



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2021 - 31.12.2021
-------------------------	-------------------------

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:	30.03.2022

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 03.08.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekter	1,10	31 685 654	28 347 754
Andre driftsinntekter	10	96 504	0
Sum inntekter		31 782 158	28 347 754
Kostnader			
Lønnskostnader	9	37 296 944	30 507 783
Avskrivninger	2	1 720 731	1 332 459
Annen driftskostnad	10	7 955 181	6 805 917
Sum kostnader		46 972 856	38 646 159
Driftsresultat		-15 190 698	-10 298 405
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt fra investering i tilknyttet selskap		9 734 581	6 074 747
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		1 886 150	1 894 430
Annen renteinntekt		1 760 352	1 743 595
Annen finansinntekt	3,11	146 262 436	56 048 239
Sum finansinntekter		159 643 519	65 761 011
Rentekostnad til foretak i samme konsern		1 546 278	2 844 434
Annen rentekostnad		25 360 051	7 973 373
Annen finanskostnad		1 367 910	2 921 348
Sum finanskostnader		28 274 239	13 739 155
Netto finans		131 369 280	52 021 856
Ordinært resultat før skattekostnad		116 178 582	41 723 451
Skattekostnad på ordinært resultat	8	-4 259 389	-1 280 004
Ordinært resultat etter skattekostnad		120 437 971	43 003 455
Årsresultat		120 437 971	43 003 455
Overføringer og disponeringer			
Overført til fond for vurderingsforskjeller		153 206 773	65 269 448



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Ordinært utbytte		-40 418 208	-17 483 534
Avsatt til annen egenkapital		-32 768 802	-22 265 993
Overført fra overkurs		40 418 208	17 483 534
Sum overføringer og disponeringer		120 437 971	43 003 455



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	8	6 347 870	2 088 479
Andre immaterielle eiendeler	2	2 747 901	2 606 077
Sum immaterielle eiendeler		9 095 771	4 694 556
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a fast eiendom	2,3	0	0
Anlegg under utførelse	2		
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr		535 286	731 310
Sum varige driftsmidler		535 286	731 310
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	3	1 448 842 837	718 049 161
Investering i annet foretak i samme konsern	3	579 515 246	506 761 877
Lån til foretak i samme konsern	4	9 713 230	4 230 140
Investeringer i tilknyttet selskap		1 728 238	83 602
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet		2 557 460	1 027 500
Sum finansielle anleggsmidler		2 042 357 011	1 230 152 280
Sum anleggsmidler		2 051 988 068	1 235 578 146
Omløpsmidler			
Varer			
Lager av varer og annen beholdning		17 171 170	2 943 806
Sum varer		17 171 170	2 943 806
Fordringer			
Kundefordringer	4	7 474 540	9 762 635
Andre fordringer	4	45 609 964	64 539 594
Konsernfordringer	4	9 887 664	6 141 047
Sum fordringer		62 972 168	80 443 276
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	5	457 706 350	306 926 709



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		457 706 350	306 926 709
Sum omløpsmidler		537 849 688	390 313 791
SUM EIENDELER		2 589 837 756	1 625 891 937

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital		63 724 800	63 154 200
Overkurs		722 150 475	741 406 080
Annen innskutt egenkapital		7 000	7 000
Sum innskutt egenkapital		785 882 275	804 567 280

Opptjent egenkapital

Fond for vurderingsforskjeller		282 196 700	128 989 927
Annen egenkapital		-51 886 130	-19 117 328
Sum opptjent egenkapital		230 310 570	109 872 599

Sum egenkapital

1 016 192 845 **914 439 879**

Gjeld

Langsiktig gjeld

Annen langsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner	4	1 274 490 706	558 007 645
Øvrig langsiktig gjeld	4	179 556 089	62 253 703
Sum annen langsiktig gjeld		1 454 046 795	620 261 348

Sum langsiktig gjeld

1 454 046 795 **620 261 348**

Kortsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner	4		
Leverandørgjeld		6 652 146	1 253 768
Skyldig offentlig avgifter		3 229 180	4 281 617
Utbytte		40 418 208	17 483 534
Kortsiktig konserngjeld		62 123 197	62 123 197



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Annen kortsiktig gjeld		7 175 385	6 048 596
Sum kortsiktig gjeld		119 598 116	91 190 712
Sum gjeld		1 573 644 911	711 452 060
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 589 837 756	1 625 891 939



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	1,10	493 015 750	196 509 303
Annen driftsinntekt	10	7 808 332	1 356 889
Sum inntekter		500 824 082	197 866 192
Kostnader			
Varekostnad		375 831 799	134 219 157
Lønnskostnader	9	37 296 944	30 507 782
Avskrivninger	2	1 828 885	1 332 459
Annen driftskostnad	10	14 169 523	10 775 552
Sum kostnader		429 127 151	176 834 950
Driftsresultat		71 696 931	21 031 242
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt fra investering i tilknyttet selskap			27 943 021
Annen renteinntekt		1 793 951	632 747
Annen finansinntekt	3,11	88 630 694	12 368 920
Sum finansinntekter		90 424 645	40 944 688
Annen rentekostnad		27 780 906	11 891 546
Annen finanskostnad	3,11	1 258 229	2 948 849
Sum finanskostnader		29 039 135	14 840 395
Netto finans		61 385 510	26 104 293
Ordinært resultat før skattekostnad		133 082 441	47 135 535
Skattekostnad på ordinært resultat	8	12 644 470	4 132 080
Ordinært resultat etter skattekostnad		120 437 971	43 003 455
Årsresultat		120 437 971	43 003 455
Minoritetsinteresser		2 533 742	-437 038
Årsresultat etter minoritetsinteresser		117 904 229	43 440 492



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	8		
Andre immaterielle eiendeler	2	2 747 901	2 606 077
Sum immaterielle eiendeler		2 747 901	2 606 077
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a fast eiendom	2,3	1 302 797 235	838 149 263
Anlegg under utførelse	2		
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr		535 286	731 310
Sum varige driftsmidler		1 303 332 521	838 880 573
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	3		
Investering i annet foretak i samme konsern	3	566 404 167	555 111 957
Lån til foretak i samme konsern	4		
Investeringer i tilknyttet selskap		1 728 238	83 602
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet		2 557 460	3 968 027
Andre langsiktige fordringer	4	0	949 622
Sum finansielle anleggsmidler		570 689 865	560 113 208
Sum anleggsmidler		1 876 770 287	1 401 599 858
Omløpsmidler			
Varer			
Lager av varer og annen beholdning		402 954 059	109 679 628
Sum varer		402 954 059	109 679 628
Fordringer			
Kundefordringer	4	8 912 451	10 041 868
Andre fordringer	4	165 366 270	98 065 085
Sum fordringer		174 278 721	108 106 953
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	5	532 519 485	400 312 981



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		532 519 485	400 312 981
Sum omløpsmidler		1 109 752 265	618 099 562
SUM EIENDELER		2 986 522 552	2 019 699 420

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital		63 724 800	63 154 200
Overkurs		722 150 475	741 406 080
Annen innskutt egenkapital		7 000	7 000
Sum innskutt egenkapital	6,7	785 882 275	804 567 280

Opptjent egenkapital

Fond for vurderingsforskjeller			
Annen egenkapital		222 543 209	104 638 977
Sum opptjent egenkapital	6	222 543 209	104 638 977
Minoritetsinteresser	6	7 767 365	5 233 622
Sum egenkapital		1 016 192 849	914 439 879

Gjeld

Langsiktig gjeld

Utsatt skatt	8	19 505 086	6 432 202
Sum avsetninger for forpliktelser		19 505 086	6 432 202
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4	1 430 020 821	771 906 058
Øvrig langsiktig gjeld	4	394 037 197	267 843 680
Sum annen langsiktig gjeld		1 824 058 018	1 039 749 738
Sum langsiktig gjeld		1 843 563 104	1 046 181 940

Kortsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner	4	4 597 456	0
--------------------------------	---	-----------	---



