



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 894 881 852  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: FREDRIKSTAD EIENDOMSINVEST AS  
Forretningsadresse: c/o SBB Samfunnsbygg AS  
Tordenskiolds gate 10  
0160 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Heidi Janita Nordstrøm  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.06.2022

### 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, 12.07.2023



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Leieinntekt		43 629 282	42 977 407
<b>Sum inntekter</b>		<b>43 629 282</b>	<b>42 977 407</b>
<b>Kostnader</b>			
Avskrivning av driftsmidler	1	8 787 900	8 657 760
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	1		
Annen driftskostnad		4 381 030	6 955 653
<b>Sum kostnader</b>		<b>13 168 930</b>	<b>15 613 413</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>30 460 352</b>	<b>27 363 994</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap	2		
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	2	217 862	
Annen renteinntekt		68	
Annen finansinntekt			8 918
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>217 930</b>	<b>8 918</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern	2		4 184 357
Annen rentekostnad		2 528	
Annen finanskostnad		3 327	21 661
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>5 855</b>	<b>4 206 018</b>
<b>Netto finans</b>		<b>212 075</b>	<b>-4 197 100</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>30 672 427</b>	<b>23 166 894</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	3	6 747 935	5 096 716
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>23 924 492</b>	<b>18 070 178</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>23 924 492</b>	<b>18 070 178</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>23 924 492</b>	<b>18 070 178</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>23 924 492</b>	<b>18 070 178</b>



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Konsernbidrag		22 573 162	15 031 836
Avsatt til/overført fra annen egenkapital		1 351 330	3 038 342
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>	4	<b>23 924 492</b>	<b>18 070 178</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	3		
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom		427 260 729	433 010 633
<b>Sum varige driftsmidler</b>	1	<b>427 260 729</b>	<b>433 010 633</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Lån til foretak i samme konsern	2		
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>427 260 729</b>	<b>433 010 633</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		71 411	31 231
Andre kortsiktige fordringer		258 850	620 935
Konsernfordringer	2	44 246 903	33 842 441
Krav på innbetaling av selskapskapital	2		
<b>Sum fordringer</b>		<b>44 577 164</b>	<b>34 494 607</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>44 577 164</b>	<b>34 494 607</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>471 837 893</b>	<b>467 505 240</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital		99 000	99 000
Overkurs		390 063 242	390 063 242
Annen innskutt egenkapital		27 914 251	27 914 251



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>418 076 492</b>	<b>418 076 492</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		9 629 112	8 277 783
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>9 629 112</b>	<b>8 277 783</b>
<b>Sum egenkapital</b>	4	<b>427 705 605</b>	<b>426 354 275</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	3	15 088 658	14 707 513
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>15 088 658</b>	<b>14 707 513</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Lån fra selskap i samme konsern	2		
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>15 088 658</b>	<b>14 707 513</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Sertifikatlån	2		
Leverandørgjeld	2	3 980	2 743 511
Betalbar skatt	3		322 677
Kortsiktig konserngjeld	2	28 939 952	20 478 142
Annen kortsiktig gjeld		99 698	2 899 122
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>29 043 630</b>	<b>26 443 451</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>44 132 288</b>	<b>41 150 965</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>471 837 893</b>	<b>467 505 240</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 537156

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 894 881 852  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: FREDRIKSTAD EIENDOMSINVEST AS  
Forretningsadresse: c/o SBB Samfunnsbygg AS  
Tordenskiolds gate 10  
0160 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

#### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

#### Regnskapsregler

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

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Heidi Janita Nordstrøm  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.06.2022

#### Revisjon

Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern  
autorisert regnskapsfører: Ja  
Ekstern autorisert regnskapsfører har i  
løpet av regnskapsåret bistått ved den  
løpende regnskapsføringen eller utført  
andre tjenester for selskapet enn å  
utarbeide årsregnskapet: Ja

