



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer:	919 998 296
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Foretaksnavn:	FREDENSBORG BOLIG AS
Forretningsadresse:	Henrik Ibsens gate 48 0255 OSLO

Regnskapsår

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

Konsern

Mørselskap i konsern:	Ja
Konsernregnskap lagt ved:	Ja

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet:	Lene Kørre
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	11.04.2025

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 08.08.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	1,10	58 024 345	51 652 124
Annen driftsinntekt	10		
Sum inntekter		58 024 345	51 652 124
Kostnader			
Varekostnad		0	0
Lønnskostnad	9	65 269 419	55 273 009
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	1 121 969	1 555 832
Annen driftskostnad	10	23 123 869	12 667 564
Sum kostnader		89 515 257	69 496 405
Driftsresultat		-31 490 912	-17 844 281
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap		94 078 577	51 493 411
Inntekt fra investering i tilknyttet selskap		5 500 044	26 399 633
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		8 750 402	118 595 243
Annen renteinntekt		15 008 628	7 559 509
Annen finansinntekt	3,11	394 291 576	187 346 678
Sum finansinntekter		517 629 227	391 394 474
Rentekostnad til foretak i samme konsern		2 470 630	4 459 454
Annen rentekostnad		37 269 207	133 812 652
Annen finanskostnad	3,11	125 601 486	50 995 091
Sum finanskostnader		165 341 323	189 267 197
Netto finans		352 287 904	202 127 277
Resultat før skattekostnad		320 796 992	184 282 996
Skattekostnad	8	-5 457 048	3 592 140
Årsresultat		326 254 040	180 690 856
Overføringer og disponeringer			



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Overført til fond for vurderingsforskjeller		227 064 443	129 885 108
Avsatt til annen egenkapital		99 189 597	50 805 745
Sum overføringer og disponeringer	6	326 254 040	180 690 853



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Konsesjoner, patenter, lisenser, varemerker og lignende rettigheter	2	388 490	964 325
Utsatt skattefordel	8	22 479 695	17 162 809
Sum immaterielle eiendeler		22 868 185	18 127 134
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		673 913	642 501
Sum varige driftsmidler		673 913	642 501
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	3	1 877 052 191	1 940 845 820
Lån til foretak i samme konsern	4	0	366 247 677
Investeringer i tilknyttet selskap	3	762 635 438	657 105 862
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet		0	2 765 857
Investeringer i aksjer og andeler		23 057 769	22 886 825
Sum finansielle anleggsmidler		2 662 745 398	2 989 852 041
Sum anleggsmidler		2 686 287 496	3 008 621 676
Omløpsmidler			
Varer			
Varer		23 426 422	39 627 814
Sum varer		23 426 422	39 627 814
Fordringer			
Kundefordringer	4	33 113 604	11 210 037
Andre fordringer	4	380 125 422	94 906 254
Konsernfordringer	4	945 741 721	529 242 297
Sum fordringer		1 358 980 747	635 358 588
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	5	190 873 473	313 524 746
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		190 873 473	313 524 746



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Sum omløpsmidler		1 573 280 642	988 511 148
SUM EIENDELER		4 259 568 138	3 997 132 824
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Akjesekapital		63 998 400	63 790 800
Beholdning av egne aksjer		-22 800	-22 800
Overkurs		838 783 727	832 084 475
Annen innskutt egenkapital		7 000	7 000
Sum innskutt egenkapital	6,7	902 766 327	895 859 475
Opptjent egenkapital			
Fond for vurderingsforskjeller		733 958 326	557 484 013
Annen egenkapital		-26 448 461	-125 638 058
Sum opptjent egenkapital	6	707 509 865	431 845 955
Sum egenkapital		1 610 276 192	1 327 705 430
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4	1 760 219 173	2 426 470 894
Øvrig langsiktig gjeld	4	151 587 549	159 018 328
Sum annen langsiktig gjeld		1 911 806 722	2 585 489 222
Sum langsiktig gjeld		1 911 806 722	2 585 489 222
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 293 429	1 708 557
Skyldige offentlige avgifter		4 515 207	4 834 376
Kortsiktig konserngjeld	4	703 862 799	62 123 197
Annen kortsiktig gjeld		27 813 788	15 272 041
Sum kortsiktig gjeld		737 485 223	83 938 171



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Sum gjeld		2 649 291 945	2 669 427 393
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 259 568 137	3 997 132 823



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	1,10	1 525 917 085	1 004 974 897
Annen driftsinntekt	10	51 108 815	49 932 895
Sum inntekter		1 577 025 900	1 054 907 792
Kostnader			
Varekostnad		1 304 182 845	809 556 409
Lønnskostnad	9	65 269 419	55 273 009
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	2 455 668	1 578 438
Annen driftskostnad	10	45 682 303	31 401 887
Sum kostnader		1 417 590 235	897 809 743
Driftsresultat		159 435 665	157 098 049
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap		0	19 057 000
Annen renteinntekt		17 420 252	8 530 644
Annen finansinntekt	3,11	222 250 982	176 359 356
Sum finansinntekter		239 671 234	203 947 000
Annen rentekostnad		55 679 756	137 353 841
Annen finanskostnad	3,11	37 226 398	21 428 451
Sum finanskostnader		92 906 154	158 782 292
Netto finans		146 765 080	45 164 708
Resultat før skattekostnad		306 200 745	202 262 757
Skattekostnad	8	-20 053 294	21 571 903
Årsresultat		326 254 039	180 690 854
Minoritetsinteresser		18 503 818	6 672 815
Årsresultat etter minoritetsinteresser		307 750 221	174 018 039



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	8	0	0
Andre immatrielle eiendeler	2	388 490	964 325
Sum immaterielle eiendeler		388 490	964 325
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2,3	1 760 525 640	1 970 891 079
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		673 913	642 501
Sum varige driftsmidler		1 761 199 553	1 971 533 580
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	3	0	0
Lån til foretak i samme konsern	4		
Investeringer i tilknyttet selskap	3	854 216 330	738 605 132
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet		0	2 765 857
Investeringer i aksjer og andeler		23 057 768	22 886 825
Sum finansielle anleggsmidler		877 274 098	764 257 814
Sum anleggsmidler		2 638 862 141	2 736 755 719
Omløpsmidler			
Varer			
Varer		1 348 481 308	1 709 413 613
Sum varer		1 348 481 308	1 709 413 613
Fordringer			
Kundefordringer	4	51 675 943	17 176 987
Andre fordringer	4	774 804 761	433 594 253
Sum fordringer		826 480 704	450 771 240
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	5	175 651 475	283 436 059
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		175 651 475	283 436 059



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Sum omløpsmidler		2 350 613 487	2 443 620 912
SUM EIENDELER		4 989 475 628	5 180 376 631

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksekapital		63 998 400	63 790 800
Beholdning av egne aksjer		-22 800	-22 800
Overkurs		838 783 727	832 084 475
Annen innskutt egenkapital		7 000	7 000
Sum innskutt egenkapital	6,7	902 766 327	895 859 475

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital		707 464 815	415 121 380
Sum opptjent egenkapital	6	707 464 815	415 121 380

Minoritetsinteresser	6	45 047	16 724 574
----------------------	---	--------	------------

Sum egenkapital		1 610 276 189	1 327 705 429
------------------------	--	----------------------	----------------------

Gjeld

Langsiktig gjeld

Utsatt skatt	8	28 430 408	60 555 446
Sum avsetninger for forpliktelser		28 430 408	60 555 446

Annen langsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner	4	2 694 503 658	3 151 542 536
Øvrig langsiktig gjeld	4	221 583 849	313 201 342
Sum annen langsiktig gjeld		2 916 087 507	3 464 743 878

Sum langsiktig gjeld		2 944 517 915	3 525 299 324
-----------------------------	--	----------------------	----------------------

