



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Helge Krogsbøl
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.02.2022

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, 14.07.2023



Resultatregnskap

| Beløp i: NOK | Note | 2021 | 2020 |
|---|------|--------------------|--------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostnad | 9 | | |
| Annen driftskostnad | 9 | 947 703 | 1 017 967 |
| Sum kostnader | | 947 703 | 1 017 967 |
| Driftsresultat | | -947 703 | -1 017 967 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Inntekt på investering i datterselskap | | 149 302 198 | 93 392 935 |
| Renteinntekt fra foretak i samme konsern | 8 | 50 823 970 | 65 556 007 |
| Annen renteinntekt | | 1 144 166 | 622 236 |
| Annen finansinntekt | | 248 | |
| Sum finansinntekter | | 201 270 582 | 159 571 178 |
| Nedskrivning av finansielle anleggsmidler | | 26 755 817 | |
| Rentekostnad til foretak i samme konsern | 8 | 20 114 881 | 28 039 603 |
| Annen finanskostnad | | | 393 038 |
| Sum finanskostnader | | 46 870 698 | 28 432 641 |
| Netto finans | | 154 399 884 | 131 138 537 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | 153 452 182 | 130 120 570 |
| Skattekostnad på ordinært resultat | 2 | 39 645 797 | 28 719 606 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | 113 806 385 | 101 400 964 |
| Årsresultat | 4, 7 | 113 806 385 | 101 400 964 |
| Årsresultat etter minoritetsinteresser | | 113 806 385 | 101 400 964 |
| Totalresultat | | 113 806 385 | 101 400 964 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Annen egenkapital | | 113 806 385 | 101 400 964 |
| Sum overføringer og disponeringer | | 113 806 385 | 101 400 964 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2021 | 2020 |
|--|------|----------------------|----------------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Utsatt skattefordel | 2 | 112 339 779 | 151 985 576 |
| Sum immaterielle eiendeler | | 112 339 779 | 151 985 576 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Investering i datterselskap | 5 | 2 235 063 768 | 2 232 829 860 |
| Investering i annet foretak i samme konsern | 5 | | |
| Lån til foretak i samme konsern | 6 | 1 991 147 498 | 2 465 679 800 |
| Andre langsiktige fordringer | 6 | | |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 4 226 211 266 | 4 698 509 660 |
| Sum anleggsmidler | | 4 338 551 045 | 4 850 495 236 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Fordringer | | | |
| Kundefordringer | | 156 790 | |
| Andre kortsiktige fordringer | | | 63 950 |
| Konsernfordringer | 6 | 149 302 198 | 93 392 935 |
| Sum fordringer | | 149 458 988 | 93 456 885 |
| Investeringer | | | |
| Aksjer og andeler i foretak i samme konsern | 5 | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd og kontanter | | 107 117 260 | 30 975 600 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 107 117 260 | 30 975 600 |
| Sum omløpsmidler | | 256 576 248 | 124 432 486 |
| SUM EIENDELER | | 4 595 127 293 | 4 974 927 722 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2021 | 2020 |
|---------------------------------------|------|----------------------|----------------------|
| BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Aksjekapital | 3 | 1 100 000 | 1 100 000 |
| Ikke registrert aksjekapital | 3 | | |
| Beholdning av egne aksjer | | 98 530 493 | 98 530 493 |
| Overkurs | | 3 195 600 692 | 3 195 600 692 |
| Sum innskutt egenkapital | | 3 295 231 185 | 3 295 231 185 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Annen egenkapital | | 775 151 664 | 661 345 280 |
| Sum opptjent egenkapital | | 775 151 664 | 661 345 280 |
| Sum egenkapital | 4, 7 | 4 070 382 849 | 3 956 576 464 |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Utsatt skatt | 2 | | |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 6 | | |
| Langsiktig konserngjeld | 6 | 522 175 805 | 978 634 343 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 522 175 805 | 978 634 343 |
| Sum langsiktig gjeld | | 522 175 805 | 978 634 343 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Leverandørgjeld | | 52 940 | |
| Betalbar skatt | 2 | | |
| Kortsiktig konserngjeld | 6 | 2 488 265 | 39 703 714 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 27 435 | 13 200 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 2 568 640 | 39 716 915 |
| Sum gjeld | | 524 744 444 | 1 018 351 258 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 4 595 127 293 | 4 974 927 722 |



Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

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

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

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Fredensborg Eiendomsselskap AS

Konklusjon

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

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

Grunnlag for konklusjon

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

Øvrig informasjon

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

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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



Building a better
working world

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om 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 og årsberetningen. 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, 30. mai 2022
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Kjetil Rimstad
statsautorisert revisor



PENNEO

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

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

Kjetil Rimstad

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: 9578-5999-4-1044102

IP: 145.62.xxx.xxx

2022-05-30 08:53:33 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: AK1UE-Q6E8I-8YV04-BOXJL-JE662-S6BZN

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

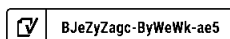
Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validate>



Årsregnskap 2021 Fredensborg Eiendomsselskap AS

Styrets årsberetning
Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet

Org.nr.: 988 664 332





Årsberetning 2021 for Fredensborg Eiendomsselskap AS

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

Omsetningen for selskapet var NOK 0 i 2021 med et ordinært resultat før skatt på NOK 153 452 182. Kontantstrøm utgjør i 2021 NOK 76 141 662.

Totalkapitalen for selskapet var ved utgangen av året NOK 4 595 127 293 sammenlignet med NOK 4 974 927 722 året før. Egenkapitalandelen pr 31.12.2021 var 88,58 % sammenlignet med 79,53 % pr 31.12.2020.

Selskapet utsettes løpende for ulike typer finansiell risiko som ledelse og styre løpende kvantifiserer, analyserer og håndterer i den daglige drift og i styremøter.

Valutarisiko

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

Prisrisiko

Selskapet er underlagt generell markedsrisiko i forhold til prising av leie objektene og varene.

Renterisiko

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

Kredittrisiko

Leie for eiendom betales i stor grad forskuddsvis og risikoen er begrenset. I Norge er det normalt med depositum fra leietaker (3 månedsleier) eller at leietaker tegner leiegaranti via garantiselskap.

Likviditetsrisiko

Konsernets likviditetssituasjon er god og likviditetsrisikoen er beskjeden som følge av:

God etterspørsel etter bolig til leie med stabile og økende inntekter

Forutsigbare driftskostnader

Forutsigbare finanskostnader med fastrenteavtaler med lang løpetid for en stor del av lånevolumet.

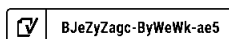
Likviditetshåndtering og risikostyring har fokus hos både administrasjonen og styret.

Selskapet har i løpet av 2021 ikke vært vesentlig berørt av Corona situasjonen i Norge. Selskapets virksomhet er å være holdingsselskap for konsernets eiendomsselskaper som i hovedsak befinner seg i Oslo regionen.

Boligmarkedet i Oslo har hatt en solid oppgang i prisutvikling noe som medfører at det er attraktivt å leie eiendom samtidig som at markedsverdien på selskapenes underliggende eiendommer stiger. Markedsutviklingen på priser på eiendom så langt i 2021 har også vært positiv. Dette medfører at det fortsatt vil være attraktivt å leie eiendom utover 2021.

Markedet for boligeiendom i Norge viser god etterspørsel, og styret legger til grunn en lignende utvikling i de kommende år.

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





Selskapet har ikke hatt ansatte i 2021.

Virksomheten har ikke negativ innvirkning på det ytre miljø.

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

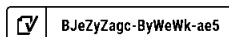
Selskapets styre kjenner ikke til forhold som tilsier at selskapet er eksponert for annet enn normal finansiell risiko og mener at den informasjon som er gitt i årsberetningen og årsregnskapet med noter gir et riktig bilde av selskapet økonomiske stilling.

