



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: Kristian Fredrik Mehus
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 17.06.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

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, 26.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Annen driftsinntekt	4		
Kostnader			
Lønnskostnad	3		
Annen driftskostnad	3	309 185	473 084
Sum kostnader		309 185	473 084
Driftsresultat		-309 185	-473 084
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap	5	70 395 503	105 206 135
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	4, 5	127 529 884	72 569 082
Annen renteinntekt	5		
Annen finansinntekt	5	819 440 194	1 654 347 753
Sum finansinntekter		1 017 365 581	1 832 122 970
Nedskrivning av finansielle eiendeler	5	17 855 378	385 914 527
Nedskrivning av finansielle anleggsmidler	5		
Rentekostnad til foretak i samme konsern	4, 5	382 182	7 239 822
Annen finanskostnad		15 756	17 011
Sum finanskostnader		18 253 316	393 171 360
Netto finans		999 112 265	1 438 951 610
Resultat før skattekostnad		998 803 080	1 438 478 526
Skattekostnad på resultat	6	43 384 729	37 594 115
Årsresultat		955 418 351	1 400 884 411
Årsresultat etter minoritetsinteresser		955 418 351	1 400 884 411
Totalresultat		955 418 351	1 400 884 411
Overføringer og disponeringer			
Annen egenkapital	7	955 418 351	1 400 884 411
Sum overføringer og disponeringer		955 418 351	1 400 884 411



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
---------------------	-------------	-------------	-------------



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	6	200 456	43 585 185
Sum immaterielle eiendeler		200 456	43 585 185
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	8	716 408 472	1 081 387 283
Lån til foretak i samme konsern	9		
Sum finansielle anleggsmidler		716 408 472	1 081 387 283
Sum anleggsmidler		716 608 928	1 124 972 467
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Konsernfordringer	9	5 819 974 989	4 456 274 686
Sum fordringer		5 819 974 989	4 456 274 686
Sum omløpsmidler		5 819 974 989	4 456 274 686
SUM EIENDELER		6 536 583 917	5 581 247 153
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	10	1 100 000	1 100 000
Overkurs		3 195 600 692	3 195 600 692
Sum innskutt egenkapital		3 196 700 692	3 196 700 692
Opptjent egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		98 530 493	98 530 493
Annen egenkapital		3 241 306 649	2 285 888 299



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Sum opptjent egenkapital		3 339 837 142	2 384 418 792
Sum egenkapital	7	6 536 537 834	5 581 119 484
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	6		
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	9		
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		23 984	105 570
Betalbar skatt	6		
Kortsiktig konserngjeld	9		
Annen kortsiktig gjeld		22 100	22 100
Sum kortsiktig gjeld		46 083	127 670
Sum gjeld		46 083	127 670
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		6 536 583 917	5 581 247 153



Shape the future
with confidence

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Stortorvet 7, 0155 Oslo
Postboks 1156 Sentrum, 0107 Oslo

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

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

Til generalforsamlingen i Fredensborg Eiendomsselskap AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Fredensborg Eiendomsselskap AS som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2024 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og *International Code of Ethics for Professional Accountants* (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter Årsberetning. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss i revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller 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 med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle selskapet eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.



Shape the future
with confidence

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.

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede 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 utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Oslo, 18. juni 2025
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Kristian Dalby
statsautorisert revisor

Uavhengig revisors beretning - Fredensborg Eiendomsselskap AS 2024

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Penneo Dokumentnøkkel: ZN8T7-TCBFX-LMGG0-RV6F8-E341P-8ZTQ5



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."

Dalby, Kristian

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: no_bankid:9578-5992-4-3127438

IP: 147.161.xxx.xxx

2025-06-18 17:20:15 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: ZX8T7-TCBFX-LMGG0-RV6F8-E341P-8ZYQ5

Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglest med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se <https://eud.penneo.com>.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

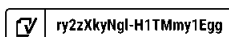
Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.



Årsregnskap 2024 Fredensborg Eiendomsselskap AS

Styrets årsberetning
Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet

Org.nr.: 988 664 332





Årsberetning 2024 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.

Selskapet har ikke hatt omsetning i 2024 og 2023. Ordinært resultat før skatt er på NOK 998 803 080 for 2024 mot NOK 1 438 478 526 for 2023. Resultatet skyldes i hovedsak finansinntekter i form av gevinst ved realisasjon av aksjer på kr; 819 440 194, mottak av konsernbidrag på kr; 70 395 503 og renter på lån til selskaper i samme konsern på kr; 127 529 884.

Kontantstrøm utgjør i 2024 NOK -25 136 126.

Totalkapitalen for selskapet var ved utgangen av året NOK 6 536 583 917 sammenlignet med NOK 5 581 247 153 året før. Egenkapitalandelen pr 2024 var 100,00 % sammenlignet med 100,00 % pr 2023.

Valutarisiko

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

Prisrisiko

Selskapet via sine investeringer i eiendomsaksjene aksjer er underlagt generell markedsrisiko i forhold til prising av utleie av objektene.

