

## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 919 998 296  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: FREDENSBORG BOLIG AS  
Forretningsadresse: Henrik Ibsens gate 48  
0255 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

### Konsern

Mørselskap i konsern: Ja  
Konsernregnskap lagt ved: Ja

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Kristine Daae  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 05.05.2023

### 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, 13.08.2024



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	2	37 888 605	31 685 654
Annen driftsinntekt		0	96 504
<b>Sum inntekter</b>		<b>37 888 605</b>	<b>31 782 158</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	3	42 974 856	37 296 944
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	1 625 872	1 720 731
Annen driftskostnad	3	12 583 144	7 955 185
<b>Sum kostnader</b>		<b>57 183 872</b>	<b>46 972 860</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-19 295 267</b>	<b>-15 190 702</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap		17 051 378	9 734 581
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	5	12 563 882	1 886 150
Annen renteinntekt		5 961 050	1 760 352
Annen finansinntekt		168 048 460	146 262 436
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>203 624 770</b>	<b>159 643 519</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern	5	3 979 029	1 546 278
Annen rentekostnad		68 055 053	25 360 051
Annen finanskostnad		22 784 533	1 367 910
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>94 818 615</b>	<b>28 274 239</b>
<b>Netto finans</b>		<b>108 806 155</b>	<b>131 369 280</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>89 510 888</b>	<b>116 178 578</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	6	-14 407 078	-4 259 392
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>103 917 966</b>	<b>120 437 970</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>103 917 966</b>	<b>120 437 970</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Andre immaterielle eiendeler	4	1 978 613	2 747 901
Utsatt skattefordel	6	20 754 949	6 347 871
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>22 733 562</b>	<b>9 095 772</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	4	366 687	535 286
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>366 687</b>	<b>535 286</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	8	1 721 440 116	1 448 752 838
Lån til foretak i samme konsern	5,9	386 588 745	9 713 230
Investeringer i tilknyttet selskap	8	689 123 274	579 605 246
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	9	2 659 478	2 557 460
Investeringer i aksjer og andeler		20 388 831	1 728 238
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>2 820 200 444</b>	<b>2 042 357 012</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>2 843 300 693</b>	<b>2 051 988 070</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Varer		36 054 176	17 171 170
<b>Sum varer</b>		<b>36 054 176</b>	<b>17 171 170</b>
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	10	8 460 639	7 474 540
Andre fordringer	10	64 504 743	45 609 964
Konsernfordringer	5,9	598 845 927	9 887 664
<b>Sum fordringer</b>		<b>671 811 309</b>	<b>62 972 168</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	11	261 240 576	457 706 350
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>261 240 576</b>	<b>457 706 350</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Sum omløpsmidler		969 106 061	537 849 688
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>3 812 406 754</b>	<b>2 589 837 758</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

##### Innskutt egenkapital

Aksjekapital	7,12	63 790 800	63 724 800
Overkurs	7	832 084 475	722 150 475
Annen innskutt egenkapital	7	7 000	7 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>895 882 275</b>	<b>785 882 275</b>

##### Opptjent egenkapital

Fond for vurderingsforskjeller	7	429 733 932	282 196 700
Annen egenkapital	7	-95 505 400	-51 886 131
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>334 228 532</b>	<b>230 310 569</b>

##### Sum egenkapital

**1 230 110 807**      **1 016 192 844**

#### Gjeld

##### Langsiktig gjeld

##### Annen langsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner	10	2 313 044 255	1 274 490 706
Øvrig langsiktig gjeld	10	186 986 869	179 556 089
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>2 500 031 124</b>	<b>1 454 046 795</b>

##### Sum langsiktig gjeld

**2 500 031 124**      **1 454 046 795**

##### Kortsiktig gjeld

Leverandørgjeld		6 320 858	6 652 150
Skyldige offentlige avgifter		3 718 520	3 229 180
Utbytte		0	40 418 208
Kortsiktig konserngjeld	5	62 123 197	62 123 197
Annen kortsiktig gjeld	5	10 102 247	7 175 383
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>82 264 822</b>	<b>119 598 118</b>



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Sum gjeld		2 582 295 946	1 573 644 913
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>3 812 406 753</b>	<b>2 589 837 757</b>



## Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	1,10	939 236 270	493 015 750
Annen driftsinntekt	10	40 187 373	7 808 332
<b>Sum inntekter</b>		<b>979 423 643</b>	<b>500 824 082</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad		757 740 191	375 831 799
Lønnskostnad	9	43 204 487	37 296 944
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	2 444 965	1 828 886
Annen driftskostnad	10	22 573 933	14 169 523
<b>Sum kostnader</b>		<b>825 963 576</b>	<b>429 127 152</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>153 460 067</b>	<b>71 696 930</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap		12 151 800	
Annen renteinntekt		6 133 026	1 793 951
Annen finansinntekt	3,11	27 674 061	88 630 695
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>45 958 887</b>	<b>90 424 646</b>
Annen rentekostnad		75 031 746	27 780 906
Annen finanskostnad	3,11	8 320 534	1 258 228
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>83 352 280</b>	<b>29 039 134</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-37 393 393</b>	<b>61 385 512</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>116 066 674</b>	<b>133 082 442</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	8	12 148 710	12 644 470
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>103 917 964</b>	<b>120 437 972</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>103 917 964</b>	<b>120 437 972</b>



## Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	8	0	0
Andre immaterielle eiendeler	2	1 978 613	2 747 901
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>1 978 613</b>	<b>2 747 901</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2,3	1 990 273 553	1 302 797 235
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		366 687	535 286
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>1 990 640 240</b>	<b>1 303 332 521</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i tilknyttet selskap	3	762 452 201	566 404 167
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	4	2 659 478	2 557 460
Investeringer i aksjer og andeler		20 388 831	1 728 238
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>785 500 510</b>	<b>570 689 865</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>2 778 119 363</b>	<b>1 876 770 287</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Lager av varer og annen beholdning		1 051 673 781	402 954 059
<b>Sum varer</b>		<b>1 051 673 781</b>	<b>402 954 059</b>
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	4	9 499 482	8 912 451
Andre fordringer	4	391 773 464	165 366 270
<b>Sum fordringer</b>		<b>401 272 946</b>	<b>174 278 721</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	5	174 137 649	532 519 485
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>174 137 649</b>	<b>532 519 485</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 627 084 376</b>	<b>1 109 752 265</b>



## Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>4 405 203 739</b>	<b>2 986 522 552</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital		63 790 800	63 724 800
Overkurs		832 084 475	722 150 475
Annen innskutt egenkapital		7 000	7 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>	6,7	<b>895 882 275</b>	<b>785 882 275</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		324 176 778	222 543 209
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	6	<b>324 176 778</b>	<b>222 543 209</b>
Minoritetsinteresser	6	10 051 759	7 767 364
<b>Sum egenkapital</b>		<b>1 230 110 812</b>	<b>1 016 192 848</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	8	35 847 301	19 505 086
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>35 847 301</b>	<b>19 505 086</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4	2 486 849 580	1 430 020 821
Øvrig langsiktig gjeld	4	494 941 592	394 037 197
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>2 981 791 172</b>	<b>1 824 058 018</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>3 017 638 473</b>	<b>1 843 563 104</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4	0	4 597 456
Leverandørgjeld		76 192 444	28 112 620
Betalbar skatt	8	226	0
Skyldige offentlige avgifter		4 946 573	3 398 455
Utbytte		150 197	40 418 208
Kortsiktig konserngjeld	4	0	0



## Konsernets balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Annen kortsiktig gjeld		76 165 015	50 239 860
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>157 454 455</b>	<b>126 766 599</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>3 175 092 928</b>	<b>1 970 329 703</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>4 405 203 740</b>	<b>2 986 522 551</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 632254

#### Enheten

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

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

#### Konsern

Morselskap i konsern: Ja  
Konsernregnskap lagt ved: Ja

#### Regnskapsregler

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

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Kristine Daae  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 05.05.2023

#### Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap 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, 01.08.2023



Organisasjonsnr: 919 998 296  
FREDENSBORG BOLIG AS

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	2	37 888 605	31 685 654
Annen driftsinntekt		0	96 504
<b>Sum inntekter</b>		<b>37 888 605</b>	<b>31 782 158</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	3	42 974 856	37 296 944
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	1 625 872	1 720 731
Annen driftskostnad	3	12 583 144	7 955 185
<b>Sum kostnader</b>		<b>57 183 872</b>	<b>46 972 860</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-19 295 267</b>	<b>-15 190 702</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	5	17 051 378	9 734 581
Annen renteinntekt		12 563 882	1 886 150
Annen finansinntekt		5 961 050	1 760 352
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>203 624 770</b>	<b>159 643 519</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern			
Annen rentekostnad	5	3 979 029	1 546 278
Annen finanskostnad		68 055 053	25 360 051
Annen finanskostnad		22 784 533	1 367 910
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>94 818 615</b>	<b>28 274 239</b>
<b>Netto finans</b>		<b>108 806 155</b>	<b>131 369 280</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
Skattekostnad på ordinært resultat	6	89 510 888	116 178 578
Ordinært resultat etter skattekostnad		-14 407 078	-4 259 392
<b>Årsresultat</b>		<b>103 917 966</b>	<b>120 437 970</b>



Organisasjonsnr: 919 998 296  
FREDENSBORG BOLIG AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Andre immaterielle eiendeler	4	1 978 613	2 747 901
Utsatt skattefordel	6	20 754 949	6 347 871
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>22 733 562</b>	<b>9 095 772</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	4	366 687	535 286
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>366 687</b>	<b>535 286</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	8	1 721 440 116	1 448 752 838
Lån til foretak i samme konsern	5,9	386 588 745	9 713 230
Investeringer i tilknyttet selskap	8	689 123 274	579 605 246
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	9	2 659 478	2 557 460
Investeringer i aksjer og andeler		20 388 831	1 728 238
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>2 820 200 444</b>	<b>2 042 357 012</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>2 843 300 693</b>	<b>2 051 988 070</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Varer		36 054 176	17 171 170
<b>Sum varer</b>		<b>36 054 176</b>	<b>17 171 170</b>
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	10	8 460 639	7 474 540
Andre fordringer	10	64 504 743	45 609 964
Konsernfordringer	5,9	598 845 927	9 887 664
<b>Sum fordringer</b>		<b>671 811 309</b>	<b>62 972 168</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	11	261 240 576	457 706 350
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>261 240 576</b>	<b>457 706 350</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>969 106 061</b>	<b>537 849 688</b>