Kortsiktig gjeld

Leverandørgjeld		167 513 783	39 981 896
Betalbar skatt	8	11 628 411	4 756
Skyldige offentlige avgifter		5 290 338	5 800 229



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Annen kortsiktig gjeld		250 248 993	281 585 005
Sum kortsiktig gjeld		434 681 525	327 371 886
Sum gjeld		3 379 199 440	3 852 671 210
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 989 475 629	5 180 376 639



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 670898

Enheten

Organisasjonsnummer: 919 998 296
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: FREDENSBORG BOLIG AS
Forretningsadresse: Henrik Ibsens gate 48
0255 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap 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: 11.04.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

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

Brønnøysundregistrene, 07.08.2025



Organisasjonsnr: 919 998 296
FREDENSBORG BOLIG AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	1,10	58 024 345	51 652 124
Annen driftsinntekt	10		
Sum inntekter		58 024 345	51 652 124
Kostnader			
Varekostnad		0	0
Lønnskostnad	9	65 269 419	55 273 009
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	1 121 969	1 555 832
Annen driftskostnad	10	23 123 869	12 667 564
Sum kostnader		89 515 257	69 496 405
Driftsresultat		-31 490 912	-17 844 281
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap		94 078 577	51 493 411
Inntekt fra investering i tilknyttet selskap		5 500 044	26 399 633
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		8 750 402	118 595 243
Annen renteinntekt		15 008 628	7 559 509
Annen finansinntekt	3,11	394 291 576	187 346 678
Sum finansinntekter		517 629 227	391 394 474
Rentekostnad til foretak i samme konsern		2 470 630	4 459 454
Annen rentekostnad		37 269 207	133 812 652
Annen finanskostnad	3,11	125 601 486	50 995 091
Sum finanskostnader		165 341 323	189 267 197
Netto finans		352 287 904	202 127 277
Resultat før skattekostnad		320 796 992	184 282 996
Skattekostnad	8	-5 457 048	3 592 140
Årsresultat		326 254 040	180 690 856
Overføringer og disponeringer			
Overført til fond for vurderingsforskjeller		227 064 443	129 885 108
Avsatt til annen egenkapital		99 189 597	50 805 745



Sum overføringer og disponeringer	6	326 254 040	180 690 853
--------------------------------------	---	-------------	-------------



Organisasjonsnr: 919 998 296
FREDENSBORG BOLIG AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Konsesjoner, patenter, lisenser, varemerker og lignende rettigheter	2	388 490	964 325
Utsatt skattefordel	8	22 479 695	17 162 809
Sum immaterielle eiendeler		22 868 185	18 127 134
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		673 913	642 501
Sum varige driftsmidler		673 913	642 501
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	3	1 877 052 191	1 940 845 820
Lån til foretak i samme konsern	4	0	366 247 677
Investeringer i tilknyttet selskap	3	762 635 438	657 105 862
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet		0	2 765 857
Investeringer i aksjer og andeler		23 057 769	22 886 825
Sum finansielle anleggsmidler		2 662 745 398	2 989 852 041
Sum anleggsmidler		2 686 287 496	3 008 621 676
Omløpsmidler			
Varer			
Varer		23 426 422	39 627 814
Sum varer		23 426 422	39 627 814
Fordringer			
Kundefordringer	4	33 113 604	11 210 037
Andre fordringer	4	380 125 422	94 906 254
Konsernfordringer	4	945 741 721	529 242 297
Sum fordringer		1 358 980 747	635 358 588
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	5	190 873 473	313 524 746
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		190 873 473	313 524 746



Sum omløpsmidler	1 573 280 642	988 511 148
SUM EIENDELER	4 259 568 138	3 997 132 824
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD		
Egenkapital		
Innskutt egenkapital		
Akjsekapital	63 998 400	63 790 800
Beholdning av egne aksjer	-22 800	-22 800
Overkurs	838 783 727	832 084 475
Annen innskutt egenkapital	7 000	7 000
Sum innskutt egenkapital 6,7	902 766 327	895 859 475
Opptjent egenkapital		
Fond for vurderingsforskjeller	733 958 326	557 484 013
Annen egenkapital	-26 448 461	-125 638 058
Sum opptjent egenkapital 6	707 509 865	431 845 955
Sum egenkapital	1 610 276 192	1 327 705 430
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	4 1 760 219 173	2 426 470 894
Øvrig langsiktig gjeld	4 151 587 549	159 018 328
Sum annen langsiktig gjeld	1 911 806 722	2 585 489 222
Sum langsiktig gjeld	1 911 806 722	2 585 489 222
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	1 293 429	1 708 557
Skyldige offentlige avgifter	4 515 207	4 834 376
Kortsiktig konserngjeld	4 703 862 799	62 123 197
Annen kortsiktig gjeld	27 813 788	15 272 041
Sum kortsiktig gjeld	737 485 223	83 938 171
Sum gjeld	2 649 291 945	2 669 427 393
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	4 259 568 137	3 997 132 823



Organisasjonsnr: 919 998 296
FREDENSBORG BOLIG AS

KONSERNRESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	1,10	1 525 917 085	1 004 974 897
Annen driftsinntekt	10	51 108 815	49 932 895
Sum inntekter		1 577 025 900	1 054 907 792
Kostnader			
Varekostnad		1 304 182 845	809 556 409
Lønnskostnad	9	65 269 419	55 273 009
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	2 455 668	1 578 438
Annen driftskostnad	10	45 682 303	31 401 887
Sum kostnader		1 417 590 235	897 809 743
Driftsresultat		159 435 665	157 098 049
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap		0	19 057 000
Annen renteinntekt		17 420 252	8 530 644
Annen finansinntekt	3,11	222 250 982	176 359 356
Sum finansinntekter		239 671 234	203 947 000
Annen rentekostnad		55 679 756	137 353 841
Annen finanskostnad	3,11	37 226 398	21 428 451
Sum finanskostnader		92 906 154	158 782 292
Netto finans		146 765 080	45 164 708
Resultat før skattekostnad		306 200 745	202 262 757
Skattekostnad	8	-20 053 294	21 571 903
Årsresultat		326 254 039	180 690 854
Minoritetsinteresser		18 503 818	6 672 815
Årsresultat etter minoritetsinteresser		307 750 221	174 018 039



Organisasjonsnr: 919 998 296
FREDENSBORG BOLIG AS

KONSERNBALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	8	0	0
Andre immaterielle eiendeler	2	388 490	964 325
Sum immaterielle eiendeler		388 490	964 325
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2,3	1 760 525 640	1 970 891 079
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		673 913	642 501
Sum varige driftsmidler		1 761 199 553	1 971 533 580
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	3	0	0
Lån til foretak i samme konsern	4		
Investeringer i tilknyttet selskap	3	854 216 330	738 605 132
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet		0	2 765 857
Investeringer i aksjer og andeler		23 057 768	22 886 825
Sum finansielle anleggsmidler		877 274 098	764 257 814
Sum anleggsmidler		2 638 862 141	2 736 755 719
Omløpsmidler			
Varer			
Varer		1 348 481 308	1 709 413 613
Sum varer		1 348 481 308	1 709 413 613
Fordringer			
Kundefordringer	4	51 675 943	17 176 987
Andre fordringer	4	774 804 761	433 594 253
Sum fordringer		826 480 704	450 771 240
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	5	175 651 475	283 436 059
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		175 651 475	283 436 059
Sum omløpsmidler		2 350 613 487	2 443 620 912



SUM EIENDELER		4 989 475 628	5 180 376 631
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Akjsekapital		63 998 400	63 790 800
Beholdning av egne aksjer		-22 800	-22 800
Overkurs		838 783 727	832 084 475
Annen innskutt egenkapital		7 000	7 000
Sum innskutt egenkapital	6,7	902 766 327	895 859 475
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		707 464 815	415 121 380
Sum opptjent egenkapital	6	707 464 815	415 121 380
Minoritetsinteresser	6	45 047	16 724 574
Sum egenkapital		1 610 276 189	1 327 705 429
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	8	28 430 408	60 555 446
Sum avsetninger for forpliktelse		28 430 408	60 555 446
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	4	2 694 503 658	3 151 542 536
Øvrig langsiktig gjeld	4	221 583 849	313 201 342
Sum annen langsiktig gjeld		2 916 087 507	3 464 743 878
Sum langsiktig gjeld		2 944 517 915	3 525 299 324
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		167 513 783	39 981 896
Betalbar skatt	8	11 628 411	4 756
Skyldige offentlige avgifter		5 290 338	5 800 229
Annen kortsiktig gjeld		250 248 993	281 585 005
Sum kortsiktig gjeld		434 681 525	327 371 886
Sum gjeld		3 379 199 440	3 852 671 210
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 989 475 629	5 180 376 639



Organisasjonsnr: 919 998 296
FREDENSBORG BOLIG AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
9

Antall årsverk i regnskapsåret
34.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.



