



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2017 - 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: 01.01.2017 - 31.12.2017

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: COLLIERS PROPERTY MANAGEMENT ARS AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.04.2018

Grunnlag for avgivelse

År 2017: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2016: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2017

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, 04.05.2020





Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Annen driftskostnad	2	6 458 827	2 367 551
Sum kostnader		6 458 827	2 367 551
Driftsresultat		-6 458 827	-2 367 551
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap	3	23 286 649	
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	9	34 452 705	9 624 439
Annen renteinntekt		33 284	7 165
Annen finansinntekt		10 530 802	
Sum finansinntekter		68 303 440	9 631 604
Nedskrivning av finansielle eiendeler	3	4 681 000	2 400 000
Rentekostnad til foretak i samme konsern	9	14 028 841	3 945 029
Annen rentekostnad	8	11 379 849	3 445 960
Annen finanskostnad		889 743	7 164 002
Sum finanskostnader		30 979 433	16 954 991
Netto finans		37 324 008	-7 323 387
Ordinært resultat før skattekostnad		30 865 181	-9 690 938
Skattekostnad på ordinært resultat	7	4 027 723	-1 363 633
Ordinært resultat etter skattekostnad		26 837 458	-8 327 305
Årsresultat	6	26 837 458	-8 327 305
Årsresultat etter minoritetsinteresser		26 837 458	-8 327 305
Totalresultat		26 837 458	-8 327 305
Overføringer og disponeringer			
Overføring til/fra fond	6		-8 327 305
Overføringer til/fra annen egenkapital		26 837 458	
Sum overføringer og disponeringer		26 837 458	-8 327 305



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
---------------------	-------------	-------------	-------------



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	3	454 992 021	448 166 389
Lån til foretak i samme konsern	4	313 939 530	292 922 081
Andre fordringer			3 838 840
Sum finansielle anleggsmidler		768 931 551	744 927 311
Sum anleggsmidler		768 931 551	744 927 311
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre fordringer	9	10 884 944	9 338 516
Konsernfordringer			21 401 221
Sum fordringer	4	10 884 944	30 739 737
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		23 583 678	15 721 453
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		23 583 678	15 721 453
Sum omløpsmidler		34 468 622	46 461 189
SUM EIENDELER		803 400 173	791 388 500
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	5, 6	3 000 600	3 000 000
Overkurs	6	408 494 409	397 417 556
Sum innskutt egenkapital	6	411 495 009	400 417 556



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		18 566 971	
Sum opptjent egenkapital		18 566 971	
Sum egenkapital	6	430 061 980	400 417 556
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	7	2 202 828	
Sum avsetninger for forpliktelser		2 202 828	
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	193 374 732	231 011 123
Øvrig langsiktig gjeld	4, 8	170 803 921	144 189 781
Sum annen langsiktig gjeld	8	364 178 653	375 200 905
Sum langsiktig gjeld		366 381 481	375 200 905
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 143 975	
Betalbar skatt	7	1 824 895	3 587 698
Annen kortsiktig gjeld	4, 9	3 987 842	12 182 342
Sum kortsiktig gjeld		6 956 712	15 770 040
Sum gjeld		373 338 193	390 970 945
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		803 400 173	791 388 501



Building a better
working world

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dronning Eufemias gate 6, NO-0191 Oslo
Oslo Atrium, P.O.Box 20, NO-0051 Oslo

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00
Fax: +47 24 00 29 01

www.ey.no
Medlemmer av den norske revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til styret i Freyja Norwegian Holdco AS

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Freyja Norwegian Holdco AS som består av balanse per 31. desember 2017, resultatregnskap og kontantstrømpstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen, og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

Etter vår mening er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2017, 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i avsnittet *Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet i samsvar med de relevante etiske kravene i Norge knyttet til revisjon slik det kreves i lov og forskrift. Vi har også overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis 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 øvrig informasjon. Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet eller kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den ellers viser seg å inneholde vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon, er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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 legge ned virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon



Building a better
working world

utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- ▶ identifiserer og anslår 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;
- ▶ vurderer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne 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 foreligger vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet. Hvis slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, må vi modifisere vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapets evne til fortsatt drift ikke lenger er til stede;
- ▶ vurderer 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 revisjonen, tidspunktet for vårt revisjonsarbeid og eventuelle vesentlige funn i vår revisjon, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom vårt arbeid.

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

Konklusjon om årsberetningen

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet og forutsetningen om fortsatt drift og forslaget til disponering av resultatet er konsistente med årsregnskapet og i samsvar med lov og forskrifter.