Renterisiko

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

Kredittrisiko

Selskapet er utsatt for kreditt risiko via sine investeringer i Eiendomsselskaper. Deres risiko reduseres ved at 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 begrenset som følge av: God etterspørsel etter bolig til leie med stabile og økende inntekter, forutsigbare driftskostnader og forutsigbare finanskostnader med fastrenteavtaler med lang løpetid for en stor del av lånevolumet.

Likestilling

Selskapet har ikke hatt ansatte i 2024. 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.

Forsikring for styrets medlemmer:

Det er tegnet særskilt forsikring for styremedlemmenes mulige ansvar overfor foretaket.

Åpenhetsloven

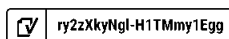
Konsernet utfører aktsomhetsvurderinger for å undersøke og styre risiko for og negativ påvirkning av menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold i virksomheten - av hele leverandørkjeden. Redegjørelse av de konkrete aktsomhetsvurderingene finnes på vår webside:

<https://heimstaden.com/no/transparencyact/>

Fremtid:

Boligmarkedet i Oslo har opplevd prisøkning de siste årene, noe som medfører at det er attraktivt å leie eiendom, samtidig som markedsverdien på selskapets underliggende eiendommer øker.

Prisutviklingen på eiendomsmarkedet i 2024 var også positiv. Dette indikerer at det fortsatt vil være attraktivt å leie eiendom i 2025. Markedet for boligeiendom i Oslo viser god etterspørsel, og styret legger til grunn en lignende utvikling i de kommende år.



ry2zXkyNgl-H1TMmy1Egg



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

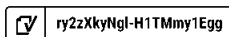
Selskapets styre kjenner ikke til forhold som tilsier at selskapet er eksponert for annet enn normal finansiell risiko og mener at den informasjon som er gitt i årsberetningen og årsregnskapet med noter gir et riktig bilde av selskapet økonomiske stilling.

Oslo, 17.06.2025

Styret i Fredensborg Eiendomsselskap AS

Christoffer Øvereng Haugan
styremedlem

Kristian Fredrik Mehus
styreleder



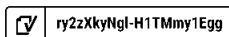


Resultatregnskap

Fredensborg Eiendomsselskap AS

	Note	2024	2023
Driftsinntekter og driftskostnader			
Annen driftskostnad	3	309 185	473 084
Sum driftskostnader		309 185	473 084
Driftsresultat		-309 185	-473 084
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap	5	70 395 503	105 206 135
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	4, 5	127 529 884	72 569 082
Annen finansinntekt	5	819 440 194	1 654 347 753
Nedskrivning av finansielle eiendeler	5	17 855 378	385 914 527
Rentekostnad til foretak i samme konsern	4, 5	382 182	7 239 822
Annen finanskostnad		15 756	17 011
Resultat av finansposter		999 112 265	1 438 951 610
Ordinært resultat før skattekostnad		998 803 080	1 438 478 526
Skattekostnad på resultat	6	43 384 729	37 594 115
Resultat		955 418 351	1 400 884 411
Årsresultat		955 418 351	1 400 884 411
Overføringer			
Annen egenkapital	7	955 418 351	1 400 884 411
Sum overføringer		955 418 351	1 400 884 411

Side 4



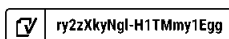


Balanse

Fredensborg Eiendomsselskap AS

EIENDELER	Note	2024	2023
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	6	200 456	43 585 185
Sum immaterielle eiendeler		200 456	43 585 185
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i datterselskap	8	716 408 472	1 081 387 283
Sum finansielle anleggsmidler		716 408 472	1 081 387 283
Sum anleggsmidler		716 608 928	1 124 972 467
Omløpsmidler			
Fordringer			
Fordring på konsernselskap	9	5 819 974 989	4 456 274 686
Sum fordringer		5 819 974 989	4 456 274 686
Sum omløpsmidler		5 819 974 989	4 456 274 686
SUM EIENDELER		6 536 583 917	5 581 247 153

Side 5





Balanse

Fredensborg Eiendomsselskap AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2024	2023
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	10	1 100 000	1 100 000
Overkurs		3 195 600 692	3 195 600 692
Sum innskutt egenkapital		3 196 700 692	3 196 700 692
Opptjent egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		98 530 493	98 530 493
Annen egenkapital		3 241 306 649	2 285 888 299
Sum opptjent egenkapital		3 339 837 142	2 384 418 792
Sum egenkapital	7	6 536 537 834	5 581 119 484
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		23 984	105 570
Annen kortsiktig gjeld		22 100	22 100
Sum kortsiktig gjeld		46 083	127 670
Sum gjeld		46 083	127 670
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		6 536 583 917	5 581 247 153