#### 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, 29.06.2022

---

Brønnøysundregistrene  
Postadresse: Postboks 900, 8910 Brønnøysund  
Telefon: 75 00 75 00  
E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no  
Organisasjonsnummer: 974 760 673



Organisasjonsnr: 894 881 852  
FREDRIKSTAD EIENDOMSINVEST AS

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Leieinntekt		43 629 282	42 977 407
<b>Sum inntekter</b>		<b>43 629 282</b>	<b>42 977 407</b>
<b>Kostnader</b>			
Avskrivning av driftsmidler	1	8 787 900	8 657 760
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	4 381 030	6 955 653
<b>Sum kostnader</b>		<b>13 168 930</b>	<b>15 613 413</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>30 460 352</b>	<b>27 363 994</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap	2		
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	2	217 862	
Annen renteinntekt		68	
Annen finansinntekt			8 918
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>217 930</b>	<b>8 918</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern	2		4 184 357
Annen rentekostnad		2 528	
Annen finanskostnad		3 327	21 661
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>5 855</b>	<b>4 206 018</b>
<b>Netto finans</b>		<b>212 075</b>	<b>-4 197 100</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>30 672 427</b>	<b>23 166 894</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	3	6 747 935	5 096 716
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>23 924 492</b>	<b>18 070 178</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>23 924 492</b>	<b>18 070 178</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>23 924 492</b>	<b>18 070 178</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>23 924 492</b>	<b>18 070 178</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			



Konsernbidrag		22 573 162	15 031 836
Avsatt til/overført fra annen egenkapital		1 351 330	3 038 342
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>	<b>4</b>	<b>23 924 492</b>	<b>18 070 178</b>



Organisasjonsnr: 894 881 852  
FREDRIKSTAD EIENDOMSINVEST AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	3		
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom		427 260 729	433 010 633
<b>Sum varige driftsmidler</b>	1	<b>427 260 729</b>	<b>433 010 633</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Lån til foretak i samme konsern	2		
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>427 260 729</b>	<b>433 010 633</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		71 411	31 231
Andre kortsiktige fordringer		258 850	620 935
Konsernfordringer	2	44 246 903	33 842 441
Krav på innbetaling av selskapskapital	2		
<b>Sum fordringer</b>		<b>44 577 164</b>	<b>34 494 607</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>44 577 164</b>	<b>34 494 607</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>471 837 893</b>	<b>467 505 240</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital		99 000	99 000
Overkurs		390 063 242	390 063 242
Annen innskutt egenkapital		27 914 251	27 914 251
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>418 076 492</b>	<b>418 076 492</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		9 629 112	8 277 783
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>9 629 112</b>	<b>8 277 783</b>
<b>Sum egenkapital</b>	4	<b>427 705 605</b>	<b>426 354 275</b>



<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	3	15 088 658	14 707 513
<b>Sum avsetninger for forpliktelseser</b>		<b>15 088 658</b>	<b>14 707 513</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Lån fra selskap i samme konsern	2		
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>15 088 658</b>	<b>14 707 513</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Sertifikatlån	2		
Leverandørgjeld	2	3 980	2 743 511
Betalbar skatt	3		322 677
Kortsiktig konserngjeld	2	28 939 952	20 478 142
Annen kortsiktig gjeld		99 698	2 899 122
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>29 043 630</b>	<b>26 443 451</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>44 132 288</b>	<b>41 150 965</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>471 837 893</b>	<b>467 505 240</b>



Organisasjonsnr: 894 881 852  
FREDRIKSTAD EIENDOMSINVEST AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:  
0.00