Oslo, 28.02.2022

Styret i Fredensborg Eiendomsselskap AS

Helge Krogsbøl
styreleder

May Irene Derrick Ljosåk
styremedlem



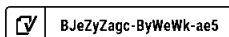


Resultatregnskap

Fredensborg Eiendomsselskap AS

| | Note | 2021 | 2020 |
|--|-------------|--------------------|--------------------|
| Driftsinntekter og driftskostnader | | | |
| Annen driftskostnad | 9 | 947 703 | 1 017 967 |
| Sum driftskostnader | | 947 703 | 1 017 967 |
| Driftsresultat | | -947 703 | -1 017 967 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Inntekt på investering i datterselskap | | 149 302 198 | 93 392 935 |
| Renteinntekt fra foretak i samme konsern | 8 | 50 823 970 | 65 556 007 |
| Renteinntekt | | 1 144 166 | 622 236 |
| Annen finansinntekt | | 248 | 0 |
| Nedskrivning av finansielle anleggsmidler | | 26 755 817 | 0 |
| Rentekostnad til foretak i samme konsern | 8 | 20 114 881 | 28 039 603 |
| Annen finanskostnad | | 0 | 393 038 |
| Resultat av finansposter | | 154 399 884 | 131 138 537 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | 153 452 182 | 130 120 570 |
| Skattekostnad på ordinært resultat | 2 | 39 645 797 | 28 719 606 |
| Årsresultat | 4, 7 | 113 806 385 | 101 400 964 |
| Overføringer | | | |
| Annen egenkapital | | 113 806 385 | 101 400 964 |
| Sum overføringer | | 113 806 385 | 101 400 964 |

Side 4



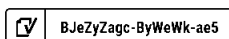


Balanse

Fredensborg Eiendomsselskap AS

| EIENDELER | Note | 2021 | 2020 |
|--------------------------------------|------|----------------------|----------------------|
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Utsatt skattefordel | 2 | 112 339 779 | 151 985 576 |
| Sum immaterielle eiendeler | | 112 339 779 | 151 985 576 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Investeringer i datterselskap | 5 | 2 235 063 768 | 2 232 829 860 |
| Lån til foretak i samme konsern | 6 | 1 991 147 498 | 2 465 679 800 |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 4 226 211 266 | 4 698 509 660 |
| Sum anleggsmidler | | 4 338 551 045 | 4 850 495 236 |
| Omløpsmidler | | | |
| Fordringer | | | |
| Kundefordringer | | 156 790 | 0 |
| Fordring på konsernselskap | 6 | 149 302 198 | 93 392 935 |
| Andre kortsiktige fordringer | | 0 | 63 950 |
| Sum fordringer | | 149 458 988 | 93 456 885 |
| Bankinnskudd og kontanter | | 107 117 260 | 30 975 600 |
| Sum omløpsmidler | | 256 576 248 | 124 432 486 |
| SUM EIENDELER | | 4 595 127 293 | 4 974 927 722 |

Side 5





Balanse

Fredensborg Eiendomsselskap AS

| EGENKAPITAL OG GJELD | Note | 2021 | 2020 |
|-----------------------------------|-------------|----------------------|----------------------|
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Aksjekapital | 3 | 1 100 000 | 1 100 000 |
| Annen innskutt egenkapital | | 98 530 493 | 98 530 493 |
| Overkurs | | 3 195 600 692 | 3 195 600 692 |
| Sum innskutt egenkapital | | 3 295 231 185 | 3 295 231 185 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Annen egenkapital | | 775 151 664 | 661 345 280 |
| Sum opptjent egenkapital | | 775 151 664 | 661 345 280 |
| Sum egenkapital | 4, 7 | 4 070 382 849 | 3 956 576 464 |
| Gjeld | | | |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til konsernselskap | 6 | 522 175 805 | 978 634 343 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 522 175 805 | 978 634 343 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Leverandørgjeld | | 52 940 | 0 |
| Gjeld til konsernselskap | 6 | 2 488 265 | 39 703 714 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 27 435 | 13 200 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 2 568 640 | 39 716 915 |
| Sum gjeld | | 524 744 444 | 1 018 351 258 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 4 595 127 293 | 4 974 927 722 |