Organisasjonsnr: 919 998 296
FREDENSBORG BOLIG AS

NOTEOPPLYSNINGER - KONSERN - alle poster oppgitt i hele tall

Note
9

Antall årsverk i regnskapsåret
34.00

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler Immaterielle eiend.</u>

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
--	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Pantstillelse</u>	<u>Beløp</u>
----------------------	--------------

<u>Beholdning av egne aksjer</u>	<u>Antall</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Andel av aksjek.</u>
----------------------------------	---------------	------------------	-------------------------



Konsernregnskap

2024

for

Fredensborg Bolig AS

Org.nr.: 919 998 296



Årsberetning 2024 - Fredensborg Bolig AS

Virksomhetens art og tilholdssted

Fredensborg Bolig AS er en av Norges største boligbyggere med ca 13 000 boliger under utvikling, salg og oppføring i Oslo, Akershus, Bergen og Trondheimsregionen.

Redegjørelse for konsernregnskapet

Resultat

Årsregnskapet er avlagt etter god regnskapsskikk i Norge. Anleggskontrakter i datterselskapene resultatføres etter løpende avregning. Tall i parentes er fjorårets tall. Driftsinntektene endte på MNOK 1 577 (MNOK 1 055). Driftskostnader utgjorde MNOK 1 418 (MNOK 898) hvorav lønnskostnader utgjorde MNOK 65 (MNOK 55). Netto finansinntekter endte på MNOK 147 (MNOK 45).

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 306 (MNOK 202) og årets skattekostnad utgjorde MNOK - 20 (MNOK 22) slik at årsresultatet endte på MNOK 326 (MNOK 181) som i helhet blir foreslått avsatt til annen egenkapital.

Kontantstrøm

Samlet kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter og investeringer utgjorde MNOK 289 (MNOK - 349). Dette ble finansiert gjennom innbetaling av egenkapital på MNOK 6 (MNOK 0) og innfrielse av gjeld på MNOK - 549 (MNOK 349). Differansen mellom driftsresultat og kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter skyldes i hovedsak løpende inntektsføring av prosjekter under bygging. Konsernets likviditetsbeholdning var MNOK 175 (MNOK 283) per 31.12.2024. Konsernets evne til egenfinansiering av investeringer vurderes å være tilfredsstillende.

Balansen

Totalkapitalen var ved utgangen av året MNOK 4 989 (MNOK 5 180) hvorav egenkapital utgjør MNOK 1 610 (MNOK 1 328). Dette medfører en egenkapitalandel per 31.12.2024 på 32 % (26 %). Av den totale gjelden på MNOK 3 379 (MNOK 3 853) utgjorde MNOK 2 606 (MNOK 3 152) 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.

Ikke balanseførte forpliktelser

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

Fortsatt drift

I henhold til avsnitt 3-3a i regnskapsloven, bekrefter styret herved at forutsetningene for fortsatt drift er til stede og at resultatregnskapet for 2024 er utarbeidet basert på dette.

Hendelser etter balansedagen

Ingen vesentlige hendelser etter balansedato.



Redegjørelse for morselskapet Fredensborg Bolig AS

Resultatet

Driftsinntekter for morselskapet er MNOK 58 (MNOK 52) og driftsresultatet er MNOK -31 (MNOK -18). Ordinært resultat etter skatt for året er MNOK 326 (MNOK 181). Positivt resultat skyldes i hovedsak inntekter fra datterselskap og fellekontrollert virksomhet, samt annen finansinntekt og salg av aksjer.

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 todelte; makroøkonomiske forhold og selskapsespesifikke forhold.

Makroøkonomiske forhold

Flere makroøkonomiske forhold utgjør risikoer som kan 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.

Geopolitiske konflikter skaper usikkerhet rundt råvarepriser, forsyningsskjeder og internasjonal handel. Likevel ser det ut til at entreprisekostnaden stabiliserer seg etter en kraftig økning de siste årene. Det forventes at entreprisekostnaden vil ha en flat utvikling også i 2025. Videre forventes det at styringsrenten settes ned i løpet av året, noe som vil føre til økt boligetterpørsel.

Selskapsespesifikke 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 selskapsespesifikke finansielle risikoer.

Ved kjøp av tomter er policy ikke å 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 avhengig av en rekke leverandører, rådgivere og underleverandører for å sikre et tilfredsstillende sluttprodukt for boligkjøperen. I denne sammenheng er valg av entreprenør og entrepriseform avgjørende. Konsernet har som policy å bygge boligprosjektene i totalentrepriser med anerkjente store norske entreprenører. Dette reduserer konsernets risikoeksponering i byggeprosessen. I enkelte tilfeller vil man avvike policy når det anses hensiktsmessig eller nødvendig.

Selskapets prosjektsjefer er sentrale når det kommer til styring og håndtering av risikoer i utviklings og byggefasen. Her er personlige egenskaper, kompetanse og kapasitet til utførende prosjektsjef 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 en finanspolicy som styrer de økonomiske rammene i selskapet. Det er satt krav til minimum fri likviditet selskapet skal ha for å håndtere drift hvis boligsalget stopper opp. Selskapet jobber kontinuerlig med å optimalisere kapitalstrukturen og minimere konsernets og prosjektselskapenes refinansieringsrisiko. For å minimere likviditetsrisiko jobbes det med tidsfrister som innebærer blant annet tidspunkt for refinansiering konsernets låneengasjementer, i god tid før forfall. Styreansvarsforsikring er tegnet for styreverv i alle selskaper Fredensborg Bolig AS eier helt eller delvis.



Arbeidsmiljø

Sykefraværet i selskapet var på totalt 1 504 timer. Dette utgjør under 3 % av antall timeverk utført i 2024. Arbeidsmiljøet oppfattes som godt og den enkelte ansattes utvikling og personlige mål følges opp gjennom 1-1 samtaler, medarbeidersamtaler, og en årlig medarbeiderundersøkelse. Det har ikke vært skader eller uhell av betydning blant selskapets ansatte i 2024.

Likestilling og diskriminering

Konsernet har som mål å være en arbeidsplass som sikrer like muligheter og hindrer diskriminering. Konsernet har i sin policy innarbeidet bestemmelser som sikrer at det ikke forekommer forskjellsbehandling i saker som for eksempel lønn, avansement og rekruttering. Konsernet er bevisst at det i bransjen er en skjev kjønnsfordeling hvorpå menn er overrepresentert. Ved årsskiftet var det 34 ansatte, hvorav 9 var kvinner.

Samfunnsansvar

Vi tar samfunnsansvar gjennom hvordan vi planlegger og gjennomfører våre prosjekter. Miljø, klima og boligsosiale tiltak er områder vi prioriterer.

