



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2019 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2019 - 31.12.2019

### 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: Lars Vestheim  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.05.2020

### Grunnlag for avgivelse

År 2019: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2018: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2019

*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, 07.10.2021



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad	2	6 343 694	1 251 135
<b>Sum kostnader</b>		<b>6 343 694</b>	<b>1 251 135</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-6 343 694</b>	<b>-1 251 135</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap	3	9 472 562	4 778 524
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	9	18 191 690	33 873 269
Annen renteinntekt		11 552	26 790
Annen finansinntekt		74 721	
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>27 750 525</b>	<b>38 678 582</b>
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler	3	1 044 732	
Rentekostnad til foretak i samme konsern		23 254 681	19 231 153
Annen rentekostnad	8		10 068 501
Annen finanskostnad		3 695 752	15 907 859
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>27 995 165</b>	<b>45 207 512</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-244 640</b>	<b>-6 528 930</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-6 588 334</b>	<b>-7 780 065</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	10	53 359	-1 918 034
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-6 641 693</b>	<b>-5 862 031</b>
<b>Årsresultat</b>	6	<b>-6 641 693</b>	<b>-5 862 031</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-6 641 693</b>	<b>-5 862 031</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-6 641 693</b>	<b>-5 862 031</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overført fra overkurs	6	-6 641 693	-5 862 030
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-6 641 693</b>	<b>-5 862 030</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	10		
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	3	357 870 727	409 273 638
Lån til foretak i samme konsern	4	153 476 596	208 627 684
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>511 347 323</b>	<b>617 901 322</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>511 347 323</b>	<b>617 901 322</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Andre kortsiktige fordringer		610 155	65 000
Konsernfordringer	4	25 616 239	9 913 336
<b>Sum fordringer</b>		<b>26 226 394</b>	<b>9 978 336</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		1 100 314	17 327 515
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>1 100 314</b>	<b>17 327 515</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>27 326 708</b>	<b>27 305 851</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>538 674 031</b>	<b>645 207 173</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	5, 6	3 001 500	3 001 200
Overkurs	6	194 544 547	254 592 011
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>197 546 047</b>	<b>257 593 211</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	6	6 063 248	12 704 941
Udisponert resultat			-1
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>6 063 248</b>	<b>12 704 940</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>203 609 295</b>	<b>270 298 151</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	10		
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	185 180 365	182 670 993
Øvrig langsiktig gjeld	4	116 614 448	168 320 590
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>301 794 813</b>	<b>350 991 583</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>301 794 813</b>	<b>350 991 583</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		520 098	
Betalbar skatt	10	53 359	282 115
Kortsiktig konserngjeld	4, 9	29 348 174	17 038 691
Annen kortsiktig gjeld		3 348 292	6 596 632
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>33 269 923</b>	<b>23 917 438</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>335 064 736</b>	<b>374 909 021</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>538 674 031</b>	<b>645 207 173</b>



Statsautoriserte revisorer  
Ernst & Young AS

Dronning Eufemias gate 6, NO-0191 Oslo  
Postboks 1156 Sentrum, NO-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

### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

#### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Freyja Norwegian HoldCo AS som består av balanse per 31. desember 2019, resultatregnskap og kontantstrømpoppstilling 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 2019, 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 revisjonen 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 den øvrige informasjonen. Vår uttalelse 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 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, 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. Betyggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon 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



Building a better  
working world

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 bokføringsskikk i Norge.