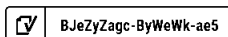
Oslo, 28.02.2022

Styret i Fredensborg Eiendomsselskap AS

Helge Krogsbøl
styreleder

May Irene Derrick Ljosåk
styremedlem

Side 6





Kontantstrøm Fredensborg Eiendomsselskap AS

| | 2021 | 2020 |
|--|---------------------|---------------------|
| Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter | | |
| Resultat før skattekostnad | 153 452 182 | 130 120 570 |
| Tap/ gevinst ved salg av eiendeler | 0 | 393 038 |
| Nedskrivning/reversering anleggsmidler | 26 755 817 | 0 |
| Endring i kundefordringer | -156 790 | 0 |
| Endring i leverandørgjeld | 52 940 | 0 |
| Endring i andre tidsavgrensingsposter | -2 155 722 | 16 107 178 |
| Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter | 177 948 427 | 146 620 786 |
| Kontantstrøm fra investeringsaktiviteter | | |
| Nedskrivning av aksjer og obligasjoner mv | -26 755 817 | -393 038 |
| Utbetaling ved kjøp av aksjer, obligas. / konsernbidrag til DS | -147 702 198 | -44 600 000 |
| Innbetalinger på lånefordringer konsern (korts./langs) | 567 925 237 | 113 790 345 |
| Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter | 393 467 222 | 68 797 307 |
| Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter | | |
| Endring i kortsiktig og langsiktig gjeld i konsern | -495 273 987 | -196 333 433 |
| Netto kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter | -495 273 987 | -196 333 433 |
| Netto kontantstrøm for perioden | 76 141 662 | 19 084 660 |
| Kontanter og kontantekvivalenter ved periodens begynnelse | 30 975 600 | 11 890 941 |
| Kontanter og kontantekvivalenter ved periodens slutt | 107 117 260 | 30 975 600 |
| Denne består av: | | |
| Bankinnskudd m.v. | 107 117 260 | 30 975 600 |



Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld

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

Aksjer og andeler i datterselskap og tilknyttet selskap

Aksjer i datterselskap og tilknyttet selskap vurderes etter kostmetoden i selskapsregnskapet. Investeringen er vurdert til anskaffelseskost for aksjene med mindre nedskrivning har vært nødvendig. Det er foretatt nedskrivning til virkelig verdi når verdifall skyldes årsaker som ikke kan antas å være forbigående og det må anses nødvendig etter god regnskapsskikk. Nedskrivninger er reversert når grunnlaget for nedskrivning ikke lenger er tilstede. Utbytte, konsernbidrag og andre utdelinger er inntektsført i samme år som det er avsatt i datterselskapet. Overstiger utbytte/konsernbidraget andel av tilbakeholdt resultat etter kjøpet, representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og utdelingene er fratrukket investeringsverdi i balansen i morselskapet.

Bruk av estimater

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

Aksjer i andre selskaper (anleggsaksjer)

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

Fordringer

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

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med gjeldende sats for regnskapsåret 2021, på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt skattemessig underskudd til framføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som kan reverseres i samme periode, er utlignet. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli nyttiggjort.

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

Inntekter

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



Valuta

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

Kontantstrømoppstilling

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

Note 2 Skatt

| Årets skattekostnad | 2021 | 2020 |
|--|-------------------|-------------------|
| Resultatført skatt på ordinært resultat: | | |
| Betalbar skatt | 0 | 0 |
| Endring i utsatt skattefordel | 39 645 797 | 28 719 606 |
| Skattekostnad ordinært resultat | 39 645 797 | 28 719 606 |
| Skattepliktig inntekt: | | |
| Ordinært resultat før skatt | 153 452 182 | 130 120 570 |
| Permanente forskjeller | 26 755 989 | 423 094 |
| Endring i midlertidige forskjeller | 3 017 405 | 3 771 755 |
| Anvendelse av fremførbart underskudd | -183 225 576 | -134 315 419 |
| Skattepliktig inntekt | 0 | 0 |
| Betalbar skatt i balansen: | | |
| Betalbar skatt på årets resultat | -32 846 484 | -20 546 446 |
| Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag | 32 846 484 | 20 546 446 |
| Sum betalbar skatt i balansen | 0 | 0 |
| Beregning av effektiv skattesats | | |
| Resultat før skatt | 153 452 182 | 130 120 570 |
| Beregnet skatt av resultat før skatt | 33 759 480 | 28 626 525 |
| Skatteeffekt av permanente forskjeller | 5 886 318 | 93 081 |
| Sum | 39 645 798 | 28 719 606 |
| Effektiv skattesats | 25,8 % | 22,1 % |

