



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2018 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 920 669 832
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: FREDENSBORG 24 NÆRING AS
Forretningsadresse: Sognsveien 9C
0450 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 06.11.2017 - 31.12.2018

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Lars Gunnar Høgstad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.02.2019

Grunnlag for avgivelse

År 2018: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2017: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2018

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, 03.06.2020



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1	2 378 464	
Sum inntekter		2 378 464	
Driftskostnader			
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	5		
Annen driftskostnad	2, 3		
Driftsresultat		2 378 464	
Finanskostnader			
Rentekostnad til foretak i samme konsern	2, 3	733 226	
Sum finanskostnader		733 226	
Netto finans		-733 226	
Ordinært resultat før skattekostnad			
Ordinært resultat før skattekostnad		1 645 238	0
Skattekostnad på ordinært resultat	6	242 639	
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 402 599	0
Årsresultat	8	1 402 599	0
Årsresultat etter minoritetsinteresser		1 402 599	
Totalresultat		1 402 599	
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag		-1 753 400	
Overføringer til/fra annen egenkapital		3 155 999	
Sum overføringer og disponeringer		1 402 599	



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	6		
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	5	72 438 061	
Maskiner og anlegg	5		
Skip, rigger, fly og lignende	5		
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	5		
Sum varige driftsmidler	5	72 438 061	
Sum anleggsmidler		72 438 061	0
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Konsernfordringer	4	2 247 949	
Sum fordringer		2 247 949	
Sum omløpsmidler		2 247 949	0
SUM EIENDELER		74 686 010	0
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	7	387 713	
Beholdning av egne aksjer	7		
Overkurs	8	33 579 372	
Sum innskutt egenkapital		33 967 085	
Opptjent egenkapital			



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
Annen egenkapital	8	13 271 302	
Sum opptjent egenkapital		13 271 302	
Sum egenkapital	8	47 238 387	0
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	6	3 481 410	
Sum avsetninger for forpliktelser		3 481 410	
Annen langsiktig gjeld			
Sum langsiktig gjeld		3 481 410	0
Kortsiktig gjeld			
Betalbar skatt	6		
Skyldige offentlige avgifter		164 640	
Kortsiktig konserngjeld	4	23 801 574	
Sum kortsiktig gjeld		23 966 214	
Sum gjeld		27 447 623	0
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		74 686 010	0



Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dronning Eufemias gate 6, 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 24 Næring AS

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Fredensborg 24 Næring AS som består av balanse per 31. desember 2018, resultatregnskap 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 finansielle stilling per 31. desember 2018 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med 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 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.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret (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.

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 regnskapsestimatene 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.

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 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 bokføringskikk i Norge.

Oslo, 1. mars 2019
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Anders Gøbel
statsautorisert revisor

Perimeo Dokumentnøkkel: YDQFQ-UCQ44-LA2PJ-8W3X7-YT15Z-KVW0C



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."

Anders Gøbel

Statsautorisert revisor

På vegne av: EY

Serienummer: 9578-5992-4-1443395

IP: 84.209.xxx.xxx

2019-03-01 20:09:59Z



Penneo Dokumentnøkkel: YDQFQ-UQA4-LUAZP-I-BW3X7-Y1T5Z-KW0C

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>



Årsregnskap 2018
Fredensborg 24 Næring AS

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet

Org.nr.: 920 669 832



Resultatregnskap		
Fredensborg 24 Næring AS		
Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2018
Leieinntekt	1	2 378 464
Sum driftsinntekter		2 378 464
Driftsresultat		2 378 464
Finansinntekter og finanskostnader		
Rentekostnad til foretak i samme konsern	2, 3	733 226
Resultat av finansposter		-733 226
Ordinært resultat før skattekostnad		1 645 238
Skattekostnad på ordinært resultat	6	242 639
Ordinært resultat		1 402 599
Årsresultat	8	1 402 599
Overføringer		
Mottatt konsernbidrag		1 753 400
Avsatt til annen egenkapital		3 155 999
Sum overføringer		1 402 599



Balanse			
Fredensborg 24 Næring AS			
Eiendeler	Note	2018	
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	5		72 438 061
Sum varige driftsmidler	5		72 438 061
Sum anleggsmidler			72 438 061
Omløpsmidler			
Fordringer			
Konsernfordringer	4		2 247 949
Sum fordringer			2 247 949
Sum omløpsmidler			2 247 949
Sum eiendeler			74 686 010



Balanse		
Fredensborg 24 Næring AS		
Egenkapital og gjeld	Note	2018
Egenkapital		
Innskutt egenkapital		
Aksjekapital	7	387 713
Overkurs	8	33 579 372
Sum innskutt egenkapital		33 967 085
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	8	13 271 302
Sum opptjent egenkapital		13 271 302
Sum egenkapital	8	47 238 387
Gjeld		
Avsetning for forpliktelser		
Utsatt skatt	6	3 481 410
Sum avsetning for forpliktelser		3 481 410
Kortsiktig gjeld		
Skyldig offentlige avgifter		164 640
Konserngjeld	4	23 801 574
Sum kortsiktig gjeld		23 966 214
Sum gjeld		27 447 623
Sum egenkapital og gjeld		74 686 010
 Helge Krogsbøl styreleder	28.02.2019 Styret i Fredensborg 24 Næring AS	 May Irene Derrick Ljosåk styremedlem
Fredensborg 24 Næring AS		Side 4



Selskapet driver utleie av fast eiendom og holder til i Oslo.

Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser for små foretak. Unntaksregler for små foretak er benyttet for utarbeidelse av årsberetning og kontantstrømoppstilling.

Driftsinntekter og kostnader

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet som normalt vil være leveringstidspunktet for varer og tjenester. Kostnader medtas etter sammenstillingsprinsippet, dvs. at kostnader medtas i samme periode som tilhørende inntekter inntektsføres.

Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld

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

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Enkelte poster er vurdert etter andre regler. Postene det gjelder vil være blant de postene som omhandles nedenfor.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler avskrives over forventet økonomisk levetid. Avskrivningene er som hovedregel fordelt lineært over antatt økonomisk levetid.

Boligeiendommer som anses å ha en åpenbar høyere verdi enn bokført er ikke avskrevet, jfr egen note om varige driftsmidler.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med standardsats på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført. Utsatt skatt på merverdier i forbindelse med oppkjøp av datterselskap blir ikke utlignet.

Konsern

Selskapet er en del av Fredensborgkonsernet og et datterselskap Heimstaden Bostad Invest 10 konsern. Konsernregnskap utarbeides av Heimstaden Bostad Invest 10 AS og utleveres ved henvendelse hos selskapet i Stensberggata 27 i Oslo.



Note 2 Leieinntekter

Utleie av selskapets eiendom skjer via Heimstaden Norge AS som er et selskap i samme konsern gjennom en barehouse-avtale med Heimstaden Norge AS.

Note 3 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte m.m.

Det er ingen ansatte og det er ikke utbetalt godtgjørelse til selskapets tillitsvalgte eller styret. Daglig leder og styret lønnes fra annet konsernselskap.

Obligatorisk tjenestepensjon

Selskapet er ikke pliktig å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Revisor

Revisjonshonorar er belastet Heimstaden Norge AS og allokert ut som en del av internleien til selskapet i henhold til selskapets barehouse avtale med Heimstaden Norge AS.

Note 4 Konsernmellomværende og pantheftelser

Fordringer og gjeld til konsernselskaper inngår med følgende beløp i regnskapspostene:

Fordring	2018
Mottatt konsernbidrag	2 247 949
Sum fordringer	2 247 949

Gjeld	2018
Konsernintern gjeld	23 801 574
Sum gjeld	23 801 574

Eiendommen er stillet som sikkerhet for felles konserngjeld. .
Bokført verdi av eiendeler stillet som pant er bygninger kr 72 438 061,-.

Note 5 Bygninger og tomter

	Bygninger og tomter	Sum
Anskaffelseskost pr. 21.04.18	72 438 061	72 438 061
= Anskaffelseskost 31.12.18	72 438 061	72 438 061
= Bokført verdi 31.12.18	72 438 061	72 438 061

Driftsmidlenes tilgang på NOK 72 438 061 knytter seg til fisjon fra selskapet Fredensborg Park AS i 2018.

Eiendommen er boligeiendom sentralt i Oslo. Det er ikke gjennomført regnskapsmessige avskrivninger på eiendommen dette regnskapsåret da det er vurdert at denne har en verdi som overstiger bokført verdi.



Note 6 Skatt

Årets skattekostnad	2018
Resultatført skatt på ordinært resultat:	
Betalbar skatt	0
Endring i utsatt skatt	242 639
Skattekostnad ordinært resultat	242 639
Skattepliktig inntekt:	
Ordinært resultat før skatt	1 645 238
Permanente forskjeller	0
Endring i midlertidige forskjeller	-1 097 707
Mottatt konsernbidrag	2 247 949
Anvendelse av fremførbart underskudd	-2 795 480
Skattepliktig inntekt	0
Betalbar skatt i balansen:	
Betalbar skatt på årets resultat	-517 028
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	517 028
Sum betalbar skatt i balansen	0

Skatteeffekten av midlertidige forskjeller og underskudd til fremføring som har gitt opphav til utsatt skatt og utsatte skattefordeler, spesifisert på typer av midlertidige forskjeller:

	2018
Varige driftsmidler	15 824 586
Sum	15 824 586
Akkumulert fremførbart underskudd	0
Grunnlag for beregning av utsatt skatt	15 824 586
Utsatt skatt (22 %)	3 481 409

Note 7 Aksjonærer – rapportnote

Aksjekapitalen i Fredensborg 24 Næring AS pr. 31.12 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	315 675	1,23	387 712
Sum	315 675		387 712

Eierstruktur

Aksjonærer i % pr. 31.12:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
Fredensborg Eiendomsselskap AS	315 675	100,0	100,0
Totalt antall aksjer	315 675	100,0	100,0



Note 8 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Stiftelse (Fisjon) 21.04.2018	387 713	33 579 372	10 115 303	44 082 388
Pr. 01.01.2018	387 713	33 579 372	10 115 303	44 082 388
Årets resultat			1 402 599	1 402 599
Konsernbidrag mottatt			1 753 400	1 753 400
Pr. 31.12.2018	387 713	33 579 372	13 271 302	47 238 387

Forutsetningen om fortsatt drift er oppfylt og legges til grunn for årsregnskapet.

Note 9 Fisjon

Selskapet er stiftet ved fisjon av Fredensborg Park AS org. nr. 892 088 772. Fisjon er gjennomført til regnskapsmessig konsernkontinuitet og til skattemessig kontinuitet.