



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2018 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 916 651 473
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: FREYJA NORWEGIAN HOLDCO AS
Forretningsadresse: c/o CBRE AS
Bryggegate 9
0250 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2018 - 31.12.2018

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: 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 Vestheim
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 31.10.2019

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, 06.09.2020



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Annen driftskostnad	2	1 251 135	6 458 827
Sum kostnader		1 251 135	6 458 827
Driftsresultat		-1 251 135	-6 458 827
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap	3	4 778 524	23 286 649
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	9	33 873 269	34 452 705
Annen renteinntekt		26 790	33 284
Annen finansinntekt			10 530 802
Sum finansinntekter		38 678 582	68 303 440
Nedskrivning av finansielle eiendeler	3		4 681 000
Rentekostnad til foretak i samme konsern		19 231 153	14 028 841
Annen rentekostnad	8	10 068 501	11 379 849
Annen finanskostnad		15 907 859	889 743
Sum finanskostnader		45 207 512	30 979 433
Netto finans		-6 528 930	37 324 008
Ordinært resultat før skattekostnad		-7 780 065	30 865 181
Skattekostnad på ordinært resultat	10	-1 918 034	4 027 723
Ordinært resultat etter skattekostnad		-5 862 031	26 837 458
Årsresultat	6	-5 862 031	26 837 458
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-5 862 031	26 837 458
Totalresultat		-5 862 031	26 837 458
Overføringer og disponeringer			
Overføring til/fra fond	6	-5 862 031	
Overføringer til/fra annen egenkapital			26 837 458
Sum overføringer og disponeringer		-5 862 031	26 837 458



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
---------------------	-------------	-------------	-------------



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	10		
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	3	409 273 638	454 992 021
Lån til foretak i samme konsern	4	208 627 684	313 939 530
Sum finansielle anleggsmidler		617 901 322	768 931 551
Sum anleggsmidler		617 901 322	768 931 551
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre fordringer		65 000	10 884 944
Konsernfordringer	4	9 913 336	
Sum fordringer		9 978 336	10 884 944
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		17 327 515	23 583 678
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		17 327 515	23 583 678
Sum omløpsmidler		27 305 851	34 468 622
SUM EIENDELER		645 207 173	803 400 173
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	5, 6	3 001 200	3 000 600
Overkurs	6	254 592 011	408 494 409
Sum innskutt egenkapital		257 593 211	411 495 009



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	6	12 704 940	18 566 971
Sum opptjent egenkapital		12 704 940	18 566 971
Sum egenkapital		270 298 151	430 061 980
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	10		2 202 828
Sum avsetninger for forpliktelser			2 202 828
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	182 670 993	193 374 732
Øvrig langsiktig gjeld	4	168 320 590	170 803 921
Sum annen langsiktig gjeld		350 991 583	364 178 653
Sum langsiktig gjeld		350 991 583	366 381 481
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld			1 143 975
Betalbar skatt	10	282 115	1 824 895
Kortsiktig konserngjeld	4, 9	16 046 754	
Annen kortsiktig gjeld		7 588 569	3 987 842
Sum kortsiktig gjeld		23 917 438	6 956 712
Sum gjeld		374 909 021	373 338 193
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		645 207 173	803 400 173



Årsregnskap 2018

Freyja Norwegian Holdco AS

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet

Org.nr.: 916 651 473



ÅRSBERETNING 2018 FOR FREYJA NORWEGIAN HOLDCO AS

Virksomhetens art og lokalisering

Freyja Norwegian Holdco AS er et holdingselskap der virksomheten er innenfor eiendomssektoren. Selskapets virksomhet består således av å investere og eie aksjer i andre selskaper innenfor eiendomsbransjen. Selskapet er lokalisert i Oslo kommune.

Selskapet ble stiftet 06.01.2016 hvor Freyja Real Estate Holding 2 S. a. r kjøpte 100% av aksjene i selskapet pr 16.08.2016. Freyja Norwegian Holdco AS ervervet aksjene fra selger NLI i dotrene beskrevet i note 4 den 21.09.2016.

fortsett drift

I samsvar med regnskapslovens § 3-3 bekreftes det at forutsetningen om fortsatt drift er til stede og at denne forutsetningen er lagt til grunn ved utarbeidelsen av regnskapet.

Arbeidsmiljø, likestilling og diskriminering

Styret anser arbeidsmiljøet for styret i selskapet som godt. Det er ikke iverksatt spesielle tiltak i denne forbindelse. Selskapet har ikke ansatte i virksomheten. Styret består av 2 menn.

Ved eventuelle ansettelse vil selskapet arbeide aktivt for å forhindre diskriminering som følge av nedsatt funksjonsevne, etnisitet, nasjonal opprinnelse, hudfarge, religion eller livssyn. Aktivitetene vil bli omfattet av blant annet til rekruttering, lønns- og arbeidsvilkår, forfremmelse, utviklingsmuligheter og beskyttelse mot trakassering.

Ytre miljø

Selskapet driver ikke virksomhet som forurenser det ytre miljøet.

