



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 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: Kirk Lawrence Lindstrom
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 13.05.2022

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, 22.06.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt			0
Sum inntekter			0
Kostnader			
Annen driftskostnad	4	5 530 799	4 969 116
Sum kostnader		5 530 799	4 969 116
Driftsresultat		-5 530 799	-4 969 115
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datter-/tilknyttet selskap			123 319 124
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	12	18 767 913	18 869 309
Annen renteinntekt		294 875	254 656
Annen finansinntekt		833 421 002	200 940
Sum finansinntekter		852 483 790	142 644 029
Verdireduksjon av finansielle instrumenter		1 825	952 416
Rentekostnad til foretak i samme konsern	12	13 504 186	15 407 118
Annen rentekostnad		6 160 897	7 960 126
Annen finanskostnad		33 095 360	-4 553 749
Sum finanskostnader		52 762 268	19 765 910
Netto finans		799 721 522	122 878 119
Ordinært resultat før skattekostnad	5	794 190 723	117 909 003
Skattekostnad på ordinært resultat			965 781
Ordinært resultat etter skattekostnad		794 190 723	116 943 222
Årsresultat		794 190 723	116 943 222
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra fond			116 943 222
Overføringer til/fra annen egenkapital	10	794 190 723	0
Sum overføringer og disponeringer		794 190 723	116 943 222



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
---------------------	-------------	-------------	-------------



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	7	222 377 461	329 604 538
Lån til foretak i samme konsern	7, 8	714 379 267	241 437 266
Andre fordringer	8, 11		22 039 606
Sum finansielle anleggsmidler		936 756 728	593 081 409
Sum anleggsmidler		936 756 728	593 081 409
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre fordringer	11	22 334 482	121 141
Konsernfordringer	7	62 135 500	19 100 062
Sum fordringer		84 469 982	19 221 203
Investeringer			
Andre finansielle instrumenter			1 825
Sum investeringer			1 825
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		71 205 023	2 012 438
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		71 205 023	2 012 438
Sum omløpsmidler		155 675 005	21 235 466
SUM EIENDELER		1 092 431 733	614 316 875

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital (30 000 aksjer à kr 100,05)	10	3 001 500	3 001 500
Overkurs		134 468 843	134 468 843
Sum innskutt egenkapital		137 470 343	137 470 343
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	10	917 197 195	123 006 472
Sum opptjent egenkapital		917 197 195	123 006 472
Sum egenkapital	10	1 054 667 538	260 476 815
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner			182 607 619
Langsiktig konserngjeld			132 963 820
Sum annen langsiktig gjeld			315 571 439
Sum langsiktig gjeld		0	315 571 439
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		9 900	996 599
Betalbar skatt			965 781
Skyldige offentlige avgifter		45 695	165 694
Kortsiktig konserngjeld	7	22 163 622	34 575 225
Annen kortsiktig gjeld		15 544 979	1 565 323
Sum kortsiktig gjeld		37 764 195	38 268 621
Sum gjeld		37 764 195	353 840 060
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 092 431 733	614 316 875



Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

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

Foretaksregisteret: NO 976 369 367 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

Ernst & Young AS

Att.: Kjetil Rimstad

LETTER OF REPRESENTATIONS

This letter of representations is provided in connection with your audit of the financial statements of Freyja Norwegian Holdco AS and subsidiaries ("the Company") for the year ended 31 December 2021. We recognize that obtaining representations from us concerning the information contained in this letter is a significant procedure in enabling you to form an opinion as to whether the financial statements present fairly, in all material respects, the financial position of Freyja Norwegian Holdco AS and subsidiaries as of 31 December 2021 and of its operations and its cash flows for the year then ended in accordance with the Norwegian Accounting Act and accounting standards and practices generally accepted in Norway.

We understand that the purpose of your audit of our financial statements is to express an opinion thereon and that your audit was conducted in accordance with with laws, regulations, and auditing standards and practices generally accepted in Norway, including International Standards on Auditing (ISAs). This involves an examination of the accounting system, internal control and related data to the extent you considered necessary in the circumstances, and is not designed to identify - nor necessarily be expected to disclose - all fraud, shortages, errors and other irregularities, should any exist.

