



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 990 632 642
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: EIENDOMSGRUPPEN FREDRIKSTAD AS
Forretningsadresse: c/o Public Property Invest ASA
Haakon VIIs gate 1
0161 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: 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: Ulrik Kragh Tollefsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.03.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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, 28.05.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter		7 909 145	7 468 247
Sum inntekter		7 909 145	7 468 247
Kostnader			
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	904 810	828 810
Annen driftskostnad		1 789 713	712 280
Sum kostnader		2 694 523	1 541 090
Driftsresultat		5 214 622	5 927 157
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		10 904	3 997
Sum finansinntekter		10 904	3 997
Rentekostnad til foretak i samme konsern		3 003 784	3 070 842
Annen finanskostnad			35
Sum finanskostnader		3 003 784	3 070 877
Netto finans		-2 992 880	-3 066 880
Ordinært resultat før skattekostnad		2 221 742	2 860 276
Skattekostnad på resultat	2	488 784	629 260
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 732 958	2 231 016
Årsresultat		1 732 958	2 231 016
Årsresultat etter minoritetsinteresser		1 732 958	2 231 016
Totalresultat		1 732 958	2 231 016
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap	3	1 732 958	2 231 016
Sum overføringer og disponeringer		1 732 958	2 231 016



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	2		
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	1	76 778 372	75 725 558
Sum varige driftsmidler		76 778 372	75 725 558
Finansielle anleggsmidler			
Andre langsiktige fordringer		31 771	74 095
Sum finansielle anleggsmidler		31 771	74 095
Sum anleggsmidler		76 810 143	75 799 652
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		305 846	901 791
Konsernfordringer		15 501 625	
Sum fordringer		15 807 471	901 791
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		592 893	2 192 172
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		592 893	2 192 172
Sum omløpsmidler		16 400 364	3 093 963
SUM EIENDELER		93 210 506	78 893 615

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Aksjekapital	3	400 000	400 000
Sum innskutt egenkapital		400 000	400 000
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	3		14 779 469
Sum opptjent egenkapital			-14 779 469
Sum egenkapital		400 000	-14 379 469
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	2	5 858 858	2 914 961
Sum avsetninger for forpliktelser		5 858 858	2 914 961
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld		85 668 758	90 164 973
Sum annen langsiktig gjeld		85 668 758	90 164 973
Sum langsiktig gjeld		91 527 616	93 079 934
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 253 344	141 774
Betalbar skatt	2		
Annen kortsiktig gjeld		29 547	51 376
Sum kortsiktig gjeld		1 282 890	193 150
Sum gjeld		92 810 506	93 273 084
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		93 210 506	78 893 615



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 636577

Enheten

Organisasjonsnummer: 990 632 642
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: EIENDOMSGRUPPEN FREDRIKSTAD AS
Forretningsadresse: c/o Arctic Real Estate Management
Haakon VIIIs gate 5
0161 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: 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: Ulrik Kragh Tollefsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.03.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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, 17.07.2024



Organisasjonsnr: 990 632 642
EIENDOMSGRUPPEN FREDRIKSTAD AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter		7 909 145	7 468 247
Sum inntekter		7 909 145	7 468 247
Kostnader			
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	904 810	828 810
Annen driftskostnad		1 789 713	712 280
Sum kostnader		2 694 523	1 541 090
Driftsresultat		5 214 622	5 927 157
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		10 904	3 997
Sum finansinntekter		10 904	3 997
Rentekostnad til foretak i samme konsern		3 003 784	3 070 842
Annen finanskostnad			35
Sum finanskostnader		3 003 784	3 070 877
Netto finans		-2 992 880	-3 066 880
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på resultat	2	488 784	629 260
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 732 958	2 231 016
Årsresultat		1 732 958	2 231 016
Årsresultat etter minoritetsinteresser		1 732 958	2 231 016
Totalresultat		1 732 958	2 231 016
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap	3	1 732 958	2 231 016
Sum overføringer og disponeringer		1 732 958	2 231 016



Organisasjonsnr: 990 632 642
EIENDOMSGRUPPEN FREDRIKSTAD AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel	2		
---------------------	---	--	--

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger o.a.			
------------------------	--	--	--

fast eiendom	1		
--------------	---	--	--

Sum varige driftsmidler		76 778 372	75 725 558
-------------------------	--	------------	------------

