		7 000	7 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>804 567 280</b>	<b>393 781 485</b>

##### Opptjent egenkapital

Fond for vurderingsforskjeller			
Annen egenkapital		104 638 977	67 001 794
Minoritetsinteresser		5 233 622	-132 651
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>109 872 599</b>	<b>66 869 143</b>

##### Sum egenkapital

**914 439 879**      **460 650 628**

#### Gjeld

##### Langsiktig gjeld

Utsatt skatt	8	6 432 202	0
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>6 432 202</b>	<b>0</b>

##### Annen langsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner	4	771 906 058	242 177 445
Øvrig langsiktig gjeld	4	267 843 680	55 498 834
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>1 039 749 738</b>	<b>297 676 279</b>

##### Sum langsiktig gjeld

**1 046 181 940**      **297 676 279**

##### Kortsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner	4	0	149 788 004
Leverandørgjeld		7 808 245	5 447 557



## Konsernets balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Betalbar skatt	8	0	576 825
Skyldig offentlig avgifter		4 424 348	1 707 126
Utbytte		17 483 534	0
Kortsiktig konserngjeld	4		
Annen kortsiktig gjeld		29 361 474	71 291 961
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>59 077 601</b>	<b>228 811 473</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>1 105 259 541</b>	<b>526 487 752</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 019 699 420</b>	<b>987 138 380</b>



# **Konsernregnskap**

**2020**

**for**

**Fredensborg Bolig AS**

**Org.nr: 919 99 8296**



## Årsberetning 2020 - Fredensborg Bolig AS

### Virksomhetens art og tilholdssted

Vi er en landsdekkende boligbygger med 7.000 boliger under utvikling, salg og oppføring i Oslo, Akershus og Trondheimsregionen.

Konsernet består i tillegg til Fredensborg Bolig AS av følgende datterselskap:

FFB Eiendomsinvest I AS

Bjørnemyrveien 15 AS

Elvely Utvikling AS

Skrenten AS

SVR177 AS

B4 Jessheim AS

Grøstad Utvikling AS

Østre Aker vei 70 AS

Lørenskog Hageby Utvikling AS

Frostaveien Utvikling AS

FFB Prosjekt 5 AS

FFB Prosjekt 9 AS

FFB Prosjekt 10 AS

FFB Prosjekt 11 AS

FFB Prosjekt 13 AS

FFB Prosjekt 14 AS

FFB Prosjekt 15 AS

### Redegjørelse for konsernregnskapet

#### Resultat

Årsregnskapet er avlagt etter god regnskapsskikk i Norge. Anleggskontrakter i datterselskapene resultatføres fortløpende. Tall i parentes er fjorårets tall. Driftsinntektene endte på MNOK 197,9 (MNOK 43,9). Driftskostnader utgjorde MNOK 176,8 (MNOK 26,1) hvorav lønnskostnader utgjorde MNOK 30,5 (MNOK 18,9). Netto finansinntekter endte på MNOK 26,1 (MNOK 30,8).

Økning i driftsinntekter og driftskostnader skyldes i hovedsak resultatførte inntekter og kostnader basert på økt fullføringsgrad i flere av byggeprosjektene.

Resultat før skatt ble dermed MNOK 47,1 (MNOK 48,7) og årets skattekostnad utgjorde MNOK 4,1 (MNOK -0,7) slik at årsresultatet endte på MNOK 43,0 (MNOK 49,4) som i helhet blir foreslått avsatt til annen egenkapital.

#### Kontantstrøm

Samlet kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter og investeringer utgjorde MNOK -60,8 (MNOK 40,8). Dette ble finansiert gjennom innbetaling av egenkapital på MNOK 428,3 (MNOK 13,8) og opptak av gjeld på MNOK 592,3 (MNOK 209,7). Konsernets likviditetsbeholdning var MNOK 400,3 (MNOK 291,6) per 31.12.2020. Konsernets evne til egenfinansiering av investeringer er god.

#### Balansen

Totalkapitalen var ved utgangen av året MNOK 2 019,7 (MNOK 987,1) hvorav egenkapital utgjør MNOK



914,4 (MNOK 460,7). Dette medfører en egenkapitalandel pr. 31.12.2020 på 45,3 % (46,7 %). Av den totale gjelden på MNOK 1 039,7 (MNOK 297,7) utgjorde MNOK 771,9 (MNOK 242,2) ordinær bankgjeld med pant i tomter og aksjer. Majoriteten av øvrig kortsiktig og langsiktig gjeld er selgerkreditter som er rentefrie og hvorav brorparten av oppgjørene er knyttet til utvikling av underliggende prosjekter. Verdijustert egenkapital for selskapet er MNOK 2814. Verdivurdering er gjennomført av anerkjent verdivurderingsforetak.

#### Ikke balanseførte forpliktelser

Fredensborg Bolig AS stiller kausjoner for forpliktelsene i de enkelte datterselskapene. Selskaper hvorpå eierandelen er under 100 % stilles det alltid proratarisk garanti som utgjør et absolutt beløp, hvis garanti stilles. I forbindelse med inngåelse av tomtekontrakter vil det forekomme variable selgerkreditter som ikke er balanseført. Det avsettes for variable selgerkreditter basert på prosjektkalkylen når det er besluttet at prosjektet vil bli gjennomført.

#### Fortsatt drift

I henhold til avsnitt 3-3a i Norsk regnskapslov, bekrefter styret herved at forutsetningene for fortsatt drift er til stede og at resultatregnskapet for 2020 er utarbeidet basert på dette.

#### Hendelser etter balansedagen

Ingen vesentlige hendelser etter balansedato.

#### Morselskapet Fredensborg Bolig AS

Driftsinntekter for morselskapet er MNOK 28,3 (MNOK 20,8) og driftsresultatet er MNOK -10,3 (MNOK -4,6). Ordinært netto resultat for året er MNOK 43 (MNOK 49,5). Positivt netto resultat skyldes i hovedsak positive resultatandeler fra investeringer i døtre etter EK-metoden.

#### Resultatdisponering

Styret foreslår følgende disponering av årsresultatet i Fredensborg Bolig AS:

Annen egenkapital	- 22 265 993
Fond for vurderingsforskjeller	65 269 48
<b>Totalt disponert</b>	<b>43 003 455</b>

#### Risiko og risikostyring

Som boligutvikler er Fredensborg Bolig utsatt for ulike risikofaktorer som relaterer seg til prosessen fra innkjøp av tomt, utvikling, bygging og overlevering til sluttbruker. Styret i Fredensborg Bolig AS vurderer denne risikoen som todelt; makroøkonomiske forhold og selskapsespesifikke forhold.

##### *Makroøkonomiske forhold*

Flere makroøkonomiske forhold utgjør risikoer som kan vil påvirke konsernets virksomhet. Rentenivå, reallønnsvekst, netto befolkningsvekst, demografi og arbeidsledighet er sentrale parametere som påvirker etterspørselen etter boliger. Utvikling i arbeidsmarkedet, inflasjon og rentenivå vil være forhold som påvirker prisen på innsatsfaktorer som utgjør brorparten av kostnadene i konsernets boligprosjekter.

I lys av at Covid-19 epidemien muligens kan bekjempes i 2021 står allikevel Norge og verden ovenfor en utfordrende tid. Rentene er rekordlave, noe som inflaterer asset priser og kan skape ett press på inflasjon. Usikkerhet og endret arbeidsmarked kan påvirke etterspørselssiden for nye boliger negativt.



Det forventes også at epidemien kan ha negativ innvirkning på fremdriften og kostnadsbildet til selskapets boligprosjekter, men slik vi ser det i dag er påvirkningen p.t liten, men dette kan endre seg på kort varsel.