Accordingly, we make the following representations, which are true to the best of our knowledge and belief, having made such inquiries as we considered necessary for the purpose of appropriately informing ourselves:

Financial statements and financial records

1. We have fulfilled our responsibilities, as set out in the terms of the audit engagement letter dated 9 April 2020, for the preparation of the financial statement in accordance with the Norwegian Accounting Act and accounting standards and practices generally accepted in Norway.
2. We acknowledge, as members of management of the Company, our responsibility for the fair presentation of the financial statements. We believe the financial statements referred to above present fairly, in all material respects the financial position, results of operations and cash flows of the Company in accordance with the Norwegian Accounting Act and accounting standards and practices generally accepted in Norway, and are free of material misstatements, including omissions. We have approved the financial statements.
3. The significant accounting policies adopted in the preparation of the financial statements are appropriately described in the financial statements.
4. As members of management of the Company, we believe that the Company has a system of internal controls adequate to enable the preparation of accurate financial statements in accordance with the Norwegian Accounting Act and accounting standards and practices generally accepted in Norway that are free from material misstatement, whether due to fraud or error. We have disclosed to you any significant changes in our processes, controls, policies and procedures that we have made to address the effects of the Covid-19 pandemic on our system of internal controls.
5. There are no unadjusted audit differences identified during the current audit and pertaining to the latest period presented

A member firm of Ernst & Young Global Limited



Non-compliance with laws and regulations, including fraud

1. We acknowledge that we are responsible to determine that the Company's business activities are conducted in accordance with laws and regulations and that we are responsible to identify and address any non-compliance with applicable laws or regulations, including fraud.
2. We acknowledge that we are responsible for the design, implementation and maintenance of internal controls to prevent and detect fraud and errors
3. We have disclosed to you the results of our assessment of the risk that the financial statements may be materially misstated as a result of fraud.
4. We have no knowledge of any identified or suspected non-compliance with laws or regulations including fraud that may have affected the Company (regardless of the source or form and including without limitation, any allegations by "whistleblowers"), including non-compliance matters:
 - o Involving financial improprieties
 - o Related to laws and regulations that have a direct effect on the determination of material amounts and disclosures in the Company's financial statements
 - o Related to laws and regulations that have an indirect effect on amounts and disclosures in the financial statements, but compliance with which may be fundamental to the operations of the Company's business, its ability to continue in business, or to avoid material penalties
 - o Involving management, or employees who have significant roles in internal control, or others
 - o In relation to any allegations of fraud, suspected fraud or other non-compliance with laws and regulations communicated by employees, former employees, analysts, regulators or others.

Information provided and completeness of information and transactions

1. We have provided you with:
 - o Access to all information of which we are aware that is relevant to the preparation of the financial statements such as records, documentation and other matters
 - o Additional information that you have requested from us for the purpose of the audit and
 - o Unrestricted access to persons within the entity from whom you determined it necessary to obtain audit evidence
2. All material transactions have been recorded in the accounting records and are reflected in the financial statements, including those related to the Covid-19 pandemic. In our opinion, we have fulfilled our duty to properly register and document the accounting information in accordance with Norwegian law and bookkeeping practice generally accepted in Norway.
3. We have made available to you all minutes of the meetings of shareholders, directors and committees of directors (or summaries of actions of recent meetings for which minutes have not yet been prepared) until this date.
4. We confirm the completeness of information provided regarding the identification of related parties. We have disclosed to you the identity of the Company's related parties and all related party relationships and transactions of which we are aware, including sales, purchases, loans, transfers of assets, liabilities and services, leasing arrangements, guarantees, non-monetary transactions and transactions for no consideration for the period ended, as well as related balances due to or from such parties at the end of the period. These transactions have been appropriately accounted for and disclosed in the financial statements.

Letter of representations - Kjetil Rimstad [Ar]

A member firm of Ernst & Young Global Limited



5. We believe that the methods, significant assumptions and the data we used in making accounting estimates and related disclosures are appropriate and consistently applied to achieve recognition, measurement and disclosure that is in accordance with the Norwegian Accounting Act and accounting standards and practices generally accepted in Norway.
6. We have disclosed to you, and the Company has complied with, all aspects of contractual agreements that could have a material effect on the financial statements in the event of non-compliance, including all covenants, conditions or other requirements of all outstanding debt.
7. We have disclosed to you any cybersecurity breach that either occurred or that third parties (including regulatory agencies, law enforcement agencies and security consultants) had brought to our attention during the period under audit and up to the date of the representation that could potentially be material to the financial statements.