<b>SUM EIENDELER</b>		<b>3 812 406 754</b>	<b>2 589 837 758</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	7,12	63 790 800	63 724 800
Overkurs	7	832 084 475	722 150 475
Annen innskutt egenkapital	7	7 000	7 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>895 882 275</b>	<b>785 882 275</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Fond for			
vurderingsforskjeller	7	429 733 932	282 196 700
Annen egenkapital	7	-95 505 400	-51 886 131
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>334 228 532</b>	<b>230 310 569</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>1 230 110 807</b>	<b>1 016 192 844</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	10	2 313 044 255	1 274 490 706
Øvrig langsiktig gjeld	10	186 986 869	179 556 089
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>2 500 031 124</b>	<b>1 454 046 795</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>2 500 031 124</b>	<b>1 454 046 795</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		6 320 858	6 652 150
Skyldige offentlige avgifter		3 718 520	3 229 180
Utbytte		0	40 418 208
Kortsiktig konserngjeld	5	62 123 197	62 123 197
Annen kortsiktig gjeld	5	10 102 247	7 175 383
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>82 264 822</b>	<b>119 598 118</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>2 582 295 946</b>	<b>1 573 644 913</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>3 812 406 753</b>	<b>2 589 837 757</b>



Organisasjonsnr: 919 998 296  
FREDENSBORG BOLIG AS

## KONSERNRESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	1,10	939 236 270	493 015 750
Annen driftsinntekt	10	40 187 373	7 808 332
<b>Sum inntekter</b>		<b>979 423 643</b>	<b>500 824 082</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad		757 740 191	375 831 799
Lønnskostnad	9	43 204 487	37 296 944
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	2 444 965	1 828 886
Annen driftskostnad	10	22 573 933	14 169 523
<b>Sum kostnader</b>		<b>825 963 576</b>	<b>429 127 152</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>153 460 067</b>	<b>71 696 930</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap			
Annen renteinntekt		12 151 800	
Annen finansinntekt	3,11	6 133 026	1 793 951
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>45 958 887</b>	<b>90 424 646</b>
Annen rentekostnad		75 031 746	27 780 906
Annen finanskostnad	3,11	8 320 534	1 258 228
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>83 352 280</b>	<b>29 039 134</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-37 393 393</b>	<b>61 385 512</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
Skattekostnad på ordinært resultat	8	116 066 674	133 082 442
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>12 148 710</b>	<b>12 644 470</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>103 917 964</b>	<b>120 437 972</b>



Organisasjonsnr: 919 998 296  
FREDENSBORG BOLIG AS

## KONSERNBALANSE

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	8	0	0
Andre immaterielle eiendeler	2	1 978 613	2 747 901
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>1 978 613</b>	<b>2 747 901</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2,3	1 990 273 553	1 302 797 235
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		366 687	535 286
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>1 990 640 240</b>	<b>1 303 332 521</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i tilknyttet selskap	3	762 452 201	566 404 167
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	4	2 659 478	2 557 460
Investeringer i aksjer og andeler		20 388 831	1 728 238
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>785 500 510</b>	<b>570 689 865</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>2 778 119 363</b>	<b>1 876 770 287</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Lager av varer og annen beholdning		1 051 673 781	402 954 059
<b>Sum varer</b>		<b>1 051 673 781</b>	<b>402 954 059</b>
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	4	9 499 482	8 912 451
Andre fordringer	4	391 773 464	165 366 270
<b>Sum fordringer</b>		<b>401 272 946</b>	<b>174 278 721</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	5	174 137 649	532 519 485
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>174 137 649</b>	<b>532 519 485</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 627 084 376</b>	<b>1 109 752 265</b>



<b>SUM EIENDELER</b>		<b>4 405 203 739</b>	<b>2 986 522 552</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital		63 790 800	63 724 800
Overkurs		832 084 475	722 150 475
Annen innskutt egenkapital		7 000	7 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>6,7</b>	<b>895 882 275</b>	<b>785 882 275</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		324 176 778	222 543 209
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>6</b>	<b>324 176 778</b>	<b>222 543 209</b>
Minoritetsinteresser	6	10 051 759	7 767 364
<b>Sum egenkapital</b>		<b>1 230 110 812</b>	<b>1 016 192 848</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	8	35 847 301	19 505 086
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>35 847 301</b>	<b>19 505 086</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	4	2 486 849 580	1 430 020 821
Øvrig langsiktig gjeld	4	494 941 592	394 037 197
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>2 981 791 172</b>	<b>1 824 058 018</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>3 017 638 473</b>	<b>1 843 563 104</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	4	0	4 597 456
Leverandørgjeld		76 192 444	28 112 620
Betalbar skatt	8	226	0
Skyldige offentlige avgifter		4 946 573	3 398 455
Utbytte		150 197	40 418 208
Kortsiktig konserngjeld	4	0	0
Annen kortsiktig gjeld		76 165 015	50 239 860
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>157 454 455</b>	<b>126 766 599</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>3 175 092 928</b>	<b>1 970 329 703</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>4 405 203 740</b>	<b>2 986 522 551</b>



Organisasjonsnr: 919 998 296  
FREDENSBORG BOLIG AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note  
3

Antall årsverk i regnskapsåret  
29.00

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler Immaterielle eiend.</u>

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
--	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Pantstillelse</u>	<u>Beløp</u>
----------------------	--------------

<u>Beholdning av egne aksjer</u>	<u>Antall</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Andel av aksjek.</u>
----------------------------------	---------------	------------------	-------------------------



Organisasjonsnr: 919 998 296  
FREDENSBORG BOLIG AS

NOTEOPPLYSNINGER - KONSERN - alle poster oppgitt i hele tall

Note  
9

Antall årsverk i regnskapsåret  
29.00

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler Immaterielle eiend.</u>

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
--	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Pantstillelse</u>	<u>Beløp</u>
----------------------	--------------

<u>Beholdning av egne aksjer</u>	<u>Antall</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Andel av aksjek.</u>
----------------------------------	---------------	------------------	-------------------------



# **Konsernregnskap**

**2022**

**for**

**Fredensborg Bolig AS**

**Org.nr.: 919 99 8296**



## Årsberetning 2022 - Fredensborg Bolig AS

### Virksomhetens art og tilholdssted

Fredensborg Bolig AS er en landsdekkende boligbygger med 12 000 boliger under utvikling, salg og oppføring i Oslo, Akershus og Trondheimsregionen.

Konsernet består i tillegg til Fredensborg Bolig AS av følgende datterselskap

FFB Eiendomsinvest I AS

Nygård Boligutvikling Holding AS

Bekkefaret Bolig 2

FBP Prosjekt 99 AS

Bjørnemyrveien 15 AS

Skrenten AS

SVR 177 AS

B4 Jessheim AS

Grøstad Utvikling AS

Østre Aker vei 70 AS

Lørenskog Hageby Utvikling AS

Frostaveien Utvikling AS

Fla40A AS

NaBe Holding AS

V14 Holding AS

Homble Eiendom AS

Kroerveien 5 AS

Henrik Bulls vei 42 AS

Gilhus Bruk AS

FBP Prosjekt 9 AS

FBP Prosjekt 18 AS

FBP Prosjekt 19 AS

FBP Prosjekt 22 AS

FBP Prosjekt 24 AS

FBP Prosjekt 25 AS

FBP Prosjekt 26 AS

FBP Prosjekt 27 AS

FBP Prosjekt 28 AS

### Redegjørelse for konsernregnskapet

#### Resultat

Årsregnskapet er avlagt etter god regnskapsskikk i Norge. Anleggskontrakter i datterselskapene resultatføres fortløpende. Tall i parentes er fjorårets tall. Driftsinntektene endte på MNOK 979 (MNOK 501). Driftskostnader utgjorde MNOK 826 (MNOK 429) hvorav lønnskostnader utgjorde MNOK 43,2 (MNOK 37,3). Netto finansinntekter endte på MNOK -37,4 (MNOK 61,4).



Økning i driftsinntekter og driftskostnader skyldes i hovedsak resultatførte inntekter og kostnader basert på økt fullføringsgrad i flere av byggeprosjektene. Resultat før skatt ble dermed MNOK 116 (MNOK 133) og årets skattekostnad utgjorde MNOK 12 (MNOK 13) slik at årsresultatet endte på MNOK 103,9 (MNOK 120,4) som i helhet blir foreslått avsatt til annen egenkapital.

## Kontantstrøm

Samlet kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter og investeringer utgjorde MNOK - 789 (MNOK - 254). Dette ble finansiert gjennom innbetaling av egenkapital på MNOK 110 (MNOK 22) og opptak av gjeld på MNOK 1 063 (MNOK 789). Konsernets likviditetsbeholdning var MNOK 174 (MNOK 533) per 31.12.2022. Konsernets evne til egenfinansiering av investeringer er god.

## Balansen

Totalkapitalen var ved utgangen av året MNOK 4 405 (MNOK 2 987) hvorav egenkapital utgjør MNOK 1 230 (MNOK 1 016). Dette medfører en egenkapitalandel per 31.12.2022 på 28 % (34%). Av den totale gjelden på MNOK 3 175 (MNOK 1 970) utgjorde MNOK 2 487 (MNOK 1430) ordinær bankgjeld med pant i tomter og aksjer. Majoriteten av øvrig kortsiktig og langsiktig gjeld er selgerkreditter som er rentefrie og hvorav brørparten av oppgjørene er knyttet til utvikling av underliggende prosjekter. Verdijustert egenkapital for selskapet er MNOK 2 932. Verdivurdering er gjennomført av anerkjent verdivurderingsforetak.