#### *Selskapsspesifikke forhold*

På selskapsnivå er det identifisert flere risikoer knyttet til verdikjeden i boligutvikling, fra akquisisjon og prosjektutvikling til bygging, overlevering og ettermarked, i tillegg til selskapsspesifikke finansielle risikoer.

Ved kjøp av tomter er policy å ikke ta vesentlig reguleringsrisiko.

Det er identifisert en rekke risikofaktorer når det kommer til prosjektutvikling og bygging av konsernets boligprosjekter. I prosjektene inntar Fredensborg Bolig rollen som byggherre. Konsernet er da avhengig av en rekke leverandører, rådgivere og underleverandører for å sikre et tilfredsstillende sluttprodukt for boligkjøperen. I denne sammenheng er valg av entreprenør og entreprisform avgjørende. Konsernet har som policy å velge anerkjente store norske entreprenører på totalentreprise som hovedleverandør for våre boligprosjekter. Dette reduserer konsernets risikoeksponering i byggeprosessen. I enkelte tilfeller vil man avvike fra policy der dette anses hensiktsmessig eller nødvendig.

Selskapets prosjektsjefer er sentrale når det kommer til styring og håndtering av risikoer i utviklings- og byggefasen. Her er de personlige egenskaper, kompetanse og kapasitet til utførende prosjektleder avgjørende for å sikre vellykkede boligprosjekter. Følgelig utgjør menneskefaktoren en risiko på selskapsnivå og konsernet er avhengig av å tiltrekke og beholde talentfulle og erfarne medarbeidere.

Selskapet har egen finanspolicy som styrer de økonomiske rammene i selskapet. Det er satt krav til minimum fri likviditet selskapet skal ha for å håndtere drift i en lengre periode hvis boligsalget stopper opp. Selskapet jobber kontinuerlig med å optimalisere kapitalstrukturen og minimere konsernets og prosjektenes refinansieringsrisiko.

#### **Arbeidsmiljø**

Sykefraværet i selskapet var på totalt 174,5 timer. Dette utgjør under 1 % av antall timeverk utført i 2020. Arbeidsmiljø oppfattes som godt og den enkelte ansattes utvikling og personlige mål følges opp med bruk av KPI målinger og medarbeidersamtaler. Det har ikke vært skader eller uhell av betydning i løpet av året.

#### **Likestilling og diskriminering**

Konsernet har som mål å være en arbeidsplass som sikrer like muligheter og hindre diskriminering. Konsernet har i sin policy innarbeidet bestemmelser som tar sikte på at det ikke forekommer forskjellsbehandling i saker som for eksempel lønn, avansement og rekruttering. Konsernet er bevisst at det i bransjen er en svært skjev kjønnsfordeling hvorpå menn er overrepresentert. Ved årsskiftet var det 22 ansatte, hvorav fem er kvinner.

#### **Samfunnsansvar**

I 2020 besluttet vi hvilke områder som prioriteres, fastsatte ambisjonsnivå og iverksatte tiltak i tråd med vår policy for samfunnsansvar. Fremover vil vi prioritere følgende tema i våre boligprosjekter:

#### Miljø og grønn bærekraft:

- Miljøsertifisering av syv boligprosjekter etter BREEAM-NOR standard. Ambisjonsnivå Very Good.
- Utarbeidet egen Veileder for Uteområder for å bidra til frodige, gjennomtenkte og inkluderende utomhusplaner.



Sosial bærekraft:

- 38 tildelte Leie til eie kontrakter som tilsvarer 8,5 % av solgte boliger.
- Inngått samarbeid med Fair Play Bygg1 for å bidra til ansvarlige byggeplasser.

Leie til Eie:

- Mange blir stående utenfor boligmarkedet. Som en del av vårt samfunnsansvar satser vi på boligsosiale tiltak. Vi tilbyr Leie til eie for at flere skal få mulighet til å eie egen bolig. Tildelte 38 boliger i 2020 hvorav tre stk. allerede er konvertert til kjøp.

**Fremtidsutsikter**

Ved inngangen av året betrakter styret selskapet sine fremtidsutsikter som positive på basis av at det ruller ut vaksine mot Covid 19. Norge har sterke statsfinanser og myndighetene har lansert en rekke tiltak for å avhjelpe næringslivet og mennesker som blir rammet av de stadige nedstengningene i samfunnet. Styringsrenten er historiske 0 % noe som har medført en sterk boligprisvekst i de fleste regioner i Norge i 2020, og som har fortsatt inn i 2021.

Vi tror på fortsatt god etterspørsel for våre nye boliger lokalisert i vekstområdene Trondheim, Oslo og Akershus.

Fredensborg Bolig går inn i fremtiden med et godt utgangspunkt. Selskapet er robust finansielt og har stor kontantbeholdning. Selskapets kostnadsbase er fornuftig dimensjonert og vi er godt posisjonert for videre vekst og oppkjøp.

Oslo, 10. mai 2021

Ivar Erik Tollefsen  
Styremedlem

Tollef Svønkerud  
Styreleder

Nick Walter Tollefsen  
Styremedlem

Magnus Hvam  
Daglig leder

Fredensborg Bolig AS  
RESULTATREGNSKAP

MORSELSKAP			KONSERN	
2020	2019	Note	2020	2019
<b>Driftsinntekter og driftskostnader</b>				
28 347 754	14 958 780	1,10	196 509 303	18 475 860
0	5 826 547	10	1 356 889	25 471 049
<b>28 347 754</b>	<b>20 785 327</b>		<b>197 866 192</b>	<b>43 946 909</b>
0	0		134 219 157	0
30 507 782	18 927 843	9	30 507 782	18 927 843
1 332 459	716 118	2	1 332 459	716 118
6 805 918	5 731 722	10	10 775 553	6 407 845
<b>38 646 159</b>	<b>25 375 683</b>		<b>176 834 951</b>	<b>26 051 806</b>
<b>-10 298 405</b>	<b>-4 590 356</b>		<b>21 031 242</b>	<b>17 895 104</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>				
6 074 747	5 110 727		0	0
0	0		27 943 021	0
1 894 430	2 533 578		0	0
1 743 595	1 040 291		632 748	5 656 524
56 048 239	53 830 920	3,11	12 368 920	34 225 125
-2 844 434	-995 295		0	0
-7 973 373	-5 677 268		-11 891 546	-7 051 373
-2 921 348	-2 577 706	3,11	-2 948 848	-2 013 177
<b>52 021 856</b>	<b>53 265 247</b>		<b>26 104 293</b>	<b>30 817 099</b>
<b>41 723 451</b>	<b>48 674 891</b>		<b>47 135 535</b>	<b>48 712 203</b>
<b>-1 280 005</b>	<b>-778 953</b>	8	<b>4 132 080</b>	<b>-741 642</b>
<b>43 003 455</b>	<b>49 453 844</b>		<b>43 003 455</b>	<b>49 453 844</b>
<b>Årsresultat</b>				
			-437 038	-132 651
			43 440 493	49 586 495
<b>Overføringer</b>				
65 269 448	51 505 219			
-22 265 993	-2 051 376			
17 483 534	0			
-17 483 534	0			
<b>43 003 455</b>	<b>49 453 844</b>	6		



