



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer:	988 664 332
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Foretaksnavn:	FREDENSBORG EIENDOMSELSKAP AS
Forretningsadresse:	Sognsveien 9C 0450 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2022 - 31.12.2022
-------------------------	-------------------------

Konsern

Morselskap i konsern:	Ja
Konsernregnskap lagt ved:	Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet:	Marianne Frønsdal
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	28.02.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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, 02.08.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Annen driftsinntekt	3		
Kostnader			
Lønnskostnad	4		
Annen driftskostnad	4	524 980	947 703
Sum kostnader		524 980	947 703
Driftsresultat		-524 980	-947 703
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap		103 983 933	149 302 198
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	3	44 264 589	50 823 970
Annen renteinntekt		2 325 983	1 144 166
Annen finansinntekt			248
Sum finansinntekter		150 574 504	201 270 582
Nedskrivning av finansielle anleggsmidler			26 755 817
Rentekostnad til foretak i samme konsern	3	8 410 986	20 114 881
Annen finanskostnad		625 836	
Sum finanskostnader		9 036 822	46 870 698
Netto finans		141 537 682	154 399 884
Ordinært resultat før skattekostnad		141 012 703	153 452 182
Skattekostnad på resultat	7	31 160 479	39 645 797
Ordinært resultat etter skattekostnad		109 852 224	113 806 385
Årsresultat	8, 9	109 852 224	113 806 385
Årsresultat etter minoritetsinteresser		109 852 224	113 806 385
Totalresultat		109 852 224	113 806 385
Overføringer og disponeringer			
Annen egenkapital		109 852 224	113 806 385
Sum overføringer og disponeringer		109 852 224	113 806 385



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
---------------------	-------------	-------------	-------------



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	7	81 179 300	112 339 779
Sum immaterielle eiendeler		81 179 300	112 339 779
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	5	2 237 248 037	2 235 063 768
Investering i annet foretak i samme konsern	5		
Lån til foretak i samme konsern	6	1 981 952 875	1 991 147 498
Andre langsiktige fordringer	6		
Sum finansielle anleggsmidler		4 219 200 912	4 226 211 266
Sum anleggsmidler		4 300 380 212	4 338 551 045
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer			156 790
Konsernfordringer	6	103 983 933	149 302 198
Sum fordringer		103 983 933	149 458 988
Investeringer			
Aksjer og andeler i foretak i samme konsern	5		
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd og kontanter		25 138 258	107 117 260
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		25 138 258	107 117 260
Sum omløpsmidler		129 122 190	256 576 248
SUM EIENDELER		4 429 502 402	4 595 127 293

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	10	1 100 000	1 100 000
Ikke registrert aksjekapital	10		
Beholdning av egne aksjer		98 530 493	98 530 493
Overkurs		3 195 600 692	3 195 600 692
Sum innskutt egenkapital		3 295 231 185	3 295 231 185
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		885 003 888	775 151 664
Sum opptjent egenkapital		885 003 888	775 151 664
Sum egenkapital	8, 9	4 180 235 073	4 070 382 849
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	7		
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6		
Langsiktig konserngjeld	6	246 963 299	522 175 805
Sum annen langsiktig gjeld		246 963 299	522 175 805
Sum langsiktig gjeld		246 963 299	522 175 805
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld			52 940
Betalbar skatt	7		
Kortsiktig konserngjeld	6	2 281 931	2 488 265
Annen kortsiktig gjeld		22 100	27 435
Sum kortsiktig gjeld		2 304 031	2 568 640
Sum gjeld		249 267 329	524 744 444
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 429 502 402	4 595 127 293