Miljø og grønn bærekraft

Reduksjon av miljø- og klimapåvirkning fra boligbygg er avgjørende for å nå nasjonale og globale mål om reduksjon av klimagassutslipp. Vi jobber målrettet med nye løsninger for å redusere CO₂-utslipp fra våre boligprosjekter. Ambisjon om 20 % reduksjon i CO₂-utslipp fra referanseverdier i BREEAM-NOR.

Vi stiller egne miljøkrav til nye prosjekter og utarbeider klimagassregnskap. Vi prioriterer utvikling av energieffektive boliger med ambisjon om reduserte klimagassutslipp. Det er iverksatt flere initiativ for å øke andelen gjenbruk og ombruk i våre boligprosjekter. Leverandører utfordres til å bidra med innovative løsninger som reduserer klimagassutslipp. CO₂-reduksjon blir vektlagt ved valg av entreprenør.

Sammen med partnere utvikler vi nye mobilitetsløsninger for å fremme grønne transportalternativ og redusere bilbruk.

Sosial bærekraft

Utvikling av bærekraftige boliger innebærer å ta hensyn til de menneskelige sidene i utformingen av prosjektet. Vi bygger hjem hvor våre kunder skal leve og trives. Våre boligprosjekter danner de fysiske rammene for naboskap og nabolag. I arbeidet med nye boligprosjekter vil våre utviklingsplaner påvirke lokalmiljøet. Her arbeider vi for å skape positive medvirkningsprosesser.

Vår misjon om å skape bedre hjem innebærer også utforskning av nye boformer og sosiale møteplasser som bygger fellesskap for våre kunder. Prosjektene får attraktive fellesarealer og uterom. Vi legger til rette for spontane møter som styrker naboskapet, gir bedre trivsel og motvirker ensomhet. I enkelte av våre prosjekter utforskes de sosiale møteplassene ytterligere med aktivitetsverter eller piloter for nye sosiale boformer. Mange står utenfor boligmarkedet. Som en del av vårt samfunnsansvar satser vi på boligsosiale tiltak. Vi tilbyr boligkjøpsmodeller som Leie til eie og Bostart for at flere skal få mulighet til å eie egen bolig. Det bidrar til å redusere økonomisk ulikhet. Ved utgangen av 2024 har vi tildelt 156 enheter på Leie til eie og hittil er 65% av innflyttede kunder blitt boligeiere. Bostart ble forsiktig implementert i løpet av 2024. Ved utgangen av 2024 var det solgt 6 boliger med Bostart.



Et av Fredensborg Boligs viktigste samfunnsbidrag er å utvikle moderne, lettstelte og tilpassede boliger som gjør at eldre kan bo hjemme lenger. Vi arbeider målrettet med tilpasning av prosjektene til målgruppens behov og preferanser. I samarbeid med kommuner og andre aktører utvikles løsninger og nye boligkonsept som både øker beboernes livskvalitet og effektiviteten i helse- og omsorgstjenester.

Åpenhetsloven

Fredensborg Bolig arbeider systematisk med ansvarlighet og gode arbeidsforhold på våre byggeplasser. Vi engasjerer kun anerkjente entreprenører og stiller egne seriøsitetstiltak til vår leverandørkjede. Fredensborg Bolig er også første boligutvikler som samarbeider med Fair Play Bygg om varsling fra våre byggeplasser. Aktsomhetsvurderingene som Fredensborg Bolig har gjort ligger på selskapet sin hjemmeside (<https://fredensborgbolig.no/apenhetsloven/>)

Fremtidsutsikter

Fremtidsutsiktene for boligmarkedet i 2025 er positive. Markedet forventer flere rentekutt fra Norges Bank i løpet av året, noe som vil gjøre det rimeligere å finansiere boligkjøp. Lavere rente og godt lønnsoppgjør øker kjøpekraften. 1. januar 2025 ble egenkapitalkravet ved boligkjøp redusert fra 15 % til 10 %.

Boligmarkedet preges fortsatt av lav boligbygging. Det vil ferdigstilles få nye boliger de neste to årene. Sentralisering kombinert med befolkningsvekst vil forsterke boliggetterspørselen, spesielt i de største byene. Flere aktører spår sterk boligprisvekst i 2025, spesielt i Oslo, Bergen og Trondheim der Fredensborg Bolig har prosjektene sine. Selskapet går dermed inn i 2025 med et godt utgangspunkt. Med et boligmarked i bedring, en bra tomtebank, en fornuftig kostnadsbase og robust økonomi, er Fredensborg Bolig godt posisjonert for videre vekst.

Oslo, 11.04.2025
Styret i Fredensborg Bolig AS

Bjørn-Tore Rynning Olsen

Administrerende direktør

Tollef Svenkerud

Styrets leder

Nick Walter Tollefsen

Styremedlem



Fredensborg Bolig AS RESULTATREGNSKAP

MORSELSKAP				KONSERN	
2024	2023		Note	2024	2023
Driftsinntekter og driftskostnader					
58 024 345	51 652 124	Salgsinntekter	1,10	1 525 917 085	1 004 974 897
0	0	Andre driftsinntekter	10	51 108 815	49 932 895
58 024 345	51 652 124	Sum driftsinntekter		1 577 025 900	1 054 907 792
0	0	Varekostnad		1 304 182 845	809 556 409
65 269 419	55 273 009	Lønnskostnader	9	65 269 419	55 273 009
1 121 969	1 555 832	Avskrivninger	2	2 455 668	1 578 438
23 123 869	12 667 564	Annen driftskostnad	10	45 682 303	31 401 887
89 515 257	69 496 405	Sum driftskostnader		1 417 590 235	897 809 743
-31 490 912	-17 844 281	Driftsresultat		159 435 666	157 098 050
Finansinntekter og finanskostnader					
94 078 577	51 493 411	Inntekt fra investering i datterselskap		0	0
5 500 044	26 399 633	Inntekt fra investering i tilknyttet selskap		0	19 057 000
8 750 402	118 595 243	Renteinntekt fra foretak i samme konsern		0	0
15 008 628	7 559 509	Annen renteinntekt		17 420 252	8 530 644
394 291 576	187 346 678	Annen finansinntekt	3,11	222 250 982	176 359 356
0	0	Gevinst ved realisasjon av aksjer		0	0
0	0	Tap ved realisasjon av eiendom		0	0
-2 470 630	-4 459 454	Rentekostnad til foretak i samme konsern		0	0
-37 269 207	-133 812 652	Annen rentekostnad		-55 679 756	-137 353 841
-125 601 486	-50 995 091	Annen finanskostnad	3,11	-37 226 398	-21 428 451
352 287 905	202 127 277	Resultat av finanskostnader		146 765 081	45 164 706
320 796 993	184 282 996	Resultat før skattekostnad		306 200 747	202 262 756
-5 457 048	3 592 140	Skattekostnad på ordinært resultat	8	-20 053 294	21 571 903
326 254 041	180 690 853	Årsresultat		326 254 041	180 690 853
		Minoritetens andel		18 503 818	6 672 815
		Majoritetens andel		307 750 223	174 018 038
Overføringer					
227 064 443	129 885 108	Overført til fond for vurderingsforskjeller			
99 189 597	50 805 745	Avsatt til annen egenkapital			
		Overført fra overkurs			
		Avsatt utbytte			
326 254 041	180 690 853	Sum disponert	6		