Assets

1. Except for assets capitalized under finance leases, the Company has satisfactory title to all assets appearing in the balance sheet, and there are no liens or encumbrances on the Company's assets.
2. All assets, including contingent assets, are correctly reflected in the financial statements.

Liabilities and contingencies

1. All liabilities and contingencies, including those associated with guarantees, whether written or oral, have been disclosed to you and are appropriately reflected in the financial statements.
2. We have informed you of all outstanding and possible litigation and claims, whether or not they have been discussed with legal counsel.
3. We have recorded and/or disclosed, as appropriate, all liabilities related litigation and claims, both actual and contingent.

Remuneration to the Board, management and employees

1. To the extent required by the Accounting Act sections 7-31 and 7-32 and general financial statements legislations, the financial statements and footnote disclosures contain complete information regarding all agreements made by the managing director, chair of the Board, other board members and other executives with respect to compensation, options/warrants, pension, early retirement and termination rights as well as all loans or collateral provided to Board members, shareholders and employees.
Since 31 December 2021, the following changes have been made to these agreements: [Listes eller bekrefte ingen endring av Klienten]
2. No board members, employees or other individuals and/or Companies included in the Limited Liability Companies Act/Public Limited Liability Companies Act section 6-17 have received any compensation violating the regulations of this section.

Subsequent events

1. No events have occurred subsequent to the balance sheet date and through the date of this letter that would require adjustment to or disclosure in the financial statements.

Other information

1. We acknowledge our responsibility for the preparation of the other information. The other information comprises [Beskriv hva øvrig informasjon omfatter]
2. We confirm that the content contained within the other information is consistent with the financial statements and contain the information required by legal requirements.

Letter of representations - Kjetil Rimstad [Ar]

A member firm of Ernst & Young Global Limited



The declaration is signed electronically

Oslo, 02 May 2022

Freyja Norwegian Holdco AS and subsidiaries

Kirk Lawrence Lindström
Chair of the Board

Andreas William Hennyng
Member of the Board

Letter of representations - Kjetil Rimstad [År]

A member firm of Ernst & Young Global Limited



Building a better
working world

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

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

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

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Freyja Norwegian HoldCo AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Freyja Norwegian Holdco 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 oppfylder 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 avvike selskapet eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.



Building a better
working world

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimater og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon 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, 02. juni 2022
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Kjetil Rimstad
statsautorisert revisor

Uavhengig revisors beretning - Freyja Norwegian HoldCo AS 2021

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Penneo Dokumentnøkkel: 77YEC-371XMM-5XVCL-7J8W2-KYW3U-30B8M



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: EY

Serienummer: 9578-5999-4-1044102

IP: 145.62.xxx.xxx

2022-06-02 17:26:50 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 77YEC-371XM-5XVCL-7J8W2-KYW3U-30B8M

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 for 2021

Freyja Norwegian Holdco AS

Org.nr. 916 651 473

Innhold

Årsberetning
Resultatregnskap
Balanse
Noter
Kontantstrøm
Revisjonsberetning

Utarbeidet av Azets Insight AS





Freyja Norwegian Holdco AS

ARSBERETNING 2021

Virksomhetens art og lokalisering

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

Selskapet ble stiftet 06.01.2016 hvor Freyja Real Estate Holding 2 S. a. r. I kjøpte 100% av aksjene i selskapet pr 16.08.2016. Freyja Norwegian Holdco AS ervervet aksjene fra selger NLI i døtrene beskrevet i note 8 den 21.09.2016.

Fortsatt drift

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

Arbeidsmiljø, likestilling og diskriminering

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

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

Det er tegnet forsikring for styrets medlemmer og daglig leder for deres mulige ansvar overfor foretaket og tredjepersoner (styreansvarsforsikring)

Ytre miljø

Selskapet driver ikke virksomhet som forurenser det ytre miljøet.

Forsknings- og utviklingsaktiviteter

Freyja Norwegian Holdco AS har hatt ikke forsknings- og utviklingsaktiviteter i 2021.

Finansiell risiko

Selskapet er eksponert for finansiell risiko på ulike områder.

Markedsrisiko - Konsernets markedsrisiko er hovedsakelig knyttet til utviklingen i eiendomsmarkedet. Det er en risiko for at markedssituasjonen som en følge av Covid vil påvirke eiendomsverdien, men basert på dagens informasjon vet vi ikke den endelige effekten av dette.