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Leverandørgjeld		28 112 620	7 808 245
Betalbar skatt		0	0
Skyldig offentlig avgifter		3 398 455	4 424 348
Utbytte		40 418 208	17 483 534
Kortsiktig konserngjeld	4		
Annen kortsiktig gjeld		50 239 860	29 361 474
Sum kortsiktig gjeld		126 766 599	59 077 601
Sum gjeld		1 970 329 703	1 105 259 541
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 986 522 552	2 019 699 420



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 705958

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: 30.03.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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

Brønnøysundregistrene, 26.07.2022



Organisasjonsnr: 919 998 296
FREDENSBORG BOLIG AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekter	1,10	31 685 654	28 347 754
Andre driftsinntekter	10	96 504	0
Sum inntekter		31 782 158	28 347 754
Kostnader			
Lønnskostnader	9	37 296 944	30 507 783
Avskrivninger	2	1 720 731	1 332 459
Annen driftskostnad	10	7 955 181	6 805 917
Sum kostnader		46 972 856	38 646 159
Driftsresultat		-15 190 698	-10 298 405
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt fra investering i tilknyttet selskap		9 734 581	6 074 747
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		1 886 150	1 894 430
Annen renteinntekt		1 760 352	1 743 595
Annen finansinntekt	3,11	146 262 436	56 048 239
Sum finansinntekter		159 643 519	65 761 011
Rentekostnad til foretak i samme konsern		1 546 278	2 844 434
Annen rentekostnad		25 360 051	7 973 373
Annen finanskostnad		1 367 910	2 921 348
Sum finanskostnader		28 274 239	13 739 155
Netto finans		131 369 280	52 021 856
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på ordinært resultat	8	-4 259 389	-1 280 004
Ordinært resultat etter skattekostnad		120 437 971	43 003 455
Årsresultat		120 437 971	43 003 455
Overføringer og disponeringer			
Overført til fond for vurderingsforskjeller		153 206 773	65 269 448
Ordinært utbytte		-40 418 208	-17 483 534
Avsatt til annen egenkapital		-32 768 802	-22 265 993
Overført fra overkurs		40 418 208	17 483 534



Sum overføringer og
disponeringer

120 437 971

43 003 455



Organisasjonsnr: 919 998 296
FREDENSBORG BOLIG AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	8	6 347 870	2 088 479
Andre immaterielle eiendeler	2	2 747 901	2 606 077
Sum immaterielle eiendeler		9 095 771	4 694 556
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a fast eiendom	2,3	0	0
Anlegg under utførelse	2		
Driftsløsøre, inventar o. a. utstyr		535 286	731 310
Sum varige driftsmidler		535 286	731 310
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	3	1 448 842 837	718 049 161
Investering i annet foretak i samme konsern	3	579 515 246	506 761 877
Lån til foretak i samme konsern	4	9 713 230	4 230 140
Investeringer i tilknyttet selskap		1 728 238	83 602
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet		2 557 460	1 027 500
Sum finansielle anleggsmidler		2 042 357 011	1 230 152 280
Sum anleggsmidler		2 051 988 068	1 235 578 146
Omløpsmidler			
Varer			
Lager av varer og annen beholdning		17 171 170	2 943 806
Sum varer		17 171 170	2 943 806
Fordringer			
Kundefordringer	4	7 474 540	9 762 635
Andre fordringer	4	45 609 964	64 539 594
Konsernfordringer	4	9 887 664	6 141 047
Sum fordringer		62 972 168	80 443 276
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o. l.	5	457 706 350	306 926 709
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		457 706 350	306 926 709



Sum omløpsmidler	537 849 688	390 313 791
SUM EIENDELER	2 589 837 756	1 625 891 937
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD		
Egenkapital		
Innskutt egenkapital		
Aksjekapital	63 724 800	63 154 200
Overkurs	722 150 475	741 406 080
Annen innskutt egenkapital	7 000	7 000
Sum innskutt egenkapital	785 882 275	804 567 280
Opptjent egenkapital		
Fond for vurderingsforskjeller	282 196 700	128 989 927
Annen egenkapital	-51 886 130	-19 117 328
Sum opptjent egenkapital	230 310 570	109 872 599
Sum egenkapital	1 016 192 845	914 439 879
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	4 1 274 490 706	558 007 645
Øvrig langsiktig gjeld	4 179 556 089	62 253 703
Sum annen langsiktig gjeld	1 454 046 795	620 261 348
Sum langsiktig gjeld	1 454 046 795	620 261 348
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	4 6 652 146	1 253 768
Leverandørgjeld	3 229 180	4 281 617
Skyldig offentlig avgifter	40 418 208	17 483 534
Utbytte	62 123 197	62 123 197
Kortsiktig konserngjeld	7 175 385	6 048 596
Annen kortsiktig gjeld	119 598 116	91 190 712
Sum kortsiktig gjeld	1 573 644 911	711 452 060
Sum gjeld	1 573 644 911	711 452 060
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	2 589 837 756	1 625 891 939



Organisasjonsnr: 919 998 296
FREDENSBORG BOLIG AS

KONSERNRESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	1,10	493 015 750	196 509 303
Annen driftsinntekt	10	7 808 332	1 356 889
Sum inntekter		500 824 082	197 866 192
Kostnader			
Varekostnad		375 831 799	134 219 157
Lønnskostnader	9	37 296 944	30 507 782
Avskrivninger	2	1 828 885	1 332 459
Annen driftskostnad	10	14 169 523	10 775 552
Sum kostnader		429 127 151	176 834 950
Driftsresultat		71 696 931	21 031 242
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt fra investering i tilknyttet selskap			27 943 021
Annen renteinntekt		1 793 951	632 747
Annen finansinntekt	3,11	88 630 694	12 368 920
Sum finansinntekter		90 424 645	40 944 688
Annen rentekostnad		27 780 906	11 891 546
Annen finanskostnad	3,11	1 258 229	2 948 849
Sum finanskostnader		29 039 135	14 840 395
Netto finans		61 385 510	26 104 293
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på ordinært resultat	8	12 644 470	4 132 080
Ordinært resultat etter skattekostnad		120 437 971	43 003 455
Årsresultat		120 437 971	43 003 455
Minoritetsinteresser		2 533 742	-437 038
Årsresultat etter minoritetsinteresser		117 904 229	43 440 492



Organisasjonsnr: 919 998 296
FREDENSBORG BOLIG AS

KONSERNBALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	8		
Andre immaterielle eiendeler	2	2 747 901	2 606 077
Sum immaterielle eiendeler		2 747 901	2 606 077
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a fast eiendom	2,3	1 302 797 235	838 149 263
Anlegg under utførelse	2		
Driftsløsøre, inventar o. a. utstyr		535 286	731 310
Sum varige driftsmidler		1 303 332 521	838 880 573
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	3		
Investering i annet foretak i samme konsern	3	566 404 167	555 111 957
Lån til foretak i samme konsern	4		
Investeringer i tilknyttet selskap		1 728 238	83 602
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet		2 557 460	3 968 027
Andre langsiktige fordringer	4	0	949 622
Sum finansielle anleggsmidler		570 689 865	560 113 208
Sum anleggsmidler		1 876 770 287	1 401 599 858
Omløpsmidler			
Varer			
Lager av varer og annen beholdning		402 954 059	109 679 628
Sum varer		402 954 059	109 679 628
Fordringer			
Kundefordringer	4	8 912 451	10 041 868
Andre fordringer	4	165 366 270	98 065 085
Sum fordringer		174 278 721	108 106 953
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o. l.	5	532 519 485	400 312 981



Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		532 519 485	400 312 981
Sum omløpsmidler		1 109 752 265	618 099 562
SUM EIENDELER		2 986 522 552	2 019 699 420
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital		63 724 800	63 154 200
Overkurs		722 150 475	741 406 080
Annen innskutt egenkapital		7 000	7 000
Sum innskutt egenkapital	6,7	785 882 275	804 567 280
Opptjent egenkapital			
Fond for vurderingsforskjeller			
Annen egenkapital		222 543 209	104 638 977
Sum opptjent egenkapital	6	222 543 209	104 638 977
Minoritetsinteresser	6	7 767 365	5 233 622
Sum egenkapital		1 016 192 849	914 439 879
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	8	19 505 086	6 432 202
Sum avsetninger for forpliktelses		19 505 086	6 432 202
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	4	1 430 020 821	771 906 058
Øvrig langsiktig gjeld	4	394 037 197	267 843 680
Sum annen langsiktig gjeld		1 824 058 018	1 039 749 738
Sum langsiktig gjeld		1 843 563 104	1 046 181 940
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	4	4 597 456	0
Leverandørgjeld		28 112 620	7 808 245
Betalbar skatt		0	0
Skyldig offentlig avgifter		3 398 455	4 424 348
Utbytte		40 418 208	17 483 534
Kortsiktig konserngjeld	4		
Annen kortsiktig gjeld		50 239 860	29 361 474
Sum kortsiktig gjeld		126 766 599	59 077 601
Sum gjeld		1 970 329 703	1 105 259 541
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 986 522 552	2 019 699 420



Organisasjonsnr: 919 998 296
FREDENSBORG BOLIG AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
9

Antall årsverk i regnskapsåret
25.00

<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>
----------------------------------	---------------	------------------	-------------------------



Organisasjonsnr: 919 998 296
FREDENSBORG BOLIG AS

NOTEOPPLYSNINGER - KONSERN - alle poster oppgitt i hele tall

Note
9

Antall årsverk i regnskapsåret
25.00

<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>
----------------------------------	---------------	------------------	-------------------------



Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dronning Eufemias gate 6a, 0191 Oslo
Postboks 1156 Sentrum, 0107 Oslo

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

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Fredensborg Bolig AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Fredensborg Bolig AS som består av selskapsregnskapet og konsernregnskapet. Selskapsregnskapet og konsernregnskapet består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfylder årsregnskapet gjeldende lovkrav og gir et rettviseende bilde av selskapets og konsernets finansielle stilling per 31. desember 2021 og av deres resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

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

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

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese den øvrige informasjonen med det formål å vurdere om årsberetningen inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav og hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet eller kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon eller ikke inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav, er vi pålagt å rapportere det.

Vi har ingenting å rapportere i så henseende, og vi mener at årsberetningen er konsistent med årsregnskapet og inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav.



Building a better
working world

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 regnskapskikk 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 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 med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike selskapet, konsernet eller 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 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 ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoen, 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 og konsernets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimater og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om selskapets og konsernets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon om årsregnskapet og årsberetningen. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet og konsernet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.
- innhenter vi tilstrekkelig og hensiktsmessig revisjonsbevis vedrørende den finansielle informasjonen til enhetene eller forretningsområdene i konsernet for å kunne gi uttrykk for en

Uavhengig revisors beretning - Fredensborg Bolig AS 2021

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Penneo Dokumentnøkkel: SPVJO-V8IHE-FGQAY-XNAWJ-S556K-3QY08



Building a better
working world

mening om konsernregnskapet. Vi er ansvarlige for å fastsette strategien for, samt å følge opp og gjennomføre konsernrevisjonen, og vi har et udelt ansvar for konklusjonen på revisjonen av konsernregnskapet.

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

Oslo, 14. juni 2022
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Kjetil Rimstad
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: SPVJD-V8tHE-FGQAY-XNAWJ-S556K-3QY08



PENNEO

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

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

Kjetil Rimstad

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: 9578-5999-4-1044102

IP: 77.16.xxx.xxx

2022-06-14 21:15:08 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: SPVJ0-V8HJE-FGQAY-XNAWJ-S556K-3QY08

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>



Konsernregnskap

2021

for

Fredensborg Bolig AS

Org.nr.: 919 99 8296



Årsberetning 2021 - Fredensborg Bolig AS

Virksomhetens art og tilholdssted

Vi er en landsdekkende boligbygger med 9 900 boliger under utvikling, salg og oppføring i Oslo, Akershus og Trondheimsregionen.

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

FFB Eiendomsinvest I AS	FFB Prosjekt 9 AS
Nygård Boligutvikling Holding AS	FFB Prosjekt 10 AS
Bekkefaret Bolig 2	FFB Prosjekt 13 AS
Bjørnveien Boligutvikling AS	FFB Prosjekt 14 AS
Bjørnemyrveien 15 AS	FFB Prosjekt 16 AS
Skrenten AS	FFB Prosjekt 17 AS
SVR 177 AS	FFB Prosjekt 18 AS
B4 Jessheim AS	FFB Prosjekt 19 AS
Grøstad Utvikling AS	FFB Prosjekt 20 AS
Østre Aker vei 70 AS	Homble Eiendom AS
Lørenskog Hageby Utvikling AS	Kroerveien 5 AS
Frostaveien Utvikling AS	

Redegjørelse for konsernregnskapet

Resultat

Årsregnskapet er avlagt etter god regnskapsskikk i Norge. Anleggskontrakter i datterselskapene resultatføres fortløpende. Tall i parentes er fjorårets tall. Driftsinntektene endte på MNOK 501 (MNOK 198). Driftskostnader utgjorde MNOK 429 (MNOK 177) hvorav lønnskostnader utgjorde MNOK 37,3 (MNOK 31). Netto finansinntekter endte på MNOK 61 (MNOK 26,1). 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 133 (MNOK 47) og årets skattekostnad utgjorde MNOK 13 (MNOK 4) slik at årsresultatet endte på MNOK 120 (MNOK 43) som i helhet blir foreslått avsatt til annen egenkapital.

Kontantstrøm

Samlet kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter og investeringer utgjorde MNOK-254 (MNOK -61). Dette ble finansiert gjennom innbetaling av egenkapital på MNOK 22 (MNOK 428) og opptak av gjeld på MNOK 789 (MNOK 592). Konsernets likviditetsbeholdning var MNOK 533 (MNOK 400) per 31.12.2021. Konsernets evne til egenfinansiering av investeringer er god.

Balansen

Totalkapitalen var ved utgangen av året MNOK 2 987 (MNOK 2020) hvorav egenkapital utgjør MNOK 1016 (MNOK 914). Dette medfører en egenkapitalandel pr. 31.12.2021 på 34 % (45 %). Av den totale gjelden på MNOK 1824 (MNOK 1040) utgjorde MNOK 1430 (MNOK 772) ordinær bankgjeld med pant i tomter og aksjer. Majoriteten av øvrig kortsiktig og langsiktig gjeld er selgerkreditter som er rentefrie



og hvorav brorparten av oppgjørene er knyttet til utvikling av underliggende prosjekter. Verdijustert egenkapital for selskapet er MNOK 3218. Verdivurdering er gjennomført av anerkjent verdivurderingsforetak.

Ikke balanseførte forpliktelser

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

Fortsatt drift

I henhold til avsnitt 3-3a i Norsk regnskapslov, bekrefter styret herved at forutsetningene for fortsatt drift er til stede og at resultatregnskapet for 2021 er utarbeidet basert på dette.

Hendelser etter balansedagen

Ingen vesentlige hendelser etter balansedato.

Morselskapet Fredensborg Bolig AS

Driftsinntekter for morselskapet er MNOK 32 (MNOK 28) og driftsresultatet er MNOK -15 (MNOK -10). Ordinært netto resultat for året er MNOK 120 (MNOK 43). Positivt netto resultat skyldes i hovedsak positive resultatandeler fra investeringer.

Resultatdisponering

Styret foreslår følgende disponering av årsresultatet i Fredensborg Bolig AS:

Annen egenkapital	- MNOK 33
Fond for vurderingsforskjeller	MNOK 153
Overført fra overkurs	MNOK 40
Avsatt til utbytte	MNOK 40
Totalt disponert	MNOK 120

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

I lys av at Covid-19 epidemien tilsynelatende kom under kontroll i 2021 står allikevel Norge og verden ovenfor en utfordrende tid. Russland har invadert Ukraina noe som har medført høye energikostnader og knapphet på råvarer. Rentene er fortsatt lave, men er på vei opp. Usikkerhet og endret arbeidsmarked kan påvirke etterspørselsiden for nye boliger negativt.