BALANSE PR 31.12.2024

MORSELSKAP			KONSERN	
2024	2023	Note	2024	2023
Elendeler				
Anleggsmidler				
<i>Immaterielle elendeler</i>				
22 479 695	17 162 809	8	0	0
388 490	964 325	2	388 490	964 325
22 868 185	18 127 134		388 490	964 325
<i>Varige driftsmidler</i>				
0	0	2,3	1 760 525 640	1 970 891 079
673 913	642 501		673 913	642 501
673 913	642 501		1 761 199 553	1 971 533 580
<i>Finansielle anleggsmidler</i>				
1 877 052 191	1 940 845 820	3	0	0
762 635 438	657 105 862	3	854 216 330	738 605 132
0	366 247 677	4	0	0
23 057 768	22 886 825		23 057 768	22 886 825
0	2 765 857		0	2 765 857
2 662 745 397	2 989 852 041		877 274 099	764 257 814
2 686 287 495	3 008 621 676		2 638 862 141	2 736 755 719
Sum anleggsmidler				
Omløpsmidler				
<i>Fordringer</i>				
33 113 604	11 210 037	4	51 675 943	17 176 987
380 125 422	94 906 254	4	774 804 761	433 594 253
945 741 721	529 242 297	4	0	0
1 358 980 747	635 358 588		826 480 704	450 771 240
<i>Varer</i>				
23 426 422	39 627 814		1 348 481 308	1 709 413 613
23 426 422	39 627 814		1 348 481 308	1 709 413 613
190 873 473	313 524 746	5	175 651 475	283 436 059
1 573 280 642	988 511 148		2 350 613 487	2 443 620 912
4 259 568 137	3 997 132 824		4 989 475 628	5 180 376 631
Sum elendeler				



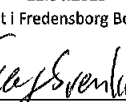
BALANSE PR 31.12.2024


MORSELSKAP			KONSERN	
2024	2023	Note	2024	2023
Egenkapital og gjeld				
Egenkapital				
<i>Innskutt egenkapital</i>				
63 998 400	63 790 800		63 998 400	63 790 800
838 783 727	832 084 475		838 783 727	832 084 475
7 000	7 000		7 000	7 000
-22 800	-22 800		-22 800	-22 800
902 766 327	895 859 475		902 766 327	895 859 475
<i>Opptjent egenkapital</i>				
733 958 326	557 484 013		0	0
-26 448 461	-125 638 058		707 464 815	415 121 380
707 509 866	431 845 955		707 464 815	415 121 380
<i>Minoritetsinteresser</i>				
0	0		45 047	16 724 574
0	0		45 047	16 724 574
1 610 276 193	1 327 705 430		1 610 276 193	1 327 705 429
Gjeld				
<i>Avsetning for forpliktelser</i>				
0	0		28 430 408	60 555 446
0	0		28 430 408	60 555 446
<i>Annen langsiktig gjeld</i>				
1 760 219 173	2 426 470 894		2 694 503 658	3 151 542 536
151 587 548	159 018 328		221 583 849	313 201 342
1 911 806 721	2 585 489 222		2 916 087 507	3 464 743 878
<i>Kortsiktig gjeld</i>				
0	0		0	0
1 293 429	1 708 557		167 513 783	39 981 896
0	0		11 628 411	4 756
4 515 207	4 834 376		5 290 338	5 800 229
703 862 799	62 123 197		0	0
0	0		0	0
27 813 788	15 272 041		250 248 993	281 585 005
737 485 223	83 938 171		434 681 525	327 371 886
2 649 291 944	2 669 427 393		3 379 199 440	3 852 671 210
4 259 568 137	3 997 132 824		4 989 475 629	5 180 376 631

11.04.2025

Styret i Fredensborg Bolig AS


Bjørn-Tore Rynning Olsen
Administrerende direktør


Tollef Svenkerud
Styrets leder


Nick Walter Tollefsen
Styremedlem



Fredensborg Bolig AS KONTANTSTRØMOPPSTILLING 01.01.2024 - 31.12.2024

MORSELSKAP		KONSERN	
2024	2023	2024	2023
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter			
320 796 993	184 282 996	306 200 747	202 262 756
0	0		-4 756
1 121 969	1 555 832	2 455 668	1 578 438
-95 303 900	-14 064 713	-95 303 900	-14 064 713
16 341 552	-3 573 638	360 932 305	-688 445 932
-21 903 567	-2 749 398	-34 498 956	-10 741 256
-415 128	-4 612 301	127 531 887	-36 290 954
-272 996 590	-24 115 861	-378 032 710	196 285 952
-52 358 671	136 722 917	289 285 041	-349 420 465
Kontantstrøm fra investeringsaktiviteter			
0	0	-4 756	-10 120 948
-577 549	-817 358	-72 561 470	-87 398 314
0	0	230 425 533	267 821 856
-50 251 747	89 944 698		
-10 225 673	-37 014 114	20 325 673	-57 926 695
13 032 556	-221 903 697	-170 943	-2 497 994
-48 022 413	-169 790 471	178 014 037	109 877 905
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter			
641 739 602	0	0	0
2 765 857	-106 379	2 765 857	-106 379
-673 682 501	85 458 100	-548 656 371	349 097 546
6 906 852	0	6 906 852	0
0	0	0	-150 197
0	0	-36 100 000	0
-22 270 190	85 351 721	-575 083 662	348 840 970
-122 651 273	52 284 167	-107 784 584	109 298 410
0	0	0	0
313 524 746	261 240 580	283 436 059	174 137 649
190 873 473	313 524 746	175 651 475	283 436 059
Denne består av:			
190 873 473	313 524 746	175 651 475	283 436 059



Fredensborg Bolig AS

Noter til regnskapet for 2024

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 skjønnsmessige 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) Tilvirkningskontrakter

Inntekter fra prosjekter under bygging inntektsføres i takt med fullføringsgraden. Fullføringsgrad beregnes basert på forventet sluttresultat. Fullføringsgraden er et produkt av salgsgrad og produksjonsgrad.

Salgsgrad beregnes ut fra forholdet mellom faktisk påløpte salgsinntekter og totalt estimert salgsinntekter.

Produksjonsgrad beregnes ut fra forholdet mellom påløpte tilvirkningskostnader og totalt estimerte tilvirkningskostnader.



Fredensborg Bolig AS

Noter til regnskapet for 2024

b) Salg av eiendom

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

c) Leieinntekter

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

d) Salg av tjenester

Inntekter fra salg av tjenester inntektsføres i takt med utførelsen.

e) Salg av eiendomsselskaper

Gevinster og tap ved salg av selskaper som eier prosjekter under utvikling og utviklede 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 varekretsløpet 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 aksjainvesteringer

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/eie), foretas det nedskrivning til det høyeste av salgsverdi og gjenvinnbart beløp.



Fredensborg Bolig AS

Noter til regnskapet for 2024

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.

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 framtidig 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 2024

Note 1 Salgsinntekter

Pr. virksomhetsområde	Morselskapet		Konsernet	
	2024	2023	2024	2023
Inntekter fra eiendomsutvikling og utleie			1 525 917 085	1 004 974 897
Prosjektledelse	58 024 345	51 652 124	51 108 815	49 932 895
Sum	58 024 345	51 652 124	1 577 025 900	1 054 907 792

Geografisk fordeling

Innenlands	58 024 345	51 652 124	1 577 025 900	1 004 974 897
Sum	58 024 345	51 652 124	1 577 025 900	1 004 974 897

Note 2 Varige driftsmidler

Morselskapet

	Inventar mv	Andre immaterielle eiendeler	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	642 500	964 324	1 606 824
Tilgang	577 549		577 549
Avgang		0	
Anskaffelseskost 31.12.	1 220 046	964 324	2 184 373
Akkumulerte avskrivninger 31.12.	546 134	575 835	1 121 969
Balanseført verdi 31.12.	673 912	388 489	1 062 403

Årets avskrivninger	546 134	575 835	1 121 969
---------------------	---------	---------	-----------

Forventet økonomisk levetid	4 år	3 år
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær

Konsernet

	Tømtar	Bygn. og annen fast eiendom	Inventar mv	Andre immaterielle eiendeler	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	1 826 512 064	144 379 018	642 499	964 324	1 972 497 905
Reklassifiseringer	1 384 707	22 605			1 407 312
Tilgang kostpris ved kjøp av selskap	28 164 399		0	0	28 164 399
Tilgang	7 868 394	34 566 424	577 546	0	43 012 364
Avgang	-281 015 663		0	0	-281 015 663
Anskaffelseskost 31.12.	1 582 913 901	178 968 047	1 220 045	964 324	1 764 066 317
Akkumulerte avskrivninger 31.12.		1 356 305	546 135	575 835	2 478 275
Balanseført verdi 31.12.	1 582 913 901	177 611 742	673 910	388 489	1 761 588 043

Årets avskrivninger	0	1 333 699	546 135	575 835	2 455 668
---------------------	---	-----------	---------	---------	-----------

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



Fredensborg Bolig AS

Noter til regnskapet for 2024

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
Datterselskap			
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%
Lørenskog Hageby Utvikling AS	Oslo	100%	100%
Frostaveien Utvikling AS	Oslo	100%	100%
Elvely Utvikling AS	Oslo	67%	67%
Fla40A AS	Oslo	100%	100%
NaBe Holding AS	Oslo	100%	100%
V14 Holding AS	Oslo	100%	100%
Homble Eiendom AS	Oslo	100%	100%
Kroerveien 5 AS	Oslo	100%	100%
Henrik Bullis vei 42 AS	Oslo	100%	100%
Gilhus Bruk AS	Oslo	100%	100%
FFB Prosjekt 9 AS	Oslo	100%	100%
E3 Eiendomsutvikling AS	Oslo	67%	67%
Vollebekk Stasjon Utbyggingselskap AS	Oslo	100%	100%
Blusuvold Utvikling AS	Oslo	100%	100%
FFB Entreprenør AS	Oslo	100%	100%
Vestskogan N AS	Oslo	100%	100%
FFB Prosjekt 30 AS	Oslo	100%	100%
FFB Prosjekt 31 AS	Oslo	100%	100%
FFB Prosjekt 32 AS	Oslo	100%	100%
FFB Prosjekt 33 AS	Oslo	100%	100%



Fredensborg Bolig AS

Noter til regnskapet for 2024

Selskap	Forretningskontor	Eierandel	Stemmeandel	Akkumulert resultatandel	Bokført verdi
Felleskontrollert virksomhet					
Vikhammerstrand Holding AS	Levanger	50%	50%	43 439 793	49 312 899
Steinan Holding AS	Oslo	50%	50%	18 572 327	20 917 578
MT Utvikling AS	Oslo	50%	50%	61 973 603	86 973 607
Storsand Bolig AS	Oslo	50%	50%	-817 502	1 182 498
HE Prosjektinvest AS	Oslo	50%	50%	-350 215	6 734 490
Fridheimskvartalet AS	Trondheim	50%	50%	-6 532 944	1 500 779
Fornebuhyden Holding AS	Oslo	50%	50%	13 844 976,0	88 859 976
ES10 Utvikling AS	Oslo	50%	50%	5 644 428,0	17 441 828
Verftsbyen Utvikling AS	Oslo	50%	50%	-379 180,0	186 342
Hamang Utvikling AS	Oslo	50%	50%	-23 468	491 533
Bidco Brøset Nord Felt 1 AS	Oslo	50%	50%	-1 406	4 594
Tilknyttede selskap					
Brick Boligutvikling AS	Oslo	22%	22%	12 619 667	14 325 221
FBB VE AS	Oslo	40%	40%	-1 253 471	351 731 529
Siemdal Prosjektinvest AS	Oslo	40%	40%	-63 654	942 346
Brøset Utvikling AS	Oslo	25%	25%	1 533 936	27 839 529
Østbyen Utvikling AS	Trondheim	33%	33%	3 602 916	46 612 916
Ladehameren AS	Trondheim	33%	33%	-1 588 363,0	47 488 662
Kjelleråsen Bolig AS	Oslo	33%	33%	-228 385,0	81 615
FBB Prosjekt 27 AS	Oslo	33%	33%	0	7 500
Investeringer i felleskontrollert virksomhet og tilknyttede selskaper				149 993 055	762 635 438

Beregning av årets resultatandel	Investeringer i		Sum
	datter-selskaper	Investeringer i FKV og TS	
Andel årets resultat	127 212 687	95 303 900	222 516 587
Avskrivning henførbare merverdi	0	0	0
Avskrivning goodwill	0	0	0
Årets resultatandel	127 212 687	95 303 900	222 516 587

Beregning av balanseført verdi 31.12.	Investeringer i		Sum
	datter-selskaper	Investeringer i FKV og TS	
Balanseført verdi 01.01.	1 940 845 820	657 105 862	2 597 951 682
Tilgang/avgang i perioden	-25 558 990	10 225 673	-15 333 317
Årets resultatandel	38 411 544	95 303 900	133 715 444
Kontinuitetsdifferanse	-50 590 130	0	-50 590 130
Overføringer til/fra selskapet (utbytte, konsernbidrag)	-26 056 053	0	-26 056 053
Innbetalt/tilbakebetalt egenkapital i perioden	0	0	0
Balanseført verdi 31.12.	1 877 052 191	762 635 438	2 639 687 629



Fredensborg Bolig AS

Noter til regnskapet for 2024

Konsernet

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

Felleskontrollert virksomhet

Vikhammerstrand Holding AS	Levanger	50%	50%	43 439 793	49 312 899
Steinan Holding AS	Oslo	50%	50%	18 572 327	20 917 578
MT Utvikling AS	Oslo	50%	50%	61 973 603	86 973 607
Sandakerveien 16 AS*	Oslo	50%	50%		1
Storsand Bolig AS	Oslo	50%	50%	-817 502	1 182 498
HE Prosjektinvest AS	Oslo	50%	50%	-350 215	6 734 490
Fridheimskvartalet AS	Trondheim	50%	50%	-6 532 944	1 500 779
Fornebuhydden Holding AS	Oslo	50%	50%	13 844 976,0	93 224 611
ES10 Utvikling AS	Oslo	50%	50%	5 644 428,0	17 441 828
Gjettumgrenda KS **	Oslo	45%	45%		76 441 422
Gjettumgrenda AS **	Oslo	50%	50%		10 774 834
Verftsbyen Utvikling AS	Oslo	50%	50%	-379 180,0	186 342
Hamang Utvikling AS	Oslo	50%	50%	-23 468	491 533
Bidco Brøset Nord Felt 1 AS	Oslo	50%	50%	-1 406	4 594

* Eies 50% av FFB Eiendomsinvest

** Eies 45% av NaBe Holding AS

*** Eies 50% av NaBe Holding AS

Tilknyttede selskap

Brick Boligutvikling AS	Oslo	22%	22%	12 619 667	14 325 221
FBB VE AS	Oslo	40%	40%	-1 253 471	351 731 529
Slemdal Prosjektinvest AS	Oslo	40%	40%	-63 654	942 346
Brøset Utvikling AS	Oslo	25%	25%	1 533 936	27 839 529
Østbyen Utvikling AS	Trondheim	33%	33%	3 602 916	46 612 916
Ladehameren AS	Trondheim	33%	33%	-1 588 363,0	47 488 662
Kjelleråsen Bolig AS	Oslo	33%	33%	-228 385,0	81 615
FBB Prosjekt 27 AS	Oslo	25%	25%	0	7 500

Investeringer i felleskontrollert virksomhet og tilknyttede selskaper **149 993 055** **854 216 330**

Merverdianalyse - oppkjøpte selskap der Fredensborg Bolig AS har kontroll

Balanseført egenkapital på kjøpstidspunktet	153 622 506
Merverdi tomter i datterselskap	532 107 689
Goodwill	0
Anskaffelseskost	685 730 196

Merverdier tilhørende tomter i datterselskaper er balanseført på regnskapslinjen tomter, bygninger o.a fast eiendom. Merverdier tilhørende tomter avskrives ikke.

