



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Helge Krogsbøl
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.02.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

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, 26.06.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Lønnskostnad	3		
Annen driftskostnad	3	1 017 967	1 107 717
Sum kostnader		1 017 967	1 107 717
Driftsresultat		-1 017 967	-1 107 717
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap		93 392 935	119 642 599
Gevinst ved realisasjon av aksjer og andre verdipapir			76 916 925
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	2	65 556 007	78 624 488
Annen renteinntekt		622 236	9 672 659
Annen finansinntekt			4 581
Sum finansinntekter		159 571 178	284 861 253
Rentekostnad til foretak i samme konsern	2	28 039 603	239 348
Annen finanskostnad		393 038	20 066 766
Sum finanskostnader		28 432 641	20 306 114
Netto finans	9	131 138 537	264 555 139
Ordinært resultat før skattekostnad		130 120 570	263 447 422
Skattekostnad på ordinært resultat	4	28 719 606	45 508 312
Ordinært resultat etter skattekostnad		101 400 964	217 939 110
Årsresultat	8	101 400 964	217 939 110
Årsresultat etter minoritetsinteresser		101 400 964	217 939 110
Totalresultat		101 400 964	217 939 110
Overføringer og disponeringer			
Overført fra overkurs	8		-1 000 000 000
Ordinært utbytte	8		1 000 000 000
Udekket tap	8		



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Annen egenkapital	8	101 400 964	217 939 110
Sum overføringer og disponeringer		101 400 964	217 939 110



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	4	151 985 576	180 705 182
Sum immaterielle eiendeler		151 985 576	180 705 182
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	5	2 232 829 860	2 188 229 860
Investering i annet foretak i samme konsern	5		
Lån til foretak i samme konsern	6	2 465 679 167	2 553 219 848
Andre langsiktige fordringer	6		
Sum finansielle anleggsmidler		4 698 509 028	4 741 449 708
Sum anleggsmidler		4 850 494 604	4 922 154 890
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		50 750	16 157 929
Konsernfordringer	6	93 392 935	119 642 599
Sum fordringer		93 443 685	135 800 528
Investeringer			
Aksjer og andeler i foretak i samme konsern	5		
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd og kontanter		30 975 600	11 890 941
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		30 975 600	11 890 941
Sum omløpsmidler		124 419 286	147 691 469
SUM EIENDELER		4 974 913 889	5 069 846 359

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7, 8	1 100 000	1 100 000
Beholdning av egne aksjer	8	98 530 493	98 530 493
Overkurs	8	3 195 600 692	3 195 600 692
Sum innskutt egenkapital		3 295 231 185	3 295 231 185
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	8	661 345 280	559 944 316
Udekket tap	8		
Sum opptjent egenkapital		661 345 280	559 944 316
Sum egenkapital		3 956 576 464	3 855 175 501
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4		
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6		
Langsiktig konserngjeld	6	978 634 343	1 178 514 905
Sum annen langsiktig gjeld		978 634 343	1 178 514 905
Sum langsiktig gjeld		978 634 343	1 178 514 905
Kortsiktig gjeld			
Betalbar skatt	4		
Kortsiktig konserngjeld	6	39 703 082	36 155 953
Sum kortsiktig gjeld		39 703 082	36 155 953
Sum gjeld		1 018 337 425	1 214 670 858
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 974 913 889	5 069 846 359



Årsregnskap

2020

Fredensborg Eiendomsselskap
AS

Org.nr.:988 664 332



Resultatregnskap

Fredensborg Eiendomsselskap AS

	Note	2020	2019
Driftsinntekter og driftskostnader			
Annen driftskostnad	3	1 017 967	1 107 717
Sum driftskostnader		1 017 967	1 107 717
Driftsresultat		-1 017 967	-1 107 717
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap		93 392 935	119 642 599
Gevinst ved realisasjon av aksjer og andre verdipapir		0	76 916 925
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	2	65 556 007	78 624 488
Renteinntekt		622 236	9 672 659
Annen finansinntekt		0	4 581
Rentekostnad til foretak i samme konsern	2	28 039 603	239 348
Annen finanskostnad		393 038	20 066 766
Resultat av finansposter	9	131 138 537	264 555 139
Ordinært resultat før skattekostnad		130 120 570	263 447 422
Skattekostnad på ordinært resultat	4	28 719 606	45 508 312
Årsresultat	8	101 400 964	217 939 110
Overføringer			
Utbytte	8	0	1 000 000 000
Annen egenkapital	8	101 400 964	217 939 110
Overført fra overkurs	8	0	1 000 000 000
Sum overføringer		101 400 964	217 939 110