## Ikke balanseførte forpliktelser

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

## Fortsatt drift

I henhold til avsnitt 3-3a i Norsk regnskapslov, bekrefter styret herved at forutsetningene for fortsatt drift er til stede og at resultatregnskapet for 2022 er utarbeidet basert på dette.

## Hendelser etter balansedagen

Ingen vesentlige hendelser etter balansedato.

## Redegjørelse for morselskapet Fredensborg Bolig AS

### Resultatet

Driftsinntekter for morselskapet er MNOK 38 (MNOK 32) og driftsresultatet er MNOK -19 (MNOK -15). Ordinært netto resultat for året er MNOK 94 (MNOK 120). Positivt netto resultat skyldes i hovedsak positive resultatandeler fra investeringer.

### Resultatdisponering

Styret foreslår følgende disponering av årsresultatet i Fredensborg Bolig AS:

Annen egenkapital	- MNOK 41,5
Fond for vurderingsforskjeller	MNOK 145,4
Sum disponert	MNOK 103,9



## Risiko og risikostyring

Som boligutvikler er Fredensborg Bolig utsatt for ulike risikofaktorer som relaterer seg til prosessen fra innkjøp av tomt, utvikling, bygging og overlevering til sluttbruker. Styret i Fredensborg Bolig AS vurderer denne risikoen som todelt; makroøkonomiske forhold og selskaps spesifikke forhold.

### *Makroøkonomiske forhold*

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

I lys av at Covid-19 epidemien tilsynelatende kom under kontroll i 2021 står allikevel Norge og verden overfor en utfordrende tid. Russland sin invasjon av Ukraina har pågått et år og har medført høye energikostnader og knapphet på råvarer. Dette, sammen med ekstremt lav rente og ekspansiv finanspolitikk har medført økning i inflasjon i den vestlige verden. Rentene er satt opp og dette påvirker etterspørselen etter nye boliger og etter hvert byggekostnadene.

### *Selskaps spesifikke forhold*

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

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

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

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

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

Styreansvarsforsikring er tegnet for styrets medlemmer og daglig leder.

## Arbeidsmiljø

Sykefraværet i selskapet var på totalt 423 timer. Dette utgjør under 0,1% av antall timeverk utført i 2022. Arbeidsmiljø oppfattes som godt og den enkelte ansattes utvikling og personlige mål følges opp med bruk av KPI målinger og medarbeidersamtaler. Det har ikke vært skader eller uhell av betydning i løpet av året.



## **Likestilling og diskriminering**

Konsernet har som mål å være en arbeidsplass som sikrer like muligheter og hindrer diskriminering. Konsernet har i sin policy innarbeidet bestemmelser som tar sikte på at det ikke forekommer forskjellsbehandling i saker som for eksempel lønn, avansement og rekruttering. Konsernet er bevist at det i bransjen er en skjev kjønnsfordeling hvorpå menn er overrepresentert. Ved årsskiftet var det 29 ansatte, hvorav 8 var kvinner.

## **Samfunnsansvar**

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

### *Miljø og grønn bærekraft*

Reduksjon av miljø- og klimapåvirkning fra boligbygg er avgjørende for å nå nasjonale og globale mål om reduksjon av klimagassutslipp.

Som medlem i Grønn Byggallianse har vi forpliktet oss til å følge strakstiltakene for boligutviklere.

Fredensborg Bolig stiller egne miljøkrav til nye prosjekter og det utarbeides klimagassregnskap. Ambisjonen er at CO<sub>2</sub>-utslipp fra prosjektene er minimum 20% lavere enn referanseverdier i BREEAM.

Stadig flere av våre prosjekter miljøsertifiseres. Her har vi valgt BREEAM-NOR med ambisjonsnivå Very Good. Formålet med BREEAM er å redusere miljøpåvirkningen fra bygg gjennom livsløpet. Rammeverket sikrer at beste miljøpraksis brukes i planlegging, prosjektering, oppføring og drift av bygg.

### *Sosial bærekraft*

Utvikling av bærekraftige boliger innebærer å ta hensyn til de menneskelige sidene i utformingen av prosjektet. Vi bygger hjem hvor våre kunder skal leve og trives. Våre boligprosjekt danner de fysiske rammene for naboskap og nabolag. I arbeidet med nye boligprosjekt vil våre utviklingsplaner påvirke lokalmiljøet. Her arbeider vi for å skape positive medvirkningsprosesser.

Mange står utenfor boligmarkedet. Som en del av vårt samfunnsansvar satser vi på boligsosiale tiltak. Vi tilbyr Leie til eie for at flere skal få mulighet til å eie egen bolig. Det bidrar til å redusere økonomisk ulikhet. Vår ambisjon er å tilby 1.000 boliger på Leie til eie. Årets tildelinger utgjorde 9% av boligsalget (32 enheter). Ved utgangen av 2022 har vi tildelt 137 enheter på Leie til eie. Hittil er 60% av innflyttede kunder blitt boligeiere

## **Åpenhetsloven**

Åpenhetsloven trådte i kraft 1. juli 2022. Loven skal fremme virksomheters respekt for menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold, samt sikre allmennheten tilgang på informasjon. Loven gir ny struktur og føringer til vårt allerede pågående arbeid som ansvarlig boligbygger.

Vår byggeplass er noen sin arbeidsplass. Fredensborg Bolig arbeider systematisk med ansvarlighet og gode arbeidsforhold på våre byggeplasser. Vi engasjerer kun anerkjente entreprenører og stiller egne seriositetskrav til vår leverandørkjede. Fredensborg Bolig er også første boligutvikler som samarbeider med Fair Play Bygg om varsling fra våre byggeplasser. I tråd med Åpenhetsloven offentliggjøres den første årlige redegjørelse for våre aktsomhetsvurderinger innen 30. juni 2023

## **Fremtidsutsikter**

Ved inngangen av året betrakter styret selskapet sine fremtidsutsikter som gode. Norge har sterke statsfinanser og et sterkt arbeidsmarked med god lønnsvekst. Økende rente og høy inflasjon påvirker



kjøpekraften i negativ retning, men vil på lengre sikt utjevnes med lønnsvekst. Vi tror på fortsatt god etterspørsel for våre nye boliger lokalisert i vekstområdene Trondheim, Oslo og Akershus og vil ha en rekke salgsstarter i disse områdene i 2023.

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

Oslo, 05.05.2023

Tollef Svenkerud

Styreleder

Nick Walter Tollefsen

Styremedlem

Ivar Erik Tollefsen

Styremedlem

Fredensborg Bolig AS  
RESULTATREGNSKAP

MORSELSKAP				KONSERN	
2022	2021		Note	2022	2021
<b>Driftsinntekter og driftskostnader</b>					
37 888 605	31 685 654	Salgsinntekter	1,10	939 236 270	493 015 750
0	96 504	Andre driftsinntekter	10	40 187 373	7 808 332
<b>37 888 605</b>	<b>31 782 158</b>	<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>979 423 643</b>	<b>500 824 082</b>
0	0	Varekostnad		757 740 191	375 831 799
42 974 856	37 296 944	Lønnskostnader	9	43 204 487	37 296 944
1 625 872	1 720 731	Avskrivninger	2	2 444 965	1 828 886
12 583 144	7 955 181	Annen driftskostnad	10	22 573 933	14 169 523
<b>57 183 872</b>	<b>46 972 856</b>	<b>Sum driftskostnader</b>		<b>825 963 576</b>	<b>429 127 152</b>
<b>-19 295 267</b>	<b>-15 190 698</b>	<b>Driftsresultat</b>		<b>153 460 068</b>	<b>71 696 931</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>					
17 051 378	9 734 581	Inntekt fra investering i datterselskap		0	0
0	0	Inntekt fra investering i tilknyttet selskap		12 151 800	0
12 563 882	1 886 150	Renteinntekt fra foretak i samme konsern		0	0
5 961 050	1 760 352	Annen renteinntekt		6 133 026	1 793 951
168 048 460	146 262 436	Annen finansinntekt	3,11	27 674 061	88 630 695
0	0	Gevinst ved realisasjon av aksjer		0	0
0	0	Nedskrivning finansielle anleggsmidler		0	0
-3 979 029	-1 546 278	Rentekostnad til foretak i samme konsern		0	0
-68 055 053	-25 360 051	Annen rentekostnad		-75 031 746	-27 780 906
-22 784 533	-1 367 910	Annen finanskostnad	3,11	-8 320 534	-1 258 228
<b>108 806 155</b>	<b>131 369 280</b>	<b>Resultat av finanskostnader</b>		<b>-37 393 395</b>	<b>61 385 510</b>
<b>89 510 888</b>	<b>116 178 582</b>	<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>116 066 673</b>	<b>133 082 441</b>
<b>-14 407 078</b>	<b>-4 259 391</b>	<b>Skattekostnad på ordinært resultat</b>	8	<b>12 148 710</b>	<b>12 644 470</b>
<b>103 917 963</b>	<b>120 437 971</b>	<b>Årsresultat</b>		<b>103 917 963</b>	<b>120 437 971</b>
0	0	Minoritetens andel		2 284 394	2 533 743
		Majoritetens andel		101 633 568	117 904 229
<b>Overføringer</b>					
145 402 205	153 206 773	Overført til fond for vurderingsforskjeller			
-41 484 243	-32 768 801	Avsatt til annen egenkapital			
	40 418 208	Overført fra overkurs			
	-40 418 208	Avsatt utbytte			
<b>103 917 963</b>	<b>120 437 971</b>	<b>Sum disponert</b>	6		