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

| | 2021 | 2020 | Endring |
|---|---------------------|---------------------|---------------------|
| Gevinst – og tapskonto | 12 069 598 | 15 087 003 | 3 017 405 |
| Sum | 12 069 598 | 15 087 003 | 3 017 405 |
| Akkumulert fremførbart underskudd | -522 704 955 | -705 930 531 | -183 225 576 |
| Grunnlag for utsatt skattefordel | -510 635 357 | -690 843 528 | -180 208 171 |
| Utsatt skattefordel (22 %) | -112 339 779 | -151 985 576 | -39 645 798 |



Note 3 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Fredensborg Eiendomsselskap AS pr. 31.12 består av:

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

Eierstruktur

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

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

Note 4 Egenkapital

| | Aksjekapital | Overkurs | Annen Innskutt egenkapital | Annen egenkapital | Sum egenkapital |
|----------------------|------------------|----------------------|----------------------------|--------------------|----------------------|
| Pr. 01.01.2021 | 1 100 000 | 3 195 600 692 | 98 530 493 | 661 345 280 | 3 956 576 464 |
| Årets resultat | | | | 113 806 385 | 113 806 385 |
| Pr 31.12.2021 | 1 100 000 | 3 195 600 692 | 98 530 493 | 775 151 664 | 4 070 382 849 |