Forsknings- og utviklingsaktiviteter

Freyja Norwegian Holdco AS har hatt ikke forsknings- og utviklingsaktiviteter i 2018.

Redegjørelse for årsregnskapet

Styret kjenner ikke til noen forhold av viktighet for å bedømme selskapets stilling og resultat som ikke fremgår av årsregnskapet. Det er heller ikke etter regnskapsårets utgang inntrådt forhold som etter styrets syn har betydning ved bedømmelse av regnskapet.

Freyja Norwegian Holdco AS har ikke utarbeidet konsernregnskap siden dette selskapet er eier av et morselskap hjemmehørende i en EØS-stat som utarbeidet konsernregnskap som omfatter Freyja Norwegian Holdco AS med datterselskap i henhold til regnskapslovens § 3-7, 1 ledd.

I 2018 hadde selskapet et negativt resultat etter skattekostnad på kr -5,862,031 som foreslås disponert slik:

Disponering	Beløp
Overfan fra overkurs	5,862,031

Oslo , 29.10.2019
Styret i Freyja Norwegian Holdco AS

Peter Matzen Drachmann
Styremedlem

Kirk Lawrence Lindström
Styreleder



Resultatregnskap			
Freyja Norwegian Holdco AS			
	Note	2018	2017
Driftsinntekter og driftskostnader			
Annen driftskostnad	2	1,251,135	6,458,827
Sum driftskostnader		1,251,135	6,458,827
Driftsresultat		-1,251,135	-6,458,827
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap	3	4,778,524	23,286,649
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	9	33,873,269	34,452,705
Annen renteinntekt		26,790	33,284
Annen finansinntekt		0	10,530,802
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler	3	0	4,681,000
Rentekostnad til foretak i samme konsern		19,231,153	14,028,841
Annen rentekostnad	8	10,068,501	11,379,849
Annen finanskostnad		15,907,859	889,743
Resultat av finansposter		-6,528,930	37,324,008
Ordinært resultat før skattekostnad		-7,780,065	30,865,181
Skattekostnad på ordinært resultat	10	-1,918,034	4,027,723
Ordinært resultat		-5,862,031	26,837,458
Årsresultat	6	-5,862,031	26,837,458
Overføringer			
Avsatt til annen egenkapital		0	26,837,458
Overført fra overkurs	6	5,862,031	0
Sum overføringer		-5,862,031	26,837,458





Balanse			
Freyja Norwegian Holdco AS			
Eiendeler	Note	2018	2017
Anleggsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i datterselskap	3	409,273,638	454,992,021
Lån til foretak i samme konsern	4	208,627,684	313,939,530
Sum finansielle anleggsmidler		617,901,322	768,931,551
Sum anleggsmidler		617,901,322	768,931,551
Omløpsmidler			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		65,000	10,884,944
Konsernfordringer	4	9,913,336	0
Sum fordringer		9,978,336	10,884,944
Investeringer			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		17,327,515	23,583,678
Sum omløpsmidler		27,305,851	34,468,622
Sum eiendeler		645,207,173	803,400,173



Balanse			
Freyja Norwegian Holdco AS			
Egenkapital og gjeld	Note	2018	2017
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5, 6	3,001,200	3,000,600
Overkurs	6	254,592,011	408,494,409
Sum innskutt egenkapital		257,593,211	411,495,009
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	6	12,704,940	18,566,971
Sum opptjent egenkapital		12,704,940	18,566,971
Sum egenkapital		270,298,151	430,061,980
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	10	0	2,202,828
Sum avsetning for forpliktelser		0	2,202,828
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	182,670,993	193,374,732
Øvrig langsiktig gjeld	4	168,320,590	170,803,921
Sum annen langsiktig gjeld		350,991,583	364,178,653
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		0	1,143,975
Betalbar skatt	10	282,115	1,824,895
Annen kortsiktig gjeld		7,588,569	3,987,842
Kortsiktig konserngjeld	4, 9	16,046,754	0
Sum kortsiktig gjeld		23,917,438	6,956,712
Sum gjeld		374,909,021	373,338,193
Sum egenkapital og gjeld		645,207,173	803,400,173

Oslo , 20.09.2019
Styret i Freyja Norwegian Holdco AS

 Kirk Lawrence Lindström styreleder	 Peter Matzen Drachmann styremedlem
--	---

Freyja Norwegian Holdco AS Side 4

**Indirekte kontantstrøm**

Freyja Norwegian Holdco AS

	Note	2018	2017
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter			
Resultat før skattekostnad		-7,780,065	30,865,181
Periodens betalte skatt		-1,827,573	-1,824,895
Inntekt på investering i datterselskap		-37,553,000	1,531,857
Endring i leverandørgjeld		-1,143,975	1,143,975
Endring i andre tidsavgrensningsposter		20,554,089	13,736,330
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		-27,750,523	45,452,448
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter			
Inntekt fra investeringer i datterselskap		83,271,383	-8,357,489
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		83,271,383	-8,357,489
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter			
Innbetalinger ved opptak av ny langsiktig gjeld		182,670,993	193,374,732
Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld		193,374,732	231,011,123
Utbetalinger av utbytte		171,106,474	20,915,200
Innbetalt kapitalforhøyelse		17,204,676	23,722,166
Innbetaling langsiktige lån til konsernforetak		105,311,846	-21,017,449
Utbetaling langsiktig lån fra konsernforetak		2,483,331	-26,614,140
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		-61,777,022	-29,232,735
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter		-6,256,163	7,862,224
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. begynnel		23,583,678	15,721,453
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. slutt		17,327,515	23,583,677



REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

Virksomhetens art

Selskapets virksomhet består i finansiering og investering i andre selskaper tilknyttet drift og utleie av næringseiendom.