## BALANSE PR 31.12.2020

MORSELSKAP		KONSERN		
2020	2019	Note	2020	2019
<b>Eiendeler</b>				
<b>Anleggsmidler</b>				
<i>Immaterielle eiendeler</i>				
2 088 479	808 474	8	0	666 091
2 606 077	1 898 681	2	2 606 077	1 898 681
<b>4 694 556</b>	<b>2 707 155</b>		<b>2 606 077</b>	<b>2 564 772</b>
<i>Varige driftsmidler</i>				
0	655 952	2,3	838 149 263	406 213 269
731 310	0		731 310	0
0	0	2	0	990 017
<b>731 310</b>	<b>655 952</b>		<b>838 880 573</b>	<b>407 203 286</b>
<i>Finansielle anleggsmidler</i>				
718 049 161	377 133 348	3	0	0
506 761 877	49 788 364	3	555 111 957	135 919 121
4 230 140	112 769	4	0	0
83 602	0		83 602	0
1 027 500	0		3 968 027	0
0	0	4	949 623	1 325 917
<b>1 230 152 280</b>	<b>427 034 481</b>		<b>560 113 208</b>	<b>137 245 038</b>
<b>1 235 578 146</b>	<b>430 397 588</b>		<b>1 401 599 858</b>	<b>547 013 096</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>				
<b>Omløpsmidler</b>				
<i>Fordringer</i>				
9 762 635	6 594 930	4	10 041 868	6 039 097
64 539 594	115 462 669	4	98 065 085	119 835 318
6 141 047	5 110 727	4	0	0
<b>80 443 276</b>	<b>127 168 326</b>		<b>108 106 953</b>	<b>125 874 415</b>
<i>Varer</i>				
2 943 806	19 807 243		109 679 628	22 615 281
<b>2 943 806</b>	<b>19 807 243</b>		<b>109 679 628</b>	<b>22 615 281</b>
306 926 709	248 928 651	5	400 312 981	291 635 587
<b>390 313 791</b>	<b>395 904 220</b>		<b>618 099 562</b>	<b>440 125 283</b>
<b>1 625 891 937</b>	<b>826 301 808</b>		<b>2 019 699 420</b>	<b>987 138 380</b>
<b>Sum eiendeler</b>				



## BALANSE PR 31.12.2020

MORSELSKAP			KONSERN	
2020	2019	Note	2020	2019
<b>Egenkapital og gjeld</b>				
<b>Egenkapital</b>				
<i>Innskutt egenkapital</i>				
63 154 200	61 758 000		63 154 200	61 758 000
741 406 080	332 016 485		741 406 080	332 016 485
7 000	7 000		7 000	7 000
<b>804 567 280</b>	<b>393 781 485</b>	<b>6,7</b>	<b>804 567 280</b>	<b>393 781 485</b>
<i>Opptjent egenkapital</i>				
128 989 927	63 720 479		0	0
-19 117 329	3 148 663		104 638 977	67 001 794
<b>109 872 598</b>	<b>66 869 142</b>	<b>6</b>	<b>104 638 977</b>	<b>67 001 794</b>
<i>Minoritetsinteresser</i>				
0	0		5 233 621	-132 651
<b>0</b>	<b>0</b>	<b>6</b>	<b>5 233 621</b>	<b>-132 651</b>
<b>914 439 879</b>	<b>460 650 628</b>		<b>914 439 879</b>	<b>460 650 628</b>
<b>Gjeld</b>				
<i>Avsetning for forpliktelser</i>				
0	0		6 432 202	0
<b>0</b>	<b>0</b>	<b>8</b>	<b>6 432 202</b>	<b>0</b>
<i>Annen langsiktig gjeld</i>				
558 007 645	83 463 000		771 906 058	242 177 445
62 253 703	0		267 843 680	55 498 834
<b>620 261 348</b>	<b>83 463 000</b>	<b>4</b>	<b>1 039 749 738</b>	<b>297 676 279</b>
<i>Kortsiktig gjeld</i>				
0	149 000 000		0	149 788 004
1 253 768	3 708 785		7 808 245	5 447 557
0	0		0	576 825
4 281 617	1 617 915		4 424 348	1 707 126
62 123 197	62 123 197		0	0
17 483 534	0		17 483 534	0
6 048 596	65 738 284		29 361 472	71 291 960
<b>91 190 712</b>	<b>282 188 181</b>	<b>4</b>	<b>59 077 599</b>	<b>228 811 472</b>
<b>711 452 060</b>	<b>365 651 181</b>		<b>1 105 259 539</b>	<b>526 487 751</b>
<b>1 625 891 937</b>	<b>826 301 808</b>		<b>2 019 699 420</b>	<b>987 138 380</b>

Ivar Erik Tollefsen  
Styremedlem

10.05.2021  
Styret i Fredensborg Bolig AS

Tollef Svenkerud  
Styrets leder

Nick Walter Tollefsen  
Styremedlem

Magnus Aune Hvam  
Administrerende direktør



## Fredensborg Bolig AS KONTANTSTRØMOPPSTILLING 01.01.2020 - 31.12.2020

MORSELSKAP		KONSERN	
2020	2019	2020	2019
<b>Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter</b>			
41 723 451	48 674 891	47 135 535	48 712 203
0	0	-576 825	-142 643
0	-5 826 547	-2 200 000	-25 413 382
1 332 458	716 118	1 332 458	716 118
-53 672 001	-51 505 219	4 357 047	-32 548 293
16 863 437	-19 807 243	-87 064 347	-22 615 281
-3 167 705	-2 532 538	-4 002 771	3 965 831
-2 455 017	2 629 745	2 360 688	2 295 448
47 024 892	-6 348 270	-22 092 996	65 806 266
<b>47 649 515</b>	<b>-33 999 063</b>	<b>-60 751 211</b>	<b>40 776 267</b>
<b>Kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</b>			
0	0	1 344 347	0
-543 626	-1 299 634	-411 785 330	-223 430 477
0	38 100	0	38 100
-1 571 586	-1 971 117	-1 571 586	-1 971 117
-5 147 691	0	0	0
0	20 489 259	0	0
-1 027 500	0	-3 591 733	0
0	5 361 336	0	17 938 539
-797 428 731	-89 529 100	-435 521 877	-5 636 542
<b>-805 719 134</b>	<b>-66 911 156</b>	<b>-851 126 179</b>	<b>-213 061 497</b>
<b>Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter</b>			
0	43 865 912	0	0
387 798 348	52 013 000	592 285 455	209 681 547
428 269 329	13 774 484	428 269 329	13 774 485
<b>816 067 677</b>	<b>109 653 396</b>	<b>1 020 554 784</b>	<b>223 456 032</b>
<b>57 998 058</b>	<b>8 743 177</b>	<b>108 677 394</b>	<b>51 170 802</b>
<b>248 928 651</b>	<b>240 185 474</b>	<b>291 635 587</b>	<b>240 464 785</b>
<b>306 926 709</b>	<b>248 928 651</b>	<b>400 312 981</b>	<b>291 635 587</b>
Denne består av:			
306 926 709	248 928 651	400 312 981	291 635 587
		Bankinnskudd m.v.	



## Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk.

### Bruk av estimater

Utarbeidelse av regnskaper i samsvar med regnskapsloven krever bruk av estimater. Videre krever anvendelse av selskapets regnskapsprinsipper at ledelsen må utøve skjønn. 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.

### Aksjer i datterselskap, felleskontrollerte virksomheter og tilknyttede selskaper

Datterselskaper er selskaper der morselskapet har kontroll, og dermed bestemmende innflytelse på enhetens finansielle og operasjonelle strategi, normalt ved å eie mer enn halvparten av den stemmeberettigede kapitalen. Investeringer der selskapet eller konsernet sammen med en eller flere andre deltakere har felles kontroll, defineres som felleskontrollerte virksomheter. Investeringer med 20-49 % eie av stemmeberettiget kapital og betydelig innflytelse, defineres som tilknyttede selskaper.