Krigen i Ukraina kan ha negativ innvirkning på fremdriften og kostnadsbildet til selskapets boligprosjekter.

Selskapsspesifikke forhold

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

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

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

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

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

Arbeidsmiljø

Sykefraværet i selskapet var på totalt 303 timer. Dette utgjør under 1% av antall timeverk utført i 2021. Arbeidsmiljø oppfattes som godt og den enkelte ansattes utvikling og personlige mål følges opp med bruk av KPI målinger og medarbeidersamtaler. Det har ikke vært skader eller uhell av betydning i løpet av året.

Likestilling og diskriminering

Konsernet har som mål å være en arbeidsplass som sikrer like muligheter og hindrer diskriminering. Konsernet har i sin policy innarbeidet bestemmelser som tar sikte på at det ikke forekommer forskjellsbehandling i saker som for eksempel lønn, avansement og rekruttering. Konsernet er bevist at det i bransjen er en skjev kjønnsfordeling hvorpå menn er overrepresentert. Ved årsskiftet var det 26 ansatte, hvorav ni er kvinner.

Samfunnsansvar

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

Miljø og grønn bærekraft:

- Stadig flere av våre prosjekter miljøsertifiseres. Vi har valgt BREEAM-NOR med ambisjonsnivå Very Good.
- Vi vil prioritere tiltak som bidrar til å redusere prosjektenes klimagassutslipp og introduserer derfor klimagassregnskap i våre prosjekter.



- Vi har egen veileder for Uteområder for å bidra til frodige, gjennomtenkte og inkluderende utomhusplaner.
- Et tre for et tre. For hvert tre vi er nødt til å fjerne, planter vi fem nye.

Sosial bærekraft:

- Samarbeider med Fair Play Bygg for å bidra til ansvarlige byggeplasser.

Leie til Eie:

- Mange blir stående utenfor boligmarkedet. Som en del av vårt samfunnsansvar satser vi på boligsosiale tiltak. Vi tilbyr Leie til eie for at flere skal få mulighet til å eie egen bolig. I 2021 tildelte vi 54 boliger hvorav syv stk. allerede er konvertert til kjøp.

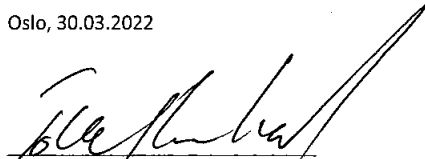
Fremtidsutsikter

Ved inngangen av året betrakter styret selskapet sine fremtidsutsikter som gode, men Europa er i en utfordrende situasjon. Krigen i Ukraina kan skape en rekke sekundæreffekter som kan innvirke negativt på selskapets virksomhet. Norge har sterke statsfinanser 2021 og et sterkt arbeidsmarked med god lønnevækst. Økende rente og høy inflasjon vil kunne påvirke kjøpekraften i negativ retning.

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

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

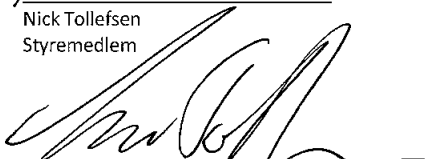
Oslo, 30.03.2022



Tollef Svenkerud
Styreleder



Nick Tollefsen
Styremedlem



Ivar Erik Tollefsen
Styremedlem



Fredensborg Bolig AS
RESULTATREGNSKAP

MORSELSKAP			KONSERN	
2021	2020	Note	2021	2020
Driftsinntekter og driftskostnader				
31 685 654	28 347 754		493 015 750	196 509 303
96 504	0		7 808 332	1 356 889
31 782 158	28 347 754		500 824 082	197 866 192
0	0		375 831 799	134 219 157
37 296 944	30 507 782		37 296 944	30 507 782
1 720 731	1 332 459		1 828 886	1 332 459
7 955 181	6 805 918		14 169 523	10 775 553
46 972 856	38 646 159		429 127 152	176 834 951
-15 190 698	-10 298 405		71 696 931	21 031 242
Finansinntekter og finanskostnader				
9 734 581	6 074 747		0	0
0	0		0	27 943 021
1 886 150	1 894 430		0	0
1 760 352	1 743 595		1 793 951	632 748
146 262 436	56 048 239		88 630 695	12 368 920
0	0		0	0
0	0		0	0
-1 546 278	-2 844 434		0	0
-25 360 051	-7 973 373		-27 780 906	-11 891 546
-1 367 910	-2 921 348		-1 258 228	-2 948 848
131 369 280	52 021 856		61 385 510	26 104 293
116 178 582	41 723 451		133 082 441	47 135 535
-4 259 391	-1 280 005		12 644 470	4 132 080
120 437 971	43 003 455		120 437 971	43 003 455
0	0			
			2 533 743	-437 038
			117 904 229	43 440 493
Overføringer				
153 206 773	65 269 448			
-32 768 801	-22 265 993			
40 418 208	17 483 534			
-40 418 208	-17 483 534			
120 437 971	43 003 455			



BALANSE PR 31.12.2021

MORSELSKAP			KONSERN	
2021	2020	Note	2021	2020
Eiendeler				
Anleggsmidler				
<i>Immaterielle eiendeler</i>				
6 347 870	2 088 479		0	0
0	0	8	0	0
2 747 901	2 606 077		2 747 901	2 606 077
9 095 771	4 694 556		2 747 901	2 606 077
<i>Varige driftsmidler</i>				
0	0		1 302 797 235	838 149 263
535 286	731 310	2,3	535 286	731 310
0	0		0	0
535 286	731 310		1 303 332 521	838 880 573
<i>Finansielle anleggsmidler</i>				
1 448 842 837	718 049 161		0	0
579 515 246	506 761 877	3	566 404 167	555 111 957
9 713 230	4 230 140		0	0
1 728 238	83 602		1 728 238	83 602
2 557 460	1 027 500		2 557 460	3 968 027
0	0		0	949 623
2 042 357 011	1 230 152 280		570 689 865	560 113 208
2 051 988 068	1 235 578 146		1 876 770 287	1 401 599 858
Sum anleggsmidler				
Omløpsmidler				
<i>Fordringer</i>				
7 474 540	9 762 635		8 912 451	10 041 868
45 609 964	64 539 594	4	165 366 270	98 065 085
9 887 664	6 141 047		0	0
0	0	4	0	0
62 972 168	80 443 276		174 278 721	108 106 953
<i>Varer</i>				
17 171 170	2 943 806		402 954 059	109 679 628
17 171 170	2 943 806		402 954 059	109 679 628
457 706 350	306 926 709		532 519 485	400 312 981
537 849 688	390 313 791		1 109 752 265	618 099 562
2 589 837 756	1 625 891 937		2 986 522 552	2 019 699 420
Sum eiendeler				



BALANSE PR 31.12.2021

MORSELSKAP			KONSERN	
2021	2020	Note	2021	2020
Egenkapital og gjeld				
Egenkapital				
<i>Innskutt egenkapital</i>				
63 724 800	63 154 200		63 724 800	63 154 200
722 150 475	741 406 080		722 150 475	741 406 080
7 000	7 000		7 000	7 000
785 882 275	804 567 280		785 882 275	804 567 280
<i>Opptjent egenkapital</i>				
282 196 700	128 989 927		0	0
-51 886 130	-19 117 329		222 543 209	104 638 977
0	0		0	0
230 310 570	109 872 598		222 543 209	104 638 977
<i>Minoritetsinteresser</i>				
0	0		7 767 364	5 233 621
0	0		7 767 364	5 233 621
1 016 192 845	914 439 879		1 016 192 849	914 439 879
Gjeld				
<i>Avsetning for forpliktelser</i>				
0	0		19 505 086	6 432 202
0	0		19 505 086	6 432 202
<i>Annen langsiktig gjeld</i>				
1 274 490 706	558 007 645	4	1 430 020 821	771 906 058
179 556 089	62 253 703	4	394 037 197	267 843 680
1 454 046 795	620 261 348		1 824 058 018	1 039 749 738
<i>Kortsiktig gjeld</i>				
0	0	4	4 597 456	0
6 652 146	1 253 768		28 112 620	7 808 245
3 229 180	4 281 617		3 398 455	4 424 348
62 123 197	62 123 197	4	0	0
40 418 208	17 483 534		40 418 208	17 483 534
7 175 383	6 048 596		50 239 860	29 361 472
119 598 114	91 190 712		126 766 599	59 077 599
1 573 644 909	711 452 060		1 970 329 702	1 105 259 539
2 589 837 756	1 625 891 937		2 986 522 552	2 019 699 420