Oslo, 7. mai 2020  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Kjetil Rimstad  
statsautorisert revisor

Uavhengig revisors beretning - Freyja Norwegian HoldCo AS

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Penneo Dokumenttrøkket: DC2CC-YGTNI-1 QUX6-TNOH-QHH4S-L7V31



# 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: 51.175.xxx.xxx

2020-05-07 10:55:54Z



Penneo Dokumentnøkkel: DC2CC-YGTNI-1QUX6-TNOHF-QHH4S-LV31

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 2019

## Freyja Norwegian Holdco AS

Resultatregnskap  
Balanse  
Noter til regnskapet

Org.nr.: 916 651 473



<b>Resultatregnskap</b>			
<b>Freyja Norwegian Holdco AS</b>			
	<b>Note</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
<b>Driftsinntekter og driftskostnader</b>			
Annen driftskostnad	2	6,343,694	1,251,135
Sum driftskostnader		6,343,694	1,251,135
Driftsresultat		-6,343,694	-1,251,135
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap	3	9,472,562	4,778,524
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	9	18,191,690	33,873,269
Annen renteinntekt		11,552	26,790
Annen finansinntekt		74,721	0
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler	3	1,044,732	0
Rentekostnad til foretak i samme konsern		23,254,681	19,231,153
Annen rentekostnad	8	0	10,068,501
Annen finanskostnad		3,695,752	15,907,859
Resultat av finansposter		-244,640	-6,528,930
Ordinært resultat før skattekostnad		-6,588,334	-7,780,065
Skattekostnad på ordinært resultat	10	53,359	-1,918,034
Ordinært resultat		-6,641,693	-5,862,031
<b>Årsresultat</b>	<b>6</b>	<b>-6,641,693</b>	<b>-5,862,031</b>
<b>Overføringer</b>			
Overført fra overkurs	6	6,641,693	5,862,030
Sum overføringer		-6,641,693	-5,862,030



<b>Balanse</b>			
<b>Freyja Norwegian Holdco AS</b>			
<b>Eiendeler</b>	<b>Note</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i datterselskap	3	357,870,727	409,273,638
Lån til foretak i samme konsern	4	153,476,596	208,627,684
Sum finansielle anleggsmidler		511,347,323	617,901,322
Sum anleggsmidler		511,347,323	617,901,322
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Andre kortsiktige fordringer		610,155	65,000
Konsernfordringer	4	25,616,239	9,913,336
Sum fordringer		26,226,394	9,978,336
<b>Investeringer</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		1,100,314	17,327,515
Sum omløpsmidler		27,326,708	27,305,851
<b>Sum eiendeler</b>		<b>538,674,031</b>	<b>645,207,173</b>



<b>Balanse</b>			
<b>Freyja Norwegian Holdco AS</b>			
<b>Egenkapital og gjeld</b>	<b>Note</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	5, 6	3,001,500	3,001,200
Overkurs	6	194,544,547	254,592,011
Sum innskutt egenkapital		197,546,047	257,593,211
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	6	6,063,248	12,704,941
Udisponert resultat		0	-1
Sum opptjent egenkapital		6,063,248	12,704,940
Sum egenkapital		203,609,295	270,298,151
<b>Gjeld</b>			
<b>Avsetning for forpliktelser</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	185,180,365	182,670,993
Øvrig langsiktig gjeld	4	116,614,448	168,320,590
Sum annen langsiktig gjeld		301,794,813	350,991,583
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		520,098	0
Betalbar skatt	10	53,359	282,115
Annen kortsiktig gjeld		3,348,292	6,596,632
Kortsiktig konserngjeld	4, 9	29,348,174	17,038,691
Sum kortsiktig gjeld		33,269,923	23,917,438
Sum gjeld		335,064,736	374,909,021
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>538,674,031</b>	<b>645,207,173</b>
Oslo , 30.04.2020 Styret i Freyja Norwegian Holdco AS			
_____ Kirk Lawrence Lindström styreleder		_____ Peter Matzen Drachmann styremedlem	
Freyja Norwegian Holdco AS			Side 4