### Regnskapsprinsipper for aksjer i datterselskaper, felleskontrollerte virksomheter og tilknyttede selskaper

Egenkapitalmetoden brukes som prinsipp for regnskapsføring av investeringer i felleskontrollerte virksomheter og tilknyttede selskaper i selskapsregnskapet og konsernet. Bruk av metoden fører til at regnskapsført verdi i balansen tilsvarer andelen av egenkapitalen i det tilknyttede selskapet, korrigert for eventuelle gjenværende merverdier fra kjøpet og urealiserte internergevinster. Resultatandelen i resultatregnskapet baseres på andelen av resultatet etter skatt i den felleskontrollerte virksomheten / det tilknyttede selskapet, og korrigeres for eventuelle avskrivninger på merverdier og urealiserte gevinster. I resultatregnskapet vises resultatandelen under finansposter.

I selskapsregnskapet brukes også egenkapitalmetoden som prinsipp for investeringer i datterselskaper.

### Konsolideringsprinsipper

Konsernregnskapet inkluderer Fredensborg Bolig AS og selskaper som Fredensborg Bolig AS har bestemmende innflytelse over. 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. Transaksjoner og mellomværende mellom selskapene i konsernet er eliminert. Konsernregnskapet er utarbeidet etter ensartede prinsipper, ved at datterselskapet følger de samme regnskapsprinsipper som morselskapet.

I konsernregnskapet erstattes posten aksjer i datterselskap med datterselskapets eiendeler og gjeld. Konsernregnskapet utarbeides som om konsernet var én økonomisk enhet. Transaksjoner, urealisert fortjeneste og mellomværende mellom selskapene i konsernet elimineres.

Kjøpte datterselskaper regnskapsføres i konsernregnskapet basert på morselskapets anskaffelseskost. Anskaffelseskost tilordnes identifiserbare eiendeler og gjeld i datterselskapet, som oppføres i konsernregnskapet til virkelig verdi på oppkjøpstidspunktet. Eventuell merverdi ut over hva som kan henføres til identifiserbare eiendeler og gjeld, balanseføres som goodwill. Goodwill behandles som en residual og balanseføres med den andelen som er observert i oppkjøpstransaksjonen. Merverdier i konsernregnskapet avskrives over de oppkjøpte eiendelenes forventede levetid.

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.

### Inntektsføring

Inntekter måles til den virkelige verdien av det vederlaget som mottas eller som skal mottas. De regnskapsførte beløpene oppgis som netto beløp fratrukket rabatter, refusjoner og beløp som er innkrevd på vegne av tredjeparter.

#### a) Salg av eiendom

Inntekter fra salg av bolig (herunder eventuelle salg av prosjekter under utvikling og uutviklede tomter) innregnes på transaksjonstidspunktet. For boliger anses risiko og kontroll å være overført ved overlevering til kjøper.

#### b) Leieinntekter

Leieinntekter fra utleie av eiendom (operasjonelle leieavtaler der konsernet er utleier) inntektsføres lineært over varigheten til den aktuelle leieavtalen.

#### c) Salg av tjenester

Inntekter fra salg av tjenester inntektsføres i takt med utførelsen.

#### d) Salg av eiendomsselskaper

Gevinster og tap ved salg av selskaper som eier prosjekter under utvikling og uutviklede tomter klassifiseres som henholdsvis annen finansinntekt og annen finanskostnad.

### Klassifisering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk klassifiseres som anleggsmidler. Eiendeler som er tilknyttet varekretslopet klassifiseres som omløpsmidler. Fordringer for øvrig klassifiseres som omløpsmidler hvis de skal tilbakebetales innen ett år. For gjeld legges analoge kriterier til grunn. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld.

Omløpsmidler er vurdert til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Langsiktig og kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.



#### Anskaffelseskost

Anskaffelseskost for eiendeler omfatter kjøpesummen for eiendelen, med fradrag for bonuser, rabatter og lignende, og med tillegg for kjøpsutgifter (frakt, toll, offentlige avgifter som ikke refunderes og eventuelle andre direkte kjøpsutgifter). Ved kjøp i utenlandsk valuta balanseføres eiendelen til kursen på transaksjonstidspunktet, men til terminkursen ved bruk av terminkontrakt.

For varige driftsmidler og immaterielle eiendeler omfatter anskaffelseskost også direkte utgifter for å klargjøre eiendelen for bruk, for eksempel utgifter til testing av eiendelen.

#### Immaterielle eiendeler og goodwill

Utgifter til utvikling balanseføres i den grad det kan identifiseres en fremtidig økonomisk fordel knyttet til utvikling av en identifiserbar immateriell eiendel og utgiftene kan måles pålitelig. I motsatt fall kostnadsføres slike utgifter løpende. Balanseført utvikling avskrives lineært over økonomisk levetid.

#### Varige driftsmidler

Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært til restverdi over driftsmidlenes forventede utnyttbare levetid. Ved endring i avskrivningsplan fordeles virkningen over gjenværende avskrivningstid ("knekkpunktmetoden"). Vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader. Påkostninger og forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Skillet mellom vedlikehold og påkostning/forbedring regnes i forhold til driftsmidlets stand på anskaffelsestidspunktet.

Leide (leasede) driftsmidler balanseføres som driftsmidler hvis leiekontrakten anses som finansiell.

#### Andre langsiktige aksjeinvesteringer

Kostmetoden brukes som prinsipp for investeringer i andre aksjer mv. Utdelinger regnskapsføres i utgangspunktet som finansinntekt, når utdelingen er vedtatt. Hvis utdelingene vesentlig overstiger andel av opptjent egenkapital etter kjøpet, føres det overskytende til reduksjon av kostprisen.

#### Nedskrivning av anleggsmidler

Ved indikasjon om at balanseført verdi av et anleggsmiddel er høyere enn virkelig verdi, foretas det test for verdifall. Testen foretas for det laveste nivå av anleggsmidler som har selvstendige kontantstrømmer. Hvis balanseført verdi er høyere enn både salgsverdi og gjenvinnbart beløp (nåverdi ved fortsatt bruk/ele), foretas det nedskrivning til det høyeste av salgsverdi og gjenvinnbart beløp.

Tidligere nedskrivninger, med unntak for nedskrivning av goodwill, reverseres hvis forutsetningene for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

#### Varelager

Varer vurderes til det laveste av anskaffelseskost (etter FIFO-prinsippet) og virkelig verdi. For ferdig tilvirkede varer og varer under tilvirkning består anskaffelseskost av utgifter til produktutforming, materialforbruk, direkte lønn, og andre direkte og indirekte produksjonskostnader (basert på normal kapasitet). Virkelig verdi er estimert salgspris fratrukket nødvendige utgifter til ferdigstillelse og salg. Bare variable utgifter anses nødvendige for å selge ferdige varer, mens også faste tilvirkningskostnader inkluderes som nødvendige for varer som ikke er ferdig tilvirket.

#### Anleggskontrakter

Arbeid under utførelse knyttet til fastpriskontrakter med lang tilvirkningstid vurderes etter løpende avregnings metode. Fullføringsgraden beregnes som påløpte kostnader i prosent av forventet totalkostnad. Totalkostnaden revurderes løpende. For prosjekter som antas å gi tap, kostnadsføres hele det beregnede tapet umiddelbart.

#### Fordringer

Kundefordringer føres opp i balansen etter fradrag for avsetning til forventede tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuell vurdering av fordringene og en tilleggsavsetning som skal dekke øvrige påregnelige tap. Vesentlige økonomiske problemer hos kunden, sannsynligheten for at kunden vil gå konkurs eller gjennomgå økonomisk restrukturering, og utsettelse og mangler ved betalinger anses som indikatorer på at kundefordringer må nedskrives.