Signaturside følger



Ivar Erik Tollefsen
Styremedlem

30.03.2022
Styret i Fredensborg Bolig AS

Tollef Svenkerud
Styrets leder

Nick Walter Tollefsen
Styremedlem

Magnus Aune Hvam
Administrerende direktør



Fredensborg Bolig AS KONTANTSTRØMOPPSTILLING 01.01.2021 - 31.12.2021

MORSELSKAP		KONSERN	
2021	2020	2021	2020
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter			
115 967 414	41 723 451	133 082 441	47 135 535
0	0	0	-576 825
-96 504	0	-96 504	-2 200 000
1 720 731	1 332 458	1 828 886	1 332 458
0	-53 672 001	0	4 357 047
-14 227 364	16 863 437	-293 274 431	-87 064 347
2 288 095	-3 167 705	1 129 417	-4 002 771
5 398 378	-2 455 017	20 304 375	2 360 688
-126 980 563	47 024 892	-116 976 685	-22 092 996
-15 929 813	47 649 515	-254 002 501	-60 751 211
Kontantstrøm fra investeringsaktiviteter			
0	0	0	1 344 347
-341 464	-543 626	-419 944 217	-411 785 330
0	0	0	0
-1 257 518	-1 571 586	-1 257 518	-1 571 586
-8 249 069	-5 147 691	0	0
0	0	2 360 190	0
-1 529 960	-1 027 500	0	-3 591 733
19 946 504	0	19 946 504	0
-679 894 155	-797 428 731	-8 051 359	-435 521 877
-671 325 662	-805 719 134	-406 946 400	-851 126 179
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter			
0	0	0	0
833 785 447	387 798 348	788 905 736	592 285 455
21 733 203	428 269 329	21 733 203	428 269 329
-17 483 534	0	-17 483 534	0
838 035 116	816 067 677	793 155 405	1 020 554 784
150 779 641	57 998 058	132 206 504	108 677 394
306 926 709	248 928 651	400 312 981	291 635 587
457 706 350	306 926 709	532 519 485	400 312 981
Denne består av:			
457 706 350	306 926 709	532 519 485	400 312 981
		Bankinnskudd m.v.	



Fredensborg Bolig AS

Noter til regnskapet for 2021

Note 1 Salgsinntekter

Pr. virksomhetsområde	Morselskapet		Konsernet	
	2021	2020	2021	2020
Inntekter fra eiendomsutvikling og utleie	31 685 654	28 347 754	493 015 750	196 509 303
Sum	31 685 654	28 347 754	493 015 750	196 509 303

Geografisk fordeling

	2021	2020	2021	2020
Innenlands	31 685 654	28 347 754	493 015 750	196 509 303
Sum	31 685 654	14 958 780	493 015 750	18 475 860

Note 2 Varige driftsmidler

Morselskapet

	Inventar mv	Andre immaterielle eiendeler	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	1 843 260	3 542 703	5 385 963
Tilgang	0	0	0
Avgang	409 013	1 257 518	1 666 531
Anskaffelseskost 31.12.	2 252 273	2 285 185	4 537 458
Akkumulerte avskrivninger 31.12.	1 716 987	2 052 319	3 769 306
Balansført verdi 31.12.	535 286	232 866	768 152

Årets avskrivninger	605 036	1 115 694	1 720 730
---------------------	---------	-----------	-----------

Forventet økonomisk levetid	4 år	3 år
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær

Konsernet

	Tomter	Bygn. og annen fast eiendom	Inventar mv	Andre immaterielle eiendeler	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	804 654 496	34 369 873	1 843 260	3 542 703	844 410 332
Reklassifiseringer	54 601 291	0	0	0	54 601 291
Tilgang kostpris ved kjøp av selskap	394 028 521	0	0	0	394 028 521
Tilgang	21 294 954	2 954 210	409 013	1 257 518	25 915 695
Avgang	-9 106 112	0	0	0	-9 106 112
Anskaffelseskost 31.12.	1 265 473 151	37 324 083	2 252 273	4 800 221	1 309 849 728
Akkumulerte avskrivninger 31.12.	0	0	1 716 987	2 052 319	3 769 306
Balansført verdi 31.12.	1 265 473 151	37 324 083	535 286	2 747 902	1 306 080 422

Årets avskrivninger	0	108 155	605 036	1 115 694	1 828 886
---------------------	---	---------	---------	-----------	-----------

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



Fredensborg Bolig AS

Noter til regnskapet for 2021

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 %
Nygård Boligutvikling Holding AS	Oslo	100 %	100 %
Nygård Boligutvikling AS	Oslo	100 %	100 %
Kværnerhøyden Borettslag	Oslo	100 %	100 %
Bekkefaret Bolig 2	Oslo	100 %	100 %
Bjørnveien Boligutvikling AS	Oslo	100 %	100 %
Bjørnemyrveien 15 AS	Oslo	100 %	100 %
Skrenten AS	Oslo	100 %	100 %
SVR 177 AS	Oslo	100 %	100 %
B4 Jessheim AS	Oslo	100 %	100 %
Grøstad Utvikling AS	Oslo	100 %	100 %
Østre Aker vei 70 AS	Oslo	100 %	100 %
Lørenskog Hageby Utvikling AS	Oslo	100 %	100 %
Tunveien 2 Tomteselskap AS	Oslo	100 %	100 %
Tunveien Bygg A Tomte AS	Oslo	100 %	100 %
Tunveien Bygg B Tomte AS	Oslo	100 %	100 %
Tunveien Bygg C Tomte AS	Oslo	100 %	100 %
Tunveien Bygg DE Tomte AS	Oslo	100 %	100 %
Lørenskog Hageby Borettslag 1	Oslo	100 %	100 %
Lørenskog Hageby Borettslag 2	Oslo	100 %	100 %
Frostaveien Utvikling AS	Oslo	100 %	100 %
Basseløkka Borettslag	Oslo	100 %	100 %
Scorpio AS	Oslo	100 %	100 %
Elvely Utvikling AS	Oslo	67 %	67 %
AS Elvely*	Oslo	67 %	67 %
Elvely BRL Tomte AS *	Oslo	67 %	67 %
Elvely Borettslag *	Oslo	67 %	67 %
FBB Prosjekt 9 AS	Oslo	100 %	100 %
FBB Prosjekt 10 AS	Oslo	100 %	100 %
FBB Prosjekt 13 AS	Oslo	100 %	100 %
FBB Prosjekt 14 AS	Oslo	100 %	100 %
FBB Prosjekt 16 AS	Oslo	100 %	100 %
FBB Prosjekt 17 AS	Oslo	100 %	100 %
FBB Prosjekt 18 AS	Oslo	100 %	100 %
FBB Prosjekt 19 AS	Oslo	100 %	100 %
FBB Prosjekt 20 AS	Oslo	100 %	100 %
Homble Eiendom AS	Oslo	100 %	100 %
Kroerveien 5 AS	Oslo	100 %	100 %