Omløpsmidler                      Startdato      Sluttdato      Endring

Skattemessig fremf.undersk. Startdato      Sluttdato      Endring

Kortsiktig gjeld                      Startdato      Sluttdato      Endring



<b>Resultatregnskap</b>			
<b>Fredrikstad Eiendomsinvest AS</b>			
<b>Driftsinntekter og driftskostnader</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Leieinntekt		43 629 282	42 977 407
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>43 629 282</b>	<b>42 977 407</b>
Avskrivning av driftsmidler	1	8 787 900	8 657 760
Annen driftskostnad		4 381 030	6 955 653
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>13 168 930</b>	<b>15 613 413</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>30 460 352</b>	<b>27 363 994</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	2	217 862	0
Annen renteinntekt		68	0
Annen finansinntekt		0	8 918
Rentekostnad til foretak i samme konsern	2	0	4 184 357
Annen rentekostnad		2 528	0
Annen finanskostnad		3 327	21 661
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>212 075</b>	<b>-4 197 100</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>30 672 427</b>	<b>23 166 894</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	3	6 747 935	5 096 716
<b>Årsresultat</b>		<b>23 924 492</b>	<b>18 070 178</b>
<b>Overføringer</b>			
Avsatt konsernbidrag		22 573 162	15 031 836
Avsatt til/overført fra annen egenkapital		1 351 330	3 038 342
<b>Sum overføringer</b>	4	<b>23 924 492</b>	<b>18 070 178</b>

894 881 852

Fredrikstad Eiendomsinvest AS

Side 1

This document has esignatur Agreement-ID: d186c0ZssH247843557



<b>Balanse</b>			
<b>Fredrikstad Eiendomsinvest AS</b>			
<b>Eiendeler</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom		427 260 729	433 010 633
<b>Sum varige driftsmidler</b>	<b>1</b>	<b>427 260 729</b>	<b>433 010 633</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>427 260 729</b>	<b>433 010 633</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		71 411	31 231
Andre kortsiktige fordringer		258 850	620 935
Fordring på selskap i samme konsern	<b>2</b>	44 246 903	33 842 441
<b>Sum fordringer</b>		<b>44 577 164</b>	<b>34 494 607</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>44 577 164</b>	<b>34 494 607</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>471 837 893</b>	<b>467 505 240</b>
<b>894 881 852</b>	<b>Fredrikstad Eiendomsinvest AS</b>		<b>Side 2</b>

This document has esignatur Agreement-ID: d186c0ZssHt247843557



<b>Balanse</b>			
<b>Fredrikstad Eiendomsinvest AS</b>			
<b>Egenkapital og gjeld</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital		99 000	99 000
Overkurs		390 063 242	390 063 242
Annen innskutt egenkapital		27 914 251	27 914 251
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b><u>418 076 492</u></b>	<b><u>418 076 492</u></b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		9 629 112	8 277 783
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b><u>9 629 112</u></b>	<b><u>8 277 783</u></b>
<b>Sum egenkapital</b>	4	<b><u>427 705 605</u></b>	<b><u>426 354 275</u></b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Avsetning for forpliktelser</b>			
Utsatt skatt	3	15 088 658	14 707 513
<b>Sum avsetning for forpliktelser</b>		<b><u>15 088 658</u></b>	<b><u>14 707 513</u></b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld	2	3 980	2 743 511
Betalbar skatt	3	0	322 677
Gjeld til selskap i samme konsern	2	28 939 952	20 478 142
Annen kortsiktig gjeld		99 698	2 899 122
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b><u>29 043 630</u></b>	<b><u>26 443 451</u></b>
<b>Sum gjeld</b>		<b><u>44 132 288</u></b>	<b><u>41 150 965</u></b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b><u>471 837 893</u></b>	<b><u>467 505 240</u></b>
Stockholm, 15.06.2022			
Styret i Fredrikstad Eiendomsinvest AS			
<u>Ilija Batljan</u> styreleder		<u>Sofia Eva-Lotta Strid</u> styremedlem	
<u>Oscar Sven Lekander</u> styremedlem		<u>Henrik Melder</u> daglig leder	
<b>894 881 852</b>	<b>Fredrikstad Eiendomsinvest AS</b>	<b>Side 3</b>	

This document has esignatur Agreement-ID: d186c0ZssH247843557



## Noter til årsregnskapet 2021

### Fredrikstad Eiendomsinvest AS

#### Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er utarbeidet i overensstemmelse med regnskapslovens bestemmelser og reglene som følger av god regnskapsskikk for små foretak i Norge.