Konsolidering

Freyja Norwegian Holdco AS har ikke utarbeidet konsernregnskap siden dette selskapet er eier av et morselskap hjemmehørende i en EØS-stat som utarbeider konsernregnskap som omfatter Freyja Norwegian Holdco AS med datterselskap i henhold til regnskapslovens § 3-7, 1 ledd.

Bruk av estimater

I utarbeidelse av årsregnskapet har man brukt estimater og forutsetninger som har påvirket resultatregnskapet og verdsettelsen av eiendeler og gjeld, samt usikre eiendeler og forpliktelser på balansedagen i henhold til god regnskapsskikk. Områder som i stor grad inneholder slike skjønsmessige vurderinger, høy grad av kompleksitet, eller områder hvor forutsetninger og estimater er vesentlige for årsregnskapet, er beskrevet i notene.

Valuta

Transaksjoner i utenlandsk valuta omregnes til kursen på transaksjonstidspunktet. Pengeposter i utenlandsk valuta omregnes til norske kroner ved å benytte balansedagens kurs. Ikke-pengeposter som måles til historisk kurs uttrykt i utenlandsk valuta, omregnes til norske kroner ved å benytte valutakursen på transaksjonstidspunktet. Ikke-pengeposter som måles til virkelig verdi uttrykt i utenlandsk valuta, omregnes til valutakursen fastsatt på måletidspunktet. Valutakursendringer resultatføres løpende i regnskapsperioden under andre finansposter.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22 % 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 reverseres i samme periode er utlignet og nettoført. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli utnyttet.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost, fratrukket avskrivninger og nedskrivninger. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på transaksjonstidspunktet.

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Vesentlige driftsmidler som består av flere betydelige komponenter med ulik levetid er dekomponert med ulik avskrivningstid for de ulike komponentene. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Varige driftsmidler nedskrives til gjenvinnbart beløp ved verdifall som forventes ikke å være forbligende. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdi av fremtidige kontantstrømmer knyttet til eiendelen. Nedskrivningen reverseres når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på transaksjonstidspunktet.

Andel av gjeld til kredittinstitusjon som forfaller innen et år etter balansedagen er i regnskapet presentert



som langsiktig gjeld med tilhørende beløpsinformasjon i note.

Klassifisering og vurdering av anleggsmidler

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost, fratrukket avskrivninger og nedskrivninger. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på transaksjonstidspunktet.

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Vesentlige driftsmidler som består av flere betydelige komponenter med ulik levetid er dekomponert med ulik avskrivningstid for de ulike komponentene. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Varige driftsmidler nedskrives til gjenvinnbart beløp ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsværdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdi av fremtidige kontantstrømmer knyttet til eiendelen. Nedskrivningen reverseres når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

Klassifisering og vurdering av omløpsmidler

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på transaksjonstidspunktet.

Datterselskap og tilknyttet selskap

Datterselskap og tilknyttede selskaper vurderes etter kostmetoden i selskapsregnskapet. Investeringen er vurdert til anskaffelseskost for aksjene med mindre nedskrivning har vært nødvendig. Det er foretatt nedskrivning til virkelig verdi når verdifall skyldes årsaker som ikke kan forventes å være forbigående og det må anses nødvendig etter god regnskapsskikk. Nedskrivninger er reversert når grunnlaget for nedskrivning ikke lenger er til stede.

Utbytte, konsernbidrag og andre utdelinger fra datterselskap er inntektsført samme år som det er avsatt i givers regnskap. Overstiger utbytte / konsernbidraget andelen av opptjent resultat etter anskaffelsestidspunktet, representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og utdelingene er fratrukket investeringens verdi i balansen til morselskapet.

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. For øvrige kundefordringer utføres en uspesifisert avsetning for å dekke forventet tap på krav.

Kortsiktige plasseringer

Kortsiktige plasseringer (aksjer og andeler vurdert som omløpsmidler) vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi på balansedagen. Mottatt utbytte og andre utdelinger fra selskapene inntektsføres som annen finansinntekt.

Betingede utfall

Kostnadsknyttede betingede utfall regnskapsføres når utfall kan estimeres og kostnaden anses sannsynlig.

...



NOTE 2 LØNNKOSTNADER OG ANDRE GODTGJØRELSER

Selskapet har ingen ansatte og følgelig ingen lønns- eller pensjonsforpliktelser, og er således heller ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning.