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendige i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Oslo, 30. april 2018
ERNST & YOUNG AS

Kjetil Rimstad
statsautorisert revisor

Uavhengig revisors beretning - Freyja Norwegian Holdco AS

A member firm of Ernst & Young Global Limited



Årsregnskap 2017

Freyja Norwegian Holdco AS

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet

Org.nr.: 916 651 473



Resultatregnskap			
Freyja Norwegian Holdco AS			
Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2017	2016
Annen driftskostnad	2	6 458 827	2 367 551
Sum driftskostnader		6 458 827	2 367 551
Driftsresultat		-6 458 827	-2 367 551
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap	3	23 286 649	0
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	9	34 452 705	9 624 439
Annen renteinntekt		33 284	7 165
Annen finansinntekt		10 530 802	0
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler	3	4 681 000	2 400 000
Rentekostnad til foretak i samme konsern	9	14 028 841	3 945 029
Annen rentekostnad	8	11 379 849	3 445 960
Annen finanskostnad		889 743	7 164 002
Resultat av finansposter		37 324 008	-7 323 387
Ordinært resultat før skattekostnad		30 865 181	-9 690 938
Skattekostnad på ordinært resultat	7	4 027 723	-1 363 633
Ordinært resultat		26 837 458	-8 327 305
Årsresultat	6	26 837 458	-8 327 305
Overføringer			
Avsatt til annen egenkapital		26 837 458	0
Overført fra overkurs	6	0	8 327 305
Sum overføringer		26 837 458	-8 327 305



Balanse			
Freyja Norwegian Holdco AS			
Eiendeler	Note	2017	2016
Anleggsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i datterselskap	3	454 992 021	448 166 389
Lån til foretak i samme konsern	4	313 939 530	292 922 081
Andre langsiktige fordringer		0	3 838 840
Sum finansielle anleggsmidler		768 931 551	744 927 311
Sum anleggsmidler		768 931 551	744 927 311
Omløpsmidler			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer	9	10 884 944	9 338 516
Konsernfordringer		0	21 401 221
Sum fordringer	4	10 884 944	30 739 737
Investeringer			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		23 583 678	15 721 453
Sum omløpsmidler		34 468 622	46 461 189
Sum eiendeler		803 400 173	791 388 500



Balanse			
Freyja Norwegian Holdco AS			
Egenkapital og gjeld	Note	2017	2016
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5, 6	3 000 600	3 000 000
Overkurs	6	408 494 409	397 417 556
Sum innskutt egenkapital	6	411 495 009	400 417 556
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		18 566 971	0
Sum opptjent egenkapital		18 566 971	0
Sum egenkapital	6	430 061 980	400 417 556
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	7	2 202 828	0
Sum avsetning for forpliktelser		2 202 828	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	193 374 732	231 011 123
Øvrig langsiktig gjeld	4, 8	170 803 921	144 189 781
Sum annen langsiktig gjeld	8	364 178 653	375 200 905
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 143 975	0
Betalbar skatt	7	1 824 895	3 587 698
Annen kortsiktig gjeld	4, 9	3 987 842	12 182 342
Sum kortsiktig gjeld		6 956 712	15 770 040
Sum gjeld		373 338 193	390 970 944
Sum egenkapital og gjeld		803 400 173	791 388 500
Oslo , 27.04.2018 Styret i Freyja Norwegian Holdco AS			
_____ Benjamin Julius Segelman styreleder		_____ Peter Matzen Drachmann styremedlem	
Freyja Norwegian Holdco AS			Side 4



REGNSKAPSPRINSIPPER

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

Virksomhetens art

Selskapets virksomhet består i finansiering og investering i andre selskaper tilknyttet drift og utleie av næringseiendom.

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.

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.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 23% på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reverseres i samme periode er utlignet og nettoført. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli utnyttet.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost, fratrukket avskrivninger og nedskrivninger. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på transaksjonstidspunktet.

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Vesentlige driftsmidler som består av flere betydelige komponenter med ulik levetid er dekomponert med ulik avskrivningstid for de ulike komponentene. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Varige driftsmidler nedskrives til gjenvinnbart beløp ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdi av fremtidige kontantstrømmer knyttet til eiendelen. Nedskrivningen reverseres når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på transaksjonstidspunktet.

Andel av gjeld til kredittinstitusjon som forfaller innen et år etter balansedagen er i regnskapet presentert



som langsiktig gjeld med tilhørende beløpsinformasjon i note.