Kontantstrøm Fredensborg Eiendomsselskap AS

	2022	2021
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter		
Resultat før skattekostnad	141 012 703	153 452 182
Nedskrivning/reversering anleggsmidler	0	26 755 817
Endring i kundefordringer	156 790	-156 790
Endring i leverandørgjeld	-52 940	52 940
Endring i andre tidsavgrensingsposter	-5 332	-2 155 723
Poster klassifisert som investerings-/finansieringsaktiviteter	-2 184 269	
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	138 926 952	177 948 426
Kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		
Nedskrivning av aksjer og obligasjoner mv	0	-26 755 817
Utbetaling ved kjøp av aksjer, obligas. / konsernbidrag til DS	0	-147 702 198
Innbetalinger på lånefordringer konsern (korts./langs)	54 512 888	567 925 237
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	54 512 888	393 467 222
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter		
Endring i kortsiktig og langsiktig gjeld i konsern	-423 121 038	-495 273 987
Innbetalinger av konsernbidrag	149 302 198	0
Utbetalinger av konsernbidrag	-1 600 000	0
Netto kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter	-275 418 840	-495 273 987
Netto kontantstrøm for perioden	-81 979 000	76 141 661
Kontanter og kontantekvivalenter ved periodens begynnelse	107 117 260	30 975 600
Kontanter og kontantekvivalenter ved periodens slutt	25 138 258	107 117 260
Denne består av:		
Bankinnskudd m.v.	25 138 258	107 117 260

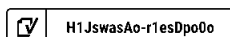


Årsregnskap 2022

Fredensborg Eiendomsselskap AS

Styrets årsberetning
Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet

Org.nr.: 988 664 332





Årsberetning 2022 for Fredensborg Eiendomsselskap AS

Denne årsberetningen gjelder Fredensborg Eiendomsselskap AS som selskap. Selskapet er engasjert i eiendom og tilhørende virksomhet i Norge. Virksomheten driver ikke forsknings- og utviklingsaktiviteter. Selskapet har sitt kontor i Oslo.

Omsetningen for selskapet var NOK 0 i 2022 med et ordinært resultat før skatt på NOK 141 012 703. Resultatet skyldes i hovedsak mottak av konsernbidrag på kr; 103 983 933 og renter på lån til selskaper i samme konsern på kr 44 264 589

Kontantstrøm utgjør i 2022 NOK -81 979 000.

Totalkapitalen for selskapet var ved utgangen av året NOK 4 429 502 402 sammenlignet med NOK 4 595 127 293 året før. Egenkapitalandelen pr 2022 var 94,37 % sammenlignet med 88,58 % pr 2021.

Valutarisiko

Selskapet utsettes ikke for noen vesentlig valutarisiko ettersom inntekter og kostnader er i norske kroner.

Prisrisiko

Selskapet via sine investeringer i eiendomsaksjene aksjer er underlagt generell markedsrisiko i forhold til prising av utleie av objektene.

Renterisiko

Renterisikoen er beskjedent da konsernet har inngått rentederivater med lang løpetid.

Kredittisiko

Selskapet er utsatt for kreditt risiko via sine investeringer i Eiendomsselskaper. Deres risiko reduseres ved at leie for eiendom betales i stor grad forskuddsvis og risikoen er begrenset. I Norge er det normalt med depositum fra leietaker (3 månedsleier) eller at leietaker tegner leiegaranti via garantiselskap.

Likviditetsrisiko

Konsernets likviditetssituasjon er god og likviditetsrisikoen er beskjedent som følge av: God etterspørsel etter bolig til leie med stabile og økende inntekter, forutsigbare driftskostnader og forutsigbare finanskostnader med fastrenteavtaler med lang løpetid for en stor del av lånevolumet.

Selskapet har i løpet av 2022 ikke vært vesentlig berørt av Corona situasjonen i Norge. Selskapets virksomhet er å være holdingsselskap for konsernets eiendomsselskaper som i hovedsak befinner seg i Oslo regionen.

Likestilling

Selskapet har ikke hatt ansatte i 2022. Selskapet praktiserer full likestilling mellom kjønnene ved all rekruttering (også til selskapets styre), og det er kun tilfeldigheter som avgjør om det for et gitt tidsrom er overvekt av menn eller kvinner. Det arbeides aktivt, målrettet og planmessig for å fremme likestilling, sikre like muligheter og rettigheter og å hindre diskriminering på arbeidsplassen.

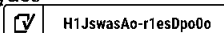
Forsikring for styrets medlemmer og daglig leder:

Det ikke er tegnet særskilt forsikring for styremedlemmenes og daglig leders mulige ansvar overfor foretaket.