Det er ikke utbetalt godtgjørelse til styret.

Revisor

Avsatt og avtalt revisjonshonorar for 2018 utgjør kr 229.285. Det er ikke betalt honorar til revisor for andre tjenester i 2018

NOTE 3 AKSJER I DATTERSELSKAP OG DELTAKERLIGNENDE SELSKAPER

Selskap	Sted	Eier- andel	Resultat 2018	EK 31.12.18	Verdi i balansen*
Vinkelhuset IV AS	Stavanger	100 %	903 628	4 441 085	9 915 073
Koppholen ANS	Stavanger	99 %	3 193 601	27 400 231	55 979 216
Borg Logistikkbygg AS	Fredrikstad	100 %	85 987	99 970 950	231 247 522
Tangen Alle AS	Arendal	100 %	2 301 514	13 687 365	15 587 294
Fastigheter Holding I AB	Lidköping (S)	100 %	2 796 469	10 761 319	26 991 778
Fastigheter Holding II AB	Tibro, Skara, Lansbro (S)	100 %	2 207 788	100 220 061	45 797 756
Industri Plast Eiendom APS	Køge, Danmark	100 %	1 018 635	26 271 055	23 755 000
Totalt					409,273,639

* Bokført verdi i selskapsregnskapet per. 31. desember 2018 (kostmetoden).

Dersom verdjustert egenkapital i datterselskap er lavere enn balanseført verdi nedskrives differansen. Alle norske selskap har forretningskontor i Oslo.

Inntektsført utbytte og gevinst ved salg av aksjer i datterselskaper:	Beløp
Utbytte fra datterselskaper	3,832,410
Gevinst ved salg av Vinkelhuset V	793 435
Inntekt fra deltakerlignende selskaper	152 679
Sum inntekter fra investeringer i datterselskap	4,778,524



NOTE 4 MELLOMVÆRENDE MED SELSKAP I SAMME KONSERN M.V.

	Kortsiktige Fordringer	Langsiktige Fordringer
	2018	2018
Vinkelhuset IV AS	336,897	0
Kiær	4,083,660	0
Koppholen ANS	868,817	0
Øra Invest Eiendom AS	2,938,151	0
Tangen Alle AS	724,695	0
Fastigheter Holding I AB	942,775	206,831,929
Fastigheter Holding II AB	0	1,236,665
Industri Plast Eiendom APS	18,341	559,089
Freyja Real Estate Holding 2 SARL	0	
Sum	9,913,336	208,627,683

	Kortsiktig gjeld	Langsiktig gjeld
	2018	2018
Koppholen ANS	0	0
Borg Logestikkbygg AS	0	0
Tangen Alle AS	0	0
Kiær Eiendom Invest II AS	0	0
Øra Invest Eiendom AS	-16,046,754	0
Fastigheter Holding I AB	0	-14,862,697
Fastigheter Holding II AB	0	-34,741,969
Freyja Real Estate Holding 1 SARL	0	-118,715,924
Sum	-16,046,754	-168,320,590

NOTE 5 AKSJONÆRER

Aksjekapitalen i Freyja Norwegian Holdco AS pr. 31.12 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	30 000	100,15	30 01 500
Sum	30 000		30 01 500

Eierstruktur

Eneaksjonær pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
Freyja Real Estate Holding 2 SARL	30 000	100,0	100,0
Totalt antall aksjer	30 000	100,0	100,0



NOTE 6 EGENKAPITAL

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2017	3,000,600	408,494,409	18,566,971	430,061,980
Pr. 01.01.2018	3,000,600	408,494,409	18,566,971	430,061,980
Kapitalforhøyelse	600	15 444 230	0	15,444,830
Ikke registrert kapitalforhøyelse		1 759 846	0	1,759,846
Ekstraordinært utbytte 2018		-171,106,474	0	-171,106,474
Årets resultat			-5,862,031	-5,862,031
Pr. 31.12.2018	3,001,200	254,592,011	12,704,941	270,298,151

Kapitalforhøyelsen inkluderer både registrert og ikke registrert kapitalforhøyelse. Ikke registrert kapitalforhøyelse er vedtatt på nytt i 2019.

FORTSATT DRIFT

Årsoppgjøret er avlagt under forutsetning om fortsatt drift. Det bekreftes at denne forutsetningen er tilstede. Styret er ikke kjent med forhold som på kort sikt kan innebære vesentlig operasjonell eller finansiell risiko.



NOTE 8 LÅN, PANT OG GARANTIER

	2018	2017
Gjeld til kredittinstitusjoner, AIG	182,670,993	
Gjeld til kredittinstitusjoner, BAWAG		193,374,732
Sum annen langsiktig gjeld	182,670,993	193,374,732

Langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner (AIG):

Langsiktig lån fra BAWAG ble 13. desember 2018 refinansiert gjennom et nytt langsiktig fra AIG.

Lånerenten på lånet fra AIG er NIBOR + 3,25% og betales kvartalsvis. Løpetid på lånet er 5 år.