Klassifisering og vurdering av anleggsmidler

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost, fratrukket avskrivninger og nedskrivninger. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på transaksjonstidspunktet.

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Vesentlige driftsmidler som består av flere betydelige komponenter med ulik levetid er dekomponert med ulik avskrivningstid for de ulike komponentene. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Varige driftsmidler nedskrives til gjenvinnbart beløp ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsværdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdi av fremtidige kontantstrømmer knyttet til eiendelen. Nedskrivningen reverseres når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

Klassifisering og vurdering av omløpsmidler

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på transaksjonstidspunktet.

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.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. For øvrige kundefordringer utføres en uspesifisert avsetning for å dekke forventet tap på krav.

Kortsiktige plasseringer

Kortsiktige plasseringer (aksjer og andeler vurdert som omløpsmidler) vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi på balansedagen. Mottatt utbytte og andre utdelinger fra selskapene inntektsføres som annen finansinntekt.

Betingede utfall

Kostnadsknyttede betingede utfall regnskapsføres når utfall kan estimeres og kostnaden anses sannsynlig.

...



NOTE 2 LØNNSKOSTNADER OG ANDRE GODTGJØRELSER

Selskapet har ingen ansatte og følgelig ingen lønns- eller pensjonsforpliktelser, og er således heller ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning.

Det er ikke utbetalt godtgjørelse til styret.

Revisor

Avsatt og avtalt revisjonshonorar for 2017 utgjør kr 231 672. Det er ikke betalt honorar til revisor for andre tjenester i 2017

NOTE 3 AKSJER I DATTERSELSKAP OG DELTAKERLIGNEDE SELSKAPER

Selskap	Sted	Eier- andel	Resultat 2017	EK 31.12.17	Verdi i balansen*
Vinkelhuset IV AS	Stavanger	100 %	296 338	4 765 255	11 104 017
Vikelhuset V AS	Stavanger	100 %	770 962	2 424 169	5 176 915
Koppholen ANS	Stavanger	99 %	3 885 497	32 994 705	64 767 289
Borg Logistikkbygg AS	Fredrikstad	100 %	102 551	133 390 392	264 752 950
Tangen Alle AS	Arendal	100 %	-3 901 728	29 556 144	31 791 430
Fastigheter Holding I AB	Lidköping (S)	100 %	-2 345 231	13 925 619	26 991 778
Fastigheter Holding II AB	Tibro, Skara, Lansbro (S)	100 %	-1 621 688	80 589 340	26 652 642
Industri Plast Eiendom APS	Køge, Danmark	100 %	1 531 857	28 985 594	23 755 000
Totalt					454 992 021

* Bokført verdi i selskapsregnskapet per. 31. desember 2017 (kostmetoden).

Dersom verdjustert egenkapital i datterselskap er lavere enn balanseført verdi nedskrives differansen.

Alle norske selskap har forretningskontor i Oslo.

Inntektsført utbytte og gevinst ved salg av aksjer i datterselskaper:	Beløp
Utbytte fra datterselskaper	11 199 364
Gevinst ved salg av Luramyveien 51/53 AS	6 886 288
Gevinst ved salg av Fabrikkveien 2 AS	5 200 997
Sum inntekter fra investeringer i datterselskap	23 286 649

Nedskrivninger av investeringer:	Beløp
Nedskrivning Vinkelhuset IV AS	3 971 000
Nedskrivning Vinkelhuset V AS	710 000
Sum nedskrivninger	4 681 000



NOTE 4 MELLOMVÆRENDE MED SELSKAP I SAMME KONSERN M.V.

	Kortsiktige Fordringer	Langsiktige Fordringer
	2017	2017
Koppholen ANS	99 092	2 984 246
Tangen Alle AS	79 760	2 402 041
Fastigheter Holding I AB	4 477 936	222 705 335
Fastigheter Holding II AB	2 619 658	85 348 600
Industri Plast Eiendom APS	16 448	499 308
Freyja Real Estate Holding 2 SARL	3 508 052	0
Sum	10 800 947	313 939 530

	Kortsiktig gjeld	Langsiktig gjeld
	2017	2017
Vinkelhuset IV AS	0	-96 868
Vinkelhuset V AS	0	-1 672 163
Koppholen ANS	0	-5 511 528
Borg Logestikkbygg AS	0	441 227
Tangen Alle AS	0	-19 088 611
Kiær Eiendom Invest II AS	0	-11 234 149
Øra Invest Eiendom AS	0	-12 885 636
Freyja Real Estate Holding 1 SARL	-3 035 520	-120 756 192
Sum	-3 035 520	-170 803 921