Andre fordringer, både omløpsfordringer og anleggsfordringer, føres opp til det laveste av pålydende og virkelig verdi. Virkelig verdi er nåverdien av forventede framtidige innbetalinger. Det foretas likevel ikke neddiskontering når effekten av neddiskontering er uvesentlig for regnskapet. Avsetning til tap vurderes på samme måte som for kundefordringer.

#### Pensjoner

Selskapet pensjonsordning er en innskuddsplan. Ved innskuddsplaner betaler selskapet innskudd til et forsikringselskap. Selskapet har ingen ytterligere betalingsforpliktelse etter at innskuddene er betalt. Innskuddene regnskapsføres som lønnskostnad. Eventuelle forskuddsbetalte innskudd balanseføres som eiendel (pensjonsmidler) i den grad innskuddet kan refunderes eller redusere framtidige innbetalinger.



Fredensborg Bolig AS

Noter til regnskapet for 2020

## Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt beregnes på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt eventuelt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet. Oppføring av utsatt skattefordel på netto skattereduserende forskjeller som ikke er utlignet og underskudd til fremføring, begrunnes med antatt fremtidig inntjening. Utsatt skatt og skattefordel som kan balanseføres oppføres netto i balansen.

Skattereduksjon ved avgitt konsernbidrag, og skatt på mottatt konsernbidrag som føres som reduksjon av balanseført beløp på investering i datterselskap, føres direkte mot skatt i balansen (mot betalbar skatt hvis konsernbidraget har virkning på betalbar skatt, og mot utsatt skatt hvis konsernbidraget har virkning på utsatt skatt). Utsatt skatt både i selskapsregnskapet og i konsernregnskapet regnskapsføres til nominelt beløp.

## Kontantstrømoppstilling

Kontantstrømoppstillingen utarbeides etter den indirekte metoden. Kontanter og kontantekvivalenter omfatter kontanter, bankinnskudd og andre kortsiktige likvide plasseringer, som umiddelbart og med uvesentlig kursrisiko kan konverteres til kjente kontantbeløp og med gjenværende løpetid mindre enn tre måneder fra anskaffelsesdato.



Fredensborg Bolig AS

Noter til regnskapet for 2020

**Note 1 Salgsinntekter**

Pr. virksomhetsområde	Morselskapet		Konsernet	
	2020	2019	2020	2019
Inntekter fra eiendomsutvikling og utleie	28 347 754	14 958 780	196 509 303	18 475 860
<b>Sum</b>	<b>28 347 754</b>	<b>14 958 780</b>	<b>196 509 303</b>	<b>18 475 860</b>

**Geografisk fordeling**

Innenlands	28 347 754	14 958 780	196 509 303	18 475 860
<b>Sum</b>	<b>28 347 754</b>	<b>14 958 780</b>	<b>196 509 303</b>	<b>18 475 860</b>

**Note 2 Varige driftsmidler**

**Morselskapet**

	Inventar mv	Andre immaterielle eiendeler	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	1 299 634	1 971 117	3 270 751
Tilgang	543 626	1 571 586	2 115 212
Avgang	0	0	0
Anskaffelseskost 31.12.	1 843 260	3 542 703	5 385 963
Akkumulerte avskrivninger 31.12.	1 111 951	936 625	2 048 576
<b>Balanseført verdi 31.12.</b>	<b>731 309</b>	<b>2 606 078</b>	<b>3 337 387</b>
Årets avskrivninger	468 269	864 189	1 332 458

Forventet økonomisk levetid	4 år	3 år
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær

**Konsernet**

	Tomter	Bygn. og annen fast eiendom	Tekniske anlegg	Inventar mv	Andre immaterielle eiendeler	Anlegg under utførelse	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	266 154 680	137 893 133	3 852 463	2 212 179	1 971 117	990 017	413 073 589
Reklassifiseringer	90 038 961	-85 635 000	-3 852 463	-905 828		354 330	0
Tilgang kostpris ved kjøp av seiskap	400 447 439	0	0	0	0	0	400 447 439
Tilgang	48 013 417	0	0	543 626	1 571 586	0	50 128 629
Avgang	0	0	0	0	0	-1 344 347	-1 344 347
Anskaffelseskost 31.12.	804 654 496	52 258 133	0	1 849 977	3 542 703	0	862 305 309
Akkumulerte avskrivninger 31.12.	0	17 888 260	0	1 118 668	936 625	0	19 943 553
<b>Balanseført verdi 31.12.</b>	<b>804 654 496</b>	<b>34 369 873</b>	<b>0</b>	<b>731 309</b>	<b>2 606 077</b>	<b>0</b>	<b>842 361 757</b>
Årets avskrivninger	0	0	0	468 269	864 189	0	1 332 459

Forventet økonomisk levetid				4 år	3-5 år	
Avskrivningsplan	Avskrives ikke	Avskrives ikke	Avskrives ikke	Lineær	Lineær	Avskrives ikke



## Fredensborg Bolig AS

Noter til regnskapet for 2020

### Note 3 Datterselskap, tilknyttet selskap og felleskontrollert virksomhet

#### Morselskapet

Fredensborg Bolig AS' investeringer i datterselskap, felleskontrollert virksomhet og tilknyttede selskap regnskapsføres etter egenkapitalmetoden.

Selskap	Forretnings- kontor	Eierandel	Stemmeandel
<b>Datterselskap</b>			
FFB Eiendomsinvest I AS	Oslo	100%	100%
Bjørnemyrveien 15 AS	Oslo	100%	100%
Skrenten AS	Oslo	100%	100%
SVR 177 AS	Oslo	100%	100%
B4 Jessheim AS	Oslo	100%	100%
Grøstad Utvikling AS	Oslo	100%	100%
Østre Aker vei 70 AS	Oslo	100%	100%
Lørenskog Hageby Utvikling AS	Oslo	100%	100%
Frostaveien Utvikling AS	Oslo	100%	100%
FFB Prosjekt 5 AS	Oslo	100%	100%
FFB Prosjekt 9 AS	Oslo	100%	100%
FFB Prosjekt 10 AS	Oslo	100%	100%
FFB Prosjekt 11 AS	Oslo	100%	100%
FFB Prosjekt 13 AS	Oslo	100%	100%
FFB Prosjekt 14 AS	Oslo	100%	100%
FFB Prosjekt 15 AS	Oslo	100%	100%
Elvely Utvikling AS	Oslo	67%	67%
<b>Felleskontrollert virksomhet</b>			
Vikhammerstrand Holding AS	Oslo	50%	50%
Steinan Holding AS	Oslo	50%	50%
MT Utvikling AS	Oslo	50%	50%
Storsand Bolig AS	Oslo	50%	50%
HE Prosjektinvest AS	Oslo	50%	50%
<b>Tilknyttede selskap</b>			
Brick Boligutvikling AS	Oslo	22%	22%
FFB VE AS	Oslo	40%	40%
FFB Prosjekt 6	Oslo	40%	40%
Brøset Utvikling AS	Oslo	25%	25%
<b>Beregning av årets resultatandel</b>			
	Investeringer i datter- selskaper	Investeringer i FKV og TS	Sum
Andel årets resultat	54 791 405	-1 119 404	53 672 001
Årets resultatandel	54 791 405	-1 119 404	53 672 001
<b>Beregning av balanseført verdi 31.12.</b>			
	Investeringer i datter- selskaper	Investeringer i FKV og TS	Sum
Balanseført verdi 01.01.	377 133 349	49 788 364	426 921 713
Tilgang/avgang i perioden	286 124 408	458 092 916	744 217 324
Årets resultatandel	59 529 708	26 460 647	85 990 355
Overføringer til/fra selskapet (utbytte, konsernbidrag)	-4 738 303	-27 580 051	-32 318 354
Balanseført verdi 31.12.	718 049 161	506 761 877	1 224 811 038



## Fredensborg Bolig AS

Noter til regnskapet for 2020

### Konsernet

I konsernregnskapet innregnes datterselskaps eiendeler og gjeld i henhold til oppkjøpsmetoden. Investeringer i felleskontrollert virksomhet og tilknyttede selskap regnskapsføres etter egenkapitalmetoden.