Fredrikstad Eiendomsinvest AS er datterselskap av SBB Samfunnsbygg AS som inngår i konsernregnskapet til Samhallsbyggnadsbolaget i Norden AB.

Samhallsbyggnadsbolaget i Norden AB har forretningskontor i Stockholm, selskapet er børsnotert og konsernregnskapet kan hentes på selskapets hjemmeside: <http://sbbnorden.se/>

#### Inntekter

Husleien inntektsføres når den er opptjent. Inntektene regnskapsføres med verdien av vederlaget på transaksjonstidspunktet.

#### Klassifisering

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk, samt fordringer med forfall mer enn ett år etter balansedagen er medtatt som anleggsmidler. Øvrige eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Gjeld som forfaller senere enn ett år etter regnskapsperiodens utløp er oppført som langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

#### Konsernmellomværende

Selskapet har bankkonto i felles konsernkontoordning med SBB Samfunnsbygg AS. Selskapets bankbeholdning klassifiseres derfor som mellomværende. Avsatt, ikke vedtatt konsernbidrag/ utbytte for inneværende år motregnes ikke før etter vedtakstidspunktet, og er derfor presentert på egen linje i balansen.

#### Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende med fradrag for påregnelig tap.

#### Anleggsmidler/ varige driftsmidler og avskrivninger

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående.

#### Skattekostnad og utsatt skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter 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.

#### Covid-19

Motpartsrisiko er vurdert til å være lav, og Covid-19 har ikke påvirket selskapet i særlig grad.

**Noter til årsregnskapet 2021****Fredrikstad Eiendomsinvest AS****Note 1 Anleggsmidler**

	Bygninger	Tekniske anlegg	Tomt	Anlegg under utfør.	Sum
Anskaffelseskost pr 01.01	425 982 392	83 350 915	17 850 000	2 934 318	530 117 625
Tilgang	2 573 111	0	0	464 885	3 037 996
<b>Anskaffelseskost pr 31.12</b>	<b>428 555 503</b>	<b>83 350 915</b>	<b>17 850 000</b>	<b>3 399 204</b>	<b>533 155 622</b>
Akk. avskrivninger pr 31.12	86 071 893	19 823 000	0	0	105 894 893
<b>Bokført verdi 31.12</b>	<b>342 483 611</b>	<b>63 527 915</b>	<b>17 850 000</b>	<b>3 399 204</b>	<b>427 260 729</b>
Årets avskrivninger	5 453 100	3 334 800	0	0	8 787 900
<b>Sum ned-/avskrivninger</b>	<b>5 453 100</b>	<b>3 334 800</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>8 787 900</b>
Økonomisk levetid	80 år	25 år	ia	ia	
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær	Ingen	Ingen	

**Note 2 Mellomværende med selskap i samme konsern**

Mellomværende med selskap i samme konsern: **2021** **2020**

Renteinntekt konsernfordring **217 862** **0**  
Rentekostnad konserngjeld **0** **4 184 357**

Mellomværende renteberegnes iht avtale med 2%.