## BALANSE PR 31.12.2022

MORSELSKAP			KONSERN	
2022	2021	Note	2022	2021
<b>Eiendeler</b>				
<b>Anleggsmidler</b>				
<i>Immaterielle eiendeler</i>				
20 754 949	6 347 870		0	0
0	0	8	0	0
1 978 613	2 747 901		1 978 613	2 747 901
<b>22 733 562</b>	<b>9 095 771</b>		<b>1 978 613</b>	<b>2 747 901</b>
<i>Varige driftsmidler</i>				
0	0		1 990 273 553	1 302 797 235
366 687	535 286	2,3	366 687	535 286
0	0		0	0
<b>366 687</b>	<b>535 286</b>		<b>1 990 640 240</b>	<b>1 303 332 521</b>
<i>Finansielle anleggsmidler</i>				
1 721 440 116	1 448 842 837		0	0
689 123 274	579 515 246	3	762 452 201	566 404 167
386 588 745	9 713 230		0	0
20 388 831	1 728 238	3	20 388 831	1 728 238
2 659 478	2 557 460	4	2 659 478	2 557 460
0	0		0	0
<b>2 820 200 445</b>	<b>2 042 357 011</b>		<b>785 500 510</b>	<b>570 689 865</b>
<b>2 843 300 694</b>	<b>2 051 988 068</b>		<b>2 778 119 362</b>	<b>1 876 770 287</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>				
<b>Omløpsmidler</b>				
<i>Fordringer</i>				
8 460 639	7 474 540		9 499 482	8 912 451
64 504 743	45 609 964	4	391 773 464	165 366 270
598 845 927	9 887 664		0	0
<b>671 811 309</b>	<b>62 972 168</b>		<b>401 272 946</b>	<b>174 278 721</b>
<i>Varer</i>				
36 054 176	17 171 170		1 051 673 781	402 954 059
<b>36 054 176</b>	<b>17 171 170</b>		<b>1 051 673 781</b>	<b>402 954 059</b>
261 240 576	457 706 350		174 137 649	532 519 485
<b>969 106 061</b>	<b>537 849 688</b>		<b>1 627 084 376</b>	<b>1 109 752 265</b>
<b>3 812 406 755</b>	<b>2 589 837 756</b>		<b>4 405 203 738</b>	<b>2 986 522 552</b>
<b>Sum eiendeler</b>				



## BALANSE PR 31.12.2022

MORSELSKAP			KONSERN	
2022	2021	Note	2022	2021
<b>Egenkapital og gjeld</b>				
<b>Egenkapital</b>				
<i>Innskutt egenkapital</i>				
63 790 800	63 724 800		63 790 800	63 724 800
832 084 475	722 150 475		832 084 475	722 150 475
7 000	7 000		7 000	7 000
<b>895 882 275</b>	<b>785 882 275</b>	<b>6,7</b>	<b>895 882 275</b>	<b>785 882 275</b>
<i>Opptjent egenkapital</i>				
427 598 905	282 196 700		0	0
-93 370 373	-51 886 130		324 176 778	222 543 209
0	0		0	0
<b>334 228 532</b>	<b>230 310 570</b>	<b>6</b>	<b>324 176 778</b>	<b>222 543 209</b>
<i>Minoritetsinteresser</i>				
0	0		10 051 759	7 767 364
<b>0</b>	<b>0</b>	<b>6</b>	<b>10 051 759</b>	<b>7 767 364</b>
<b>1 230 110 807</b>	<b>1 016 192 845</b>		<b>1 230 110 811</b>	<b>1 016 192 849</b>
<b>Gjeld</b>				
<i>Avsetning for forpliktelser</i>				
0	0	8	35 847 301	19 505 086
<b>0</b>	<b>0</b>		<b>35 847 301</b>	<b>19 505 086</b>
<i>Annen langsiktig gjeld</i>				
2 313 044 253	1 274 490 706	4	2 486 849 580	1 430 020 821
186 986 869	179 556 089	4	494 941 592	394 037 197
<b>2 500 031 122</b>	<b>1 454 046 795</b>		<b>2 981 791 172</b>	<b>1 824 058 018</b>
<i>Kortsiktig gjeld</i>				
0	0	4	0	4 597 456
6 320 858	6 652 146		76 192 444	28 112 620
0	0	8	226	0
3 718 520	3 229 180		4 946 573	3 398 455
62 123 197	62 123 197	4	0	0
0	40 418 208		150 197	40 418 208
10 102 247	7 175 383		76 165 015	50 239 860
<b>82 264 822</b>	<b>119 598 114</b>		<b>157 454 455</b>	<b>126 766 599</b>
<b>2 582 295 944</b>	<b>1 573 644 909</b>		<b>3 175 092 928</b>	<b>1 970 329 702</b>
<b>3 812 406 753</b>	<b>2 589 837 756</b>		<b>4 405 203 738</b>	<b>2 986 522 552</b>



Ivar Erik Tollefsen  
Styremedlem

05.05.2023  
Styret i Fredensborg Bolig AS

Tollef Svenkerud  
Styrats leder

Nick Walter Tollefsen  
Styremedlem

Magnus Aune Hvam  
Administrerende direktør

Fredensborg Bolig AS  
KONTANTSTRØMOPPSTILLING 01.01.2022 - 31.12.2022

MORSELSKAP			KONSERN	
2022	2021		2022	2021
		<b>Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter</b>		
89 510 888	115 967 414	Resultat før skattekostnad	116 066 673	133 082 441
0	0	Periodens betalte skatt	0	0
0	-96 504	Tap/ gevinst ved salg av eiendeler	0	-96 504
1 625 872	1 720 731	Avskrivninger	2 444 965	1 828 886
-20 640 529	0	Resultatandel (fra DS/FKV/TS) fratrukket utdelinger fra selskapet	-20 640 529	0
-18 883 006	-14 227 364	Endring i varelager	-648 719 722	-293 274 431
-986 099	2 288 095	Endring i kundefordringer	-454 720	1 129 417
-331 288	5 398 378	Endring i vareleverandørgjeld	46 930 638	20 304 375
-15 478 575	-126 980 563	Endring i andre tidsavgrensingsposter	-284 626 568	-116 976 685
<b>34 817 262</b>	<b>-15 929 813</b>	<b>Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>	<b>-788 999 264</b>	<b>-254 002 501</b>
		<b>Kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</b>		
0	0	Utbetaling ved kjøp av virksomhet av varige driftsmidler	-378 038 805	0
-345 522	-341 464	Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	-129 055 697	-419 944 217
	0	Innbetalinger ved salg av immaterielle eiendeler		0
-342 462	-1 257 518	Utbetaling ved kjøp av immaterielle eiendeler	-1 161 555	-1 257 518
-965 833 778	-8 249 069	Utbetalinger på lånefordringer konsern (korts./langs.)		0
	0	Innbetalinger på lånefordring konsern (korts./langs.)		2 360 190
-102 018	-1 529 960	Utbetalinger på andre lånefordringer (korts./langs.)	-102 018	0
	19 946 504	Innbetalinger ved tilbakebetaling av tidligere innbetalt kapital og salg av aksjer mv		19 946 504
-88 967 499		Innbetalinger ved kjøp av andeler i tilknyttede selskaper	-175 407 505	
-291 257 872	-679 894 155	Utbetalinger ved kjøp av aksjer	-18 660 593	-8 051 359
<b>-1 346 849 151</b>	<b>-671 325 662</b>	<b>Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</b>	<b>-702 426 173</b>	<b>-406 946 400</b>
		<b>Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter</b>		
	0	Innbetaling kortsiktig og langsiktig gjeld i konsern		0
		Utbetalinger gjeld konsernselskaper		
1 045 984 327	833 785 447	Innbetalinger ved opptak av annen gjeld (korts./langs.)	1 063 311 613	788 905 736
110 000 000	21 733 203	Innbetalinger av egenkapital	110 000 000	21 733 203
-40 418 208	-17 483 534	Tilbakebetalinger av egenkapital/utbytte	-40 268 011	-17 483 534
<b>1 115 566 119</b>	<b>838 035 116</b>	<b>Netto kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter</b>	<b>1 133 043 602</b>	<b>793 155 405</b>
<b>-196 465 770</b>	<b>150 779 641</b>	<b>Netto kontantstrøm for perioden</b>	<b>-358 381 836</b>	<b>132 206 504</b>
457 706 350	306 926 709	Kontanter og kontantekvivalenter ved periodens begynnelse	532 519 485	400 312 981
<b>261 240 580</b>	<b>457 706 350</b>	<b>Kontanter og kontantekvivalenter ved periodens slutt</b>	<b>174 137 649</b>	<b>532 519 485</b>



## Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk.

### Bruk av estimater

Utarbeidelse av regnskaper i samsvar med regnskapsloven krever bruk av estimater. Videre krever anvendelse av selskapets regnskapsprinsipper at ledelsen må utøve skjønn. 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.

### Aksjer i datterselskap, felleskontrollerte virksomheter og tilknyttede selskaper

Datterselskaper er selskaper der morselskapet har kontroll, og dermed bestemmende innflytelse på enhetens finansielle og operasjonelle strategi, normalt ved å eie mer enn halvparten av den stemmeberettigede kapitalen. Investeringer der selskapet eller konsernet sammen med en eller flere andre deltakere har felles kontroll, defineres som felleskontrollerte virksomheter. Investeringer med 20-49 % eie av stemmeberettiget kapital og betydelig innflytelse, defineres som tilknyttede selskaper.

### Regnskapsprinsipper for aksjer i datterselskaper, felleskontrollerte virksomheter og tilknyttede selskaper

Egenkapitalmetoden brukes som prinsipp for regnskapsføring av investeringer i felleskontrollerte virksomheter og tilknyttede selskaper i selskapsregnskapet og konsernet. Bruk av metoden fører til at regnskapsført verdi i balansen tilsvarer andelen av egenkapitalen i det tilknyttede selskapet, korrigert for eventuelle gjenværende merverdier fra kjøpet og urealiserte internergevinster. Resultatandelen i resultatregnskapet baseres på andelen av resultatet etter skatt i den felleskontrollerte virksomheten / det tilknyttede selskapet, og korrigeres for eventuelle avskrivninger på merverdier og urealiserte gevinster. I resultatregnskapet vises resultatandelen under finansposter.

I selskapsregnskapet brukes også egenkapitalmetoden som prinsipp for investeringer i datterselskaper.