Selskap	Forretnings- kontor	Eierandel	Eier-/ stemme- andel
<b>Datterselskap</b>			
FFB Eiendomsinvest I AS	Oslo	100%	100%
Nygård Boligutvikling Holding AS	Oslo	100%	100%
Nygård Boligutvikling AS	Oslo	100%	100%
Bekkefarete Bolig 2	Oslo	100%	100%
Bjørnemyrveien 15 AS	Oslo	100%	100%
Skrenten AS	Oslo	100%	100%
SVR 177 AS	Oslo	100%	100%
B4 Jessheim AS	Oslo	100%	100%
Grøstad Utvikling AS	Oslo	100%	100%
Østre Aker vei 70 AS	Oslo	100%	100%
Lørenskog Hageby Utvikling AS	Oslo	100%	100%
Tunveien 2 Tomteselskap AS	Oslo	100%	100%
Frostaveien Utvikling AS	Oslo	100%	100%
FBB Prosjekt 5 AS	Oslo	100%	100%
FBB Prosjekt 9 AS	Oslo	100%	100%
FBB Prosjekt 10 AS	Oslo	100%	100%
FBB Prosjekt 11 AS	Oslo	100%	100%
FBB Prosjekt 13 AS	Oslo	100%	100%
FBB Prosjekt 14 AS	Oslo	100%	100%
FBB Prosjekt 15 AS	Oslo	100%	100%
Elvely Utvikling AS	Oslo	67%	67%
AS Elvely*	Oslo	67%	67%
*Eies 100 % av Elvely Utvikling AS			
<b>Felleskontrollert virksomhet</b>			
Vikhammerstrand Holding AS	Levanger	50%	50%
Vikhammerstrand AS***	Levanger	50%	50%
Steinan Holding AS	Oslo	50%	50%
MT Utvikling AS	Oslo	50%	50%
Montebello Terrasse AS*	Oslo	50%	50%
Sandakerveien 16 AS	Oslo	50%	50%
Bjørnveien Boligutvikling AS	Oslo	50%	50%
Bekkefarete Bolig AS	Oslo	50%	50%
Torshov Torg AS**	Oslo	50%	50%
Storsand Bolig AS	Oslo	50%	50%
HE Prosjektinvest AS	Oslo	50%	50%
*Eies 100 % av MT Utvikling AS			
** Eies 100 % av Sandakerveien 16 AS			
*** Eies 100 % av Vikhammerstrand Holding AS			
<b>Tilknyttede selskap</b>			
Brick Boligutvikling AS	Oslo	22%	22%
FBB VE AS	Oslo	40%	40%
FBB Prosjekt 6	Oslo	40%	40%
Brøset Utvikling AS	Oslo	25%	25%
*Eies 12,5 % av FBB VE AS			



## Fredensborg Bolig AS

Noter til regnskapet for 2020

Merverdianalyse - oppkjøpte selskap der Fredensborg Bolig AS har kontroll (FFB Eiendomsinvest I AS, Bekkefaret Bolig 2 AS, Grøstadvik AS, Østre Aker vei 70 AS og AS Elvely)

Balansført egenkapital på kjøpstidspunktet	90 987 927
Merverdi tomt i datterselskap	587 878 201
<b>Merverdi tomt allokert til kostpris aksjer i felleskontrollert virksomhet og tilknyttede selskap</b>	<b>58 162 543</b>
<b>Anskaffelseskost</b>	<b>737 028 670</b>

Anskaffelseskost for aksjene i FFB Eiendomsinvest I AS er fordelt på det heleide datterselskapet, de felleskontrollerte virksomhetene og det tilknyttede selskapet som FFB Eiendomsinvest I AS eide på oppkjøpstidspunktet.

Merverdi på tomt i datterselskaper er balansført på regnskapslinjen tomter, bygninger o.a fast eiendom. Merverdi tomt i TS/FKVer er lagt til anskaffelseskost på regnskapslinjen Investeringer i tilknyttet selskap og felleskontrollert virksomhet.

### Beregning av årets resultatandel - felleskontrollert virksomhet og tilknyttede selskap

Sum resultatført overskudd	10 161 964
Sum resultatført underskudd	2 369 338
<b>Netto årets resultatandel i felleskontrollerte og tilknyttede selskap</b>	<b>7 792 626</b>

Merverdier i de oppkjøpte selskapene knytter seg til tomter og blir derfor ikke avskrevet.

### Beregning av balansført verdi 31.12. - felleskontrollert virksomhet og tilknyttede selskap

Balansført verdi 01.01.	135 919 121
Tilgang/avgang i perioden inkl allokert merverdi	383 820 159
Årets resultatandel	35 372 677
Overføringer til/fra selskapet (utbytte, konsernbidrag)	-27 580 051
<b>Balansført verdi 31.12.</b>	<b>527 531 906</b>



Fredensborg Bolig AS

Noter til regnskapet for 2020

Note 4 Fordringer og gjeld

Morselskapet		Kundefordringer	Konsernet	
2020	2019		2020	2019
9 762 635	6 594 930	Kundefordringer pålydende	10 041 868	6 039 097
0	0	Avsetning til tap på krav	0	0
<b>9 762 635</b>	<b>6 594 930</b>	<b>Kundefordringer i balansen</b>	<b>10 041 868</b>	<b>6 039 097</b>

Morselskapet		Fordringer med forfall om mindre enn ett år	Konsernet	
2020	2019		2020	2019
1 541 460	2 147 048	Fordring mot FFB Eiendomsinvest I AS	0	0
3 059 303	2 963 679	Fordring mot Østre Aker vei 70 AS	0	0
327 907	0	Fordring mot SVR177 AS	0	0
1 146 077	0	Fordring mot Tunveien 2 AS	0	0
21 680 186	80 561 036	Fordring mot Bekkefare Bolig AS	21 680 186	80 561 036
0	0	Fordring mot Bromstad Allé AS	0	3 845 432
0	0	Oppgjente, ikke fakturerte inntekter i Lerenskog Hageby Utvikling AS	29 544 601	0
42 925 708	34 901 633	Øvrige kortsiktige fordringer	46 840 298	35 428 850
<b>70 680 641</b>	<b>120 573 396</b>	<b>Andre kortsiktige fordringer i balansen</b>	<b>98 065 085</b>	<b>119 835 318</b>

Fordringen mot Bekkefare Bolig AS oppstod da Fredensborg Bolig AS solgte Jessheim Tomteselskap AS til Bekkefare Bolig AS i desember 2019.

Morselskapet		Fordringer med forfall om senere enn ett år	Konsernet	
2020	2019		2020	2019
0	0	Lån til Bekkefare Bolig AS	2 887 262	1 244 248
0	0	Lån til Bjerneveien Boligutvikling AS	53 266	0
2 001 000	0	Lån til Elvely Utvikling AS	0	0
2 229 140	112 769	Lån til B4 Jessheim AS	0	0
1 027 500	0	Lån til Vikhammerstrand Holding AS	1 027 500	0
0	0	Øvrige langsiktige fordringer	949 622	81 669
<b>5 257 640</b>	<b>112 769</b>	<b>Sum</b>	<b>4 917 650</b>	<b>1 325 917</b>

Morselskapet		Gjeld med forfall om senere enn ett år	Konsernet	
2020	2019		2020	2019
558 007 645	83 463 000	Gjeld til kredittinstitusjoner	771 906 058	242 177 445
62 253 703	0	Selgerkreditt fra kjøp av selskap	264 902 950	53 560 717
0	0	Øvrig langsiktig gjeld	2 940 730	1 938 117
<b>620 261 348</b>	<b>83 463 000</b>	<b>Sum</b>	<b>1 039 749 738</b>	<b>297 676 279</b>

Det er ingen gjeld som forfaller senere enn 5 år.