Balanse

Fredensborg Eiendomsselskap AS

EIENDELER	Note	2020	2019
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	4	151 985 576	180 705 182
Sum immaterielle eiendeler		151 985 576	180 705 182
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i datterselskap	5	2 232 829 860	2 188 229 860
Lån til foretak i samme konsern	6	2 465 679 167	2 553 219 848
Sum finansielle anleggsmidler		4 698 509 028	4 741 449 708
Sum anleggsmidler		4 850 494 604	4 922 154 890
Omløpsmidler			
Fordringer			
Fordring på konsernselskap	6	93 392 935	119 642 599
Andre kortsiktige fordringer		50 750	16 157 929
Sum fordringer		93 443 685	135 800 528
Bankinnskudd og kontanter		30 975 600	11 890 941
Sum omløpsmidler		124 419 286	147 691 469
SUM EIENDELER		4 974 913 889	5 069 846 359

Side 1



Balanse

Fredensborg Eiendomsselskap AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7, 8	1 100 000	1 100 000
Annen innskutt egenkapital	8	98 530 493	98 530 493
Overkurs	8	3 195 600 692	3 195 600 692
Sum innskutt egenkapital		3 295 231 185	3 295 231 185
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	8	661 345 280	559 944 316
Sum opptjent egenkapital		661 345 280	559 944 316
Sum egenkapital		3 956 576 464	3 855 175 501
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til konsernselskap	6	978 634 343	1 178 514 905
Sum annen langsiktig gjeld		978 634 343	1 178 514 905
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til konsernselskap	6	39 703 082	36 155 953
Sum kortsiktig gjeld		39 703 082	36 155 953
Sum gjeld		1 018 337 425	1 214 670 858
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 974 913 889	5 069 846 359

Oslo, 28.02.2021

Styret i Fredensborg Eiendomsselskap AS

Helge Krogsbøl
styreleder

May Irene Derrick Ljosåk
styremedlem

Side 2



Kontantstrøm Fredensborg Eiendomsselskap AS

	2020	2019
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter		
Resultat før skattekostnad	130 120 570	263 447 422
Tap/ gevinst ved salg av eiendeler	393 038	-56 850 159
Endring i kundefordringer	0	175 000
Endring i vareleverandørgjeld	0	-210 800
Endring i andre tidsavgrensingsposter	16 107 179	-15 476 174
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	146 620 787	191 085 289
Kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		
Innbetalinger ved salg av aksjer og obligasjoner mv	-393 038	56 850 159
Utbetaling ved kjøp av aksjer, obligas. / konsernbidrag til DS	-44 600 000	148 787 005
Endring i kortsiktig/langsiktige fordringer i konsern	0	-191 093 118
Innbetalinger på lånefordringer konsern (korts./langs)	113 790 345	0
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	68 797 307	14 544 046
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter		
Endring i kortsiktig og langsiktig gjeld i konsern	-196 333 433	779 055 072
Tilbakebetalinger av egenkapital/utbytte	0	-1 000 000 000
Netto kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter	-196 333 433	-220 944 928
Netto kontantstrøm for perioden	19 084 661	-15 315 593
Kontanter og kontantekvivalenter ved periodens begynnelse	11 890 941	27 206 535
Kontanter og kontantekvivalenter ved periodens slutt	30 975 600	11 890 941
Denne består av:		
Bankinnskudd m.v.	30 975 600	11 890 941



Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld

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

Aksjer og andeler i datterselskap og tilknyttet selskap

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

Bruk av estimater

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

Aksjer i andre selskaper (anleggsaksjer)

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

Fordringer

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

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med gjeldende sats for regnskapsåret 2020, på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt skattemessig underskudd til framføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som kan reverseres i samme periode, er utlignet. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli nyttiggjort.

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

Inntekter

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

**Valuta**

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

Kontantstrømoppstilling

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



Note 2 Transaksjoner med nærstående parter

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

Selskapets transaksjoner med nærstående parter:

	2020	2019
Salg av varer og tjenester:		
Foretak i samme konsern	0	0
Renteinntekt fra selskap i samme konsern	65 556 007	78 624 488
Kjøp av varer og tjenester:		
Foretak i samme konsern	0	0
Rentekostnad fra selskap i samme konsern	28 039 603	239 348



Note 3 - Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte mm.