Åpenhetsloven

Konsernet utfører aktsomhetsvurderinger for å undersøke og styre risiko for og negativ påvirkning av menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold i virksomheten - av hele leverandørkjeden. Redegjørelse av de konkrete aktsomhetsvurderingene finner på vårt webside:

<https://heimstaden.com/no/transparencyact/>





Fremtid:

Boligmarkedet i Oslo har hatt en solid oppgang i prisutvikling noe som medfører at det er attraktivt å leie eiendom samtidig som at markedsverdien på selskapenes underliggende eiendommer stiger. Markedsutviklingen på priser på eiendom så langt i 2022 har også vært positiv. Dette medfører at det fortsatt vil være attraktivt å leie eiendom utover 2023. Markedet for boligeiendom i Norge viser god etterspørsel, og styret legger til grunn en lignende utvikling i de kommende år.

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

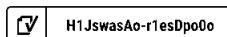
Selskapets styre kjenner ikke til forhold som tilsier at selskapet er eksponert for annet enn normal finansiell risiko og mener at den informasjon som er gitt i årsberetningen og årsregnskapet med noter gir et riktig bilde av selskapet økonomiske stilling.

Oslo, 28.02.2023

Styret i Fredensborg Eiendomsselskap AS

Helge Krogsbøl
styreleder

May Irene Derrick Ljosåk
styremedlem



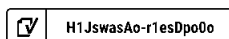


Resultatregnskap

Fredensborg Eiendomsselskap AS

	Note	2022	2021
Driftsinntekter og driftskostnader			
Annen driftskostnad	3	524 980	947 703
Sum driftskostnader		524 980	947 703
Driftsresultat		-524 980	-947 703
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap		103 983 933	149 302 198
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	2	44 264 589	50 823 970
Renteinntekt		2 325 983	1 144 166
Annen finansinntekt		0	248
Nedskrivning av finansielle anleggsmidler		0	26 755 817
Rentekostnad til foretak i samme konsern	2	8 410 986	20 114 881
Annen finanskostnad		625 836	0
Resultat av finansposter		141 537 682	154 399 884
Ordinært resultat før skattekostnad		141 012 703	153 452 182
Skattekostnad på resultat	4	31 160 479	39 645 797
Årsresultat	7, 8	109 852 224	113 806 385
Overføringer			
Annen egenkapital		109 852 224	113 806 385
Sum overføringer		109 852 224	113 806 385

Side 4



H1JswasAo-r1esDpo0o

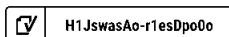


Balanse

Fredensborg Eiendomsselskap AS

EIENDELER	Note	2022	2021
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	4	81 179 300	112 339 779
Sum immaterielle eiendeler		81 179 300	112 339 779
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i datterselskap	5	2 237 248 037	2 235 063 768
Lån til foretak i samme konsern	6	1 981 952 875	1 991 147 498
Sum finansielle anleggsmidler		4 219 200 912	4 226 211 266
Sum anleggsmidler		4 300 380 212	4 338 551 045
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		0	156 790
Fordring på konsernselskap	6	103 983 933	149 302 198
Sum fordringer		103 983 933	149 458 988
Bankinnskudd og kontanter		25 138 258	107 117 260
Sum omløpsmidler		129 122 190	256 576 248
SUM EIENDELER		4 429 502 402	4 595 127 293

Side 5





Balanse

Fredensborg Eiendomsselskap AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	9	1 100 000	1 100 000
Annen innskutt egenkapital		98 530 493	98 530 493
Overkurs		3 195 600 692	3 195 600 692
Sum innskutt egenkapital		3 295 231 185	3 295 231 185
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		885 003 888	775 151 664
Sum opptjent egenkapital		885 003 888	775 151 664
Sum egenkapital	7, 8	4 180 235 073	4 070 382 849
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til konsernselskap	6	246 963 299	522 175 805
Sum annen langsiktig gjeld		246 963 299	522 175 805
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		0	52 940
Gjeld til konsernselskap	6	2 281 931	2 488 265
Annen kortsiktig gjeld		22 100	27 435
Sum kortsiktig gjeld		2 304 031	2 568 640
Sum gjeld		249 267 329	524 744 444
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 429 502 402	4 595 127 293

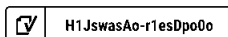
Oslo, 28.02.2023

Styret i Fredensborg Eiendomsselskap AS

Helge Krogsbøl
styreleder

May Irene Derrick Ljosåk
styremedlem

Side 6





Note 1 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser. Det er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder.

Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen ett år fra etableringstidspunktet, er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. Omløpsmidler er vurdert til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Langsiktig og kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Aksjer og andeler i datterselskap og tilknyttet selskap

Aksjer i datterselskap og tilknyttet selskap 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 antas å være forbigående og det må anses nødvendig etter god regnskapsskikk. Nedskrivninger er reversert når grunnlaget for nedskrivning ikke lenger er tilstede. Utbytte, konsernbidrag og andre utdelinger er inntektsført i samme år som det er avsatt i datterselskapet. Overstiger utbytte/konsernbidraget andel av tilbakeholdt resultat etter kjøpet, representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og utdelingene er fratrukket investeringsverdi i balansen i morselskapet.

Bruk av estimater

Ledelsen har benyttet estimater og forutsetninger som påvirker resultatregnskapet og verdsettelsen av eiendeler og gjeld, samt opplysninger om usikre eiendeler og forpliktelser på balansedagen. Betingede tap som er sannsynlige og kvantifiserbare, kostnadsføres løpende.

Aksjer i andre selskaper (anleggsaksjer)

Anleggsaksjer er vurdert til historisk kostpris, og nedskrevet til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående.

Fordringer

Kundefordringer er oppført til pålydende etter fradrag for avsetning til forventede tap. Avsetning til tap er gjort på grunnlag av individuell vurdering av fordringene. I tillegg er det foretatt en generell avsetning for å dekke tapsrisiko som ikke var kjent på vurderingstidspunktet. Andre fordringer både omløpsfordringer og anleggsfordringer, er oppført til pålydende.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med gjeldende sats for regnskapsåret 2022, på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt skattemessig underskudd til framføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som kan reverseres i samme periode, er utlignet. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli nyttiggjort.

Betalbar skatt og utsatt skatt er regnskapsført direkte mot egenkapitalen i den grad skattepostene relaterer seg til egenkapitaltransaksjoner.

Inntekter

Leieinntektene inntektsføres det år de opptjenes. Utbytte fra datterselskap inntektsføres samme året som det er avsatt. Konsernbidrag inntektsføres samme året som det er avsatt.

**Valuta**

Transaksjoner i utenlandsk valuta omregnes til kursen på transaksjonstidspunktet. Pengeposter i utenlandsk valuta er omregnet til balansedagens kurs. Valutakursendringer resultatføres løpende i regnskapsperioden.

Kontantstrømoppstilling

Kontantstrømoppstillingen er utarbeidet etter den indirekte metoden. Kontanter og kontantekvivalenter omfatter kontanter, bankinnskudd og andre kortsiktige, likvide plasseringer.



Note 8 Transaksjoner med nærstående parter

Mellomværende med konsernselskaper er omtalt i note 6.

Selskapets transaksjoner med nærstående parter:

	2022	2021
Salg av varer og tjenester:		
Foretak i samme konsern	2 884 370	0
Renteinntekt fra selskap i samme konsern	44 264 589	50 823 970
Kjøp av varer og tjenester:		
Foretak i samme konsern	2 884 370	0
Rentekostnad fra selskap i samme konsern	8 410 986	20 114 881

Note 3 Lønnskostnader og ytelser, godtgjørelser til daglig leder, styret og revisor

Det har ikke vært ansatte i selskapet i 2022 og derav ingen lønnskostnader. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Det er ikke utbetalt godtgjørelse til styret.

Revisor

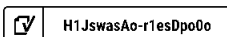
Kostnadsført revisjonshonorar for 2022 utgjør kr 35 128 ekskl. mva.
I tillegg kommer honorar for andre tjenester med kr 36 050 ekskl. mva.