Renterisiko - Renterisikoen styres blant annet gjennom en rentesikringsavtale ifb med lån hos kredittinstitusjoner.

Likviditetsrisiko - Selskapet forventer at den operasjonelle drift vil fortsette som planlagt. Den planlagte forretningsplanen er gjeldende og selskapet forventer fortsatt å være likvid.

Kredittrisiko - Kredittrisiko er blant annet tap som følge av at leietakerne ikke betaler den avtalt leie. Konsernet har ikke har noen tap på kundefordringer i 2021. På grunn av Covid -19 vil det være knyttet usikkerhet til utviklingen fremover.



Redegjørelse for årsregnskapet


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

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

I 2021 hadde selskapet et positivt resultat etter skattekostnad på kr 794 190 723 mot et positivt resultat på kr 116 943 222 i 2020. Forbedringen i resultatet skyldes gevinst ved salg av datterselskaper. Selskapets egenkapital er kr 1 054 667 538 mot kr 260.476.815 i 2020. Egenkapitalandelen i 2021 er 96,54% mot 42,40% i 2020

Disponering av årets resultat:

Overføring til annen egenkapital kr 794 190 723


Kirk Lawrence Lindström
Styrets leder

For styret i Freyja Norwegian Holdco AS
Oslo, den 13.05.2022


Andreas William Hennings
Styremedlem



Resultatregnskap for 2021
Freyja Norwegian Holdco AS

	Note	2021	2020
Sum driftsinntekter		0	0
Annen driftskostnad	4	5 530 799	4 969 116
Sum driftskostnader		5 530 799	4 969 116
Driftsresultat		(5 530 799)	(4 969 115)
Inntekt på investering i datter-/tilknyttet selskap		0	123 319 124
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	12	18 767 913	18 869 309
Annen renteinntekt		294 875	254 656
Annen finansinntekt		833 421 002	200 940
Sum finansinntekter		852 483 790	142 644 029
Verdireduksjon av finansielle instrumenter		1 825	952 416
Rentekostnad til foretak i samme konsern	12	13 504 186	15 407 118
Annen rentekostnad		6 160 897	7 960 126
Annen finanskostnad		33 095 360	(4 553 749)
Sum finanskostnader		52 762 268	19 765 910
Netto finans		799 721 522	122 878 119
Ordinært resultat før skattekostnad	5	794 190 723	117 909 003
Skattekostnad på ordinært resultat		0	965 781
Ordinært resultat		794 190 723	116 943 222
Årsresultat		794 190 723	116 943 222
Overføringer			
Overføringer til/fra fond		0	116 943 222
Overføringer til/fra annen egenkapital	10	794 190 723	0
Sum overføringer og disponeringer		794 190 723	116 943 222



Balanse pr. 31. desember 2021
Freyja Norwegian Holdco AS


	Note	2021	2020
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	7	222 377 461	329 604 538
Lån til foretak i samme konsern	7, 8	714 379 267	241 437 266
Andre fordringer	8, 11	0	22 039 606
Sum finansielle anleggsmidler		936 756 728	593 081 409
Sum anleggsmidler		936 756 728	593 081 409
Omløpsmidler			
Fordringer			
Andre fordringer	11	22 334 482	121 141
Konsernfordringer	7	62 135 500	19 100 062
Sum fordringer		84 469 982	19 221 203
Investeringer			
Andre finansielle instrumenter		0	1 825
Sum investeringer		0	1 825
Bankinnskudd, kontanter og lignende		71 205 023	2 012 438
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		71 205 023	2 012 438
Sum omløpsmidler		155 675 005	21 235 466
Sum eiendeler		1 092 431 733	614 316 875



Balanse pr. 31. desember 2021
Freyja Norwegian Holdco AS

	Note	2021	2020
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital (30 000 aksjer à kr 100,05)	10	3 001 500	3 001 500
Overkurs		134 468 843	134 468 843
Sum innskutt egenkapital		137 470 343	137 470 343
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	10	917 197 195	123 006 472
Sum opptjent egenkapital		917 197 195	123 006 472
Sum egenkapital	10	1 054 667 538	260 476 815
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		0	182 607 619
Langsiktig konserngjeld		0	132 963 820
Sum annen langsiktig gjeld		0	315 571 439
Sum langsiktig gjeld		0	315 571 439
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		9 900	996 599
Betalbar skatt		0	965 781
Skyldige offentlige avgifter		45 695	165 694
Kortsiktig konserngjeld	7	22 163 622	34 575 225
Annen kortsiktig gjeld		15 544 979	1 565 323
Sum kortsiktig gjeld		37 764 195	38 268 621
Sum gjeld		37 764 195	353 840 060
Sum egenkapital og gjeld		1 092 431 733	614 316 875