Det har ikke vært ansatte i selskapet i 2020 og derav ingen lønnskostnader. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Det er ikke utbetalt godtgjørelse til styret.

Kostnadsført godtgjørelse til revisor	2020	2019
Lovpålagt revisjon	19 875	15 900
Andre attestasjonstjenester	34 375	0
Sum	54 250	15 900



Note 4 - Skatt

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

	2020	2019	Endring
Gevinst – og tapskonto	15 087 003	18 858 758	3 771 755
Sum	15 087 003	18 858 758	3 771 755

Akkumulert fremførbart underskudd	-705 930 531	-840 245 950	-134 315 419
Grunnlag for beregning av utsatt skatt	-690 843 528	-821 387 192	-130 543 664

Utsatt skatt /Utsatt skattefordel (22%)	-151 985 576	-180 705 182	-28 719 606
--	---------------------	---------------------	--------------------

Årets skattekostnad	2020	2019
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	130 120 570	263 447 422
Permanente forskjeller	423 094	-56 591 458
Endring i midlertidige forskjeller	3 771 755	4 714 694
Skattepliktig inntekt	134 315 419	211 570 658

Resultatført skatt på ordinært resultat:

Betalbar skatt	0	0
For mye (lite) avsatt tidligere år	0	0
Endring i utsatt skattefordel	28 719 606	45 508 312
Skattekostnad ordinært resultat	28 719 606	45 508 312



Note 5 - Datterselskap, tilknyttet selskap og felleskontrollert virksomhet

	Eier/stemme andel	Egenkapital siste år (100%)	Resultat siste år (100 %)	Balanseført verdi
Ammerudveien 20-22 Eiendomsselskap AS	100%	6 595 904	1 472 624	1 499 368
Bjerregaardsgate 2 AS	100%	3 869 038	2 544 487	155 208 242
Boligeiendom AS	100%	5 007 528	149 948	2 490 921
Brobekkveien 31 Senter AS	100%	1 346 585	1 234 594	11 381 407
Brobekkveien 33 AS	100%	4 838 862	4 511 689	83 581 859
D4 Næring AS	100%	16 641 227	601 023	17 105 876
Darres Gate 2 AS	100%	123 190	- 1 148	160 947
Darres Gate 2 KS	100%	-64 613	- 8 242	4 898
Darres Gate 2 Eiendom AS	100%	2 037 281	- 1 392 719	-2 359 082*
Drammen Kombinasjonseiendom I AS	100%	1 513 069	- 2 798 193	62 602 143
Driva Appartement AS	100%	2 740 173	- 1 863 537	26 531 350
F24 Fredensborg AS	100%	263 337	- 2 263 967	13 537 000
Fredensborg 02 AS	100%	30 393	892	28 707
Fredensborg 03 AS	100%	25 746	703	37 000
Fredensborg 05 ANS	99,9 %	1	0	1
Fredensborg 06 ANS	99,9 %	1	0	1
Fredensborg 07 ANS	99,9 %	1	0	1
Fredensborg 08 ANS	99,9 %	1	0	1
Fredensborg Boligutleie AS	100%	357 210	24 424	5 720 807
Fredensborg 24 Næring AS	100%	48 077 474	2 938 859	74 567 457
Fredensborgveien Eiendom AS	100%	32 935 099	5 440 376	61 358 526
Holmestrandgata 4 AS	100%	2 401 778	1 312 963	39 999 563
Maridalsveien 11 AS	100%	3 044 330	1 105 215	32 548 825
Maridalsveien 37 Eiendomsselskap AS	100%	95 094	1 613 984	67 688 832
Maridalsveien 9 AS	100%	860 586	- 1 766 598	13 342 127
Møllerveien 4 Eiendomsselskap AS	100%	115 459 945	- 14 025 265	173 764 501
Nedre Ullevål 1-4 AS	100%	4 958 181	3 490 772	80 961 645
Oppsalveien 24-26 AS	100%	6 232 879	6 313 324	98 751 653
S39 Parkering AS	100%	705 991	392 069	9 243 336
S39 Næring AS	100%	508 453	328 923	7 992 818
Sandakerveien 58 B-C AS	100%	611 632	322 331	27 891 268
Sandakerveien 78 Eiendom AS	100%	1 056 325	4 074 702	75 198 036
Sarpsborggata 2 AS	100%	5 008 235	5 047 983	78 387 319
Sinsenveien 56-64 AS	100%	7 779 739	9 250 253	180 259 360
Sinsenveien 66-70 AS	100%	5 295 318	8 243 333	165 066 692
Sinsenveien 72-74 AS	100%	3 127 050	3 610 988	70 588 475
Sjømannsveien 1 AS	50,1%	6 559 635	- 638 809	17 729 093
Sognsveien 9 AS	100%	113 125 484	- 1 415 032	115 909 693
Sofienberggaten 35 AS	100%	4 284 496	31 527 785	-12 408 000*
St Olav gate 21 AS	100%	5 975 531	1 570 112	22 377 111
Stavangergata 23-27 AS	100%	6 486 158	8 047 596	142 000 795
Thulstrupsgate 5-7 AS	100%	426 227	- 2 237 305	74 421 429
Ullevålsalleen 2 Eiendomsselskap AS	100%	8 548 883	4 535 057	169 684 016
Ullevålsalleen 5 AS	100%	2 881 332	3 300 752	74 379 710
Waldemars Tårn AS	100%	154 805	123 375	3 387 000
Waldemar Thaness gate 73 AS	100%	810 049	- 1820 436	-3 559 868*
Waldemar Thaness gate 71 AS	100%	209 564	780 049	-6 233 002*
Sum		432 945 207	83 679 934	2 232 829 860