*Eies 100 % av Elvely Utvikling AS



Fredensborg Bolig AS

Noter til regnskapet for 2021

Felleskontrollert virksomhet

Vikhammerstrand Holding AS	Oslo	50 %	50 %
Steinan Holding AS	Oslo	50 %	50 %
MT Utvikling AS	Oslo	50 %	50 %
Storsand Bolig AS	Oslo	50 %	50 %
HE Prosjektinvest AS	Oslo	50 %	50 %
Fridheimveien 1-3 AS	Trondheim	50 %	50 %
Jarleveien 12 AS	Trondheim	50 %	50 %

Tilknyttede selskap

Brick Boligutvikling AS	Oslo	22 %	22 %
FBB VE AS	Oslo	40 %	40 %
Slemdal Prosjektinvest AS	Oslo	40 %	40 %
Brøset Utvikling AS	Oslo	25 %	25 %
FBB Prosjekt 5 AS	Oslo	33 %	33 %

Beregning av årets resultatandel	Investeringer i		Sum
	datter-selskaper	Investeringer i FKV og TS	
Andel årets resultat	78 830 880	66 346 646	145 177 526
Årets resultatandel	78 830 880	66 346 646	145 177 526

Beregning av balanseført verdi 31.12.	-		Sum
	datter-	FKV og TS	
Balanseført verdi 01.01.	718 049 161	506 761 877	1 224 811 038
Tilgang/avgang i perioden	651 962 795	6 406 723	658 369 518
Årets resultatandel	86 423 854	66 346 646	152 770 500
Egenkapitaljustering direkte mot egenkapitalen	0	0	0
Overføringer til/fra selskapet (utbytte, konsernbidrag)	-7 592 973	0	-7 592 973
Innbetalt/tilbakebetalt egenkapital i perioden	0	0	0
Balanseført verdi 31.12.	1 448 842 837	579 515 246	2 028 358 084

Konsernet

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

Selskap	Forretnings-kontor	Eier-/ stemme-	
		Eierandel	andel
Datterselskap			
FFB Eiendomsinvest I AS	Oslo	100 %	100 %
Nygård Boligutvikling Holding AS	Oslo	100 %	100 %
Nygård Boligutvikling AS	Oslo	100 %	100 %
Kværnerhøyden Borettslag	Oslo	100 %	100 %
Bekkefare Bolig 2	Oslo	100 %	100 %
Bjørnveien Boligutvikling AS	Oslo	100 %	100 %
Bjørnemyrveien 15 AS	Oslo	100 %	100 %
Skrenten AS	Oslo	100 %	100 %
SVR 177 AS	Oslo	100 %	100 %
B4 Jessheim AS	Oslo	100 %	100 %
Grøstad Utvikling AS	Oslo	100 %	100 %
Østre Aker vei 70 AS	Oslo	100 %	100 %
Lørenskog Hageby Utvikling AS	Oslo	100 %	100 %
Tunveien 2 Tomteselskap AS	Oslo	100 %	100 %
Tunveien Bygg A Tomte AS	Oslo	100 %	100 %
Tunveien Bygg B Tomte AS	Oslo	100 %	100 %



Fredensborg Bolig AS

Noter til regnskapet for 2021

Tunveien Bygg C Tomte AS	Oslo	100 %	100 %
Tunveien Bygg DE Tomte AS	Oslo	100 %	100 %
Lørenskog Hageby Borettslag 1	Oslo	100 %	100 %
Lørenskog Hageby Borettslag 2	Oslo	100 %	100 %
Frostaveien Utvikling AS	Oslo	100 %	100 %
Basseløkkå Borettslag	Oslo	100 %	100 %
Scorpio AS	Oslo	100 %	100 %
Elvely Utvikling AS	Oslo	67 %	67 %
AS Elvely*	Oslo	67 %	67 %
Elvely BRL Tomte AS *	Oslo	67 %	67 %
Elvely Borettslag *	Oslo	67 %	67 %
FBB Prosjekt 9 AS	Oslo	100 %	100 %
FBB Prosjekt 10 AS	Oslo	100 %	100 %
FBB Prosjekt 13 AS	Oslo	100 %	100 %
FBB Prosjekt 14 AS	Oslo	100 %	100 %
FBB Prosjekt 16 AS	Oslo	100 %	100 %
FBB Prosjekt 17 AS	Oslo	100 %	100 %
FBB Prosjekt 18 AS	Oslo	100 %	100 %
FBB Prosjekt 19 AS	Oslo	100 %	100 %
FBB Prosjekt 20 AS	Oslo	100 %	100 %
Homble Eiendom AS	Oslo	100 %	100 %
Kroerveien 5 AS	Oslo	100 %	100 %

*Eies 100 % av Elvely Utvikling AS

Felleskontrollert virksomhet

Vikhammerstrand Holding AS	Levanger	50 %	50 %
Vikhammerstrand AS**	Levanger	50 %	50 %
Stein Holding AS	Oslo	50 %	50 %
MT Utvikling AS	Oslo	50 %	50 %
Montebello Terrasse AS*	Oslo	50 %	50 %
Sandakerveien 16 AS	Oslo	50 %	50 %
Bekkefarefaret Bolig AS	Oslo	50 %	50 %
FBB Prosjekt 11 AS***	Oslo	50 %	50 %
Storsand Bolig AS	Oslo	50 %	50 %
HE Prosjektinvest AS	Oslo	50 %	50 %
Fridheimveien 1-3 AS	Trondheim	50 %	50 %
Jarleveien 12 AS	Trondheim	50 %	50 %

*Eies 100 % av MT Utvikling AS

** Eies 100 % av Vikhammerstrand Holding AS

*** Eies 100% av Bekkefarefaret Bolig AS

Tilknyttede selskap

Brick Boligutvikling AS	Oslo	22 %	22 %
FBB VE AS	Oslo	40 %	40 %
Nordr Holding AS*	Oslo	17 %	17 %
Selmdal Prosjektinvest AS	Oslo	40 %	40 %
Brøset Utvikling AS	Oslo	25 %	25 %
FBB Prosjekt 5 AS	Oslo	33 %	33 %

*Eies 17 % av FBB VE AS



Fredensborg Bolig AS

Noter til regnskapet for 2021

Merverdianalyse - oppkjøpte selskap der Fredensborg Bolig AS har kontroll

Balanseført egenkapital på kjøpstidspunktet	109 606 977
Merverdi tomter i datterselskap	1 009 356 464
Goodwill	0
Anskaffelseskost	1 118 963 441

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

Beregning av årets resultatandel - felleskontrollert virksomhet og tilknyttede selskap

Sum resultatført overskudd	67 330 659
Sum resultatført underskudd	984 013
Netto årets resultatandel i felleskontrollerte og tilknyttede selskap	66 346 646

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

Balanseført verdi 01.01.	555 111 957
Tilgang/avgang i perioden inkl allokert merverdi	-55 054 436
Årets resultatandel	86 346 646
Egenkapitaljustering direkte mot egenkapitalen	0
Overføringer til/fra selskapet (utbytte, konsernbidrag)	-20 000 000
Innbetalt/tilbakebetalt egenkapital i perioden	0
Balanseført verdi 31.12.	566 404 167

Note 4 Fordringer og gjeld

Morselskapet		Kundefordringer	Konsernet	
2021	2020		2021	2020
7 474 540	9 762 635	Kundefordringer pålydende	8 912 451	10 041 868
0	0	Avsetning til tap på krav	0	0
7 474 540	9 762 635	Kundefordringer i balansen	8 912 451	10 041 868

Morselskapet		Fordringer med forfall om mindre enn ett år	Konsernet	
2021	2020		2021	2020
180 340	1 541 460	Fordring mot FFB Eiendomsinvest I AS	0	0
3 338 153	3 059 303	Fordring mot Østre Aker vei 70 AS	0	0
414 027	327 907	Fordring mot SVR177 AS	0	0
1 718 979	0	Fordring mot Frostaveien Utvikling AS	0	0
2 962 215	0	Fordring mot Kroerveien 5 AS	0	0
140 229	0	Forsdring mot Bjørnemyrveien 15 AS	0	0
0	1 146 077	Fordring mot Tunveien 2 AS	0	0
0	21 680 186	Fordring mot Bekkefarete Bolig AS		21 680 186
0	0	Opptjente, ikke fakturerte inntekter	119 518 882	29 544 601
46 743 685	42 925 708	Øvrige kortsiktige fordringer	45 847 388	46 840 298
55 497 628	70 680 641	Andre kortsiktige fordringer i balansen	165 366 270	98 065 085