Note 4 Skatt

Arets skattekostnad	2022	2021
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skattefordel	31 160 479	39 645 797
Skattekostnad ordinært resultat	31 160 479	39 645 797
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	141 012 703	153 452 182
Permanente forskjeller	625 836	26 755 989
Endring i midlertidige forskjeller	2 413 923	3 017 405
Anvendelse av fremførbart underskudd	-144 052 461	-183 225 576
Skattepliktig inntekt	0	0
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	-22 876 465	-32 846 484
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	22 876 465	32 846 484
Sum betalbar skatt i balansen	0	0
Beregning av effektiv skattesats		
Resultat før skatt	141 012 703	153 452 182
Beregnet skatt av resultat før skatt	31 022 795	33 759 480
Skatteeffekt av permanente forskjeller	137 684	5 886 318
Sum	31 160 478	39 645 798

Fredensborg Eiendomsselskap AS

Side 9





Effektiv skattesats 22,1 % 25,8 %

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

	2022	2021	Endring
Gevinst – og tapskonto	9 655 675	12 069 598	2 413 923
Sum	9 655 675	12 069 598	2 413 923
Akkumulert fremførbart underskudd	-378 652 494	-522 704 955	-144 052 461
Grunnlag for utsatt skattefordel	-368 996 819	-510 635 357	-141 638 538
Utsatt skattefordel (22 %)	-81 179 300	-112 339 779	-31 160 478

Note 7 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen Innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 01.01.2022	1 100 000	3 195 600 692	98 530 493	775 151 664	4 070 382 849
Årets resultat				109 852 224	109 852 224
Pr 31.12.2022	1 100 000	3 195 600 692	98 530 493	885 003 888	4 180 235 073

Note 7 - Finansinntekter og finanskostnader

Finansinntekter	2022	2021
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap	103 983 933	149 302 198
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	44 264 589	50 823 970
Annen renteinntekt	2 325 983	1 144 166
Sum finansinntekter	150 574 504	201 270 334

Finanskostnader	2022	2021
Rentekostnader fra foretak i samme konsern	8 410 986	20 114 881
Nedskrivning av finansielle anleggsmidler	0	26 755 817
Tap ved realisasjon av aksjer og andre verdipapir	625 836	0
Sum finanskostnader	9 036 822	46 870 698



Note 5 - Datterselskap, tilknyttet selskap og felleskontrollert virksomhet

	Eier/stemme andel	Egenkapital siste år (100%)	Resultat siste år (100 %)	Balanseført verdi
Ammerudveien 20-22 Eiendomsselskap AS	100%	9 114 090	8 373 670	1 499 368
Bjerregaardsgate 2 AS	100%	16 859 018	9 281 920	155 208 242
Boligeiendom AS	100%	5 013 672	63 102	2 490 921
Brobekkveien 33 AS	100%	6 769 921	5 175 372	161 969 178
Darres Gate 2 AS	100%	131 764	- 1 186	160 947
Darres Gate 2 KS	100%	-184 731	-11 028	4 898
Drammen Kombinasjonseiendom I AS	100%	2 092 279	- 1 587 720	66 202 143
Driva Appartement AS	100%	5 934 672	2 305 472	26 531 350
Fredensborg 02 AS	100%	31 566	538	28 707
Fredensborg 03 AS	100%	25 355	-891	37 000
Fredensborg 05 ANS	99,9 %	0	0	1
Fredensborg 06 ANS	99,9 %	0	0	1
Fredensborg 07 ANS	99,9 %	0	0	1
Fredensborg 08 ANS	99,9 %	0	0	1
Fredensborg Boligutleie AS	100%	192 429	10 370	5 905 076
Maridalsveien 11 AS	100%	4 832 791	778 855	32 548 825
Møllerveien 4 Eiendomsselskap AS	100%	132 706 588	2 993 384	829 060 132
Nedre Ullevål 1-4 AS	100%	9 556 045	4 216 583	80 961 645
Oppsalveien 24-26 AS	100%	8 615 866	7 866 194	98 751 653
Sarpsborggata 2 AS	100%	9 316 210	5 379 679	0
Sinsenveien 56-64 AS	100%	11 455 881	9 676 468	180 259 360
Sinsenveien 66-70 AS	100%	7 734 117	8 753 640	165 066 692
Sinsenveien 72-74 AS	100%	4 141 746	3 123 644	70 588 475
Sognsveien 9 AS	100%	113 991 350	924 443	115 909 693
Ullevålsalleen 2 Eiendomsselskap AS	100%	16 303 648	7 421 666	169 684 016
Ullevålsalleen 5 AS	100%	7 783 695	3 260 239	74 379 710
Sum		372 417 972	78 004 414	2 237 248 037

*Negative bokførte verdier skyldes innfrielse av gjeld ved kjøp. **Selskaper med balanseførte verdier som overstiger egenkapital har merverdier og er vurdert å ikke ha nedskrivningsbehov.