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



Note 6 - Fordringer og gjeld

	2020	2019
Fordringer med forfall senere enn ett år:		
Lån til foretak i samme konsern	2 465 679 167	2 553 219 848
Sum	2 465 679 167	2 553 219 848
Langsiktig gjeld med forfall senere enn ett år:		
Gjeld til kredittinstitusjoner	0	0
Annen langsiktig gjeld	978 634 343	1 178 620 858
Sum	978 634 343	1 178 620 858
Av selskapets bokførte gjeld er sikret ved pant og lignende:	2020	2019
Gjeld til kredittinstitusjoner	0	0
Bokført verdi av eiendeler stilt som sikkerhet for denne gjelden: Bygninger og tomter	0	0
Mellomværende med selskap i samme konsern:		
	2020	2019
Langsiktig fordring på selskap i samme konsern	2 465 679 167	2 553 219 848
Kortsiktig fordring på selskap i samme konsern	93 392 935	119 642 599
Sum fordringer på selskap i samme konsern	2 559 072 102	2 672 862 447
Langsiktig gjeld til selskap i samme konsern	978 737 425	1 178 620 858
Kortsiktig gjeld til selskap i samme konsern	39 600 000	36 050 000
Sum gjeld til selskap i samme konsern	1 018 337 425	1 214 670 858

Eiendommer i datterselskap stilt som sikkerhet for morselskapets gjeld. Mellomværende renteberegnes med Nibor 3 mnd + 2,525%. Det er ikke avtalt nedbetalingsplan.



Note 7 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen på kr. 1 100 000 består av 10 000 aksjer à kr. 110.

Alle aksjer er eid av morselskapet Heimstaden Bostad Invest 10 AS som inngår i konsernet til Fredensborg 1994 AS. Fredensborg 1994 AS har forretningsadresse Stensberggata 27, 0170 OSLO. Der kan konsernregnskapet som inkluderer Fredensborg Eiendomsselskap AS fås utlevert



Note 8 - Egenkapital

	Aksje- kapital	Annen innskutt egenkapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital 01.01.2020	1 100 000	98 530 493	3 195 600 692	559 944 316	3 855 175 501
Årets resultat	0	0	0	101 400 964	101 400 964
Egenkapital 31.12.2020	1 100 000	98 530 493	3 195 600 692	661 345 280	3 956 576 464



Note 9 - Finansinntekter og finanskostnader

Finansinntekter	2020	2019
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap	93 392 935	119 642 599
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	65 556 007	78 624 488
Annen renteinntekt	622 236	9 672 659
Annen finansinntekt	0	4 581
Gevinst ved realisasjon av aksjer og andre verdipapir	0	76 916 925
Sum finansinntekter	159 571 178	284 861 253

Finanskostnader	2020	2019
Rentekostnader fra foretak i samme konsern	28 039 603	239 348
Annen rentekostnad	28 039 603	239 348
Tap ved realisasjon av aksjer og andre verdipapir	393 038	20 066 766
Sum finanskostnader	56 472 244	20 545 462

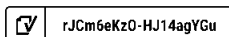


Årsregnskap

2020

**Fredensborg Eiendomsselskap
AS**

Org.nr.:988 664 332





Årsberetning 2020 for Fredensborg Eiendomsselskap AS

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

Omsetningen for selskapet var NOK 0 i 2020 med et ordinært resultat før skatt på NOK 130 120 570. Kontantstrøm utgjør i 2020 NOK 19 084 661.