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



Fredensborg Bolig AS

Noter til regnskapet for 2021

Morselskapet		Fordringer med forfall om senere enn ett år	Konsernet	
2021	2020		2021	2020
0	0	Lån til Bekkefaret Bolig AS	0	2 887 262
0	0	Lån til Bjørneveien Boligutvikling AS	0	53 266
7 463 911	2 001 000	Lån til Elvely Utvikling AS	0	0
2 249 319	2 229 140	Lån til B4 Jessheim AS	0	0
2 557 460	1 027 500	Lån til Vikhammerstrand Holding AS	0	1 027 500
0	0	Øvrige langsiktige fordringer	0	949 623
12 270 690	5 257 640	Sum	0	4 917 651

Morselskapet		Gjeld med forfall om senere enn ett år	Konsernet	
2021	2020		2021	2020
1 274 490 706	558 007 645	Gjeld til kredittinstitusjoner	1 430 020 821	771 906 058
179 556 089	62 253 703	Selgerkreditt fra kjøp av selskap	318 283 800	264 902 950
0	0	Øvrig langsiktig gjeld	75 753 397	2 940 730
1 454 046 795	620 261 348	Sum	1 824 058 018	1 039 749 738

Det er ingen gjeld som forfaller senere enn 5 år.

Morselskapet		Gjeld sikret ved pant	Konsernet	
2021	2020		2021	2020
1 454 046 795	620 261 348		1 748 304 621	1 036 809 008
		Balanseført verdi av pantsatte eiendeler		
1 448 842 837	718 049 161	Investeringer i datterselskap	0	0
1 448 842 837	718 049 161	Sum	0	0

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	
2021	2020		2021	2020
1 314 793	1 208 902	Skattetrekksmidler	1 314 793	1 208 902



Fredensborg Bolig AS

Noter til regnskapet for 2021

Note 6 Egenkapital

Morselskapet

Årets endring i egenkapital	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Fond for vurderingsforskjeller	Sum
Egenkapital 01.01.2020	63 154 200	741 406 080	7 000	-19 117 330	128 989 927	914 439 877
Kapitalforhøyelse 05.07.2021	570 600	21 162 603	0	0	0	21 733 203
Årets resultat	0	0	0	-32 768 801	153 206 773	120 437 971
Avsatt utbytte	0	0	0	0	0	0
Avsatt utbytte	0	-40 418 208	0	0	0	-40 418 208
Egenkapital 31.12.2021	63 724 800	722 150 475	7 000	-51 886 131	282 196 700	1 016 192 843

Konsernet

Årets endring i egenkapital	Aksjekapital	Overkurs	innskutt egenkapital	egenkapital	interesser	Sum
Egenkapital 01.01.2020	63 154 200	741 406 080	7 000	104 638 977	5 233 621	914 439 879
Kapitalforhøyelse 05.07.2021	570 600	21 162 603	0	0	0	21 733 203
Reklassifiseringer	0	0	0	0	0	0
Årets resultat	0	0	0	117 904 229	2 533 743	120 437 971
Avsatt utbytte	0	-40 418 208	0	0	0	-40 418 208
Egenkapital 31.12.2020	63 724 800	722 150 475	7 000	222 543 210	7 767 364	1 016 192 848

Note 7 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen i Fredensborg Bolig AS pr. 31.12 består av:

Aksjeklasse	Antall	Pålydende	Balanseført
A-aksjer	105 800	600	63 480 000
B-aksjer	408	600	244 800
Sum	106 208		63 724 800

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

Oversikt over aksjonærer pr. 31.12.

Aksjonær	A-aksjer	B-aksjer	Sum antall	Eierandel	Stemmeandel
Fredensborg AS	50 000	408	50 408	47,46 %	47,26 %
Hågeberg AS	50 000	0	50 000	47,08 %	47,26 %
FBBA AS	4 963	0	4 963	4,67 %	4,69 %
FBBA II AS	837	0	837	0,79 %	0,79 %
Sum	105 800	408	106 208	100 %	100 %

Administrerende direktør eier aksjer i selskapet gjennom FBBA AS. Styrrets medlemmer eier direkte eller indirekte aksjer i samtlige selskaper som er aksjonærer per 31.12.

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



Fredensborg Bolig AS

Noter til regnskapet for 2021

Note 8 Skatt

Beregning av utsatt skatt/utsatt skattefordel

Morselskapet			Konsernet	
2021	2020		2021	2020
		Midlertidige forskjeller		
-411 082	-188 180	Varige driftsmidler	31 707 881	19 453 674
0	0	Varebeholdninger	-4 975 394	-5 242 435
0	0	Fordringer	23 700	-30 391
0	0	Gevinst- og tapskonto	227 844	30 396
0	0	Tilvirkningskontrakter	119 259 466	29 544 601
-411 082	-188 180	Netto midlertidige forskjeller	146 243 497	43 755 845
-28 442 876	-9 304 909	Underskudd til fremføring	-59 442 071	-22 026 000
-28 853 958	-9 493 089	Grunnlag for utsatt skatt	86 801 426	21 729 845
-6 347 870	-2 088 479	Utsatt skatt	19 096 314	4 780 566
0	0	Herav ikke balanseført utsatt skattefordel	408 772	1 651 636
-6 347 870	-2 088 479	Utsatt skatt i balansen	19 505 086	6 432 202

Grunnlag for skattekostnad, endring i utsatt skatt og betalbar skatt

		Grunnlag for betalbar skatt			
116 178 582	41 723 451	Resultat før skattekostnad	133 082 441	47 135 535	
-145 274 030	-53 609 501	Permanente forskjeller	-164 742 304	-39 017 581	
-29 095 448	-11 886 050	Grunnlag for skattekostnad på årets resultat	-31 659 863	8 117 954	
222 902	1 316 121	Endring i midlertidige forskjeller	20 939 485	-27 788 135	
-28 872 546	-10 569 929	Gr.lag for bet.bar skatt i res.regnskapet	-7 704 916	-19 670 181	
9 734 581	6 067 847	+/- Mottatt/avgitt konsernbidrag	0	0	
-19 137 965	-4 502 082	i balansen)	-2 462 481	-19 670 181	

Morselskapet			Konsernet	
2021	2020		2021	2020
		Fordeling av skattekostnaden		
0	0	Betalbar skatt	2 550 026	0
0	0	For mye, for lite avsatt i fjor	0	0
0	0	Sum betalbar skatt	2 550 026	0
-4 259 391	-1 280 005	Endring i utsatt skatt/skattefordel	10 094 443	4 132 080
-4 259 391	-1 280 005	Skattekostnad	12 644 469	4 132 080

		Avstemming av årets skattekostnad			
116 178 582	41 723 451	Regnskapsmessig resultat før skattekostnad	133 082 441	47 135 535	
25 559 288	9 179 159	Beregnet skatt	29 278 137	10 369 818	
-4 259 391	-1 280 005	Skattekostnad i resultatregnskapet	18 532 420	6 952 397	
-29 818 679	-10 459 164	Differanse	-10 745 717	-3 417 421	

		Differansen består av følgende:			
-31 960 287	-11 794 090	Skatt av permanente forskjeller	-36 243 307	-8 089 440	
2 141 608	1 334 925	Andre forskjeller	25 497 590	4 672 019	
-29 818 679	-10 459 165	Sum forklart differanse	-10 745 717	-3 417 421	

		Betalbar skatt i balansen			
-1 925 867	-1 336 444	Betalbar skatt i skattekostnaden	2 550 026	0	
1 925 867	1 336 444	Skattevirkning av konsernbidrag	-2 550 026	0	
0	0	Betalbar skatt i balansen	0	0	