Finansielle anleggsmidler

Andre langsiktige			
-------------------	--	--	--

fordringer		31 771	74 095
------------	--	--------	--------

Sum finansielle			
-----------------	--	--	--

anleggsmidler		31 771	74 095
---------------	--	--------	--------

Sum anleggsmidler		76 810 143	75 799 652
-------------------	--	------------	------------

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Andre kortsiktige			
-------------------	--	--	--

fordringer		305 846	901 791
------------	--	---------	---------

Konsernfordringer		15 501 625	
-------------------	--	------------	--

Sum fordringer		15 807 471	901 791
----------------	--	------------	---------

Bankinnskudd, kontanter

og lignende

Bankinnskudd, kontanter o.			
----------------------------	--	--	--

l.		592 893	2 192 172
----	--	---------	-----------

Sum bankinnskudd,			
-------------------	--	--	--

kontanter og lignende		592 893	2 192 172
-----------------------	--	---------	-----------

Sum omløpsmidler		16 400 364	3 093 963
------------------	--	------------	-----------

SUM EIENDELER		93 210 506	78 893 615
---------------	--	------------	------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital	3	400 000	400 000
--------------	---	---------	---------

Sum innskutt egenkapital		400 000	400 000
--------------------------	--	---------	---------

Opptjent egenkapital

Udekket tap	3		14 779 469
-------------	---	--	------------



Sum opptjent egenkapital			-14 779 469
Sum egenkapital		400 000	-14 379 469
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	2	5 858 858	2 914 961
Sum avsetninger for forpliktelseser		5 858 858	2 914 961
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld		85 668 758	90 164 973
Sum annen langsiktig gjeld		85 668 758	90 164 973
Sum langsiktig gjeld		91 527 616	93 079 934
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 253 344	141 774
Betalbar skatt	2		
Annen kortsiktig gjeld		29 547	51 376
Sum kortsiktig gjeld		1 282 890	193 150
Sum gjeld		92 810 506	93 273 084
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		93 210 506	78 893 615



Organisasjonsnr: 990 632 642
EIENDOMSGRUPPEN FREDRIKSTAD AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.



Admincontrol

List of Signatures Page 1/1

Eiendomsgruppen Fredrikstad AS - Årsregnskap 2023.pdf

Name	Method	Signed at
Hauland, Silje Cathrine	BANKID	2024-03-22 13:02 GMT+01
Bern, Kenneth Frode Goovaerts	BANKID	2024-03-22 12:55 GMT+01
GÖRANSSON, GERD YLVA	BANKID	2024-03-22 12:54 GMT+01
Kjeldby, Morten	BANKID	2024-03-22 12:37 GMT+01



This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

External reference: D1A0382999FE4DB8B552668488837DD7



Årsregnskap 2023

Eiendomsgruppen Fredrikstad AS

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet

Org.nr.: 990 632 642



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
D1A0382999FE4DB8B552668488837DD7



Resultatregnskap

Eiendomsgruppen Fredrikstad AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2023	2022
Leieinntekter		7 909 145	7 468 247
Sum driftsinntekter		7 909 145	7 468 247
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	904 810	828 810
Annen driftskostnad		1 789 713	712 280
Sum driftskostnader		2 694 523	1 541 090
Driftsresultat		5 214 622	5 927 157
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		10 904	3 997
Rentekostnad til foretak i samme konsern		3 003 784	3 070 842
Annen finanskostnad		0	35
Resultat av finansposter		-2 992 880	-3 066 880
Resultat før skattekostnad		2 221 742	2 860 276
Skattekostnad på resultat	2	488 784	629 260
Årsresultat		1 732 958	2 231 016
Overføringer			
Overført til udekket tap	3	-1 732 958	-2 231 016
Sum overføringer		1 732 958	2 231 016

Eiendomsgruppen Fredrikstad AS

Side 2



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
D1A0382999FE4DB8B552668488837DD7