Totalkapitalen for selskapet var ved utgangen av året NOK 4 974 913 889 sammenlignet med NOK 5 069 846 359 året før. Egenkapitalandelen pr 31.12.2020 var 79,53 % sammenlignet med 76,04 % pr 31.12.2019.

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

Valutarisiko

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

Prisrisiko

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

Renterisiko

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

Kreditrisiko

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

Likviditetsrisiko

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

God etterspørsel etter bolig til leie med stabile og økende inntekter

Forutsigbare driftskostnader

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

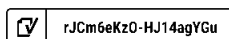
Likviditetshåndtering og risikostyring har fokus hos både administrasjonen og styret.

Selskapet har i løpet av 2020 ikke vært vesentlig berørt av Corona situasjonen i Norge. Selskapets virksomhet er å være holdingsselskap for konsernets eiendomsselskaper som i hovedsak befinner seg i Oslo regionen.

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

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

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





Selskapet har ikke hatt ansatte i 2020.

Virksomheten har ikke negativ innvirkning på det ytre miljø.

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

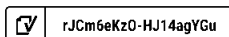
Selskapets styre kjenner ikke til forhold som tilsier at selskapet er eksponert for annet enn normal finansiell risiko og mener at den informasjon som er gitt i årsberetningen og årsregnskapet med noter gir et riktig bilde av selskapet økonomiske stilling.

Oslo, 28.02.2021

Styret i Fredensborg Eiendomsselskap AS

Helge Krogsbøl
styreleder

May Irene Derrick Ljosåk
styremedlem



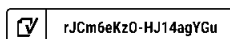


Resultatregnskap

Fredensborg Eiendomsselskap AS

	Note	2020	2019
Driftsinntekter og driftskostnader			
Annen driftskostnad	3	1 017 967	1 107 717
Sum driftskostnader		1 017 967	1 107 717
Driftsresultat		-1 017 967	-1 107 717
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap		93 392 935	119 642 599
Gevinst ved realisasjon av aksjer og andre verdipapir		0	76 916 925
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	2	65 556 007	78 624 488
Renteinntekt		622 236	9 672 659
Annen finansinntekt		0	4 581
Rentekostnad til foretak i samme konsern	2	28 039 603	239 348
Annen finanskostnad		393 038	20 066 766
Resultat av finansposter	9	131 138 537	264 555 139
Ordinært resultat før skattekostnad		130 120 570	263 447 422
Skattekostnad på ordinært resultat	4	28 719 606	45 508 312
Årsresultat	8	101 400 964	217 939 110
Overføringer			
Utbytte	8	0	1 000 000 000
Annen egenkapital	8	101 400 964	217 939 110
Overført fra overkurs	8	0	1 000 000 000
Sum overføringer		101 400 964	217 939 110

Side 4



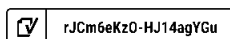


Balanse

Fredensborg Eiendomsselskap AS

EIENDELER	Note	2020	2019
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	4	151 985 576	180 705 182
Sum immaterielle eiendeler		151 985 576	180 705 182
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i datterselskap	5	2 232 829 860	2 188 229 860
Lån til foretak i samme konsern	6	2 465 679 167	2 553 219 848
Sum finansielle anleggsmidler		4 698 509 028	4 741 449 708
Sum anleggsmidler		4 850 494 604	4 922 154 890
Omløpsmidler			
Fordringer			
Fordring på konsernselskap	6	93 392 935	119 642 599
Andre kortsiktige fordringer		50 750	16 157 929
Sum fordringer		93 443 685	135 800 528
Bankinnskudd og kontanter		30 975 600	11 890 941
Sum omløpsmidler		124 419 286	147 691 469
SUM EIENDELER		4 974 913 889	5 069 846 359

Side 5





Balanse

Fredensborg Eiendomsselskap AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7, 8	1 100 000	1 100 000
Annen innskutt egenkapital	8	98 530 493	98 530 493
Overkurs	8	3 195 600 692	3 195 600 692
Sum innskutt egenkapital		3 295 231 185	3 295 231 185
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	8	661 345 280	559 944 316
Sum opptjent egenkapital		661 345 280	559 944 316
Sum egenkapital		3 956 576 464	3 855 175 501
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til konsernselskap	6	978 634 343	1 178 514 905
Sum annen langsiktig gjeld		978 634 343	1 178 514 905
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til konsernselskap	6	39 703 082	36 155 953
Sum kortsiktig gjeld		39 703 082	36 155 953
Sum gjeld		1 018 337 425	1 214 670 858
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 974 913 889	5 069 846 359