<b>Indirekte kontantstrøm</b>			
<b>Freyja Norwegian Holdco AS</b>			
	<b>Note</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
<b>Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter</b>			
Resultat før skattekostnad		-6,588,334	-7,780,065
Periodens betalte skatt		0	-1,827,573
Inntekt på investering i datterselskap		0	-37,553,000
Endring i leverandørgjeld		520,098	-1,143,975
Endring i andre tidsavgrensningsposter		-6,299,050	20,554,089
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		-12,367,286	-27,750,524
<b>Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter</b>			
Inntekt fra investeringer i datterselskap		56,181,435	83,271,383
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		56,181,435	83,271,383
<b>Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter</b>			
Innbetalinger ved opptak av ny langsiktig gjeld		0	182,670,993
Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld		0	193,374,732
Utbetalinger av utbytte		60,041,349	171,106,474
Innbetalt kapitalforhøyelse		0	17,204,676
Innbetaling langsiktige lån til konsernforetak		0	105,311,846
Utbetaling langsiktig lån fra konsernforetak		0	2,483,331
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		-60,041,349	-61,777,022
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter		-16,227,201	-6,256,163
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. begynnel		17,327,515	23,583,678
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. slutt		1,100,314	17,327,515



## 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 22 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reverseres i samme periode er utlignet og nettoført. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli utnyttet.

### 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 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.

#### **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 2018 utgjør kr 229.285. Det er ikke betalt honorar til revisor for andre tjenester i 2019

## NOTE 3 AKSJER I DATTERSELSKAP OG DELTAKERLIGNENDE SELSKAPER

Selskap	Sted	Eier- andel	Resultat 2019	EK 31.12.19	Verdi i balansen*
Vinkelhuset IV AS	Stavanger	100 %	-461 393	3 479 151	9 915 073
Koppholen ANS	Stavanger	99 %	5 124 790	31 025 021	54 479 216
Borg Logistikkbygg AS	Fredrikstad	100 %	-356 976	80 205 815	211 839 362
Tangen Alle AS	Arendal	100 %	-3 590 642	10 096 723	15 587 294
Fastigheter Holding I AB	Lidköping (S)	100 %	0	0	20 103 865
Fastigheter Holding II AB	Tibro, Skara, Lansbro (S)	100 %	0	0	28 607 818
Industri Plast Eiendom APS	Køge, Danmark	100 %	0	0	17 338 100
<b>Totalt</b>					<b>357 870 728</b>

\* Bokført verdi i selskapsregnskapet per. 31. desember 2019 (kostmetoden).

Dersom verdijustert 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	9,472,562
Inntekt fra deltakerlignende selskaper	
<b>Sum inntekter fra investeringer i datterselskaper</b>	<b>9,472,562</b>



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

	<b>Kortsiktige Fordringer</b>	<b>Langsiktige Fordringer</b>
	<b>2019</b>	<b>2019</b>
Vinkelhuset IV AS	409,336	0
Kiær	9,419,972	0
Koppholen ANS	2,780,362	0
Øra Invest Eiendom AS	9,886,735	0
Tangen Alle AS	1,848,967	0
Fastigheter Holding I AB	178,549	152,855,872
Fastigheter Holding II AB	637,946	0
Industri Plast Eiendom APS	454,372	620,724
Freyja Real Estate Holding 2 SARL	0	0
Sum	<b>25,616,239</b>	<b>153,476,596</b>

	<b>Kortsiktig gjeld</b>	<b>Langsiktig gjeld</b>
	<b>2019</b>	<b>2019</b>
Koppholen ANS	4,835,748	0
Borg Logestikkbygg AS	8,173	0
Tangen Alle AS	0	0
Kiær Eiendom Invest II AS	1,627,464	0
Øra Invest Eiendom AS	19,268,754	0
Fastigheter Holding I AB	0	0
Fastigheter Holding II AB	0	0
Freyja Real Estate Holding 1 SARL	3,608,035	116,614,448
Sum	<b>29,348,174</b>	<b>116,614,448</b>