Det er inngått en rentesikringsavtale med Danske Bank gjennom morselskapet Freyja Norwegian Holdco AS - NIBOR 2%

Etableringskostnader balanseføres sammen med lånet og avskrives over lånets løpetid.

Garanti forpliktelser:

Selskapet har gitt garanti for lån gitt til andre konsernenheter, hvorav selskapet, ugjenkallelig og betingelsesløst, holdes solidarisk ansvarlig.

Pantesikring:

Som sikkerhet for konsernets gjeld til kredittinstitusjoner har selskapet gitt sikkerhet i aksjeinvesteringene i datterselskapene. Bokført verdi av pantsikrede investeringer er kr 409,273,638.

NOTE 9 TRANSAKSJONER MED NÆRSTÅENDE

	2018	2017
Konsernbidrag mottatt (brutto) *	0	0
Konsernbidrag avgitt (brutto) *	0	0
Mottatt utbytte fra datterselskaper	3,832,410	0
Inntekt fra deltagerlignede selskaper	152,679	0
Nedskrivning av finansielle anleggsmidler	0	4,681,000
Renter fra konsernselskap	33,873,269	45,652,069
Renter til konsernselskap	-19,231,153	-14,035,358
Sum	18,627,204	36,297,710

Rente på langsiktige lån til/fra konsernselskap er avregnet med 12,0 % p.a. i 2018.

NOTE 10 SKATT

Årets skattekostnad	2018	2017
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	284,794	1,824,895
Endring i utsatt skatt	-2,202,828	2,202,828
Skattekostnad ordinært resultat	-1,918,034	4,027,723
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	-7,780,065	30,865,181
Permanente forskjeller	-570,844	-13,683,937
Endring i midlertidige forskjeller	9,577,494	-9,577,494
Skattepliktig inntekt	1,226,586	7,603,750
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	282,115	1,824,895



Sum betalbar skatt i balansen 282,115 1,824,895

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

	2018	2017	Endring
Langs. fordr. og gjeld i ut. valuta	0	9,809,166	9,809,166
Avsetninger mv	0	-231,672	-231,672
Sum	0	9,577,494	9,577,494
Utsatt skatt (22 % / 23 %)	0	2,202,824	2,202,824



Building a better
working world

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 styret i Freyja Norwegian HoldCo AS

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Freyja Norwegian HoldCo AS som består av balanse per 31. desember 2018, resultatregnskap og kontantstrømpstilling 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 og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i avsnittet *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet i samsvar med de relevante etiske kravene i Norge knyttet til revisjon slik det kreves i lov og forskrift. Vi har også overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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



Building a better
working world

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan skyldes misligheter eller feil og er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

- ▶ identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll;
- ▶ opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll;
- ▶ vurderer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om 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

Andre forhold

Denne beretningen erstatter tidligere avgitt beretning, datert 1. juli 2019, som ble avgitt ved utløpet av lovens frist for avholdelse av generalforsamling. Fullstendig årsregnskap og årsberetning var på dette tidspunktet ikke avgitt av styret.

Konklusjon om årsberetningen

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

Uavhengig revisors beretning - Freyja Norwegian HoldCo AS

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Penneo Dokumentnøkkel: V6HUS-ESP74-UGPP-7050G-YWNNW-YSA2M



Building a better
working world

3

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 bokføringsskikk i Norge.

Oslo, 31. oktober 2019
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Kjetil Rimstad
statsautorisert revisor

Perneo Dokumentnøkkel: Y6HUS-ESP74-UIGPP-70SOG-YWWNW-15A2M

Uavhengig revisors beretning - Frejya Norwegian HoldCo AS

A member firm of Ernst & Young Global Limited



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.

Kjetil Rimstad

Statsautorisert revisor

På vegne av: ERNST & YOUNG AS

Serienummer: 9578-5999-4-1044102

IP: 145.62.xxx.xxx

2019-10-31 15:13:52Z

bank ID

Penneo Dokumentnøkkel: V6HUS-ESP74-UIGPP-70SOG-YMWNW-YSA2M

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

Freyja Norwegian Holdco AS

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet

Org.nr.: 916 651 473



Resultatregnskap			
Freyja Norwegian Holdco AS			
	Note	2018	2017
Driftsinntekter og driftskostnader			
Annen driftskostnad	2	1,251,135	6,458,827
Sum driftskostnader		1,251,135	6,458,827
Driftsresultat		-1,251,135	-6,458,827
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap	3	4,778,524	23,286,649
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	9	33,873,269	34,452,705
Annen renteinntekt		26,790	33,284
Annen finansinntekt		0	10,530,802
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler	3	0	4,681,000
Rentekostnad til foretak i samme konsern		19,231,153	14,028,841
Annen rentekostnad	8	10,068,501	11,379,849
Annen finanskostnad		15,907,859	889,743
Resultat av finansposter		-6,528,930	37,324,008
Ordinært resultat før skattekostnad		-7,780,065	30,865,181
Skattekostnad på ordinært resultat	10	-1,918,034	4,027,723
Ordinært resultat		-5,862,031	26,837,458
Årsresultat	6	-5,862,031	26,837,458
Overføringer			
Avsatt til annen egenkapital		0	26,837,458
Overført fra overkurs	6	5,862,031	0
Sum overføringer		-5,862,031	26,837,458