Morselskapet		Gjeld sikret ved pant	Konsernet	
2020	2019		2020	2019
620 261 348	232 463 000		1 036 809 008	391 965 449
<b>Balansført verdi av pantsatte eiendeler</b>				
718 049 161	377 133 348	Investeringer i datterselskap	0	0
<b>718 049 161</b>	<b>377 133 348</b>	<b>Sum</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Konsernregnskapet viser konsernet som én økonomisk enhet. I konsernregnskapet er derfor kostpris på aksjer i selskaper der konsernet hadde kontroll ved utgangen av året erstattet med eiendeler og gjeld i disse selskapene, tillagt eventuelle merverdier og goodwill identifisert på oppkjøpstidspunktet.



Fredensborg Bolig AS

Noter til regnskapet for 2020

Note 5 Bundne bankinnskudd, trekkrettigheter

Morselskapet		Bundne bankinnskudd	Konsernet	
2020	2019		2020	2019
1 208 902	898 656	Skattetrekkmidler	1 208 902	898 656

Note 6 Egenkapital

Morselskapet						
Årets endring i egenkapital	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Fond for vurderingsforskjeller	Sum
Egenkapital 01.01.2020	61 758 000	332 016 485	7 000	3 148 663	63 720 479	460 650 628
Kapitalforhøyelse 20.04.2020	90 600	1 436 161	0	0	0	1 526 761
Kapitalforhøyelse 11.08.2020	1 060 800	17 681 768	0	0	0	18 742 568
Kapitalforhøyelse 26.08.2020	244 800	407 755 200	0	0	0	408 000 000
Årets resultat	0	0	0	-22 265 993	65 269 448	43 003 455
Avsatt utbytte	0	-17 483 534	0	0	0	-17 483 534
<b>Egenkapital 31.12.2020</b>	<b>63 154 200</b>	<b>741 406 080</b>	<b>7 000</b>	<b>-19 117 330</b>	<b>128 989 927</b>	<b>914 439 879</b>

Konsernet						
Årets endring i egenkapital	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Minoritetsinteresser	Sum
Egenkapital 01.01.2020	61 758 000	332 016 485	7 000	67 001 794	-132 651	460 650 628
Kapitalforhøyelse 20.04.2020	90 600	1 436 161	0	0	0	1 526 761
Kapitalforhøyelse 11.08.2020	1 060 800	17 681 768	0	0	0	18 742 568
Kapitalforhøyelse 26.08.2020	244 800	407 755 200	0	0	0	408 000 000
Reklassifiseringer	0	0	0	-5 803 310	5 803 310	0
Årets resultat	0	0	0	43 440 493	-437 038	43 003 455
Avsatt utbytte	0	-17 483 534	0	0	0	-17 483 534
<b>Egenkapital 31.12.2020</b>	<b>63 154 200</b>	<b>741 406 080</b>	<b>7 000</b>	<b>104 638 977</b>	<b>5 233 621</b>	<b>914 439 879</b>

Note 7 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen i Fredensborg Bolig AS pr. 31.12 består av:

Aksjeklasse	Antall	Pålydende	Balansført
A-aksjer	104 849	600	62 909 400
B-aksjer	408	600	244 800
<b>Sum</b>	<b>105 257</b>		<b>63 154 200</b>

B-aksjene har ikke stemmerett. Forøvrig gir hver aksje samme rettigheter i selskapet. Ved kapitalforhøyelse har aksjonærene bare fortrinnsrett til aksjer innen den klassen de eier aksjer fra før.

Oversikt over aksjonærer pr. 31.12.

Aksjonær	A-aksjer	B-aksjer	Sum antall	Eierandel	Stemmeandel
Fredensborg AS	50 000	408	50 408	47,89%	47,69%
Hågeberg AS	50 000	0	50 000	47,50%	47,69%
FBBA AS	4 012	0	4 012	3,81%	3,83%
FBBA II AS	837	0	837	0,80%	0,80%
<b>Sum</b>	<b>104 849</b>	<b>408</b>	<b>105 257</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

Administrerende direktør eier ingen aksjer i selskapet. Styrets medlemmer eier direkte eller indirekte aksjer i samtlige selskaper som er aksjonærer per 31.12.

Fredensborg Bolig AS har stilt garanti for et lån til FBBA II AS på kr 3 600 000.



Fredensborg Bolig AS

Noter til regnskapet for 2020

**Note 8 Skatt**

**Beregning av utsatt skatt/utsatt skattefordel**

Morselskapet			Konsernet	
2020	2019		2020	2019
		<b>Midlertidige forskjeller</b>		
-188 180	-13 965	Varige driftsmidler	19 453 674	1 506 196
0	0	Varebeholdninger	-5 242 435	0
0	0	Fordringer	-30 391	0
0	0	Gevinst- og tapskonto	30 396	0
0	0	Tilvirkningskontrakter	29 544 601	0
-188 180	-13 965	Netto midlertidige forskjeller	43 755 845	1 506 196
-9 304 909	-3 660 919	Underskudd til fremføring	-22 026 000	-5 056 711
<b>-9 493 089</b>	<b>-3 674 884</b>	<b>Grunnlag for utsatt skatt</b>	<b>21 729 845</b>	<b>-3 550 515</b>
-2 088 479	-808 474	Utsatt skatt	4 780 566	-781 113
0	0	Herav ikke balanseført utsatt skattefordel	1 651 636	115 022
<b>-2 088 479</b>	<b>-808 474</b>	<b>Utsatt skatt i balansen</b>	<b>6 432 202</b>	<b>-666 091</b>

**Grunnlag for skattekostnad, endring i utsatt skatt og betalbar skatt**

Morselskapet			Konsernet	
2020	2019		2020	2019
		<b>Grunnlag for betalbar skatt</b>		
41 723 451	48 674 891	Resultat før skattekostnad	47 135 535	48 712 203
-53 609 501	-57 326 316	Permanente forskjeller	-39 017 581	-57 955 927
-11 886 050	-8 651 425	Grunnlag for skattekostnad på årets resultat	8 117 954	-9 243 724
1 316 121	13 965	Endring i midlertidige forskjeller	-27 788 135	11 865 657
-10 569 929	-8 637 461	Gr.lag for bet.bar skatt i res.regnskapet	-19 670 181	2 621 932
6 067 847	5 110 727	+/- Mottatt/avgitt konsernbidrag	0	0
<b>-4 502 082</b>	<b>-3 526 734</b>	<b>Skattepliktig inntekt (grunnlag for betalbar skatt i balansen)</b>	<b>-19 670 181</b>	<b>2 621 932</b>

Morselskapet			Konsernet	
2020	2019		2020	2019
		<b>Fordeling av skattekostnaden</b>		
0	0	Betalbar skatt	0	27 686
0	0	Betalbar skatt ført over resultat ved fusjon	0	0
0	0	For mye, for lite avsatt i fjor	0	0
0	0	Sum betalbar skatt	0	27 686
-1 280 005	-778 953	Endring i utsatt skatt/skattefordel	4 132 080	-769 328
<b>-1 280 005</b>	<b>-778 953</b>	<b>Skattekostnad</b>	<b>4 132 080</b>	<b>-741 642</b>