### Konsolideringsprinsipper

Konsernregnskapet inkluderer Fredensborg Bolig AS og selskaper som Fredensborg Bolig AS har bestemmende innflytelse over. Bestemmende innflytelse oppnås normalt når konsernet eier mer enn 50 % av aksjene i selskapet, og konsernet er i stand til å utøve faktisk kontroll over selskapet. Transaksjoner og mellomværende mellom selskapene i konsernet er eliminert. Konsernregnskapet er utarbeidet etter ensartede prinsipper, ved at datterselskapet følger de samme regnskapsprinsipper som morselskapet.

I konsernregnskapet erstattes posten aksjer i datterselskap med datterselskapets eiendeler og gjeld. Konsernregnskapet utarbeides som om konsernet var én økonomisk enhet. Transaksjoner, urealisert fortjeneste og mellomværende mellom selskapene i konsernet elimineres.

Kjøpte datterselskaper regnskapsføres i konsernregnskapet basert på morselskapets anskaffelseskost. Anskaffelseskost tilordnes identifiserbare eiendeler og gjeld i datterselskapet, som oppføres i konsernregnskapet til virkelig verdi på oppkjøpstidspunktet. Eventuell merverdi ut over hva som kan henføres til identifiserbare eiendeler og gjeld, balanseføres som goodwill. Goodwill behandles som en residual og balanseføres med den andelen som er observert i oppkjøpstransaksjonen. Merverdier i konsernregnskapet avskrives over de oppkjøpte eiendelenes forventede levetid.

Oppkjøpsmetoden benyttes ved regnskapsføring av virksomhetssammenslutninger. Selskaper som er kjøpt eller solgt i løpet av året inkluderes i konsernregnskapet fra det tidspunktet kontroll oppnås og inntil kontroll opphører.

### Inntektsføring

Inntekter måles til den virkelige verdien av det vederlaget som mottas eller som skal mottas. De regnskapsførte beløpene oppgis som netto beløp fratrukket rabatter, refusjoner og beløp som er innkrevd på vegne av tredjeparter.

#### (a) Salg av eiendom

Inntekter fra salg av bolig (herunder eventuelle salg av prosjekter under utvikling og utviklede tomter) innregnes på transaksjonstidspunktet. For boliger anses risiko og kontroll å være overført ved overlevering til kjøper.



Fredensborg Bolig AS

Noter til regnskapet for 2022

#### *b) Leieinntekter*

Leieinntekter fra utleie av eiendom (operasjonelle leieavtaler der konsernet er utleier) inntektsføres lineært over varigheten til den aktuelle leieavtalen.

#### *c) Salg av tjenester*

Inntekter fra salg av tjenester inntektsføres i takt med utførelsen.

#### *d) Salg av eiendomsselskaper*

Gevinster og tap ved salg av selskaper som eier prosjekter under utvikling og utviklede tomter klassifiseres som henholdsvis annen finansinntekt og annen finanskostnad.

#### **Klassifisering av balanseposter**

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk klassifiseres som anleggsmidler. Eiendeler som er tilknyttet varekretsløpet klassifiseres som omløpsmidler. Fordringer for øvrig klassifiseres som omløpsmidler hvis de skal tilbakebetales innen ett år. For gjeld legges analoge kriterier til grunn. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld.

Omløpsmidler er vurdert til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Langsiktig og kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

#### **Anskaffelseskost**

Anskaffelseskost for eiendeler omfatter kjøpesummen for eiendelen, med fradrag for bonuser, rabatter og lignende, og med tillegg for kjøpsutgifter (frakt, toll, offentlige avgifter som ikke refunderes og eventuelle andre direkte kjøpsutgifter). Ved kjøp i utenlandsk valuta balanseføres eiendelen til kursen på transaksjonstidspunktet, men til terminkursen ved bruk av terminkontrakt.

For varige driftsmidler og immaterielle eiendeler omfatter anskaffelseskost også direkte utgifter for å klargjøre eiendelen for bruk, for eksempel utgifter til testing av eiendelen.

#### **Immaterielle eiendeler og goodwill**

Utgifter til utvikling balanseføres i den grad det kan identifiseres en fremtidig økonomisk fordel knyttet til utvikling av en identifiserbar immateriell eiendel og utgiftene kan måles pålitelig. I motsatt fall kostnadsføres slike utgifter løpende. Balanseført utvikling avskrives lineært over økonomisk levetid.

#### **Varige driftsmidler**

Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært til restverdi over driftsmidlenes forventede utnyttbare levetid. Ved endring i avskrivningsplan fordeles virkningen over gjenværende avskrivningstid ("knekkpunktmetoden"). Vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader. Påkostninger og forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Skillet mellom vedlikehold og påkostning/forbedring regnes i forhold til driftsmidlets stand på anskaffelsestidspunktet.

Leide (leasede) driftsmidler balanseføres som driftsmidler hvis leiekontrakten anses som finansiell.

#### **Andre langsiktige aksjeinvesteringer**

Kostmetoden brukes som prinsipp for investeringer i andre aksjer mv. Utdelinger regnskapsføres i utgangspunktet som finansinntekt, når utdelingen er vedtatt. Hvis utdelingene vesentlig overstiger andel av opptjent egenkapital etter kjøpet, føres det overskytende til reduksjon av kostprisen.

#### **Nedskrivning av anleggsmidler**

Ved indikasjon om at balanseført verdi av et anleggsmiddel er høyere enn virkelig verdi, foretas det test for verdifall. Testen foretas for det laveste nivå av anleggsmidler som har selvstendige kontantstrømmer. Hvis balanseført verdi er høyere enn både salgsverdi og gjenvinnbart beløp (nåverdi ved fortsatt bruk/eie), foretas det nedskrivning til det høyeste av salgsverdi og gjenvinnbart beløp.

Tidligere nedskrivninger, med unntak for nedskrivning av goodwill, reverseres hvis forutsetningene for nedskrivningen ikke lenger er til stede.



## Varelager

Varer vurderes til det laveste av anskaffelseskost (etter FIFO-prinsippet) og virkelig verdi. For ferdig tilvirkede varer og varer under tilvirkning består anskaffelseskost av utgifter til produktutforming, materialforbruk, direkte lønn, og andre direkte og indirekte produksjonskostnader (basert på normal kapasitet). Virkelig verdi er estimert salgspris fratrukket nødvendige utgifter til ferdigstillelse og salg. Bare variable utgifter anses nødvendige for å selge ferdige varer, mens også faste tilvirkningskostnader inkluderes som nødvendige for varer som ikke er ferdig tilvirket.

## Anleggskontrakter

Arbeid under utførelse knyttet til fastpriskontrakter med lang tilvirkningstid vurderes etter løpende avregnings metode. Fullføringsgraden beregnes som påløpte kostnader i prosent av forventet totalkostnad. Totalkostnaden revurderes løpende. For prosjekter som antas å gi tap, kostnadsføres hele det beregnede tapet umiddelbart.

## Fordringer

Kundefordringer føres opp i balansen etter fradrag for avsetning til forventede tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuell vurdering av fordringene og en tilleggssavsetning som skal dekke øvrige påregnelige tap. Vesentlige økonomiske problemer hos kunden, sannsynligheten for at kunden vil gå konkurs eller gjennomgå økonomisk restrukturering, og utsettelse og mangler ved betalinger anses som indikatorer på at kundefordringer må nedskrives.

Andre fordringer, både omløpsfordringer og anleggsfordringer, føres opp til det laveste av pålydende og virkelig verdi. Virkelig verdi er nåverdien av forventede framtidige innbetalinger. Det foretas likevel ikke neddiskontering når effekten av neddiskontering er uvesentlig for regnskapet. Avsetning til tap vurderes på samme måte som for kundefordringer.

## Pensjoner

Selskapet pensjonsordning er en innskuddsplan. Ved innskuddsplaner betaler selskapet innskudd til et forsikringselskap. Selskapet har ingen ytterligere betalingsforpliktelse etter at innskuddene er betalt. Innskuddene regnskapsføres som lønnskostnad. Eventuelle forskuddsbetalte innskudd balanseføres som eiendel (pensjonsmidler) i den grad innskuddet kan refunderes eller redusere framtidige innbetalinger.

## Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt beregnes på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt eventuelt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet. Oppføring av utsatt skattefordel på netto skattereduserende forskjeller som ikke er utlignet og underskudd til fremføring, begrunnes med antatt fremtidig inntjening. Utsatt skatt og skattefordel som kan balanseføres oppføres netto i balansen.

Skattereduksjon ved avgitt konsernbidrag, og skatt på mottatt konsernbidrag som føres som reduksjon av balanseført beløp på investering i datterselskap, føres direkte mot skatt i balansen (mot betalbar skatt hvis konsernbidraget har virkning på betalbar skatt, og mot utsatt skatt hvis konsernbidraget har virkning på utsatt skatt). Utsatt skatt både i selskapsregnskapet og i konsernregnskapet regnskapsføres til nominelt beløp.

## Kontantstrømoppstilling

Kontantstrømoppstillingen utarbeides etter den indirekte metoden. Kontanter og kontantekvivalenter omfatter kontanter, bankinnskudd og andre kortsiktige likvide plasseringer, som umiddelbart og med uvesentlig kursrisiko kan konverteres til kjente kontantbeløp og med gjenværende løpetid mindre enn tre måneder fra anskaffelsesdato.