Balanse			
Freyja Norwegian Holdco AS			
Eiendeler	Note	2018	2017
Anleggsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i datterselskap	3	409,273,638	454,992,021
Lån til foretak i samme konsern	4	208,627,684	313,939,530
Sum finansielle anleggsmidler		617,901,322	768,931,551
Sum anleggsmidler		617,901,322	768,931,551
Omløpsmidler			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		65,000	10,884,944
Konsernfordringer	4	9,913,336	0
Sum fordringer		9,978,336	10,884,944
Investeringer			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		17,327,515	23,583,678
Sum omløpsmidler		27,305,851	34,468,622
Sum eiendeler		645,207,173	803,400,173



Balanse			
Freyja Norwegian Holdco AS			
Egenkapital og gjeld	Note	2018	2017
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5, 6	3,001,200	3,000,600
Overkurs	6	254,592,011	408,494,409
Sum innskutt egenkapital		257,593,211	411,495,009
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	6	12,704,940	18,566,971
Sum opptjent egenkapital		12,704,940	18,566,971
Sum egenkapital		270,298,151	430,061,980
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	10	0	2,202,828
Sum avsetning for forpliktelser		0	2,202,828
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	182,670,993	193,374,732
Øvrig langsiktig gjeld	4	168,320,590	170,803,921
Sum annen langsiktig gjeld		350,991,583	364,178,653
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		0	1,143,975
Betalbar skatt	10	282,115	1,824,895
Annen kortsiktig gjeld		7,588,569	3,987,842
Kortsiktig konserngjeld	4, 9	16,046,754	0
Sum kortsiktig gjeld		23,917,438	6,956,712
Sum gjeld		374,909,021	373,338,193
Sum egenkapital og gjeld		645,207,173	803,400,173
Oslo , 20.09.2019 Styret i Freyja Norwegian Holdco AS			
<hr/> Kirk Lawrence Lindström styreleder		<hr/> Peter Matzen Drachmann styremedlem	
Freyja Norwegian Holdco AS			
			Side 4



Indirekte kontantstrøm			
Freyja Norwegian Holdco AS			
	Note	2018	2017
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter			
Resultat før skattekostnad		-7,780,065	30,865,181
Periodens betalte skatt		-1,827,573	-1,824,895
Inntekt på investering i datterselskap		-37,553,000	1,531,857
Endring i leverandørgjeld		-1,143,975	1,143,975
Endring i andre tidsavgrensningsposter		20,554,089	13,736,330
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		-27,750,523	45,452,448
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter			
Inntekt fra investeringer i datterselskap		83,271,383	-8,357,489
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		83,271,383	-8,357,489
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter			
Innbetalinger ved opptak av ny langsiktig gjeld		182,670,993	193,374,732
Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld		193,374,732	231,011,123
Utbetalinger av utbytte		171,106,474	20,915,200
Innbetalt kapitalforhøyelse		17,204,676	23,722,166
Innbetaling langsiktige lån til konsernforetak		105,311,846	-21,017,449
Utbetaling langsiktig lån fra konsernforetak		2,483,331	-26,614,140
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		-61,777,022	-29,232,735
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter		-6,256,163	7,862,224
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. begynnel		23,583,678	15,721,453
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. slutt		17,327,515	23,583,677



REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

Virksomhetens art

Selskapets virksomhet består i finansiering og investering i andre selskaper tilknyttet drift og utleie av næringseiendom.

Konsolidering

Freyja Norwegian Holdco AS har ikke utarbeidet konsernregnskap siden dette selskapet er eier av et morselskap hjemmehørende i en EØS-stat som utarbeider konsernregnskap som omfatter Freyja Norwegian Holdco AS med datterselskap i henhold til regnskapslovens § 3-7, 1 ledd.

Bruk av estimater

I utarbeidelse av årsregnskapet har man brukt estimater og forutsetninger som har påvirket resultatregnskapet og verdsettelsen av eiendeler og gjeld, samt usikre eiendeler og forpliktelser på balansedagen i henhold til god regnskapsskikk. 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.

Valuta

Transaksjoner i utenlandsk valuta omregnes til kursen på transaksjonstidspunktet. Pengeposter i utenlandsk valuta omregnes til norske kroner ved å benytte balansedagens kurs. Ikke-pengeposter som måles til historisk kurs uttrykt i utenlandsk valuta, omregnes til norske kroner ved å benytte valutakursen på transaksjonstidspunktet. Ikke-pengeposter som måles til virkelig verdi uttrykt i utenlandsk valuta, omregnes til valutakursen fastsatt på måletidspunktet. Valutakursendringer resultatføres løpende i regnskapsperioden under andre finansposter.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22 % 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 reverseres i samme periode er utlignet og nettoført. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli utnyttet.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost, fratrukket avskrivninger og nedskrivninger. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på transaksjonstidspunktet.