## NOTE 5 AKSJONÆRER

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

	<b>Antall</b>	<b>Pålydende</b>	<b>Bokført</b>
Ordinære aksjer	30 000	100,15	30 01 500
Sum	30 000		30 01 500

### Eierstruktur

Eneaksjonær pr. 31.12 var:

	<b>Ordinære</b>	<b>Eierandel</b>	<b>Stemmeandel</b>
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. 31.12.2018	3,001,200	254,592,011	12,704,941	270,298,152
Kapitalforhøyelse fra 2018 ikke registrert	300	-6115	0	-5,815
Ekstraordinært utbytte		-60,041,349	0	-60,041,349
Årets resultat			-6,641,693	-6,641,693
Pr. 31.12.2019	3,001,500	194,544,547	6,063,248	203,609,295

## 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 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 8 LÅN, PANT OG GARANTIER

	2019	2018
Gjeld til kredittinstitusjoner, AIG	185,180,365	182,670,993
Sum annen langsiktig gjeld	185,180,365	182,670,993

Langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner (AIG):

Langsiktig lån fra BAWAG ble 13. desember 2018 refinansiert gjennom et nytt langsiktig fra AIG.

Lånerenten på lånet fra AIG er NIBOR + 3,25% og betales kvartalsvis. Løpetid på lånet er 5 år.

Det er inngått en rentesikringsavtale med Danske Bank gjennom morselskapet Freyja Norwegian Holdco AS - NIBOR 2%

Etableringskostnader balanseføres sammen med lånet og avskrives over lånets løpetid.

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 357,870,727.

## NOTE 9 TRANSAKSJONER MED NÆRSTÅENDE

	2019	2018
Konsernbidrag mottatt (brutto) *	25,616,239	0
Konsernbidrag avgitt (brutto) *	0	0
Mottatt utbytte fra datterselskaper	9,472,562	3,832,410
Inntekt fra deltagerlignede selskaper	0	152,679
Nedskrivning av finansielle anleggsmidler	1,044,732	0
Renter fra konsernselskap	18,191,690	33,873,269
Renter til konsernselskap	-23,254,681	-19,231,153
<b>Sum</b>	<b>31,070,542</b>	<b>18,627,205</b>

Rente på langsiktige lån til/fra konsernselskap er avregnet med 12,0 % p.a. i 2018.

## NOTE 10 SKATT

Årets skattekostnad	2019	2018
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	53,359	284,794
For mye/lite avsatt tidligere år	0	0
Endring i utsatt skattefordel	0	-2,202,828
Skattekostnad ordinært resultat	53,359	-1,918,034
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	-6,588,334	-7,780,065
Permanente forskjeller	6,580,354	-570,844
Endring i midlertidige forskjeller	0	9,577,494
Mottatt konsernbidrag	0	0
Skattepliktig inntekt	-7,980	1,226,585



Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	-2,030,605	282,115
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	2,083,964	0
Sum betalbar skatt i balansen	53,359	282,115

Beregning av effektiv skattesats		
Sum	0	0

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

	2019	2018	Endring
--	------	------	---------

## Note 11 Hendelser etter balansedagen

### COVID-19

I desember 2019 startet utbruddet av Coronaviruset (Covid-19) i Kina. Siden da har utbruddet eskalert til en global pandemi. Viruset forårsaker alvorlig sykdom hos tusenvis av mennesker og har resultert i mange dødsfall. Globalt har det vært stor risiko for spredning som har resultert i mange negative økonomiske, sosiale og infrastrukturelle følger. Styresmakter verden over tar ekstreme tiltak for å kontrollere spredning av viruset. Disse tiltakene inkluderer, blant annet, avstenging av byer, forbud mot reiser og anbefalinger om å holde seg hjemme. Det er klart at dette vil få en alvorlig påvirkning på den globale og nordiske økonomien. Men, det er for tidlig å fastslå de nøyaktige konsekvensene.