**Kortsiktige fordringer**

Kortsiktig fordring på selskap i samme konsern (bankbeholdning) 44 246 903 33 842 441  
**Sum kortsiktige fordringer** **44 246 903** **33 842 441**

**Kortsiktig gjeld**

Kortsiktig gjeld på selskap i samme konsern 0 -1 206 557  
Kortsiktig gjeld på selskap i samme konsern, leverandørgjeld 0 -2 419 791  
Kortsiktig gjeld til selskap i samme konsern (konsernbidrag) -28 939 952 -19 271 585  
**Sum kortsiktig gjeld** **-28 939 952** **-22 897 933**

This document has esignatur Agreement-ID: d186c0ZassH247843557



## Noter til årsregnskapet 2021

### Fredrikstad Eiendomsinvest AS

#### Note 3 Skatt

<b>Årets skattekostnad</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	6 366 790	4 562 426
Endring i utsatt skatt	381 145	534 290
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>6 747 935</b>	<b>5 096 716</b>
Ordinært resultat før skatt	30 672 427	23 166 894
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	-1 732 475	-2 428 594
Avgitt konsernbidrag	-28 939 952	-19 271 585
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>0</b>	<b>1 466 715</b>

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

	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>Endring</b>
Varige driftsmidler	68 584 809	66 852 334	-1 732 475
<b>Sum</b>	<b>68 584 809</b>	<b>66 852 334</b>	<b>-1 732 475</b>
<b>Utsatt skatt 22%</b>	<b>15 088 658</b>	<b>14 707 513</b>	<b>-381 144</b>

This document has esignatur Agreement-ID: d186c0Zssst4247843557



## Noter til årsregnskapet 2021

### Fredrikstad Eiendomsinvest AS

#### Note 4 Egenkapital

Aksjekapital	Antall	Pålydende	Balansført
Ordinære aksjer	1 000	99	99 000

Alle aksjene gir samme rettigheter i selskapet

Aksjonærer:	Aksjer	Eierandel
SBB Samfunnsbygg AS	1 000	100%
<b>Totalt antall aksjer</b>	<b>1 000</b>	<b>100%</b>

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt EK	Annen Egenkapital	Sum Egenkapital
Pr. 01.01.2021	99 000	390 063 242	27 914 251	8 277 783	426 354 275
Årets resultat				23 924 492	23 924 492
Konsembidrag avgitt				-22 573 162	-22 573 162
Pr 31.12.2021	99 000	390 063 242	27 914 251	9 629 112	427 705 605

I samsvar med regnskapslovens § 4-5 bekreftes det at forutsetningen om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelsen av regnskapet og at denne forutsetningen er til stede.

#### Note 5 Hendelser etter balansedato

Det har ikke vært vesentlige hendelser etter balansedagen.


This document has esignatur Agreement-ID: d186c0ZssH247843557




Dette dokumentet er underskrevet av partene nedenfor, som med sin underskrift bekrefter dokumentets innhold.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.


## Melder, Henrik

ID: 9578-5999-4-929780  
Tidspunkt for underskrift: 16-06-2022 kl.: 14:24:17  bankID  
Signeret med BankID (NO)


## Ilija Batljan

Tidspunkt for underskrift: 16-06-2022 kl.: 13:52:34   
Signeret med BankID (SE)

## Oscar Sven Lekander

Tidspunkt for underskrift: 16-06-2022 kl.: 14:58:12   
Signeret med BankID (SE)

## Sofia Eva-Lotta Strid

Tidspunkt for underskrift: 16-06-2022 kl.: 15:58:03   
Signeret med BankID (SE)

This document has esignatur Agreement-ID: d186c0ZsstH247843557

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).

Secured by  **esignatur**



Building a better  
working world

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 Fredrikstad Eiendomsinvest AS

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Fredrikstad Eiendomsinvest AS som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap 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 2021 og av dets resultater 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.

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (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 avvike selskapet 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



Building a better  
working world

- 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 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 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. 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, 21. juni 2022  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Jon-Michael Grefsrød  
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: WJ5DH-J50YH-HNTY6-MOGOC-AKHGC-BEYTE



# 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."

## Jon-Michael Grefsrød

Statsautorisert revisor

På vegne av: EY

Serienummer: 9578-5992-4-3016511

IP: 46.46.xxx.xxx

2022-06-21 18:58:03 UTC



Penneo Dokumentnr: WJSDH-JSOYH-HNTY6-MOGOC-AKHGG-BEVTE

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>