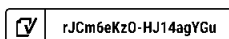
Oslo, 28.02.2021

Styret i Fredensborg Eiendomsselskap AS

Helge Krogsbøl
styreleder

May Irene Derrick Ljosåk
styremedlem

Side 6





Kontantstrøm

Fredensborg Eiendomsselskap AS

	2020	2019
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter		
Resultat før skattekostnad	130 120 570	263 447 422
Tap/ gevinst ved salg av eiendeler	393 038	-56 850 159
Endring i kundefordringer	0	175 000
Endring i vareleverandørgjeld	0	-210 800
Endring i andre tidsavgrensingsposter	16 107 179	-15 476 174
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	146 620 787	191 085 289
Kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		
Innbetalinger ved salg av aksjer og obligasjoner mv	-393 038	56 850 159
Utbetaling ved kjøp av aksjer, obligas. / konsernbidrag til DS	-44 600 000	148 787 005
Endring i kortsiktig/langsiktige fordringer i konsern	0	-191 093 118
Innbetalinger på lånefordringer konsern (korts./langs)	113 790 345	0
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	68 797 307	14 544 046
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter		
Endring i kortsiktig og langsiktig gjeld i konsern	-196 333 433	779 055 072
Tilbakebetalinger av egenkapital/utbytte	0	-1 000 000 000
Netto kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter	-196 333 433	-220 944 928
Netto kontantstrøm for perioden	19 084 661	-15 315 593
Kontanter og kontantekvivalenter ved periodens begynnelse	11 890 941	27 206 535
Kontanter og kontantekvivalenter ved periodens slutt	30 975 600	11 890 941
Denne består av:		
Bankinnskudd m.v.	30 975 600	11 890 941



Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld

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

Aksjer og andeler i datterselskap og tilknyttet selskap

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

Bruk av estimater

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

Aksjer i andre selskaper (anleggsaksjer)

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

Fordringer

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

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med gjeldende sats for regnskapsåret 2020, på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt skattemessig underskudd til framføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som kan reverseres i samme periode, er utlignet. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli nyttiggjort.

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

Inntekter

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

**Valuta**

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

Kontantstrømoppstilling

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



Note 2 Transaksjoner med nærstående parter

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

Selskapets transaksjoner med nærstående parter:

	2020	2019
Salg av varer og tjenester:		
Foretak i samme konsern	0	0
Renteinntekt fra selskap i samme konsern	65 556 007	78 624 488
Kjøp av varer og tjenester:		
Foretak i samme konsern	0	0
Rentekostnad fra selskap i samme konsern	28 039 603	239 348

Note 3 - Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte mm.

Det har ikke vært ansatte i selskapet i 2020 og derav ingen lønnskostnader. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Det er ikke utbetalt godtgjørelse til styret.

Kostnadsført godtgjørelse til revisor	2020	2019
Lovpålagt revisjon	19 875	15 900
Andre attestasjonstjenester	34 375	0
Sum	54 250	15 900

Note 4 - Skatt

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

	2020	2019	Endring
Gevinst – og tapskonto	15 087 003	18 858 758	3 771 755
Sum	15 087 003	18 858 758	3 771 755
Akkumulert fremførbart underskudd	-705 930 531	-840 245 950	-134 315 419
Grunnlag for beregning av utsatt skatt	-690 843 528	-821 387 192	-130 543 664
Utsatt skatt /Utsatt skattefordel (22%)	-151 985 576	-180 705 182	-28 719 606

Årets skattekostnad	2020	2019
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	130 120 570	263 447 422
Permanente forskjeller	423 094	-56 591 458
Endring i midlertidige forskjeller	3 771 755	4 714 694
Skattepliktig inntekt	134 315 419	211 570 658

Resultatført skatt på ordinært resultat:

Betalbar skatt	0	0
For mye (lite) avsatt tidligere år	0	0
Endring i utsatt skattefordel	28 719 606	45 508 312
Skattekostnad ordinært resultat	28 719 606	45 508 312