For styret i Freyja Norwegian Holdco AS
Oslo, den 13.05.2022


Kirk Lawrence Lindström
Styrets leder


Andreas William Hennyng
Styremedlem



Noter 2021

Freyja Norwegian Holdco AS

Regnskapsprinsipper

Regnskapsprinsipper

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

Konsolidering

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

Salgsinntekter

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som knytter seg til varekretsløpet. For andre poster enn kundefordringer omfattes poster som forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen. Anleggsmidler er eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. Avskrivningsperioden for fast eiendom anskaffet etter 2009 er dekomponert i en del som gjelder råbygget og en del som gjelder faste tekniske installasjoner. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld med unntak av andre avsetninger balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlenes levetid dersom de har antatt levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 15.000. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

Bruk av estimater

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

Valuta

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



andre finansposter.

Datterselskap og tilknyttet selskap

Datterselskap og tilknyttede selskaper vurderes etter kostmetoden i selskapsregnskapet. Investeringen er vurdert til anskaffelseskost for aksjene med mindre nedskrivning har vært nødvendig. Det er foretatt nedskrivning til virkelig verdi når verdifall skyldes årsaker som ikke kan forventes å være forbigående og det må anses nødvendig etter god regnskapsskikk. Nedskrivninger er reversert når grunnlaget for nedskrivning ikke lenger er til stede. Utbytte, konsernbidrag og andre utdelinger fra datterselskap er inntektsført samme år som det er avsatt i givers regnskap. Overstiger utbytte / konsernbidraget andelen av opptjent resultat etter anskaffelsestidspunktet, representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og utdelingene er fratrukket investeringens verdi i balansen til morselskapet.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22% på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og skattevirkningen er beregnet på nettogrunnlaget. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli utnyttet.

Note 1 - Obligatorisk tjenestepensjon

Virksomheten er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 2 - Antall årsverk

Selskapet har ikke hatt noen årsverk sysselsatt i regnskapsåret.

Note 3 - Ytelser til ledende personer

Det er ikke gitt ytelser til ledende personer.

Note 4 - Revisjon

	2021	2020
Revisjon	515 183	260 110
Andre tjenester	0	0
Sum godtgjørelse til revisor	515 183	260 110



Note 5 - Skatt

	2021	2020
Ordinært resultat før skattekostnad	794 190 723	117 909 003
+/- Permanente forskjeller	(824 904 446)	(113 511 111)
- Fremførbart underskudd / korreksjonsinntekt		(7 980)
Årets skattegrunnlag	(30 713 723)	4 389 912
Betalbar inntektsskatt for selskapet basert på 22%		965 781
Sum		965 781
Skattekostnad i resultatregnskapet	0	965 781
Betalbar skatt i skattekostnad		965 781
Betalbar skatt i balansen	0	965 781

Note 6 - Midl. forskjeller - Utsatt skatt/skattefordel

Utsatt skatt/utsatt skattefordel i balansen avsettes på grunnlag av forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier i henhold til norsk regnskapsstandard for skatt. Midlertidige skatteøkende og skattereduserende forskjeller som kan utlignes er nettoført.

Midlertidige forskjeller knyttet til:	01.01.2021	31.12.2021	Endring
Skattemessig fremførbart underskudd	0	(30 713 723)	30 713 723
Netto forskjeller	0	(30 713 723)	30 713 723
Skattereduserende forskjeller som ikke kan utlignes	0	30 713 723	(30 713 723)
Sum midlertidige forskjeller	0	0	0
Utsatt skattefordel 31.12.21. basert på 22%	0	0	0

Utsatt skattefordel balanseføres ikke, dette i henhold til God regnskapsskikk for små foretak.

Note 7 - Konsern, tilknyttet selskap mv.