Beregning av årets resultatandel - felleskontrollert virksomhet og tilknyttede selskap

Sum resultatført overskudd	107 632 192
Sum resultatført underskudd	6 828 249
Netto årets resultatandel i felleskontrollerte og tilknyttede selskap	100 803 944



Fredensborg Bolig AS

Noter til regnskapet for 2024

Beregning av balanseført verdi 31.12. - felleskontrollert virksomhet og tilknyttede selskap

Balanseført verdi 01.01.	738 605 132
Tilgang/avgang i perioden inkl. allokert merverdi	20 307 299
Årets resultatandel	100 803 944
Overføringer til/fra selskapet (utbytte, konsernbidrag)	-5 500 044
Innbetalt/tilbakebetalt egenkapital i perioden	0
Balanseført verdi 31.12.	854 216 331

Note 4 Fordringer og gjeld

Morselskapet		Kundefordringer	Konsernet	
2024	2023		2024	2023
33 113 604	11 210 037	Kundefordringer pålydende	51 675 943	17 176 987
0	0	Avsetning til tap på krav	0	0
33 113 604	11 210 037	Kundefordringer i balansen	51 675 943	17 176 987

Morselskapet		Fordringer med forfall om mindre enn ett år	Konsernet	
2024	2023		2024	2023
945 741 721	529 242 297	Konserninterne fordringer		
0	0	Opptjente, ikke fakturerte inntekter	201 606 551	242 556 094
380 125 422	94 906 254	Øvrige kortsiktige fordringer	573 198 210	191 038 159
1 325 867 143	624 148 551	Andre kortsiktige fordringer i balansen	774 804 761	433 594 253

Morselskapet		Fordringer med forfall om senere enn ett år	Konsernet	
2024	2023		2024	2023
	369 013 534	Lån til døtre	0	0
0	369 013 534	Sum	0	0

Morselskapet		Gjeld med forfall om senere enn ett år	Konsernet	
2024	2023		2024	2023
1 760 219 173	2 426 470 894	Gjeld til kredittinstitusjoner	1 550 390 747	2 148 391 845
151 587 548	159 018 328	Selgerkreditt fra kjøp av selskap	151 587 548	255 490 279
0	0	Øvrig langsiktig gjeld	36 330 957	17 758 282
1 911 806 721	2 585 489 222	Sum	1 738 309 252	2 421 640 406

Morselskapet		Gjeld med forfall om kortere enn ett år	Konsernet	
2024	2023		2024	2023
0		Gjeld til kredittinstitusjoner	1 144 112 911	1 003 150 691
0	0	Selgerkreditt fra kjøp av selskap	33 665 344	39 952 781
0	0	Øvrig langsiktig gjeld		
0	0	Sum gjeld som forfaller innen et år	1 177 778 255	1 043 103 472
		Sum annen langsiktig gjeld	2 916 087 507	3 464 743 878

Gjeld er klassifisert som langsiktig frem til forfall i tråd med regnskapsloven § 5-13. Konsernet benytter ikke unntaksregel om første års avdrag. Det er ingen gjeld som forfaller senere enn 5 år.



Fredensborg Bolig AS

Noter til regnskapet for 2024

Morselskapet			Konsernet	
2024	2023		2024	2023
1 760 219 173	2 426 470 894	Gjeld sikret ved pant	1 550 390 747	3 151 542 536
Balansført verdi av pantsatte eiendeler				
1 877 052 191	1 940 845 820	Investeringer i datterselskap	0	0
0	0	Driftsmidler	1 761 199 553	1 971 533 580
0	0		0	0
1 877 052 191	1 940 845 820	Sum	1 761 199 553	1 971 533 580

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.

Note 5 Bundne bankinnskudd, trekkrettigheter

Morselskapet		Bundne bankinnskudd	Konsernet	
2024	2023		2024	2023
1 874 191	1 730 475	Skattetrekksmidler	1 874 191	1 730 475

Note 6 Egenkapital

Morselskapet

Årets endring i egenkapital	Aksjekapital	Egne aksjer	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Fond for vurderingsforskjeller	Sum
Egenkapital 01.01.2024	63 790 800	-22 800	832 084 475	7 000	-125 638 059	557 484 013	1 327 705 430
Kapitalforhøyelse	207 600		6 699 252	0	0	0	6 906 852
Årets resultat	0		0	0	99 189 597	227 064 443	326 254 041
Kontinuitetsdifferanse	0		0	0		-50 590 130	-50 590 130
Korrigerings tidligere år*	0		0	0		0	0
Avsatt utbytte	0	0	0	0	0	0	0
Egenkapital 31.12.2024	63 998 400	-22 800	838 783 727	7 000	-26 448 462	733 958 326	1 610 276 193

Konsernet

Årets endring i egenkapital	Aksjekapital	Egne aksjer	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Minoritets-interesser	Sum
Egenkapital 01.01.2024	63 790 800	-22 800	832 084 475	7 000	415 121 380	16 724 574	1 327 705 429
Kapitalforhøyelse	207 600		6 699 252	0	0	0	6 906 852
Reklassifiseringer	0		0	0	0	0	0
Årets resultat	0		0	0	342 933 562	18 503 818	361 437 380
Kontinuitetsdifferanse	0		0	0	-50 590 130	0	-50 590 130
*Korrigerings tidligere år	0		0	0		916 655	0
Utbytte minoritet	0		0	0	0	-36 100 000	-36 100 000
Egenkapital 31.12.2024	63 998 400	-22 800	838 783 727	7 000	707 464 815	45 047	1 610 276 193

* Differanse IB minoritet 2023



Fredensborg Bolig AS

Noter til regnskapet for 2024

Note 7 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen i Fredensborg Bolig AS pr. 31.12 består av:

Aksjeklasse	Antall	Pålydende	Balansført
A-aksjer	106 146	600	63 687 600
B-aksjer	408	600	244 800
C-aksjer	110	600	66 000
Sum	106 664		63 998 400

B-aksjene og C-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	C-aksjer	Sum antall	Eierandel	Stemmeandel
Fredensborg AS	50 000	370	110	50 480	47,33%	47,10%
Hågeberg AS	50 000	0	0	50 000	46,88%	47,10%
FBBA AS	4 963	0	0	4 963	4,65%	4,68%
FBBA II AS	1 183	0	0	1 183	1,11%	1,11%
Fredensborg Bolig AS	0	38	0	38	0,04%	0,00%
Sum	106 146	408	110	106 664	100%	100%

Administrerende direktør eier aksjer i selskapet gjennom FBBA AS. 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.

Note 8 Skatt

Beregning av utsatt skatt/utsatt skattefordel

Morselskapet			Konsernet	
2024	2023		2024	2023
		Midlertidige forskjeller		
-434 401	-515 364	Varige driftsmidler	265 832 683	56 116 702
0	7 435 036	Varebeholdninger	139 120 958	168 046 067
0	0	Fordringer	0	5 525
0	0	Gevinst- og tapskonto	2 958 909	6 485 416
0	0	Tilvirkningskontrakter	201 606 551	341 794 714
			0	0
-434 401	6 919 672	Netto midlertidige forskjeller	609 519 101	572 448 424
-101 746 033	-84 932 442	Underskudd til fremføring	-276 745 397	-303 301 373
-102 180 434	-78 012 770	Grunnlag for utsatt skatt	332 773 704	269 147 051
-22 479 695	-17 162 809	Utsatt skatt	73 210 215	59 212 351
0	0	Herav ikke balansført utsatt skattefordel	-44 779 807	1 343 095
-22 479 695	-17 162 809	Utsatt skatt i balansen	28 430 408	60 555 446

Begrunnelsen for at utsatt skattefordel ikke er balansført er at historiske resultater skaper tvil om at framtidige skattepliktige overskudd vil være tilstrekkelige til å utnytte skattefordelen.