Note 5 - Datterselskap, tilknyttet selskap og felleskontrollert virksomhet

	Eier/stemme andel	Egenkapital siste år (100%)	Resultat siste år (100 %)	Balanseført verdi
Ammerudveien 20-22 Eiendomsselskap AS	100%	7 921 264	5 626 740	1 499 368
Bjerregaardsgate 2 AS	100%	10 978 663	7 109 625	155 208 242
Boligeiendom AS	100%	5 010 122	104 202	2 490 921
Brobekkveien 31 Senter AS	100%	1 576 421	1 710 015	11 381 407
Brobekkveien 33 AS	100%	5 952 841	5 489 286	83 581 859
D4 Næring AS	100%	16 589 636	-51 591	17 105 876
Darres Gate 2 AS	100%	132 950	9 760	160 947
Darres Gate 2 KS	100%	-173 703	-109 090	4 898
Darres Gate 2 Eiendom AS	100%	2 689 862	652 581	-2 359 082*
Drammen Kombinasjonseiendom I AS	100%	2 079 999	-1 933 070	62 602 143
Driva Appartement AS	100%	3 629 200	-1 610 973	26 531 350
F24 Fredensborg AS	100%	5 576 457	-5 686 680	13 537 000
Fredensborg 02 AS	100%	31 028	635	28 707
Fredensborg 03 AS	100%	26 246	500	37 000
Fredensborg 05 ANS	99,9 %	1	0	1
Fredensborg 06 ANS	99,9 %	1	0	1
Fredensborg 07 ANS	99,9 %	1	0	1
Fredensborg 08 ANS	99,9 %	1	0	1
Fredensborg Boligutleie AS	100%	487 888	13 053	5 720 807
Fredensborg 24 Næring AS	100%	48 983 751	3 069 157	74 567 457
Fredensborgveien Eiendom AS	100%	40 237 759	7 302 660	61 358 526
Holmestrandgata 4 AS	100%	2 857 435	2 077 714	39 999 563
Maridalsveien 11 AS	100%	4 053 936	1 009 606	32 548 825
Maridalsveien 37 Eiendomsselskap AS	100%	95 094	1 933 700	67 688 832
Maridalsveien 9 AS	100%	1 169 226	308 640	13 342 127
Møllerveien 4 Eiendomsselskap AS	100%	129 713 203	-609 239	173 764 501
Nedre Ullevål 1-4 AS	100%	7 774 191	3 914 696	80 961 645
Oppsalveien 24-26 AS	100%	6 917 331	6 473 441	98 751 653
S39 Parkering AS	100%	834 618	-371 372	9 243 336
S39 Næring AS	100%	854 875	-433 905	7 992 818
Sandakerveien 58 B-C AS	100%	627 058	964 916	27 891 268
Sandakerveien 78 Eiendom AS	100%	1 346 613	4 359 465	75 198 036
Sarpsborggata 2 AS	100%	5 933 336	5 181 995	78 387 319
Sinsenveien 56-64 AS	100%	9 487 594	11 371 073	180 259 360
Sinsenveien 66-70 AS	100%	6 190 352	10 067 887	165 066 692
Sinsenveien 72-74 AS	100%	3 863 113	3 987 649	70 588 475
Sjømannsveien 1 AS	50,1%	5 225 453	-1 334 182	17 729 093
Sognsveien 9 AS	100%	113 066 906	-58 578	115 909 693
Sofienberggaten 35 AS	100%	7 716 379	-6 568 117	-12 408 000*
St Olav gate 21 AS	100%	7 485 610	1 510 079	22 377 111
Stavangergata 23-27 AS	100%	8 061 183	8 249 901	142 000 795
Thulstrupsgate 5-7 AS	100%	4 471 001	4 044 775	74 421 429
Ullevålsalleen 2 Eiendomsselskap AS	100%	13 214 865	5 784 100	169 684 016
Ullevålsalleen 5 AS	100%	5 997 086	4 091 425	74 379 710
Waldemars Tårn AS	100%	84 468	-2 670 337	3 387 000
Waldemar Thaness gate 73 AS	100%	660 912	451 347	-3 559 868*
Waldemar Thaness gate 71 AS	100%	2 867 748	2 273 176	-6 233 002*
Sum		502 299 974	87 706 665	2 232 829 860