Balanse

Eiendomsgruppen Fredrikstad AS

Eiendeler	Note	2023	2022
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	1	76 778 372	75 725 558
Sum varige driftsmidler		76 778 372	75 725 558
Andre langsiktige fordringer		31 771	74 095
Sum finansielle anleggsmidler		31 771	74 095
Sum anleggsmidler		76 810 143	75 799 652
Omløpsmidler			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		305 846	901 791
Konsernfordringer		15 501 625	0
Sum fordringer		15 807 471	901 791
Bankinnskudd, kontanter o.l.		592 893	2 192 172
Sum omløpsmidler		16 400 364	3 093 963
Sum eiendeler		93 210 506	78 893 615

Eiendomsgruppen Fredrikstad AS

Side 3



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
D1A0382999FE4DB8B552668488837DD7



Balanse

Eiendomsgruppen Fredrikstad AS

Egenkapital og gjeld	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	3	400 000	400 000
Sum innskutt egenkapital		400 000	400 000
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	3	0	-14 779 469
Sum opptjent egenkapital		0	-14 779 469
Sum egenkapital		400 000	-14 379 469
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	2	5 858 858	2 914 961
Sum avsetning for forpliktelser		5 858 858	2 914 961
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld		85 668 758	90 164 973
Sum annen langsiktig gjeld		85 668 758	90 164 973
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 253 344	141 774
Annen kortsiktig gjeld		29 546	51 376
Sum kortsiktig gjeld		1 282 890	193 150
Sum gjeld		92 810 506	93 273 084
Sum egenkapital og gjeld		93 210 506	78 893 615

Eiendomsgruppen Fredrikstad AS

Side 4



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
D1A0382999FE4DB8B552668488837DD7



Balanse

Eiendomsgruppen Fredrikstad AS
Oslo, 22.03.2024
Styret i Eiendomsgruppen Fredrikstad AS

Kenneth Frode Goovaerts Bern
Styreleder

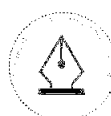
Gerd Ylva Göransson
Styremedlem

Silje Cathrine Hauland
Styremedlem

Morten Kjeldby
Daglig leder

Eiendomsgruppen Fredrikstad AS

Side 5



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
D1A0382999FE4DB8B552668488837DD7



Regnskapsprinsipper

Generell informasjon og regnskapsprinsipper

Periodens regnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak i Norge.

Regnskapsperiode

Resultatregnskapet inneholder regnskapstall fra 01.01.2023 frem til 31.12.2023.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter anskaffelsestidspunktet. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på opptakstidspunktet.

Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Andre anleggsmidler enn driftsmidler nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmiddelets økonomiske levetid. Vesentlige driftsmidler som består av 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. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22 % av forskjeller 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. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at dette kan bli nyttegjort.

Driftsinntekter og -kostnader

Selskapets inntekter består av leieinntekter som opptjenes og resultatføres i takt med utleieperioden. Ved avtale om leiefritak i en periode, vanligvis ved inngåelse av leieavtalen og en periode fremover, fordeles inntekten over hele leieperioden slik at det også resultatføres inntekter i den perioden det etter avtalen ikke er belastet leie. Kostnader medtas etter sammenstillingsprinsippet, dvs at kostnader medtas i samme periode som tilhørende inntekter inntektsføres.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
D1A0382999FE4DB8B552668488837DD7



Note 1 - Varige driftsmidler

	Tomt	Bygg	Tekn. anlegg	AUU	Park. pl.	Sum
Anskaffelseskost 01.01.2023	5 013 910	58 419 504	24 850 980	40 625	1 130 360	89 455 379
Tilgang	0	0		1 957 624		1 957 624
Avgang						0
Anskaffelseskost 31.12.2023	5 013 910	58 419 504	24 850 980	1 998 249	1 130 360	91 413 003
Akkumulerte avskrivninger 01.01	0	9 815 077	3 724 650	0	190 092	13 729 819
Akkumulerte avskrivninger 31.12	0	10 399 273	4 033 960	0	201 396	14 634 629
Balanseført verdi 31.12.2023	5 013 910	48 020 231	20 817 020	1 998 249	928 964	76 778 372
Lineær avskrivning		50-100 år	50-100 år		100 år	
Årets ordinære avskrivninger		584 195	309 310		11 304	904 810