Morselskapet			Konsernet	
2020	2019		2020	2019
		<b>Avstemming av årets skattekostnad</b>		
41 723 451	48 674 891	Regnskapsmessig resultat før skattekostnad	47 135 535	48 712 203
9 179 159	10 708 476	Beregnet skatt	10 369 818	10 716 685
-1 280 005	-778 953	Skattekostnad i resultatregnskapet	6 952 397	-741 642
<b>-10 459 164</b>	<b>-11 487 429</b>	<b>Differanse</b>	<b>-3 417 421</b>	<b>-11 458 326</b>

Morselskapet			Konsernet	
2020	2019		2020	2019
		<b>Differansen består av følgende:</b>		
-11 794 090	-12 611 790	Skatt av permanente forskjeller	-8 089 440	-12 750 304
0	0	Endring i utsatt skatt/skattefordel som følge av endret skattesats	0	0
1 334 925	1 124 360	Andre forskjeller	4 672 019	1 291 977
<b>-10 459 164</b>	<b>-11 487 429</b>	<b>Sum forklart differanse</b>	<b>-3 417 421</b>	<b>-11 458 327</b>

Morselskapet			Konsernet	
2020	2019		2020	2019
		<b>Betalbar skatt i balansen</b>		
-1 336 444	-1 124 360	Betalbar skatt i skattekostnaden	0	576 825
1 336 444	1 124 360	Skattevirkning av konsernbidrag	0	0
<b>0</b>	<b>0</b>	<b>Betalbar skatt i balansen</b>	<b>0</b>	<b>576 825</b>



Fredensborg Bolig AS

Noter til regnskapet for 2020

Note 9 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte mm.

Morselskapet			Konsernet		
2020	2019	Lønnskostnader	2020	2019	
25 664 331	15 378 328	Lønninger	25 664 331	15 378 328	
3 401 674	2 508 499	Arbeidsgiveravgift	3 401 674	2 508 499	
593 751	472 633	Pensjonskostnader	593 751	472 633	
848 026	568 383	Andre ytelser	848 026	568 383	
<b>30 507 782</b>	<b>18 927 843</b>	<b>Sum</b>	<b>30 507 782</b>	<b>18 927 843</b>	

  

19	10	Sysselsatte årsverk i regnskapsåret har vært	19	13,9	
----	----	--	----	------	--

Selskapenes pensjonsordninger tilfredstiller kravene i Lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Ytelser til ledende personer	Daglig leder	Styret
Lønn	2 108 700	0
Pensjon	43 493	0
Annen godtgjørelse	10 162	0

Fredensborg Bolig AS har stilt garanti for et lån til FBBA II på kr 3 600 000.

Kostnadsført godtgjørelse til revisor	Morselskap	Konsern
Lovpålagt revisjon	68 998	248 442
Andre attestasjonstjenester	0	1 576
Skatterådgivning	0	0
Annen bistand	0	17 500
<b>Sum</b>	<b>68 998</b>	<b>267 518</b>

Note 10 Transaksjoner med nærstående parter

Konsernets transaksjoner med nærstående parter	Morselskap	Konsern
a) Salg av tjenester		
- Til datterselskap	5 180 226	0
- Til felleskontrollerte virksomheter og tilknyttede selskaper	12 699 704	12 699 704
b) Finansiering		
- Renteinntekter fra datterselskap	747 707	0
- Renteekostnader til datterselskap	320 548	0
- Renteinntekter fra tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter	1 288 484	1 288 484



Fredensborg Bolig AS

Noter til regnskapet for 2020

**Note 11 Spesifikasjon av finansinntekter og finanskostnader**

Morselskapet		Finansinntekter	Konsernet	
2020	2019		2020	2019
56 041 339	53 830 920	Andel av overskudd i datterselskap/FKV/TS	10 161 964	34 225 125
6 900	0	Andre finansinntekter	2 206 956	5 656 524
<b>56 048 239</b>	<b>53 830 920</b>	<b>Sum finansinntekter</b>	<b>12 368 920</b>	<b>39 881 649</b>

Morselskapet		Finanskostnader	Konsernet	
2020	2019		2020	2019
2 369 338	2 325 701	Andel av underskudd i datterselskap/FKV/TS	2 369 338	1 676 832
552 010	252 005	Andre finanskostnader	579 510	336 345
<b>2 921 348</b>	<b>2 577 706</b>	<b>Sum finanskostnader</b>	<b>2 948 848</b>	<b>2 013 177</b>

**Note 12 Covid-19**

Ved inngangen av året betraktes fremtidsutsiktene som positive på basis av at det ruller ut vaksine mot Covid 19.

Norge har sterke statsfinanser og myndighetene har lansert en rekke tiltak for å avhjelpe næringslivet og mennesker som blir rammet av de stadige nedstengningene i samfunnet.

Styringsrenten er historiske 0 % noe som har medført til en svært sterk boligprisvekst i de fleste regioner i Norge i 2020, og som har fortsatt inn i 2021.



Building a better  
working world

Statsautoriserte revisorer  
Ernst & Young AS

Dronning Eufemias gate 6A, NO-0191 Oslo  
Postboks 1156 Sentrum, NO-0107 Oslo

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA  
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no  
Medlemmer av Den norske revisorforening

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Fredensborg Bolig AS

### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

#### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Fredensborg Bolig AS som består av selskapsregnskap og konsernregnskap. Selskapsregnskapet og konsernregnskapet består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap og kontantstrømpoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen, og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

Etter vår mening er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets og konsernets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av deres 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i avsnittet *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet og konsernet i samsvar med de relevante etiske kravene i Norge knyttet til revisjon slik det kreves i lov og forskrift. Vi har også overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

#### Øvrig informasjon

Øvrig informasjon omfatter informasjon i selskapets årsrapport bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for den øvrige informasjonen. Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke den øvrige informasjonen, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese den øvrige informasjonen med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet eller kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon, er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

#### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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 feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike selskapet eller legge ned virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.



Building a better  
working world

## 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 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan skyldes misligheter eller feil og 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.

Som del av en revisjon i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg

- ▶ identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller 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 feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll;
- ▶ opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen 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;
- ▶ vurderer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimater og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige;
- ▶ konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det foreligger vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet. Hvis slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, må vi modifisere vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapets evne til fortsatt drift ikke lenger er til stede;
- ▶ vurderer 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;
- ▶ innhenter vi tilstrekkelig og hensiktsmessig revisjonsbevis vedrørende den finansielle informasjonen til enhetene eller forretningsområdene i konsernet for å kunne gi uttrykk for en mening om konsernregnskapet. Vi er ansvarlige for å fastsette strategien for, samt å følge opp og gjennomføre konsernrevisjonen, og vi har et udelte ansvar for konklusjonen på revisjonen av konsernregnskapet.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen, tidspunktet for vårt revisjonsarbeid og eventuelle vesentlige funn i vår revisjon, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom vårt arbeid.

## Uttalelse om øvrige lovmessige krav

### Konklusjon om årsberetningen

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet og forutsetningen om fortsatt drift er konsistente med årsregnskapet og i samsvar med lov og forskrifter.

Uavhengig revisors beretning - Fredensborg Bolig AS

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Pennneo Dokumentnr: HBGWO-SSEB3-EN85Q-H036W-VNCSK-NAAMLZ



Building a better  
working world

## Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendige i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokførings-skikk i Norge.

Oslo, 20. mai 2021  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Kjetil Rimstad  
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: HBGWO-SSEB3-EN85Q-H030W-VNCSK-NAAML2



# 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."

## Kjetil Rimstad

Statsautorisert revisor

På vegne av: EY

Serienummer: 9578-5999-4-1044102

IP: 51.175.xxx.xxx

2021-05-20 16:29:56Z



Penneo Dokumentnr: HBGWO-SSEB3-EN85Q-H036W-VNCSK-VAML2

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>