Fredensborg Bolig AS

Noter til regnskapet for 2022

## Note 1 Salgsinntekter

Pr. virksomhetsområde	Morselskapet		Konsernet	
	2022	2021	2022	2021
Inntekter fra eiendomsutvikling og utleie	37 888 605	31 685 654	939 236 270	493 015 750
<b>Sum</b>	<b>37 888 605</b>	<b>31 685 654</b>	<b>939 236 270</b>	<b>493 015 750</b>

## Geografisk fordeling

Innenlands	37 888 605	31 685 654	939 236 270	493 015 750
<b>Sum</b>	<b>37 888 605</b>	<b>31 685 654</b>	<b>939 236 270</b>	<b>493 015 750</b>

## Note 2 Varige driftsmidler

### Morselskapet

	Inventar mv	Andre immaterielle eiendeler	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	2 252 273	4 800 221	7 052 494
Tilgang	345 522	342 462	687 984
<b>Avgang</b>			
Anskaffelseskost 31.12.	2 597 795	5 142 683	7 740 478
Akkumulerte avskrivninger 31.12.	2 231 110	3 164 070	5 395 180
<b>Balanseført verdi 31.12.</b>	<b>366 685</b>	<b>1 978 613</b>	<b>2 345 300</b>

Årets avskrivninger	514 123	1 111 751	1 625 874
---------------------	---------	-----------	-----------

Forventet økonomisk levetid	4 år	3 år
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær

### Konsernet

	Tomter	Bygn. og annen fast eiendom	Inventar mv	Andre immaterielle eiendeler	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	1 265 473 152	37 324 083	2 252 273	4 800 221	1 309 849 729
Reklassifiseringer					0
Tilgang kostpris ved kjøp av selskap	558 751 946		0	819 093	559 571 039
Tilgang	73 949 357	54 775 016	345 522	342 462	129 412 357
<b>Avgang</b>			0	0	0
Anskaffelseskost 31.12.	1 898 174 455	92 099 099	2 597 795	5 961 776	1 998 833 125
Akkumulerte avskrivninger 31.12.		819 093	2 231 110	3 164 070	6 214 273
<b>Balanseført verdi 31.12.</b>	<b>1 898 174 455</b>	<b>91 280 006</b>	<b>366 685</b>	<b>2 797 706</b>	<b>1 992 618 852</b>
Årets avskrivninger	0	819 093	514 123	1 111 751	2 444 968

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



Fredensborg Bolig AS

Noter til regnskapet for 2022

## Note 3 Datterselskap, tilknyttet selskap og felleskontrollert virksomhet

### Morselskapet

Fredensborg Bolig AS' investeringer i datterselskap, felleskontrollert virksomhet og tilknyttede selskap regnskapsføres etter egenkapitalmetoden.

Selskap	Forretnings- kontor	Eierandel	Stemmeandel
<b>Datterselskap</b>			
FFB Eiendomsinvest I AS	Oslo	100%	100%
Nygård Boligutvikling Holding AS	Oslo	100%	100%
Kværnerhøyden BRL Hjemmel AS	Oslo	100%	100%
Kværnerhøyden Borettslag	Oslo	100%	100%
Bekkefare Bolig 2	Oslo	100%	100%
FBB Prosjekt 99 AS	Oslo	100%	100%
Bjørnemyrveien 15 AS	Oslo	100%	100%
Skrenten AS	Oslo	100%	100%
SVR 177 AS	Oslo	100%	100%
B4 Jessheim AS	Oslo	100%	100%
Grøstad Utvikling AS	Oslo	100%	100%
Østre Aker vei 70 AS	Oslo	100%	100%
Lørenskog Hageby Utvikling AS	Oslo	100%	100%
Tunveien 2 Tomteselskap AS	Oslo	100%	100%
Tunveien Bygg B Tomte AS	Oslo	100%	100%
Tunveien Bygg C Tomte AS	Oslo	100%	100%
Lørenskog Hageby Borettslag 1	Oslo	100%	100%
Lørenskog Hageby Borettslag 2	Oslo	100%	100%
Lørenskog Hageby Borettslag 3	Oslo	100%	100%
Lørenskog Hageby Borettslag 4	Oslo	100%	100%
Lørenskog Hageby A Hjemmel AS	Oslo	100%	100%
Lørenskog Hageby B Hjemmel AS	Oslo	100%	100%
Lørenskog Hageby C Hjemmel AS	Oslo	100%	100%
Lørenskog Hageby DE Hjemmel AS	Oslo	100%	100%
Frostaveien Utvikling AS	Oslo	100%	100%
Basseløkka Borettslag	Oslo	100%	100%
Scorpio AS	Oslo	100%	100%
Elvely Utvikling AS	Oslo	67%	67%
AS Elvely*	Oslo	67%	67%
Elvely Borettslag *	Oslo	67%	67%
Fla40A AS	Oslo	100%	100%
NaBe Holding AS	Oslo	100%	100%
V14 Holding AS	Oslo	100%	100%
Homble Eiendom AS	Oslo	100%	100%
Kroerveien 5 AS	Oslo	100%	100%
Henrik Bulls vei 42 AS	Oslo	100%	100%
Gilhus Bruk AS	Oslo	100%	100%
FBB Prosjekt 9 AS	Oslo	100%	100%
FBB Prosjekt 18 AS	Oslo	100%	100%
FBB Prosjekt 19 AS	Oslo	100%	100%



## Fredensborg Bolig AS

Noter til regnskapet for 2022

FBB Prosjekt 22 AS	Oslo	100%	100%
FBB Prosjekt 24 AS	Oslo	100%	100%
FBB Prosjekt 25 AS	Oslo	100%	100%
FBB Prosjekt 26 AS	Oslo	100%	100%
FBB Prosjekt 27 AS	Oslo	100%	100%
FBB Prosjekt 28 AS	Oslo	100%	100%

\*Eies 100 % av Elvely Utvikling AS

### Felleskontrollert virksomhet

Vikhammerstrand Holding AS	Levanger	50%	50%
Steinan Holding AS	Oslo	50%	50%
MT Utvikling AS	Oslo	50%	50%
Storsand Bolig AS	Oslo	50%	50%
HE Prosjektinvest AS	Oslo	50%	50%
Frisheimskvartalet AS	Trondheim	50%	50%
Fornebuøyen Holding AS	Oslo	50%	50%
ES10 Utvikling AS	Oslo	50%	50%

### Tilknyttede selskap

Brick Boligutvikling AS	Oslo	22%	22%
FBB VE AS	Oslo	40%	40%
Slemdal Prosjektinvest AS	Oslo	40%	40%
Brøset Utvikling AS	Oslo	25%	25%
Østbyen Utvikling AS	Trondheim	33%	33%
Ladehammeren AS	Trondheim	33%	33%
Kjelleråsen Bolig AS	Trondheim	33%	33%

Beregning av årets resultatandel	Investeringer i datter-selskaper	Investeringer i FKV og TS	Sum
Andel årets resultat	126 873 397	18 390 529	145 263 927
<b>Årets resultatandel</b>	<b>126 873 397</b>	<b>18 390 529</b>	<b>145 263 927</b>

Beregning av balanseført verdi 31.12.	Investeringer i datter-selskaper	Investeringer i FKV og TS	Sum
Balanseført verdi 01.01.	1 448 842 837	579 515 246	<b>2 028 358 083</b>
Tilgang/avgang i perioden	145 723 881	91 217 500	<b>236 941 381</b>
Årets resultatandel	140 173 473	18 390 529	<b>158 564 002</b>
Egenkapitaljustering direkte mot egenkapitalen	0	0	<b>0</b>
Overføringer til/fra selskapet (utbytte, konsernbidrag)	-13 300 076	0	<b>-13 300 076</b>
Innbetalt/tilbakebetalt egenkapital i perioden	0	0	<b>0</b>
<b>Balanseført verdi 31.12.</b>	<b>1 721 440 116</b>	<b>689 123 275</b>	<b>2 410 563 392</b>

### Konsernet

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



Fredensborg Bolig AS

Noter til regnskapet for 2022

Selskap	Forretnings- kontor	Eierandel	Eier-/ stemme- andel
<b>Datterselskap</b>			
FFB Eiendomsinvest I AS	Oslo	100%	100%
Nygård Boligutvikling Holding AS	Oslo	100%	100%
Kværnerhøyden BRL Hjemmel AS	Oslo	100%	100%
Kværnerhøyden Borettslag	Oslo	100%	100%
Bekkefaret Bolig 2	Oslo	100%	100%
FFB Prosjekt 99 AS	Oslo	100%	100%
Bjørnemyrveien 15 AS	Oslo	100%	100%
Skrenten AS	Oslo	100%	100%
SVR 177 AS	Oslo	100%	100%
B4 Jessheim AS	Oslo	100%	100%
Grøstad Utvikling AS	Oslo	100%	100%
Østre Aker vei 70 AS	Oslo	100%	100%
Lørenskog Hageby Utvikling AS	Oslo	100%	100%
Tunveien 2 Tomteselskap AS	Oslo	100%	100%
Tunveien Bygg B Tomte AS	Oslo	100%	100%
Tunveien Bygg C Tomte AS	Oslo	100%	100%
Lørenskog Hageby Borettslag 1	Oslo	100%	100%
Lørenskog Hageby Borettslag 2	Oslo	100%	100%
Lørenskog Hageby Borettslag 3	Oslo	100%	100%
Lørenskog Hageby Borettslag 4	Oslo	100%	100%
Lørenskog Hageby A Hjemmel AS	Oslo	100%	100%
Lørenskog Hageby B Hjemmel AS	Oslo	100%	100%
Lørenskog Hageby C Hjemmel AS	Oslo	100%	100%
Lørenskog Hageby DE Hjemmel AS	Oslo	100%	100%
Frostaveien Utvikling AS	Oslo	100%	100%
Basseløkka Borettslag	Oslo	100%	100%
Scorpio AS	Oslo	100%	100%
Elvely Utvikling AS	Oslo	67%	67%
AS Elvely*	Oslo	67%	67%
Elvely Borettslag *	Oslo	67%	67%
Fla40A AS	Oslo	100%	100%
NaBe Holding AS	Oslo	100%	100%
Vøyenenga Eiendomsselskap AS	Oslo	100%	100%
Wøyenenga Eiendom AS	Oslo	100%	100%
Naturbetong Prosjekt 1 AS	Oslo	100%	100%
Åros Syd Utbygging AS	Oslo	100%	100%
Solskinnsveien 17 AS	Oslo	100%	100%
V14 Holding AS	Oslo	100%	100%
Vøyenenga Utvikling AS	Oslo	100%	100%
Vøyenenga Næringsutvikling AS	Oslo	100%	100%
Homble Eiendom AS	Oslo	100%	100%
Kroerveien 5 AS	Oslo	100%	100%
Henrik Bulls vei 42 AS	Oslo	100%	100%
Gilhus Bruk AS	Oslo	100%	100%
FFB Prosjekt 9 AS	Oslo	100%	100%
FFB Prosjekt 18 AS	Oslo	100%	100%