Note 2 - Skatt

Arets skattekostnad fordeler seg på	2023	2022	
Betalbar skatt - skatteeffekt konsernbidrag	0	0	
Endring i utsatt skatt	488 784	629 260	
Sum skattekostnad (inntekt)	488 784	629 260	
Beregning av årets skattegrunnlag	2023	2022	
Resultat før skattekostnad	2 221 742	2 860 276	
Permanente forskjeller	0	0	
Grunnlag for årets skattekostnad	2 221 742	2 860 276	
Endring i midlertidige forskjeller	63 461	-26 418	
Beregnet alminnelig inntekt	2 285 202	2 833 859	
Benyttet fremførbart underskudd	13 444 807	2 833 859	
Mottatt konsernbidrag	11 159 605	0	
Avgitt konsernbidrag	0	0	
Beregnet grunnlag for betalbar skatt	0	0	
Oversikt over Midlertidige forskjeller:	Endring	2023	2022
Varige driftsmidler	-274 295	39 052 439	38 778 144
Underskudd til fremføring	-13 444 807	-13 772 287	-27 217 095
Gevinst- og tapskonto	337 755	1 351 020	1 688 775
Sum midlertidige forskjeller	-13 381 347	26 631 171	13 249 825
Forskjeller som ikke inngår i beregningen av utsatt skatt	0	0	0
Grunnlag for beregning av utsatt skatt	-13 381 347	26 631 171	13 249 825
Utsatt skatt 22%	2 943 897	5 858 858	2 914 961



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
D1A0382999FE4DB8B552668488837DD7



Note 3 - Egenkapital

Egenkapital pr 01.01.2023	Aksjekapital	Udekket tap	Sum egenkapital
Egenkapital per 01.01	400 000	-14 779 469	-14 379 469
Årets resultat		1 732 958	1 732 958
Mottatt konsernbidrag	0	8 704 491	8 704 491
Mottatt konsernbidrag - uten sk. effekt		4 342 020	4 342 020
Sum egenkapital 31.12.	400 000	0	400 000

Note 4 - Årsverk og sikkerhetsstillelser

Selskapet har ingen ansatte. Det er ikke ytet lån eller stilt garantier til styret eller andre nærstående.

Note 5 - Fortsatt drift

Selskapets eiendeler og gjeld er pantsatt for et obligasjonslån i Public Property Sub-Holding 4 AS (låntager) som forfaller september 2024. Den 21. februar 2024 signerte låntager en endringsavtale på obligasjonslånet med obligasjonseier for forlengelse av obligasjonslånet. Endringsavtalen inneholder en klausul som forutsetter at selskapet innhenter egenkapital tilsvarende MNOK 314 og obligasjonslånet forlenges med tre år. Dersom selskapet ikke klarer å innhente egenkapital tilsvarende MNOK 314 før obligasjonslånet forfaller, må låntager gå i nye forhandlinger med obligasjonseier. Dersom ikke låntager er i stand til innfri eller refinansiere dette lånet, er det en risiko for at obligasjonseier vil tiltre pantet i selskapet. I en slik situasjon kan det være tvil om selskapets evne til fortsatt drift.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
D1A0382999FE4DB8B552668488837DD7



PROTOKOLL FRA STYREMØTE I

Eiendomsgruppen Fredrikstad AS, org nr 990 632 642

Den 22.03.2024 ble det avholdt styremøte i Eiendomsgruppen Fredrikstad AS.

Til stede var styrets leder Kenneth Frode Goovaerts Bern, styremedlem Gerd Ylva Göransson og styremedlem Silje Cathrine Hauland. Styret var dermed beslutningsdyktig.

Til behandling forelå:

Sak 1 – Godkjenning av innkalling og agenda

Innkalling til styremøtet og forslag til dagsorden ble godkjent.

Sak 2 – Årsregnskap

Utkast til årsregnskap for 2023 ble gjennomgått, og styret vedtok å legge dette frem for generalforsamlingen for godkjenning.

Sak 3 – Innkalling til generalforsamling

Det ble besluttet å avholde ordinær generalforsamling samme dag. Styrelederen fikk fullmakt til å underskrive innkallingen for styret. Kravet til innkallingsfrist foreslås frafalt slik at generalforsamlingen avholdes etter reglene i aksjelovens § 5-7. Det ble besluttet å foreslå følgende dagsorden for generalforsamlingen.