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Vesentlige driftsmidler som består av flere betydelige komponenter med ulik levetid er dekomponert med ulik avskrivningstid for de ulike komponentene. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Varige driftsmidler nedskrives til gjenvinnbart beløp ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdi av fremtidige kontantstrømmer knyttet til eiendelen. Nedskrivningen reverseres når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på transaksjonstidspunktet.

Andel av gjeld til kredittinstitusjon som forfaller innen et år etter balansedagen er i regnskapet presentert



som langsiktig gjeld med tilhørende beløpsinformasjon i note.

Klassifisering og vurdering av anleggsmidler

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost, fratrukket avskrivninger og nedskrivninger. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på transaksjonstidspunktet.

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Vesentlige driftsmidler som består av flere betydelige komponenter med ulik levetid er dekomponert med ulik avskrivningstid for de ulike komponentene. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Varige driftsmidler nedskrives til gjenvinnbart beløp ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsværdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdi av fremtidige kontantstrømmer knyttet til eiendelen. Nedskrivningen reverseres når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

Klassifisering og vurdering av omløpsmidler

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på transaksjonstidspunktet.

Datterselskap og tilknyttet selskap

Datterselskap og tilknyttede selskaper vurderes etter kostmetoden i selskapsregnskapet. Investeringen er vurdert til anskaffelseskost for aksjene med mindre nedskrivning har vært nødvendig. Det er foretatt nedskrivning til virkelig verdi når verdifall skyldes årsaker som ikke kan forventes å være forbigående og det må anses nødvendig etter god regnskapsskikk. Nedskrivninger er reversert når grunnlaget for nedskrivning ikke lenger er til stede.

Utbytte, konsernbidrag og andre utdelinger fra datterselskap er inntektsført samme år som det er avsatt i givers regnskap. Overstiger utbytte / konsernbidraget andelen av opptjent resultat etter anskaffelsestidspunktet, representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og utdelingene er fratrukket investeringens verdi i balansen til morselskapet.

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. For øvrige kundefordringer utføres en uspesifisert avsetning for å dekke forventet tap på krav.

Kortsiktige plasseringer

Kortsiktige plasseringer (aksjer og andeler vurdert som omløpsmidler) vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi på balansedagen. Mottatt utbytte og andre utdelinger fra selskapene inntektsføres som annen finansinntekt.

Betingede utfall

Kostnadsknyttede betingede utfall regnskapsføres når utfall kan estimeres og kostnaden anses sannsynlig.

...



NOTE 2 LØNNSKOSTNADER OG ANDRE GODTGJØRELSER

Selskapet har ingen ansatte og følgelig ingen lønns- eller pensjonsforpliktelser, og er således heller ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning.

Det er ikke utbetalt godtgjørelse til styret.

Revisor

Avsatt og avtalt revisjonshonorar for 2018 utgjør kr 229.285. Det er ikke betalt honorar til revisor for andre tjenester i 2018

NOTE 3 AKSJER I DATTERSelsKAP OG DELTAKERLIGNEDE SELSKAPER

Selskap	Sted	Eier- andel	Resultat 2018	EK 31.12.18	Verdi i balansen*
Vinkelhuset IV AS	Stavanger	100 %	903 628	4 441 085	9 915 073
Koppholen ANS	Stavanger	99 %	3 193 601	27 400 231	55 979 216
Borg Logistikkbygg AS	Fredrikstad	100 %	85 987	99 970 950	231 247 522
Tangen Alle AS	Arendal	100 %	2 301 514	13 687 365	15 587 294
Fastigheter Holding I AB	Lidköping (S)	100 %	2 796 469	10 761 319	26 991 778
Fastigheter Holding II AB	Tibro, Skara, Lansbro (S)	100 %	2 207 788	100 220 061	45 797 756
Industri Plast Eiendom APS	Køge, Danmark	100 %	1 018 635	26 271 055	23 755 000
Totalt					409,273,639

* Bokført verdi i selskapsregnskapet per. 31. desember 2018 (kostmetoden).

Dersom verdjustert egenkapital i datterselskap er lavere enn balanseført verdi nedskrives differansen. Alle norske selskap har forretningskontor i Oslo.

Inntektsført utbytte og gevinst ved salg av aksjer i datterselskaper:	Beløp
Utbytte fra datterselskaper	3,832,410
Gevinst ved salg av Vinkelhuset V	793 435
Inntekt fra deltakerlignende selskaper	152 679
Sum inntekter fra investeringer i datterselskap	4,778,524



NOTE 4 MELLOMVÆRENDE MED SELSKAP I SAMME KONSERN M.V.