Fredensborg Bolig AS

Noter til regnskapet for 2021

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

Morselskapet		Lønnskostnader	Konsernet	
2021	2020		2021	2020
30 814 148	25 664 331	Lønninger	30 814 148	25 664 331
4 694 379	3 401 674	Arbeidsgiveravgift	4 694 379	3 401 674
964 125	593 751	Pensjonskostnader	964 125	593 751
824 292	848 026	Andre ytelser	824 292	848 026
37 296 944	30 507 782	Sum	37 296 944	30 507 782

25 19 Sysselsatte årsverk i regnskapsåret har vært 25 19

Selskapenes pensjonsordninger tilfredstiller kravene i Lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Ytelser til ledende personer	Daglig leder	Styret
Lønn	2 175 973	300 000
Pensjon	57 243	0
Annen godtgjørelse	40 520	0

Kostnadsført godtgjørelse til revisor	Morselskap	Konsern
Lovpålagt revisjon	86 063	357 376
Sum	86 063	357 376

Note 10 Transaksjoner med nærstående parter

Konsernets transaksjoner med nærstående parter	Morselskap	Konsern
a) Salg av tjenester		
- Til datterselskap	7 662 263	0
- Til felleskontrollerte virksomheter og tilknyttede selskaper	10 271 382	10 271 382
b) Finansiering		
- Renteinntekter fra datterselskap	346 482	0
- Rentekostnader til datterselskap	1 892 157	0
- Renteinntekter fra tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter	208 848	208 848

Note 11 Spesifikasjon av finansinntekter og finanskostnader

Morselskapet		Finansinntekter	Konsernet	
2021	2020		2021	2020
0	0	Gevinst ved realisasjon av aksjer	0	0
146 262 436	56 041 339	Andel av overskudd i datterselskap/FKV/TS	67 330 659	10 161 964
	6 900	Andre finansinntekter	21 300 036	2 206 956
146 262 436	56 048 239	Sum finansinntekter	88 630 695	12 368 920

Morselskapet		Finanskostnader	Konsernet	
2021	2020		2021	2020
1 084 910	2 369 338	Andel av underskudd i datterselskap/FKV/TS	984 013	2 369 338
283 000	552 010	Andre finanskostnader	274 215	579 510
1 367 910	2 921 348	Sum finanskostnader	1 258 228	2 948 848





Protokoll fra styremøte i Fredensborg Bolig AS

Sted: c/o Fredensborg Bolig AS Stensberggata 25, 0170 OSLO

Dato: 30.03.2022

Kl.: 08.00-08.15

Til stede var:

Tollef Svenkerud (Styreleder)
Nick Walter Tollefsen (Styremedlem)
Ivar Erik Tollefsen (Styremedlem)

Hele styret var til stede og således vedtaksdyktig jf. aksjeloven § 6-24.

Til behandling forelå:

1. Forslag til årsregnskap og konsernregnskap

Årsregnskap og konsernregnskap ble gjennomgått, herunder disponering av selskapets resultat. Styret foreslår at årsresultat blir disponert med NOK 153 203 773 til fond for vurderingsforskjeller og NOK -32 768 801 til annen egenkapital. Styret vedtok således enstemmig å foreslå overfor generalforsamlingen å motta konsernbidrag på NOK 9 734 581 før skatt fra selskapets datterselskap. Årsregnskapet og konsernregnskap for 2021 ble enstemmig vedtatt og vil bli forelagt generalforsamling for godkjenning.

2. Forslag til styrets honorar

Det foreslås utbetalt NOK 300 000 til Nick Tollefsen.

3. Utdeling av utbytte

Styret vedtok enstemmig å foreslå overfor generalforsamlingen et utbytte på totalt NOK 40 418 208 på grunnlag av revidert årsregnskap per 31.12.2021. Forslaget innebærer at det utbetales NOK 9 522 000 for A-aksjene, NOK 90 per aksje, og NOK 30 896 208 for B-aksjene, NOK 75 726 per aksje. Utbytte vil være i form av tilbakebetaling av tidligere innskutt egenkapital.

Under forutsetning av generalforsamlingens godkjenning vil utbyttet utbetales.

4. Ordinær generalforsamling

Det ble enstemmig vedtatt at styret skal ta initiativ til at det avholdes ordinær generalforsamling ved forenklet behandling i henhold til asl. § 5-7 og alle aksjonærer har i forkant avvirket fristen for innkalling slik at ordinær generalforsamling umiddelbart kan bli avholdt. Det vil ikke bli sendt noen innkalling iht reglene i asl. § 5-9 men samtlige aksjeeiere skal gis mulighet til å delta i behandlingen av saken på en egnet måte. Styremedlemmene og eventuelt daglig leder og revisor vil dessuten få mulighet til å uttale seg om sakene.

Side 1 av 3



4. Eventuelt

Det forelå ikke saker til behandling under dette punktet. Protokollen ble sirkulert og undertegnet, hvorefter møtet ble hevet.

Signaturside følger



Oslo, 30.03.2022

Tollef Syenkerud
Styreleder

Nick Tollefsen
Styremedlem

Ivar Erik Tollefsen
Styremedlem





Protokoll fra ordinær generalforsamling i Fredensborg Bolig AS

Sted: Stensberggata 25, 0170 Oslo

Dato: 30.03.2022

Kl.: 08.15 - 08.30

Til stede var:

Aksjonær	Antall aksjer	Representert ved
Hågeberg AS	50 000	Tollef Svenkerud
Fredensborg Bolig AS	50 000	Ivar Erik Tollefsen
FBBA AS	4 963	Tollef Svenkerud
FBBA II AS	837	Tollef Svenkerud
Sum	105 800	

Således var alle aksjene representert.

Dessuten møtte:

Petter Nilsen

Til behandling forelå:

1. Valg av møteleder

Tollef Svenkerud ble valgt til å lede møtet.

2. Godkjennelse av innkallingen og dagsordenen

Det fremkom ikke bemerkninger til innkallingen. Innkallingen og dagsordenen ble godkjent.

3. Godkjennelse av styrets forslag til årsregnskap og konsernregnskap samt årsberetning, herunder disponering av årets resultat

Styrets forslag til selskapets årsregnskap og konsernregnskap med revisors beretning ble gjennomgått. Årsregnskapet og årsberetningen ble enstemmig godkjent. Årsresultat ble disponert med NOK 153 203 773 til fond for vurderingsforskjeller og NOK -32 768 801 til annen egenkapital. Selskapet mottar konsernbidrag på NOK 9 734 581 før skatt fra selskapets datterselskap.

4. Fastsettelse av styrets honorar for siste år mv.

Nick Tollefsen honoreres med NOK 300 000. Det øvrige styret honoreres ikke.

5. Utdeling av utbytte

Generalforsamlingen godkjente det fremlagte årsregnskapet og vedtok i tråd med styrets forslag å dele ut utbytte på NOK 40 418 208 på grunnlag av revidert årsregnskap per 31.12.2021. Dette innebærer at det utbetales NOK 9 522 000 for A-aksjene, NOK 90 per aksje, og NOK 30 896 208 for B-aksjene, NOK 75 726 per aksje. Utbytte vil være i form av tilbakebetaling av tidligere innskutt egenkapital.

Side 1 av 2



6. Godkjenning av honorar til selskapets revisor

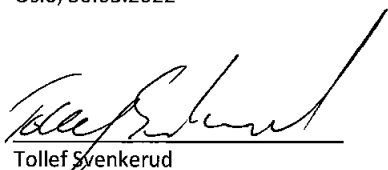
Det ble vedtatt å dekke revisors honorar etter regning.

Det foreslås ingen flere saker til behandling. Protokollen ble sirkulert og undertegnet, hvorefter møtet ble hevet.

Signaturside følger



Oslo, 30.03.2022



Tollef Svenkerud
Møteleder



Nick Tollefsen
Valg til å undertegne protokollen