Note 6 - Fordringer og gjeld

	2022	2021
Fordringer med forfall senere enn ett år:		
Lån til foretak i samme konsern	1 981 952 875	1 991 147 498
Sum	1 981 952 875	1 991 147 498
Langsiktig gjeld med forfall senere enn ett år:		
Gjeld til kredittinstitusjoner	0	0
Annen langsiktig gjeld	246 963 299	522 175 805
Sum	246 963 299	522 175 805
Av selskapets bokførte gjeld er sikret ved pant og lignende:	2022	2021
Gjeld til kredittinstitusjoner	0	0
Bokført verdi av eiendeler stilt som sikkerhet for denne gjelden: Bygninger og tomter	0	0
Mellomværende med selskap i samme konsern:	2022	2021
Fredensborg Eiendomsselskap AS		Side 11

H1JswasAo-r1esDpo0o



Langsiktig fordring på selskap i samme konsern	1 981 952 875	1 991 147 498
Kortsiktig fordring på selskap i samme konsern	103 983 933	149 302 198
Sum fordringer på selskap i samme konsern	2 085 936 808	2 140 449 696
Langsiktig gjeld til selskap i samme konsern	246 963 299	522 175 805
Kortsiktig gjeld til selskap i samme konsern	2 281 931	2 488 265
Sum gjeld til selskap i samme konsern	249 245 230	524 664 069

Eiendommer i datterselskap stilt som sikkerhet for morselskapets gjeld. Mellomværende renteberegnes med Nibor 3 mnd + 2,55%. Det er ikke avtalt nedbetalingsplan.

Note 9 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Fredensborg Eiendomsselskap AS pr. 31.12 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	10 000	110,0	1 100 000
Sum	10 000		1 100 000

Eierstruktur

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
HEIMSTADEN BOSTAD INVEST 10 AS	10 000	100,0	100,0



Document history

COMPLETED BY ALL:
28.02.2023 20:42

SENT BY OWNER:
Pham Myhra - 28.02.2023 19:27

DOCUMENT ID:
r1esDpo0o

ENVELOPE ID:
H1JswasAo-r1esDpo0o

DOCUMENT NAME:
28.02.23 Fredensborg Eiendomsselskap AS.pdf
12 pages

ALL ATTACHMENTS APPROVED:
28.02.23 Fredensborg Eiendomsselskap AS.pdf-pAdES-rJQ6vToAs.pdf
28.02.23 Fredensborg Eiendomsselskap AS.pdf-pAdES-H1s3PToA.pdf

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (OET)	METHOD	DETAILS
May Irene Derrick Ljosåk May.Ljosak@heimstaden.no	Signed Authenticated	28.02.2023 19:53 28.02.2023 19:51	eID Low	Norwegian BankID (DOB: 71/01/01) IP: 195.0.152.26
Helge Krogsbøl helge.krogsbol@heimstaden.com	Signed Authenticated	28.02.2023 20:42 28.02.2023 20:41	eID Low	Norwegian BankID (DOB: 68/09/08) IP: 51.175.157.38

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

📄 Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR compliant



eIDAS standard



PAdES sealed



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 Eiendomsselskap AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Fredensborg Eiendomsselskap AS som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og kontantstrømpstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2022 og av dets 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 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.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller 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 avvikle selskapet eller 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 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 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.
- 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 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. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet 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.

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, 13. april 2023
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Kjetil Rimstad
statsautorisert revisor

Uavhengig revisors beretning - Fredensborg Eiendomsselskap AS 2022

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Penneo document key: 21MA6-41QFP-5ZOZS-8MAP2-IENPM-ZAUMC



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: 83.241.xxx.xxx

2023-04-13 13:10:16 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 21MA6-41QFP-5ZOZ5-8MAP2-IENPM-ZAUMC

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/validator>