	Kortsiktige Fordringer	Langsiktige Fordringer
	2018	2018
Vinkelhuset IV AS	336,897	0
Kiær	4,083,660	0
Koppholen ANS	868,817	0
Øra Invest Eiendom AS	2,938,151	0
Tangen Alle AS	724,695	0
Fastigheter Holding I AB	942,775	206,831,929
Fastigheter Holding II AB	0	1,236,665
Industri Plast Eiendom APS	18,341	559,089
Freyja Real Estate Holding 2 SARL	0	
Sum	9,913,336	208,627,683

	Kortsiktig gjeld	Langsiktig gjeld
	2018	2018
Koppholen ANS	0	0
Borg Logestikkbygg AS	0	0
Tangen Alle AS	0	0
Kiær Eiendom Invest II AS	0	0
Øra Invest Eiendom AS	-16,046,754	0
Fastigheter Holding I AB	0	-14,862,697
Fastigheter Holding II AB	0	-34,741,969
Freyja Real Estate Holding 1 SARL	0	-118,715,924,
Sum	-16,046,754	-168,320,590

NOTE 5 AKSJONÆRER

Aksjekapitalen i Freyja Norwegian Holdco AS pr. 31.12 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	30 000	100,15	30 01 500
Sum	30 000		30 01 500

Eierstruktur

Eneaksjonær pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
Freyja Real Estate Holding 2 SARL	30 000	100,0	100,0
Totalt antall aksjer	30 000	100,0	100,0



NOTE 6 EGENKAPITAL

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2017	3,000,600	408,494,409	18,566,971	430,061,980
Pr. 01.01.2018	3,000,600	408,494,409	18,566,971	430,061,980
Kapitalforhøyelse	600	15 444 230	0	15,444,830
Ikke registrert kapitalforhøyelse		1 759 846	0	1,759,846
Ekstraordinært utbytte 2018		-171,106,474	0	-171,106,474
Årets resultat			-5,862,031	-5,862,031
Pr. 31.12.2018	3,001,200	254,592,011	12,704,941	270,298,151

Kapitalforhøyelsen inkluderer både registrert og ikke registrert kapitalforhøyelse. Ikke registrert kapitalforhøyelse er vedtatt på nytt i 2019.

FORTSATT DRIFT

Årsoppgjøret er avlagt under forutsetning om fortsatt drift. Det bekreftes at denne forutsetningen er tilstede. Styret er ikke kjent med forhold som på kort sikt kan innebære vesentlig operasjonell eller finansiell risiko.



NOTE 8 LÅN, PANT OG GARANTIER

	2018	2017
Gjeld til kredittinstitusjoner, AIG	182,670,993	
Gjeld til kredittinstitusjoner, BAWAG		193,374,732
Sum annen langsiktig gjeld	182,670,993	193,374,732

Langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner (AIG):

Langsiktig lån fra BAWAG ble 13. desember 2018 refinansiert gjennom et nytt langsiktig fra AIG.

Lånerenten på lånet fra AIG er NIBOR + 3,25% og betales kvartalsvis. Løpetid på lånet er 5 år.

Det er inngått en rentesikringsavtale med Danske Bank gjennom morselskapet Freyja Norwegian Holdco AS - NIBOR 2%

Etableringskostnader balanseføres sammen med lånet og avskrives over lånets løpetid.

Garanti forpliktelser:

Selskapet har gitt garanti for lån gitt til andre konsernheter, hvorav selskapet, ugjenkallelig og betingelsesløst, holdes solidarisk ansvarlig.

Pantesikring:

Som sikkerhet for konsernets gjeld til kredittinstitusjoner har selskapet gitt sikkerhet i aksjeinvesteringene i datterselskapene. Bokført verdi av pantsikrede investeringer er kr 409,273,638.

NOTE 9 TRANSAKSJONER MED NÆRSTÅENDE

	2018	2017
Konsernbidrag mottatt (brutto) *	0	0
Konsernbidrag avgitt (brutto) *	0	0
Mottatt utbytte fra datterselskaper	3,832,410	0
Inntekt fra deltagerlignede selskaper	152,679	0
Nedskrivning av finansielle anleggsmidler	0	4,681,000
Renter fra konsernselskap	33,873,269	45,652,069
Renter til konsernselskap	-19,231,153	-14,035,358
Sum	18,627,204	36,297,710

Rente på langsiktige lån til/fra konsernselskap er avregnet med 12,0 % p.a. i 2018.

NOTE 10 SKATT

Årets skattekostnad	2018	2017
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	284,794	1,824,895
Endring i utsatt skatt	-2,202,828	2,202,828
Skattekostnad ordinært resultat	-1,918,034	4,027,723
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	-7,780,065	30,865,181
Permanente forskjeller	-570,844	-13,683,937
Endring i midlertidige forskjeller	9,577,494	-9,577,494
Skattepliktig inntekt	1,226,586	7,603,750
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	282,115	1,824,895



Sum betalbar skatt i balansen 282,115 1,824,895

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

	2018	2017	Endring
Langs. fordr. og gjeld i ut. valuta	0	9,809,166	9,809,166
Avsetninger mv	0	-231,672	-231,672
Sum	0	9,577,494	9,577,494
Utsatt skatt (22 % / 23 %)	0	2,202,824	2,202,824