## Fredensborg Bolig AS

## Noter til regnskapet for 2022

FBB Prosjekt 19 AS	Oslo	100%	100%
FBB Prosjekt 22 AS	Oslo	100%	100%
FBB Prosjekt 24 AS	Oslo	100%	100%
FBB Prosjekt 25 AS	Oslo	100%	100%
FBB Prosjekt 26 AS	Oslo	100%	100%
FBB Prosjekt 27 AS	Oslo	100%	100%
FBB Prosjekt 28 AS	Oslo	100%	100%

\*Eies 100 % av Elvely Utvikling AS

### Felleskontrollert virksomhet

Vikhammerstrand Holding AS	Levanger	50%	50%
Vikhammerstrand AS*	Levanger	50%	50%
Steinan Holding AS	Oslo	50%	50%
MT Utvikling AS	Oslo	50%	50%
Montebello Terrasse AS **	Oslo	50%	50%
Sandakerveien 16 AS	Oslo	50%	50%
Bekkefaret Bolig AS	Oslo	50%	50%
FBB Prosjekt 11 AS***	Oslo	50%	50%
Kløvertunet Tilvisningsblokk AS ***	Oslo	50%	50%
Vesthagen H Tomte AS ***	Oslo	50%	50%
Vesthagen I Tomte AS ***	Oslo	50%	50%
Vesthagen I IS Tomte AS ***	Oslo	50%	50%
Vesthagen H Hjemmel AS ***	Oslo	50%	50%
Vesthagen I Hjemmel AS ***	Oslo	50%	50%
Storsand Bolig AS	Oslo	50%	50%
HE Prosjektinvest AS	Oslo	50%	50%
Fridheimskvartalet AS	Trondheim	50%	50%
Fornebuhøyen Holding AS	Oslo	50%	50%
Fornebuhøyen Utvikling AS ****	Oslo	50%	50%
ES10 Utvikling AS	Oslo	50%	50%
Elias Smiths vei10 AS *****	Oslo	50%	50%
Jernbaneveien Utvikling AS *****	Oslo	70%	70%
Jernbaneveien Eiendom AS *****	Oslo	70%	70%
Gjettumgrenda KS *****	Oslo	45%	45%
Gjettumgrenda AS *****	Oslo	50%	50%

\* Eies 100 % av Vikhammerstrand Holding AS

\*\* Eies 100 % av MT Utvikling AS

\*\*\* Eies 100% av Bekkefaret Bolig AS

\*\*\*\* Eies 100% av Fornebuhøyden Holding AS

\*\*\*\*\* Eies 100% av ES10 Utvikling AS

\*\*\*\*\* Eies av NaBe Holding AS

### Tilknyttede selskap

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



Fredensborg Bolig AS

Noter til regnskapet for 2022

Østbyen Utvikling AS	Trondheim	33%	33%
Overvik Utvikling AS **	Trondheim	33%	33%
Overvik Panorama AS **	Trondheim	33%	33%
Overvik T1 AS **	Trondheim	33%	33%

\*Eies 17 % av FBB VE AS

\*\* Eies 100% av Østbyen Utvikling AS

#### Merverdianalyse - oppkjøpte selskap der Fredensborg Bolig AS har kontroll

Balanseført egenkapital på kjøpstidspunktet	128 993 522
Merverdi tomter i datterselskap	1 118 453 020
Goodwill	0
<b>Anskaffelseskost</b>	<b>1 247 446 542</b>

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

#### Beregning av årets resultatandel - felleskontrollert virksomhet og tilknyttede selskap

Sum resultatført overskudd	25 692 700
Sum resultatført underskudd	7 302 171
<b>Netto årets resultatandel i felleskontrollerte og tilknyttede selskap</b>	<b>18 390 529</b>

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

Balanseført verdi 01.01.	566 404 167
Tilgang/avgang i perioden inkl allokert merverdi	177 657 505
Årets resultatandel	20 640 529
Egenkapitaljustering direkte mot egenkapitalen	0
Overføringer til/fra selskapet (utbytte, konsernbidrag)	-2 250 000
Innbetalt/tilbakebetalt egenkapital i perioden	0
<b>Balanseført verdi 31.12.</b>	<b>762 452 201</b>



Fredensborg Bolig AS

Noter til regnskapet for 2022

## Note 4 Fordringer og gjeld

Morselskapet		Kundefordringer	Konsernet	
2022	2021		2022	2021
8 460 639	7 474 540	Kundefordringer pålydende	9 499 482	8 912 451
0	0	Avsetning til tap på krav	0	0
<b>8 460 639</b>	<b>7 474 540</b>	<b>Kundefordringer i balansen</b>	<b>9 499 482</b>	<b>8 912 451</b>

Morselskapet		Fordringer med forfall om mindre enn ett år	Konsernet	
2022	2021		2022	2021
	180 340	Fordring mot FFB Eiendomsinvest I AS	0	0
3 588 535	3 338 153	Fordring mot Østre Aker vei 70 AS	0	0
221 143	414 027	Fordring mot SVR177 AS	0	0
	1 718 979	Fordring mot Frostaveien Utvikling AS	0	0
3 259 932	2 962 215	Fordring mot Kroerveien 5 AS	0	0
42 022	140 229	Fordring mot Bjørnemyrveien 15 AS	0	0
1 958 630		Fordring mot Gilhus Bruk AS		
1 417 654	0	Fordring mot Homble Eiendom AS	0	0
2 152 705	0	Fordring mot Henrik Bulls vei 42 AS		
4 410 757		Fordring mot Vøyenenda Utvikling AS		
0	0	Opptjente, ikke fakturerte inntekter	258 167 351	119 518 882
646 299 292	46 743 685	Øvrige kortsiktige fordringer	133 606 113	45 847 388
<b>663 350 670</b>	<b>55 497 628</b>	<b>Andre kortsiktige fordringer i balansen</b>	<b>391 773 464</b>	<b>165 366 270</b>

Morselskapet		Fordringer med forfall om senere enn ett år	Konsernet	
2022	2021		2022	2021
294 034 517	0	Lån til Lørenskog Hageby Utvikling AS	0	0
84 745 095	0	Lån til Nygård Boligutvikling Holding AS	0	0
7 809 134	7 463 911	Lån til Elvely Utvikling AS	0	0
	2 249 319	Lån til B4 Jessheim AS	0	0
2 659 478	2 557 460	Lån til Vikhammerstrand Holding AS	0	0
0	0	Øvrige langsiktige fordringer	0	0
<b>389 248 223</b>	<b>12 270 690</b>	<b>Sum</b>	<b>0</b>	<b>0</b>



Fredensborg Bolig AS

Noter til regnskapet for 2022

Morselskapet		Gjeld med forfall om senere enn ett år	Konsernet	
2022	2021		2022	2021
2 313 044 253	1 274 490 706	Gjeld til kredittinstitusjoner	2 486 849 580	1 430 020 821
186 986 869	179 556 089	Selgerkreditt fra kjøp av selskap	308 269 252	318 283 800
0	0	Øvrig langsiktig gjeld	186 672 340	75 753 397
<b>2 500 031 122</b>	<b>1 454 046 795</b>	<b>Sum</b>	<b>2 981 791 172</b>	<b>1 824 058 018</b>

Det er ingen gjeld som forfaller senere enn 5 år.

Morselskapet		Gjeld sikret ved pant	Konsernet	
2022	2021		2022	2021
<b>2 360 237 973</b>	<b>1 454 046 795</b>		<b>2 795 118 832</b>	<b>1 748 304 621</b>
<b>Balanseført verdi av pantsatte eiendeler</b>				
1 721 440 116	1 448 842 837	Investeringer i datterselskap	0	0
<b>1 721 440 116</b>	<b>1 448 842 837</b>	<b>Sum</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Konsernregnskapet viser konsernet som én økonomisk enhet. I konsernregnskapet er derfor kostpris på aksjer i selskaper der konsernet hadde kontroll ved utgangen av året erstattet med eiendeler og gjeld i disse selskapene, tillagt eventuelle merverdier og goodwill identifisert på oppkjøpstidspunktet.

#### Note 5 Bundne bankinnskudd, trekkrettigheter

Morselskapet		Bundne bankinnskudd	Konsernet	
2022	2021		2022	2021
1 492 461	1 314 793	Skattetrekksmidler	1 492 461	1 314 793

#### Note 6 Egenkapital

Morselskapet	Annen innskutt egenkapital		Annen egenkapital		Fond for vurderingsforskjeller	Sum
Årets endring i egenkapital	Aksjekapital	Overkurs				
<b>Egenkapital 01.01.2022</b>	<b>63 724 800</b>	<b>722 150 475</b>	<b>7 000</b>	<b>-51 886 131</b>	<b>282 196 700</b>	<b>1 016 192 843</b>
Kapitalforhøyelse 15.12.2022	66 000	109 934 000	0	0	0	110 000 000
Årets resultat	0	0	0	-41 484 243	145 402 205	103 917 963
Avsatt utbytte	0	0	0	0	0	0
Avsatt utbytte	0	0	0	0	0	0
<b>Egenkapital 31.12.2022</b>	<b>63 790 800</b>	<b>832 084 475</b>	<b>7 000</b>	<b>-93 370 374</b>	<b>427 598 905</b>	<b>1 230 110 806</b>



Fredensborg Bolig AS

Noter til regnskapet for 2022

## Konsernet

Årets endring i egenkapital	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Minoritetsinteresser	Sum
<b>Egenkapital 01.01.2022</b>	<b>63 724 800</b>	<b>722 150 475</b>	<b>7 000</b>	<b>222 543 210</b>	<b>7 767 364</b>	<b>1 016 192 848</b>
Kapitalforhøyelse 15.12.2022	66 000	109 934 000	0	0	0	110 000 000
Reklassifiseringer	0	0	0	0	0	0
Årets resultat	0	0	0	101 633 568	2 284 394	103 917 963
Avsatt utbytte	0	0	0	0	0	0
<b>Egenkapital 31.12.2022</b>	<b>63 790 800</b>	<b>832 084 475</b>	<b>7 000</b>	<b>324 176 782</b>	<b>10 051 758</b>	<b>1 230 110 816</b>