NOTE 5 AKSJONÆRER

Aksjekapitalen i Freyja Norwegian Holdco AS pr. 31.12 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	30 000	100,00	3 000 000
Sum	30 000		3 000 000

Eierstruktur

Eneaksjonær pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
Freya Real Estate Holding 2 SARL	30 000	100,0	100,0
Totalt antall aksjer	30 000	100,0	100,0

NOTE 6 EGENKAPITAL

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2016	3 000 000	396 165 963	0	399 165 963
Korreksjon tidligere år	0	1 251 593	0	1 251 593
Utbytte		-20 915 200	0	-20 915 200
Kapitalinnskudd	600	23 721 566	0	23 722 166
Årets resultat	0	8 270 487	18 566 971	26 837 458
Pr 31.12.2017	3 000 600	408 494 409	18 566 971	430 061 980



FORTSATT DRIFT

Årsoppgjøret er avlagt under forutsetning om fortsatt drift. Det bekreftes at denne forutsetningen er tilstede. Styret er ikke kjent med forhold som på kort sikt kan innebære vesentlig operasjonell eller finansiell risiko.

Note 7 Skatt

Årets skattekostnad	2017	2016
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	1 824 895	0
Endring i utsatt skatt	2 202 828	-1 363 633
Skattekostnad ordinært resultat	4 027 723	-1 363 633
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	30 865 181	-9 690 938
Permanente forskjeller	-13 683 937	4 009 134
Endring i midlertidige forskjeller	-9 577 494	0
Mottatt konsernbidrag	0	21 401 221
Avgitt konsernbidrag	0	-1 368 627
Skattepliktig inntekt	7 603 750	14 350 790
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	1 824 895	-1 420 451
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	0	-342 157
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	0	5 350 305
Sum betalbar skatt i balansen	1 824 895	3 587 698
Beregning av effektiv skattesats:		
Resultat før skatt	30 865 181	-9 690 938
Beregnet skatt av resultat før skatt	7 407 643	-2 422 735
Skatteeffekt av permanente forskjeller	-3 284 145	1 002 284
Effekt av endring av skattesats	-95 775	0
Sum	4 027 724	-1 420 451
Effektiv skattesats	13,0 %	14,7 %

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

	2017	2016	Endring
Langs. fordr. og gjeld i ut. valuta	9 809 166	0	-9 809 166
Avsetninger mv	-231 672	0	231 672
Sum	9 577 494	0	-9 577 494
Utsatt skatt (23 % / 24 %)	2 202 824	0	-2 202 824
Effekt av endring av skattesats	-95 775		



NOTE 8 LÅN, PANT OG GARANTIER

	2017	2016
Gjeld til kredittinstitusjoner, BAWAG	193 374 732	231 011 123
Øvrig langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	193 374 732	231 011 123

Avdrag på lån fra BAWAG betales kvartalsvis. Samlet avdrag i 2017 utgjør kr 11 148 238. I tillegg har kr 23 400 000 blitt overført til et datterselskap. Lånerente til BAWAG i 4. kvartal 2017 var 5,04 %. Etableringskostnader balanseføres sammen med lånet og periodiseres over lånets løpetid.

Andel av langsiktig gjeld som forfaller innen et år etter balansedagen utgjør kr 3 260 327.

Garanti forpliktelser:

Selskapet har gitt garanti for lån gitt til andre konsernheter, hvorav selskapet, ugjenkallelig og betingelsesløst, holdes solidarisk ansvarlig.

Pantesikring:

Som sikkerhet for konsernets gjeld til kredittinstitusjoner har selskapet gitt sikkerhet i aksjeinvesteringene i datterselskapene. Bokført verdi av pantsikrede investeringer er kr 454 992 021.

NOTE 9 TRANSAKSJONER MED NÆRSTÅENDE

	2017	2016
Konsernbidrag mottatt (brutto) *	0	21 401 221
Konsernbidrag avgitt (brutto) *	0	-1 368 627
Mottatt utbytte fra datterselskaper	11 199 364	0
Inntekt fra deltagerlignede selskaper	0	0
Nedskrivning av finansielle anleggsmidler	4 681 000	2 400 000
Renter fra konsernselskap	34 452 705	9 624 439
Renter til konsernselskap	-14 028 841	-3 945 029
Sum	36 304 228	28 112 004

*) Netto konsernbidrag er i 2016 balanseført mot investeringer i datterselskap

Rente på langsiktige lån til/fra konsernselskap er avregnet med 12,0 % p.a. i 2017.