For å hindre spredning av coronaviruset, har vi også innført tiltak i den operasjonelle virksomheten av selskapet. På nåværende tidspunkt er det for tidlig å estimere konsekvensene for virksomheten, både sett fra operasjonelt og finansielt perspektiv. Vi forventer at vår operasjonelle drift vil fortsette som planlagt. Den planlagte forretningsplanen er gjeldende og selskapet forventer fortsatt å være likvid.

Det er en risiko at det nåværende økonomiske og sosiale miljøet vil påvirke eiendomsverdien, men basert på dagens informasjon vet vi ikke effekten av dette på grunn av usikkerhet rundt verdsettelsen. Vi overvåker daglig alle effekter og nye statlige tiltak og vil gjøre handlinger med de beste intensjoner både for virksomheten og menneskene.



## ÅRSBERETNING 2019 FOR FREYJA NORWEGIAN HOLDCO AS

### 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. l kjøpte 100% av aksjene i selskapet pr 16.08.2016. Freyja Norwegian Holdco AS ervervet aksjene fra selger NLI i døtrene beskrevet i note 4 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.

### 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 2019.

### COVID-19

I desember 2019 startet utbruddet av Coronaviruset (Covid-19) i Kina. Siden da har utbruddet eskalert til en global pandemi. Virusset forårsaker alvorlig sykdom hos tusenvis av mennesker og har resultert i mange dødsfall. Globalt har det vært stor risiko for spredning som har resultert i mange negative økonomiske, sosiale og infrastrukturelle følger. Styresmakter verden over tar ekstreme tiltak for å kontrollere spredning av viruset. Disse tiltakene inkluderer, blant annet, avstenging av byer, forbud mot reiser og anbefalinger om å holde seg hjemme. Det er klart at dette vil få en alvorlig påvirkning på den globale og nordiske økonomien. Men, det er for tidlig å fastslå de nøyaktige konsekvensene. For å hindre spredning av coronaviruset, har vi også innført tiltak i den operasjonelle virksomheten av selskapet. På nåværende tidspunkt er det for tidlig å estimere konsekvensene for virksomheten, både sett fra operasjonelt og finansielt perspektiv. Vi forventer at vår operasjonelle drift vil fortsette som planlagt. Den planlagte forretningsplanen er gjeldende og selskapet forventer fortsatt å være likvid. Det er en risiko at det nåværende økonomiske og sosiale miljøet vil påvirke eiendomsverdien, men basert på dagens informasjon vet vi ikke effekten av dette på grunn av usikkerhet rundt verdsettelsen. Vi overvåker daglig alle effekter og nye statlige tiltak og vil gjøre handlinger med de beste intensjoner både for virksomheten og menneskene.

### 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 2019 hadde selskapet et negativt resultat etter skattekostnad på kr -6 641 693 som foreslås disponert slik:

Disponering	Belep
Overført fra overkurs	6 641 693

Oslo, 30.04.2020

Styret i Freyja Norwegian Holdco AS

Peter Matzen Drachmann  
Styremedlem

Kirk Lawrence Lindström  
Styreleder



# Årsregnskap 2019

## Freyja Norwegian Holdco AS

Resultatregnskap  
Balanse  
Noter til regnskapet

Org.nr.: 916 651 473



<b>Resultatregnskap</b>			
<b>Freyja Norwegian Holdco AS</b>			
	<b>Note</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
<b>Driftsinntekter og driftskostnader</b>			
Annen driftskostnad	2	6,343,694	1,251,135
Sum driftskostnader		6,343,694	1,251,135
Driftsresultat		-6,343,694	-1,251,135
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap	3	9,472,562	4,778,524
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	9	18,191,690	33,873,269
Annen renteinntekt		11,552	26,790
Annen finansinntekt		74,721	0
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler	3	1,044,732	0
Rentekostnad til foretak i samme konsern		23,254,681	19,231,153
Annen rentekostnad	8	0	10,068,501
Annen finanskostnad		3,695,752	15,907,859
Resultat av finansposter		-244,640	-6,528,930
Ordinært resultat før skattekostnad		-6,588,334	-7,780,065
Skattekostnad på ordinært resultat	10	53,359	-1,918,034
Ordinært resultat		-6,641,693	-5,862,031
<b>Årsresultat</b>	<b>6</b>	<b>-6,641,693</b>	<b>-5,862,031</b>
<b>Overføringer</b>			
Overført fra overkurs	6	6,641,693	5,862,030
Sum overføringer		-6,641,693	-5,862,030