Fredensborg Bolig AS

Noter til regnskapet for 2024

Grunnlag for skattekostnad, endring i utsatt skatt og betalbar skatt

		Grunnlag for betalbar skatt			
320 796 993	367 414 857	Resultat før skattekostnad	306 200 747	202 262 756	
-345 601 759	-351 086 948	Permanente forskjeller	-357 208 876	-365 139 521	
-24 804 766	16 327 909	Grunnlag for skattekostnad på årets resultat	-51 008 129	-162 876 765	
		Endring i midlertidige forskjeller som følge av nyanska	167 491 196	-13 197 173	
7 628 423	-7 556 772	Endring i midlertidige forskjeller	-63 626 653	328 565 659	
-17 176 343	8 771 137	Gr.lag for bet.bar skatt i res.regnskapet	52 856 414	152 491 720	
33 405 200	51 493 411	+/- Mottatt/avgitt konsernbidrag	0	0	
16 228 857	60 264 548	Skattepliktig inntekt (grunnlag for betalbar skatt i balansen)	52 856 414	152 491 720	
Morselskapet		Konsernet			
2024	2023	2024	2023		
Fordeling av skattekostnaden					
0	0	Betalbar skatt	11 628 411	14 102 328	
0	0	For mye, for lite avsatt i fjor	0	0	
0	0	Sum betalbar skatt	11 628 411	14 102 328	
-5 457 048	3 592 140	Endring i utsatt skatt/skattefordel	-31 681 705	7 469 574	
-5 457 048	3 592 140	Skattekostnad	-20 053 294	21 571 902	

		Avstemming av årets skattekostnad			
320 796 993	367 414 857	Regnskapsmessig resultat før skattekostnad	306 200 747	202 262 757	
70 575 338	80 831 269	Beregnet skatt	67 364 164	44 497 806	
-5 457 048	3 592 140	Skattekostnad i resultatregnskapet	-20 046 552	21 571 696	
-76 032 386	-77 239 129	Differanse	-87 410 716	-22 926 110	
Differansen består av følgende:					
-76 032 387	-77 239 129	Skatt av permanente forskjeller	-78 585 953	-81 055 723	
0		Resultat i tilknyttet selskaper			
0	0	Andre forskjeller	-33 218 094	58 129 613	
-76 032 387	-77 239 129	Sum forklart differanse	-111 804 047	-22 926 111	

		Betalbar skatt i balansen			
-7 349 143	-11 328 550	Betalbar skatt i skattekostnaden	11 628 411	14 102 328	
7 349 143	11 328 550	Skattevirkning av konsernbidrag	-11 628 411	-14 102 328	
0	0	Betalbar skatt i balansen	11 628 411	4 756	

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

Morselskapet		Lønnskostnader	Konsernet	
2024	2023		2024	2023
54 381 938	44 573 057	Lønninger	54 381 938	44 573 057
8 878 058	7 961 506	Arbeidsgiveravgift	8 878 058	7 961 506
1 801 837	1 606 734	Pensjonskostnader	1 801 837	1 606 734
207 586	1 131 713	Andre ytelser	207 586	1 131 713
65 269 419	55 273 010	Sum	65 269 419	55 273 010
34	36	Sysselsatte årsverk i regnskapsåret har vært	34	36

Selskapenes pensjonsordninger tilfredstiller kravene i Lov om obligatorisk tjenestepensjon.



Fredensborg Bolig AS

Noter til regnskapet for 2024

Ytelser til ledende personer	Daglig leder	Styret
Lønn	4 166 136	330 000
Pensjon	71 688	0
Annen godtgjørelse	18 368	0
Kostnadsført godtgjørelse til revisor	Morselskap	Konsern
Lovpålagt revisjon	240 000	1 370 000
Annen bistand	100 000	500 000
Sum	340 000	1 870 000

* Annen bistand knytter som i hovedsak til teknisk utarbeidelse av årsregnskap og skattemelding.

Note 10 Transaksjoner med nærstående parter

Konsernets transaksjoner med nærstående parter	Morselskap	Konsern
a) Salg av tjenester		
- Til datterselskap	2 094 130	0
- Til felleskontrollerte virksomheter og tilknyttede selskaper	777 818	777 818
b) Finansiering		
- Renteinntekter fra datterselskap	4 396 107	0
- Rentekostnader til datterselskap	11 772 955	0
- Renteinntekter fra tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter	206 794	206 794

Note 11 Spesifikasjon av finansinntekter og finanskostnader

Morselskapet		Finansinntekter	Konsernet	
2024	2023		2024	2023
171 774 989	324 688 952	Gevinst ved realisasjon av aksjer	0	0
222 516 587	-137 342 274	Andel av overskudd i datterselskap/FKV/TS	107 632 192	26 130 450
		Andre finansinntekter	114 618 790	150 228 907
394 291 576	187 346 678	Sum finansinntekter	222 250 982	176 359 356

Morselskapet		Finanskostnader	Konsernet	
2024	2023		2024	2023
114 857 197	45 789 588	Andel av underskudd i datterselskap/FKV/TS	6 828 249	12 065 736
10 744 289	5 205 503	Andre finanskostnader	30 398 149	9 362 715
125 601 486	50 995 091	Sum finanskostnader	37 226 398	21 428 451



Fredensborg Bolig AS

Noter til regnskapet for 2024

Note 12 Tilvirkningskontrakter

Følgende prosjekter er under bygging og inntektsføres etter fullføringsgrad

Prosjekt	Byggherre
Lørenskog Hageby	Lørenskog Hageby Utvikling AS
Vestskogen	B4 Jessheim AS
Basseløkka	Frostaveien Utvikling AS
Vollebekk Stasjon	Vollebekk Stasjon Utbyggingselskap
Fjordhøyden	Bjørnemyrveien 15 AS

Inntektsføring for prosjekter som ikke fullkonsolideres er unntatt noten.

Fullføringsgrad i prosjektene varierer fra 17% til 83%.

Konsernet har ingen tapskontrakter ved utgangen av perioden.

Varekostnader er fordelt direkte tilhørende beregningen av prosjektmargin (dekningsbidrag) på prosjekter. Tidligere aktiverte finanskostnader presenteres som del av varekostnad



Til generalforsamlingen i Fredensborg Bolig AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Fredensborg Bolig AS, som består av:

- selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og kontantstrømpoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper, og
- konsernregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og kontantstrømpoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir selskapsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2024 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge, og
- gir konsernregnskapet et rettviseende bilde av konsernets finansielle stilling per 31. desember 2024 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

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

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

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet er ledelsen ansvarlig for å ta standpunkt til selskapets og konsernets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon.

Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet. For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Oslo, 11. april 2025

PricewaterhouseCoopers AS

Chris Håvard Jakobsen

Statsautorisert revisor

(elektronisk signert)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

Signers:

Name	Method	Date
Jakobsen, Chris Håvard	BANKID	2025-04-11 10:41

This document package contains:
- Closing page (this page)
- The original document(s)
- The electronic signatures. These are not visible in the document, but are electronically integrated.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.



Til generalforsamlingen i Fredensborg Bolig AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Fredensborg Bolig AS, som består av:

- selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper, og
- konsernregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir selskapsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2024 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge, og
- gir konsernregnskapet et rettviseende bilde av konsernets finansielle stilling per 31. desember 2024 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

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

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



Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet er ledelsen ansvarlig for å ta standpunkt til selskapets og konsernets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon.

Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet. For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Oslo, 11. april 2025

PricewaterhouseCoopers AS

Chris Håvard Jakobsen

Statsautorisert revisor

(elektronisk signert)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

Signers:

Name	Method	Date
Jakobsen, Chris Håvard	BANKID	2025-04-11 10:41

This document package contains:
- Closing page (this page)
- The original document(s)
- The electronic signatures. These are not visible in the document, but are electronically integrated.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.