Investering	Inngående balanse	Inntektsført resultat	Andre endringer	Utgående balanse
Borg Logistikkbygg AS	205 039 362			205 039 362
Industriplast Eiendom APS	17 338 100			17 338 100
Sum anskaffelseskost på anskaffelsestidspunktet				222 377 461
Sum balanseført egenkapital på anskaffelsestidspunktet				

Konsernregnskap

Virksomheten er datterselskap og morselskapet utarbeider konsernregnskap der virksomheten inngår i konsolideringen.

Morselskapets navn og forretningskontor:

Round Hill Nordic Commercial Investments SCSp
(LU) Luxembourg

	2021	2020
Fordringer		
Samlet beløp som gjelder foretak i samme konsern	776 514 767	260 537 327
Kortsiktig gjeld		
Samlet beløp som gjelder foretak i samme konsern	22 163 522	34 575 225

Mer om datterselskap / tilknyttet selskap



Som sikkerhet for konsernets gjeld til kredittinstitusjoner har selskapet pantsatt bygg/eiendom. Selskapet har gitt garanti for lån gitt til andre konsernselskaper, hvorav selskapet, ugjennkallelig og betingelsesløst, holdes solidarisk ansvarlig

Note 8 - Fordringer

Fordringer som forfaller senere enn ett år etter regnskapsårets slutt 714 379 267

Note 9 - Aksjekapital og aksjonærer

Aksjeklasse	Antall aksjer	Pålydende	Bokført verdi
Ordinære aksjer	30 000	100,05	3 001 500,00
Sum	30 000		3 001 500,00

Aksjeeler	Antall aksjer	Eierandel	Aksjeklasse
Freyja Real Estate Holding 2 S.R.	30 000	100,00%	Ordinære aksjer
Totalt antall aksjer	30 000	100,00%	

Note 10 - Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen EK	Sum
Egenkapital 01.01.2021	3 001 500	134 468 843	123 006 472	260 476 815
Årets resultat			808 989 380	808 989 380
Egenkapital 31.12.2021	3 001 500	134 468 843	931 995 852	1 069 466 195

I samsvar med regnskapsloven §3-3 bekreftes det at forutsetningen om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelse av regnskapet. Det fremlagte resultatregnskapet og balanse gir et tilfredsstillende bilde for resultatet i 2021 og den økonomiske stillingen ved årsskiftet.

Selskapet har avhendet alle eiendommsselskapene i konsernet i løpet av 2021 og 2022 og vil derfor vurdere avvikling i løpet av 2022.

Note 11 - Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer

Selskapet har ikke gitt lån eller sikkerhetsstillelse til medlemmer av styrende organer.

Note 12 - Konserntransaksjoner

Interne renter	2021	2020
Renteinntekter fra konsernselskaper	18 767 913	18 869 309
Rentekostnader til konsernselskaper	13 504 186	15 407 118



Kontantstrømoppstilling
Freyja Norwegian Holdco AS

	Note	2021	2020
Likvider tilført/brukt på virksomheten:			
Årsresultat		794 190 723	116 943 222
+/- Tap/gevinst ved salg av anleggsmidler		(13 388 765)	1 467 848
Tilført fra årets virksomhet		<u>780 801 958</u>	<u>118 411 070</u>
+/- Endr. i lager, debitorer og kreditorer		(986 699)	476 501
+/- Endr. i andre tidsavgrensingsposter		(66 334 559)	7 990 902
A = Netto likviditetsendr. fra virksomhet		<u>713 480 699</u>	<u>126 878 474</u>
Likvider tilført/brukt på investeringer:			
- Investeringer i varige driftsmidler		13 388 765	(1 467 848)
+/- Endring andre investeringer		(343 673 494)	(81 715 220)
B = Netto likviditetsendr. fra investering		<u>(330 284 729)</u>	<u>(83 183 069)</u>
Likvider tilført/brukt på finansiering:			
+ Opptak av ny gjeld (korts. og langs.)		0	17 220 707
- Nedbetaling av gammel gjeld		(314 003 386)	0
- Tilbakebetaling av egenkapital		0	(60 075 704)
C = Netto likviditetsendr. fra finansiering		<u>(314 003 386)</u>	<u>(42 854 997)</u>
+ Likviditetsbeholdning 1.1.		2 012 438	1 100 314
A+B+C Netto endr. i likvider gjennom året		<u>69 192 585</u>	<u>840 408</u>
= Likviditetsbeholdning 31.12.		<u>71 205 023</u>	<u>1 940 722</u>