Note 5 - Datterselskap, tilknyttet selskap og felleskontrollert virksomhet

| | Eier/stemme andel | Egenkapital siste år (100%) | Resultat siste år (100 %) | Balanseført verdi |
|---------------------------------------|-------------------|-----------------------------|---------------------------|----------------------|
| Ammerudveien 20-22 Eiendomsselskap AS | 100% | 9 114 090 | 8 373 670 | 1 499 368 |
| Bjerregaardsgate 2 AS | 100% | 16 859 018 | 9 281 920 | 155 208 242 |
| Boligeiendom AS | 100% | 5 013 672 | 63 102 | 2 490 921 |
| Brobekkveien 31 Senter AS | 100% | 1 768 351 | 2 365 206 | 11 381 407 |
| Brobekkveien 33 AS | 100% | 6 769 921 | 5 175 372 | 83 581 859 |
| D4 Næring AS | 100% | 16 553 617 | -36 019 | 17 105 876 |
| Darres Gate 2 AS | 100% | 131 764 | - 1 186 | 160 947 |
| Darres Gate 2 KS | 100% | -184 731 | -11 028 | 4 898 |
| Darres Gate 2 Eiendom AS | 100% | 5 099 646 | 3 348 329 | -2 359 082* |
| Drammen Kombinasjonseiendom I AS | 100% | 2 092 279 | - 1 587 720 | 64 202 143 |
| Driva Appartement AS | 100% | 5 934 672 | 2 305 472 | 26 531 350 |
| F24 Fredensborg AS | 100% | -12 301 412 | -17 877 869 | 1 |
| Fredensborg 02 AS | 100% | 31 566 | 538 | 28 707 |
| Fredensborg 03 AS | 100% | 25 355 | -891 | 37 000 |
| Fredensborg 05 ANS | 99,9 % | 0 | 0 | 1 |
| Fredensborg 06 ANS | 99,9 % | 0 | 0 | 1 |
| Fredensborg 07 ANS | 99,9 % | 0 | 0 | 1 |
| Fredensborg 08 ANS | 99,9 % | 0 | 0 | 1 |
| Fredensborg Boligutleie AS | 100% | 192 429 | 10 370 | 5 720 807 |
| Fredensborg 24 Næring AS | 100% | 49 871 902 | 2 580 076 | 74 567 457 |
| Fredensborgveien Eiendom AS | 100% | 50 496 772 | 10 259 014 | 61 358 526 |
| Holmestrandgata 4 AS | 100% | 3 605 993 | 2 237 683 | 39 999 563 |
| Maridalsveien 11 AS | 100% | 4 832 791 | 778 855 | 32 548 825 |
| Maridalsveien 37 Eiendomsselskap AS | 100% | 478 371 | 2 644 533 | 67 688 832 |
| Maridalsveien 9 AS | 100% | 2 069 307 | 900 081 | 13 342 127 |
| Møllerveien 4 Eiendomsselskap AS | 100% | 132 706 588 | 2 993 384 | 173 764 501 |
| Nedre Ullevål 1-4 AS | 100% | 9 556 045 | 4 216 583 | 80 961 645 |
| Oppsalveien 24-26 AS | 100% | 8 615 866 | 7 866 194 | 98 751 653 |
| S39 Parkering AS | 100% | 862 776 | 28 158 | 9 243 336 |
| S39 Næring AS | 100% | 941 972 | -662 233 | 7 992 818 |
| Sandakerveien 58 B-C AS | 100% | 627 059 | 1 605 789 | 27 891 268 |
| Sandakerveien 78 Eiendom AS | 100% | 1 642 597 | 5 014 117 | 75 198 036 |
| Sarpsborggata 2 AS | 100% | 9 316 210 | 5 379 679 | 78 387 319 |
| Sinsenveien 56-64 AS | 100% | 11 455 881 | 9 676 468 | 180 259 360 |
| Sinsenveien 66-70 AS | 100% | 7 734 117 | 8 753 640 | 165 066 692 |
| Sinsenveien 72-74 AS | 100% | 4 141 746 | 3 123 644 | 70 588 475 |
| Sognsveien 9 AS | 100% | 113 991 350 | 924 443 | 115 909 693 |
| Sofienberggaten 35 AS | 100% | 12 512 009 | -3 704 370 | -3 908 000* |
| St Olav gate 21 AS | 100% | 10 013 565 | 2 527 955 | 22 377 111 |
| Stavangergata 23-27 AS | 100% | 12 674 620 | 10 785 409 | 142 000 795 |
| Thulstrupsgate 5-7 AS | 100% | 10 011 694 | 5 540 692 | 74 421 429 |
| Ullevålsalleen 2 Eiendomsselskap AS | 100% | 16 303 648 | 7 421 666 | 169 684 016 |
| Ullevålsalleen 5 AS | 100% | 7 783 695 | 3 260 239 | 74 379 710 |
| Waldemars Tårn AS | 100% | 6 781 430 | 36 609 197 | 6 787 000 |
| Waldemar Thanesh gate 73 AS | 100% | 16 413 876 | - 4 247 036 | 16 440 132* |
| Waldemar Thanesh gate 71 AS | 100% | 3 020 909 | 2 664 475 | -6 233 002* |
| Sum | | 565 563 026 | 140 587 601 | 2 235 063 768 |

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



Note 6 - Fordringer og gjeld

| | 2021 | 2020 |
|--|----------------------|----------------------|
| Fordringer med forfall senere enn ett år: | | |
| Lån til foretak i samme konsern | 1 991 147 498 | 2 465 679 800 |
| Sum | 1 991 147 498 | 2 465 679 800 |

| | | |
|--|--------------------|--------------------|
| Langsiktig gjeld med forfall senere enn ett år: | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 0 | 0 |
| Annen langsiktig gjeld | 522 175 805 | 978 634 343 |
| Sum | 522 175 805 | 978 634 343 |

| | | |
|--|-------------|-------------|
| Av selskapets bokførte gjeld er sikret ved pant og lignende: | 2021 | 2020 |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 0 | 0 |
| Bokført verdi av eiendeler stilt som sikkerhet for denne gjelden: Bygninger og tomter | 0 | 0 |

| | | |
|---|----------------------|----------------------|
| Mellomværende med selskap i samme konsern: | 2021 | 2020 |
| Langsiktig fordring på selskap i samme konsern | 1 991 147 498 | 2 465 679 800 |
| Kortsiktig fordring på selskap i samme konsern | 149 302 198 | 93 392 935 |
| Sum fordringer på selskap i samme konsern | 2 140 449 696 | 2 559 072 735 |
| Langsiktig gjeld til selskap i samme konsern | 522 175 805 | 978 634 343 |
| Kortsiktig gjeld til selskap i samme konsern | 2 488 265 | 39 703 714 |
| Sum gjeld til selskap i samme konsern | 524 664 069 | 1 018 338 057 |