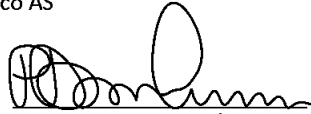


<b>Balanse</b>			
<b>Freyja Norwegian Holdco AS</b>			
<b>Eiendeler</b>	<b>Note</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i datterselskap	3	357,870,727	409,273,638
Lån til foretak i samme konsern	4	153,476,596	208,627,684
Sum finansielle anleggsmidler		511,347,323	617,901,322
Sum anleggsmidler		511,347,323	617,901,322
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Andre kortsiktige fordringer		610,155	65,000
Konsernfordringer	4	25,616,239	9,913,336
Sum fordringer		26,226,394	9,978,336
<b>Investeringer</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		1,100,314	17,327,515
Sum omløpsmidler		27,326,708	27,305,851
<b>Sum eiendeler</b>		<b>538,674,031</b>	<b>645,207,173</b>



<b>Balanse</b>			
<b>Freyja Norwegian Holdco AS</b>			
<b>Egenkapital og gjeld</b>	<b>Note</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	5, 6	3,001,500	3,001,200
Overkurs	6	194,544,547	254,592,011
Sum innskutt egenkapital		197,546,047	257,593,211
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	6	6,063,248	12,704,941
Udisponert resultat		0	-1
Sum opptjent egenkapital		6,063,248	12,704,940
Sum egenkapital		203,609,295	270,298,151
<b>Gjeld</b>			
<b>Avsetning for forpliktelser</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	185,180,365	182,670,993
Øvrig langsiktig gjeld	4	116,614,448	168,320,590
Sum annen langsiktig gjeld		301,794,813	350,991,583
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		520,098	0
Betalbar skatt	10	53,359	282,115
Annen kortsiktig gjeld		3,348,292	6,596,632
Kortsiktig konserngjeld	4, 9	29,348,174	17,038,691
Sum kortsiktig gjeld		33,269,923	23,917,438
Sum gjeld		335,064,736	374,909,021
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>538,674,031</b>	<b>645,207,173</b>

Oslo, 30.04.2020  
Styret i Freyja Norwegian Holdco AS

 Kirk Lawrence Lindström styreleder	 Peter Matzen Drachmann styremedlem
--	---

Freyja Norwegian Holdco AS Side 4



<b>Indirekte kontantstrøm</b>			
<b>Freyja Norwegian Holdco AS</b>			
	<b>Note</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
<b>Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter</b>			
Resultat før skattekostnad		-6,588,334	-7,780,065
Periodens betalte skatt		0	-1,827,573
Inntekt på investering i datterselskap		0	-37,553,000
Endring i leverandørgjeld		520,098	-1,143,975
Endring i andre tidsavgrensningsposter		-6,299,050	20,554,089
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		-12,367,286	-27,750,524
<b>Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter</b>			
Inntekt fra investeringer i datterselskap		56,181,435	83,271,383
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		56,181,435	83,271,383
<b>Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter</b>			
Innbetalinger ved opptak av ny langsiktig gjeld		0	182,670,993
Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld		0	193,374,732
Utbetalinger av utbytte		60,041,349	171,106,474
Innbetalt kapitalforhøyelse		0	17,204,676
Innbetaling langsiktige lån til konsernforetak		0	105,311,846
Utbetaling langsiktig lån fra konsernforetak		0	2,483,331
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		-60,041,349	-61,777,022
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter		-16,227,201	-6,256,163
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. begynnel		17,327,515	23,583,678
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. slutt		1,100,314	17,327,515



## 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 22 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reverseres i samme periode er utlignet og nettoført. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli utnyttet.