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



Note 6 - Fordringer og gjeld

	2020	2019
Fordringer med forfall senere enn ett år:		
Lån til foretak i samme konsern	2 465 679 167	2 553 219 848
Sum	2 465 679 167	2 553 219 848
Langsiktig gjeld med forfall senere enn ett år:		
Gjeld til kredittinstitusjoner	0	0
Annen langsiktig gjeld	978 634 343	1 178 620 858
Sum	978 634 343	1 178 620 858
Av selskapets bokførte gjeld er sikret ved pant og lignende:	2020	2019
Gjeld til kredittinstitusjoner	0	0
Bokført verdi av eiendeler stilt som sikkerhet for denne gjelden: Bygninger og tomter	0	0
Mellomværende med selskap i samme konsern:		
	2020	2019
Langsiktig fordring på selskap i samme konsern	2 465 679 167	2 553 219 848
Kortsiktig fordring på selskap i samme konsern	93 392 935	119 642 599
Sum fordringer på selskap i samme konsern	2 559 072 102	2 672 862 447
Langsiktig gjeld til selskap i samme konsern	978 737 425	1 178 620 858
Kortsiktig gjeld til selskap i samme konsern	39 600 000	36 050 000
Sum gjeld til selskap i samme konsern	1 018 337 425	1 214 670 858

Eiendommer i datterselskap stilt som sikkerhet for morselskapets gjeld. Mellomværende renteberegnes med Nibor 3 mnd + 2,525%. Det er ikke avtalt nedbetalingsplan.

Note 7 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen på kr. 1 100 000 består av 10 000 aksjer à kr. 110.

Alle aksjer er eid av morselskapet Heimstaden Bostad Invest 10 AS som inngår i konsernet til Fredensborg 1994 AS. Fredensborg 1994 AS har forretningsadresse Stensberggata 27, 0170 OSLO. Der kan konsernregnskapet som inkluderer Fredensborg Eiendomsselskap AS fås utlevert

Note 8 - Egenkapital

	Aksje- kapital	Annen innskutt egenkapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital 01.01.2020	1 100 000	98 530 493	3 195 600 692	559 944 316	3 855 175 501
Årets resultat	0	0	0	101 400 964	101 400 964
Egenkapital 31.12.2020	1 100 000	98 530 493	3 195 600 692	661 345 280	3 956 576 464



Note 9 - Finansinntekter og finanskostnader

Finansinntekter	2020	2019
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap	93 392 935	119 642 599
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	65 556 007	78 624 488
Annen renteinntekt	622 236	9 672 659
Annen finansinntekt	0	4 581
Gevinst ved realisasjon av aksjer og andre verdipapir	0	76 916 925
Sum finansinntekter	159 571 178	284 861 253

Finanskostnader	2020	2019
Rentekostnader fra foretak i samme konsern	28 039 603	239 348
Annen rentekostnad	28 039 603	239 348
Tap ved realisasjon av aksjer og andre verdipapir	393 038	20 066 766
Sum finanskostnader	56 472 244	20 545 462



Verification

Transaction ID	rJcM6eKzO-HJ14agYGu
Document	Fredensborg Eiendomsselskap AS.pdf
Pages	13
Sent by	Servete Tabaku

Signing parties

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

Activity log

E-mail invitation sent to may.ljosak@heimstaden.no
2021-02-28 12:24:35 CET,

Clicked invitation link May Irene Derrick Ljosåk
Amazon CloudFront,2021-02-28 17:17:28 CET,IP address: 195.0.152.26

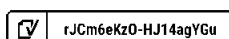
Document signed by May Irene Derrick Ljosåk
Birth date: 71/01/01,2021-02-28 17:18:25 CET,

E-mail invitation sent to helge.krogsbol@heimstaden.com
2021-02-28 17:18:26 CET,

Clicked invitation link Helge Krogsbøl
Amazon CloudFront,2021-02-28 18:56:19 CET,IP address: 51.175.157.38

Document signed by Helge Krogsbøl
Birth date: 68/09/08,2021-02-28 18:57:02 CET,

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





Building a better
working world

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dronning Eufemias gate 6A, 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 Fredensborg Eiendomsselskap AS

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Fredensborg Eiendomsselskap AS som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling 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 2020, 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

2

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, 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, 4. mars 2021
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Kjetil Rimstad
statsautorisert revisor

Uavhengig revisors beretning - Fredensborg Eiendomsselskap AS

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Pennco dokumentnøgle: HAZTW-1DZEA-WJN6A-C6LM5-3FLJ7-Q2DDV



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

Oppdragsansvarlig partner

Serienummer: 9578-5999-4-1044102

IP: 51.175.xxx.xxx

2021-03-04 20:09:41Z



Kjetil Rimstad

Statsautorisert revisor

Serienummer: 9578-5999-4-1044102

IP: 51.175.xxx.xxx

2021-03-04 20:09:41Z



Penneo Dokumentnøkkel: HAZTW-1DZEA-WJN6A-C6LMS-3FL7-Q2DDV

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>