## Note 7 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen i Fredensborg Bolig AS pr. 31.12 består av:

Aksjeklasse	Antall	Pålydende	Balanseført
A-aksjer	105 800	600	63 480 000
B-aksjer	408	600	244 800
C-aksjer	110	600	66 000
<b>Sum</b>	<b>106 318</b>		<b>63 790 800</b>

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

## Oversikt over aksjonærer pr. 31.12.

Aksjonær	A-aksjer	B-aksjer	C-aksjer	Sum antall	Eierandel	Stemmeandel
Fredensborg AS	50 000	408	110	50 518	47,52%	47,26%
Hågeberg AS	50 000	0	0	50 000	47,03%	47,26%
FBBA AS	4 963	0	0	4 963	4,67%	4,69%
FBBA II AS	837	0	0	837	0,79%	0,79%
<b>Sum</b>	<b>105 800</b>	<b>408</b>	<b>110</b>	<b>106 318</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

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

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



Fredensborg Bolig AS

Noter til regnskapet for 2022

## Note 8 Skatt

### Beregning av utsatt skatt/utsatt skattefordel

Morselskapet			Konsernet	
2022	2021		2022	2021
		<b>Midlertidige forskjeller</b>		
-637 100	-411 082	Varige driftsmidler	38 667 393	31 707 881
0	0	Varebeholdninger	-3 763 908	-4 975 394
0	0	Fordringer	-6 176	23 700
0	0	Gevinst- og tapskonto	8 106 772	227 844
0	0	Tilvirkningskontrakter	254 511 444	119 259 466
			-4 434 823	
-637 100	-411 082	Netto midlertidige forskjeller	293 080 702	146 243 497
-93 703 578	-28 442 876	Underskudd til fremføring	-130 314 450	-59 442 071
<b>-94 340 678</b>	<b>-28 853 958</b>	<b>Grunnlag for utsatt skatt</b>	<b>162 766 252</b>	<b>86 801 426</b>
-20 754 948	-6 347 870	Utsatt skatt	35 808 575	19 096 314
0	0	Herav ikke balanseført utsatt skattefordel	38 726	408 772
<b>-20 754 948</b>	<b>-6 347 870</b>	<b>Utsatt skatt i balansen</b>	<b>35 847 301</b>	<b>19 505 086</b>

Begrunnelsen for at utsatt skattefordel ikke er balanseført er at historiske resultater skaper tvil om at framtidige skattepliktige overskudd vil være tilstrekkelige til å utnytte skattefordelen.

### Grunnlag for skattekostnad, endring i utsatt skatt og betalbar skatt

		Grunnlag for betalbar skatt			
89 510 888	116 178 582	Resultat før skattekostnad	116 066 673	133 082 441	
900	-145 274 030	Permanente forskjeller	-253 117 805	-164 742 304	
89 511 788	-29 095 448	Grunnlag for skattekostnad på årets resultat	-137 051 132	-31 659 863	
		Endring i midlertidige forskjeller som følge av nyansk	1 573 343		
171 980	222 902	Endring i midlertidige forskjeller	104 496 569	20 939 485	
<b>89 683 768</b>	<b>-28 872 546</b>	<b>Gr.lag for bet.bar skatt i res.regnskapet</b>	<b>-30 981 220</b>	<b>-7 704 916</b>	
17 051 378	9 734 581	+/- Mottatt/avgitt konsernbidrag	0	0	
<b>106 735 146</b>	<b>-19 137 965</b>	<b>Skattepliktig inntekt (grunnlag for betalbar skatt i balansen)</b>	<b>-30 981 220</b>	<b>-2 462 481</b>	
Morselskapet			Konsernet		
2022	2021		2022	2021	
		<b>Fordeling av skattekostnaden</b>			
0	0	Betalbar skatt	4 937 405	2 550 026	
0	0	For mye, for lite avsatt i fjor	0	0	
0	0	Sum betalbar skatt	4 937 405	2 550 026	
-14 407 078	-4 259 391	Endring i utsatt skatt/skattefordel	7 211 305	10 094 443	
<b>-14 407 078</b>	<b>-4 259 391</b>	<b>Skattekostnad</b>	<b>12 148 710</b>	<b>12 644 469</b>	
		<b>Avstemming av årets skattekostnad</b>			
89 510 888	116 178 582	Regnskapsmessig resultat før skattekostnad	116 066 673	133 082 441	
19 692 395	25 559 288	Beregnet skatt	25 534 668	29 278 137	
-14 407 078	-4 259 391	Skattekostnad i resultatregnskapet	11 154 559	18 532 420	
-34 099 473	-29 818 679	Differanse	-14 380 109	-10 745 717	



Fredensborg Bolig AS

Noter til regnskapet for 2022

		Differansen består av følgende:	
198	-31 960 287	Skatt av permanente forskjeller	-55 685 917 -36 243 307
-34 099 671	0	Resultat i tilknyttet selskaper	0
0	2 141 608	Andre forskjeller	41 305 809 25 497 590
-34 099 473	-29 818 679	Sum forklart differanse	-14 380 108 -10 745 717

		Betalt skatt i balansen	
3 751 303	-1 925 867	Betalbar skatt i skattekostnaden	4 937 405 2 550 026
-3 751 303	1 925 867	Skattevirkning av konsernbidrag	-4 937 405 -2 550 026
0	0	Betalbar skatt i balansen	226 0

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

Morselskapet		Lønnskostnader	Konsernet	
2022	2021		2022	2021
35 061 025	30 814 148	Lønninger	35 290 656	30 814 148
5 582 521	4 694 379	Arbeidsgiveravgift	5 582 521	4 694 379
1 354 729	964 125	Pensjonskostnader	1 354 729	964 125
976 581	824 292	Andre ytelser	976 581	824 292
<b>42 974 856</b>	<b>37 296 944</b>	<b>Sum</b>	<b>43 204 487</b>	<b>37 296 944</b>

29	19	Sysselsatte årsverk i regnskapsåret har vært	29	19
----	----	--	----	----

Selskapenes pensjonsordninger tilfredsstiller kravene i Lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Ytelser i ledende personer	Daglig leder	Styret
Lønn	2 544 107	300 000
Pensjon	59 335	0
Annen godtgjørelse	11 350	0

Kostnadsført godtgjørelse i revisor	Morselskap	Konsern
Lovpålagt revisjon	125 000	1 100 000
<b>Sum</b>	<b>125 000</b>	<b>1 100 000</b>



Fredensborg Bolig AS

Noter til regnskapet for 2022

## Note 10 Transaksjoner med nærstående parter

Konsernets transaksjoner med nærstående parter	Morselskap	Konsern
a) Salg av tjenester		
- Til datterselskap	215 139	0
- Til felleskontrollerte virksomheter og tilknyttede selskaper	800 941	800 941
b) Finansiering		
- Renteinntekter fra datterselskap	308 806	0
- Rentekostnader til datterselskap	5 735 578	0
- Renteinntekter fra tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter	88 126	88 126

## Note 11 Spesifikasjon av finansinntekter og finanskostnader

Morselskapet		Finansinntekter	Konsernet	
2022	2021		2022	2021
0	0	Gevinst ved realisasjon av aksjer	0	0
168 048 460	146 262 436	Andel av overskudd i datterselskap/FKV/TS	25 692 700	67 330 659
		Andre finansinntekter	1 981 362	21 300 036
<b>168 048 460</b>	<b>146 262 436</b>	<b>Sum finansinntekter</b>	<b>27 674 061</b>	<b>88 630 695</b>
Morselskapet		Finanskostnader	Konsernet	
2022	2021		2022	2021
22 784 533	1 084 910	Andel av underskudd i datterselskap/FKV/TS	7 302 171	984 013
0	283 000	Andre finanskostnader	1 018 364	274 215
<b>22 784 533</b>	<b>1 367 910</b>	<b>Sum finanskostnader</b>	<b>8 320 534</b>	<b>1 258 228</b>



Til generalforsamlingen i Fredensborg Bolig AS

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Fredensborg Bolig AS, som består av:

- selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper, og
- konsernregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir selskapsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2022 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge, og
- gir konsernregnskapet et rettviseende bilde av konsernets 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 konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet og konsernet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for informasjonen i årsberetningen. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke informasjonen i årsberetningen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese årsberetningen. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom årsberetningen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i årsberetningen ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom årsberetningen fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Basert på kunnskapen vi har opparbeidet oss i revisjonen, mener vi at årsberetningen

- er konsistent med årsregnskapet og

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo  
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, [www.pwc.no](http://www.pwc.no)  
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



- 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 utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet er ledelsen ansvarlig for å ta standpunkt til selskapets og konsernets evne til fortsatt drift, og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

#### 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 utilsiktede 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 oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon 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.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:  
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Oslo, 5. mai 2023

**PricewaterhouseCoopers AS**

Chris Håvard Jakobsen  
Statsautorisert revisor



Til generalforsamlingen i Fredensborg Bolig AS

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Fredensborg Bolig AS, som består av:

- selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper, og
- konsernregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir selskapsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2022 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge, og
- gir konsernregnskapet et rettviseende bilde av konsernets 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 konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet og konsernet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for informasjonen i årsberetningen. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke informasjonen i årsberetningen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese årsberetningen. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom årsberetningen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i årsberetningen ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom årsberetningen fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Basert på kunnskapen vi har opparbeidet oss i revisjonen, mener vi at årsberetningen

- er konsistent med årsregnskapet og

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo  
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, [www.pwc.no](http://www.pwc.no)  
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



- 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 utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet er ledelsen ansvarlig for å ta standpunkt til selskapets og konsernets evne til fortsatt drift, og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

#### 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 utilsiktede 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 oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon 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.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:  
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Oslo, 5. mai 2023

**PricewaterhouseCoopers AS**

Chris Håvard Jakobsen  
Statsautorisert revisor