### 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 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.

#### **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 2018 utgjør kr 229.285. Det er ikke betalt honorar til revisor for andre tjenester i 2019

## NOTE 3 AKSJER I DATTERSELSKAP OG DELTAKERLIGNENDE SELSKAPER

Selskap	Sted	Eier- andel	Resultat 2019	EK 31.12.19	Verdi i balansen*
Vinkelhuset IV AS	Stavanger	100 %	-461 393	3 479 151	9 915 073
Koppholen ANS	Stavanger	99 %	5 124 790	31 025 021	54 479 216
Borg Logistikkbygg AS	Fredrikstad	100 %	-356 976	80 205 815	211 839 362
Tangen Alle AS	Arendal	100 %	-3 590 642	10 096 723	15 587 294
Fastigheter Holding I AB	Lidköping (S)	100 %	0	0	20 103 865
Fastigheter Holding II AB	Tibro, Skara, Lansbro (S)	100 %	0	0	28 607 818
Industri Plast Eiendom APS	Køge, Danmark	100 %	0	0	17 338 100
<b>Totalt</b>					<b>357 870 728</b>

\* Bokført verdi i selskapsregnskapet per. 31. desember 2019 (kostmetoden).

Dersom verdijustert 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	9,472,562
Inntekt fra deltakerlignende selskaper	
<b>Sum inntekter fra investeringer i datterselskaper</b>	<b>9,472,562</b>



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

	<b>Kortsiktige Fordringer</b>	<b>Langsiktige Fordringer</b>
	<b>2019</b>	<b>2019</b>
Vinkelhuset IV AS	409,336	0
Kiær	9,419,972	0
Koppholen ANS	2,780,362	0
Øra Invest Eiendom AS	9,886,735	0
Tangen Alle AS	1,848,967	0
Fastigheter Holding I AB	178,549	152,855,872
Fastigheter Holding II AB	637,946	0
Industri Plast Eiendom APS	454,372	620,724
Freyja Real Estate Holding 2 SARL	0	0
Sum	<b>25,616,239</b>	<b>153,476,596</b>

	<b>Kortsiktig gjeld</b>	<b>Langsiktig gjeld</b>
	<b>2019</b>	<b>2019</b>
Koppholen ANS	4,835,748	0
Borg Logestikkbygg AS	8,173	0
Tangen Alle AS	0	0
Kiær Eiendom Invest II AS	1,627,464	0
Øra Invest Eiendom AS	19,268,754	0
Fastigheter Holding I AB	0	0
Fastigheter Holding II AB	0	0
Freyja Real Estate Holding 1 SARL	3,608,035	116,614,448
Sum	<b>29,348,174</b>	<b>116,614,448</b>

## NOTE 5 AKSJONÆRER

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

	<b>Antall</b>	<b>Pålydende</b>	<b>Bokført</b>
Ordinære aksjer	30 000	100,15	30 01 500
Sum	30 000		30 01 500

### Eierstruktur

Eneaksjonær pr. 31.12 var:

	<b>Ordinære</b>	<b>Eierandel</b>	<b>Stemmeandel</b>
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. 31.12.2018	3,001,200	254,592,011	12,704,941	270,298,152
Kapitalforhøyelse fra 2018 ikke registrert	300	-6115	0	-5,815
Ekstraordinært utbytte		-60,041,349	0	-60,041,349
Årets resultat			-6,641,693	-6,641,693
Pr. 31.12.2019	3,001,500	194,544,547	6,063,248	203,609,295

## 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 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 8 LÅN, PANT OG GARANTIER

	2019	2018
Gjeld til kredittinstitusjoner, AIG	185,180,365	182,670,993
Sum annen langsiktig gjeld	185,180,365	182,670,993

Langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner (AIG):

Langsiktig lån fra BAWAG ble 13. desember 2018 refinansiert gjennom et nytt langsiktig fra AIG.