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

Note 7 - Finansinntekter og finanskostnader

| | | |
|--|--------------------|--------------------|
| Finansinntekter | 2021 | 2020 |
| Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap | 149 302 198 | 93 392 935 |
| Renteinntekt fra foretak i samme konsern | 50 823 970 | 65 556 007 |
| Annen renteinntekt | 1 144 166 | 622 236 |
| Sum finansinntekter | 201 270 334 | 159 571 178 |

| | | |
|---|-------------------|-------------------|
| Finanskostnader | 2021 | 2020 |
| Rentekostnader fra foretak i samme konsern | 20 114 881 | 28 039 603 |
| Nedskrivning av finansielle anleggsmidler | 26 755 817 | 0 |
| Tap ved realisasjon av aksjer og andre verdipapir | 0 | 393 038 |
| Sum finanskostnader | 46 870 698 | 28 432 641 |



Note 8 Transaksjoner med nærstående parter

Ytelser til ledende ansatte er omtalt i note 3, og mellomværende med konsernselskaper er omtalt i note 6.

Selskapets transaksjoner med nærstående parter:

| | 2021 | 2020 |
|--|------------|------------|
| Salg av varer og tjenester: | | |
| Foretak i samme konsern | 0 | 0 |
| Renteinntekt fra selskap i samme konsern | 50 823 970 | 65 556 007 |
| Kjøp av varer og tjenester: | | |
| Foretak i samme konsern | 0 | 0 |
| Rentekostnad fra selskap i samme konsern | 20 114 881 | 28 039 603 |

Note 9 Lønnskostnader og ytelser, godtgjørelser til daglig leder, styret og revisor

Det har ikke vært ansatte i selskapet i 2021 og derav ingen lønnskostnader. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Det er ikke utbetalt godtgjørelse til styret.

Revisor

Kostnadsført revisjonshonorar for 2021 utgjør kr 22 365 ekskl. mva.

I tillegg kommer honorar for andre tjenester med kr 35 000 ekskl. mva.



Verification

| | |
|----------------|------------------------------------|
| Transaction ID | BJeZyZagc-ByWeWk-ae5 |
| Document | Fredensborg Eiendomsselskap AS.pdf |
| Pages | 13 |
| Sent by | Servete Tabaku |

Attachments

- Fredensborg Eiendomsselskap AS.pdf-pAdES-ByDm1WTxq.pdf
- Fredensborg Eiendomsselskap AS.pdf-pAdES-Hk2MJWagq.pdf

Signing parties

| | | | |
|--------------------------|-------------------------------|--------------|--------------------------|
| May Irene Derrick Ljosåk | may.ljosak@heimstaden.no | Action: Sign | Method: Norwegian BankID |
| Helge Krogsbøl | helge.krogsbol@heimstaden.com | Action: Sign | Method: Norwegian BankID |

Activity log

E-mail invitation sent to may.ljosak@heimstaden.no
2022-03-02 15:29:13 CET,

E-mail invitation sent to helge.krogsbol@heimstaden.com
2022-03-02 15:29:13 CET,

Clicked invitation link **Helge Krogsbøl**
Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; WOW64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/98.0.4758.102 Safari/537.36,2022-03-02 15:42:12 CET,IP address: 217.63.102.42

Document and its attachments signed by **Helge Krogsbøl**
Birth date: 1968/09/08,2022-03-02 15:44:46 CET,

Clicked invitation link **May Irene Derrick Ljosåk**
Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; WOW64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/98.0.4758.102 Safari/537.36,2022-03-02 15:44:51 CET,IP address: 195.0.152.26

Document and its attachments signed by **May Irene Derrick Ljosåk**
Birth date: 1971/01/01,2022-03-02 15:46:36 CET,

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