1. Valg av møteleder og representant til å medundertegne protokollen
2. Godkjenning av innkalling og dagsorden
3. Årsregnskap og revisors beretning
4. Honorar til revisor

Kenneth Frode Goovaerts Bern
Styreleder

Gerd Ylva Göransson
Styremedlem

Silje Cathrine Hauland
Styremedlem



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
D1A0382999FE4DB8B552668488837DD7



PROTOKOLL FRA ORDINÆR GENERALFORSAMLING I

Eiendomsgruppen Fredrikstad AS, org nr 990 632 642

Den 22.03.2024 ble ordinær generalforsamling avholdt i Eiendomsgruppen Fredrikstad AS. Generalforsamlingen ble avholdt på Teams/pr. telefon.

Følgende saker ble behandlet:

1. Åpning av generalforsamlingen og registrering av fremmøtte aksjonærer, valg av møteleder og representant til å medundertegne protokollen.

Kenneth Frode Goovaerts Bern åpnet generalforsamlingen.

Til stede var selskapets eneaksjonær Public Property Sub-holding 4 AS representert ved Kenneth Frode Goovaerts Bern og Silje Cathrine Hauland

Kenneth Frode Goovaerts Bern ble valgt til å lede møtet og Silje Cathrine Hauland ble valgt til å signere protokollen sammen med møteleder.

2. Godkjenning av innkalling og dagsorden

Innkalling og dagsorden ble enstemmig godkjent, og generalforsamlingen ble erklært for lovlig satt.

3. Godkjenning av årsregnskap

Generalforsamlingen besluttet å godkjenne årsregnskapet og revisjonsberetningen. Selskapets resultat var kr -1 732 958. Generalforsamlingen besluttet i samsvar med styrets forslag, at resultatet for 2023 skal disponeres slik:

Disponering	Beløp
Overført til udekket tap	-1 732 958

4. Godkjenning av honorar til revisor

Honorar til revisor fastsettes etter regning.

5. Forslag til utdeling av utbytte basert på årsregnskap 2023, samt godkjenning av fullmakt til styret

For å sikre at selskapet på en enkel måte kan foreta fremtidige utdelinger av utbytte/tilbakebetaling av kapital, har styret foreslått at generalforsamlingen gir styret fullmakt til å beslutte utdeling av utbytte/tilbakebetaling av kapital basert på selskapets årsregnskap for 2023.

Vedtak:

Styret gis fullmakt til å beslutte utdeling av tilleggsutbytte på grunnlag av selskapets årsregnskap for 2023.

Denne fullmakten gjelder frem til den ordinære generalforsamlingen i 2025.

Kenneth Frode Goovaerts Bern
Møteleder

Silje Cathrine Hauland
Medundertegner



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
D1A0382999FE4DB8B552668488837DD7



Til generalforsamlingen i Eiendomsgruppen Fredrikstad AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Eiendomsgruppen Fredrikstad AS som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap 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 årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet 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.

Vesentlig usikkerhet knyttet til fortsatt drift

Vi gjør oppmerksom på note 5 i årsregnskapet hvor selskapet opplyser om at deres eiendeler og gjeld er pantsatt for et obligasjonslån i Public Property Sub-Holding 4 (låntager) som forfaller i september 2024. Uten refinansiering, forlengelse av forfallsdatoen og/eller egenkapitaltilførsel, vil ikke Public Property Sub-Holding 4 AS være i stand til å tilbakebetale obligasjonslånet ved forfall og dermed foreligger det risiko for at obligasjonseier vil tiltre pantet i selskapet. Som angitt i note 5, indikerer disse hendelsene eller forholdene, og andre omstendigheter som er beskrevet i note 5, at det foreligger en vesentlig usikkerhet som kan skape tvil av betydning om selskapets evne til fortsatt drift. Vår konklusjon er ikke modifisert som følge av dette forholdet.

Styrets og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige 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 internkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet 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 så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet. For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til: <https://revisorforeningen.no/revisionsberetninger>

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



Oslo, 22. mars 2024
PricewaterhouseCoopers AS

Chris H. Jakobsen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

Signers:

Name	Method	Date
Jakobsen, Chris Håvard	BANKID	2024-03-22 12:54

This document package contains:

- Closing page (this page)
- The original document(s)
- The electronic signatures. These are not visible in the document, but are electronically integrated.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.