Lånerenten på lånet fra AIG er NIBOR + 3,25% og betales kvartalsvis. Løpetid på lånet er 5 år.

Det er inngått en rentesikringsavtale med Danske Bank gjennom morselskapet Freyja Norwegian Holdco AS - NIBOR 2%

Etableringskostnader balanseføres sammen med lånet og avskrives over lånets løpetid.

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 357,870,727.

## NOTE 9 TRANSAKSJONER MED NÆRSTÅENDE

	2019	2018
Konsernbidrag mottatt (brutto) *	25,616,239	0
Konsernbidrag avgitt (brutto) *	0	0
Mottatt utbytte fra datterselskaper	9,472,562	3,832,410
Inntekt fra deltagerlignede selskaper	0	152,679
Nedskrivning av finansielle anleggsmidler	1,044,732	0
Renter fra konsernselskap	18,191,690	33,873,269
Renter til konsernselskap	-23,254,681	-19,231,153
<b>Sum</b>	<b>31,070,542</b>	<b>18,627,205</b>

Rente på langsiktige lån til/fra konsernselskap er avregnet med 12,0 % p.a. i 2018.

## NOTE 10 SKATT

Årets skattekostnad	2019	2018
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	53,359	284,794
For mye/lite avsatt tidligere år	0	0
Endring i utsatt skattefordel	0	-2,202,828
Skattekostnad ordinært resultat	53,359	-1,918,034
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	-6,588,334	-7,780,065
Permanente forskjeller	6,588,334	-570,844
Endring i midlertidige forskjeller	0	9,577,494
Mottatt konsernbidrag	0	0
Skattepliktig inntekt	0	1,226,585



Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	-2,030,605	282,115
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	2,083,964	0
Sum betalbar skatt i balansen	53,359	282,115

Beregning av effektiv skattesats		
Sum	0	0

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

	2019	2018	Endring
--	------	------	---------

## Note 11 Hendelser etter balansedagen

### COVID-19

I desember 2019 startet utbruddet av Coronaviruset (Covid-19) i Kina. Siden da har utbruddet eskalert til en global pandemi. Viruset forårsaker alvorlig sykdom hos tusenvis av mennesker og har resultert i mange dødsfall. Globalt har det vært stor risiko for spredning som har resultert i mange negative økonomiske, sosiale og infrastrukturelle følger. Styresmakter verden over tar ekstreme tiltak for å kontrollere spredning av viruset. Disse tiltakene inkluderer, blant annet, avstenging av byer, forbud mot reiser og anbefalinger om å holde seg hjemme. Det er klart at dette vil få en alvorlig påvirkning på den globale og nordiske økonomien. Men, det er for tidlig å fastslå de nøyaktige konsekvensene.

For å hindre spredning av coronaviruset, har vi også innført tiltak i den operasjonelle virksomheten av selskapet. På nåværende tidspunkt er det for tidlig å estimere konsekvensene for virksomheten, både sett fra operasjonelt og finansielt perspektiv. Vi forventer at vår operasjonelle drift vil fortsette som planlagt. Den planlagte forretningsplanen er gjeldende og selskapet forventer fortsatt å være likvid.

Det er en risiko at det nåværende økonomiske og sosiale miljøet vil påvirke eiendomsverdien, men basert på dagens informasjon vet vi ikke effekten av dette på grunn av usikkerhet rundt verdsettelsen. Vi overvåker daglig alle effekter og nye statlige tiltak og vil gjøre handlinger med de beste intensjoner både for virksomheten og menneskene.