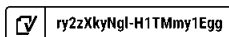
Oslo, 17.06.2025

Styret i Fredensborg Eiendomsselskap AS

Christoffer Øvereng Haugan
styremedlem

Kristian Fredrik Mehus
styreleder

Side 6



ry2zXkyNgl-H1TMmy1Egg



Kontantstrøm Fredensborg Eiendomsselskap AS

	2024	2023
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter		
Resultat før skattekostnad	946 262 954	1 438 478 526
Tap/ gevinst ved salg av finansielle eiendeler	-819 440 194	- 1 653 500 926
Nedskrivning finansielle anleggsmidler	0	385 914 527
Endring i leverandørgjeld	-81 586	105 570
Poster klasifisert som investerings-/finansieringsaktiviteter		
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	126 741 174	170 997 697
Kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		
Nedskrivning av aksjer og obligasjoner mv	0	-385 914 527
Innbetaling ved salg av aksjer	1 166 563 627	2 809 361 680
Utbetalinger på lånefordring konsern (korts./langs.)	- 1 293 306 932	- 4 352 288 621
Innbetalinger på lånefordringer konsern (korts./langs.)		1 981 952 875
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-126 743 305	53 111 407
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter		
Endring i kortsiktig og langsiktig gjeld i konsern	0	- 351 044 894
Innbetalinger av konsernbidrag	0	103 983 933
Utbetalinger av konsernbidrag	0	- 2 184 269
Netto kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter	0	-249 245 230
Netto kontantstrøm for perioden	-2 131	-25 136 126
Kontanter og kontantekvivalenter ved periodens begynnelse	0	25 138 258
Kontanter og kontantekvivalenter ved periodens slutt	-2 131	2 131
Denne består av:		
Bankinnskudd m.v.	0	0



Note 1- Regnskapsprinsipper

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

Driftsinntekter og kostnader

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet som normalt vil være leveringstidspunktet for varer og tjenester. Kostnader medtas etter sammenstillingsprinsippet, dvs. at kostnader medtas i samme periode som tilhørende inntekter inntektsføres.

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.

Kontanter og bankinnskudd er klassifisert som bankinnskudd, kontanter o.l. Innestående eller trekk i konsernkontoordning er presentert henholdsvis som andre kortsiktige fordringer eller annen kortsiktig gjeld i balansen.

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.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler avskrives over forventet økonomisk levetid. Avskrivningene er som hovedregel fordelt lineært over antatt økonomisk levetid.

Boligeiendommer som anses å ha en åpenbar høyere verdi enn bokført er ikke avskrevet, jfr egen note om varige driftsmidler.

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. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med standardsats 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. Utsatt skatt på merverdier i forbindelse med oppkjøp av datterselskap blir ikke utlignet.



Konsern

Selskapet inngår i en likviditetsordning (cashpool) hvor selskapet har felles likvider med norske datterselskaper av Heimstaden Bostad AB. Rente- inntekt/kostnad beregnes kvartalsvis av banken etter markedsrenten.

Selskapet er et datterselskap av Heimstaden AB konsernet. Konsernregnskap utarbeides av Heimstaden Bostad AB og utleveres ved henvendelse i Sognveien 9 C i Oslo.

Kontantstrømoppstilling

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

Note 2 Hendelser etter balansedagen

Det er ikke identifisert vesentlige forhold eller andre hendelser etter balansedagen som påvirker vurdering av selskapet eiendeler og forpliktelser. Det er heller ikke identifisert forhold som følge av dette som vil ha vesentlig påvirkning for regnskapet for 2024.

Note 3 Lønnskostnader og ytelser, godtgjørelser til daglig leder, styret og revisor

Det er ingen ansatte og det er ikke utbetalt godtgjørelse til selskapets tillitsvalgte eller styret. Daglig leder og styret lønnes fra annet konsernselskap.

Obligatorisk tjenstepensjon

Selskapet er ikke pliktig å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

Revisor

Revisjonshonorar er 56 035 ,- ekskl.mva.



Note 4 Transaksjoner med nærstående parter

Selskapets transaksjoner med nærstående parter:

	2024	2023
Salg av varer og tjenester:		
Foretak i samme konsern	0	0
Renteinntekt fra selskap i samme konsern	127 529 884	72 569 082
Kjøp av varer og tjenester:		
Foretak i samme konsern	0	0
Rentekostnad fra selskap i samme konsern	382 182	7 239 822

Note 5 - Finansinntekter og finanskostnader

Finansinntekter	2024	2023
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap	70 395 503	105 206 135
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	127 529 884	72 569 082
Gevinst ved realisasjon av aksjer og andre verdipapir	819 440 194	1 653 500 927
Sum finansinntekter	1 017 365 581	1 831 276 144
Finanskostnader	2024	2023
Rentekostnader fra foretak i samme konsern	382 182	7 239 822
Nedskrivning av finansielle anleggsmidler	17 855 378	385 914 527
Sum finanskostnader	18 237 560	393 154 349



Note 6 Skatt

Årets skattekostnad	2024	2023
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skattefordel	43 384 729	37 594 115
Skattekostnad ordinært resultat	43 384 729	37 594 115

Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	998 803 080	1 438 478 526
Permanente forskjeller	-801 599 768	-1 267 596 184
Endring i midlertidige forskjeller	1 561 953	1 931 135
Anvendelse av fremførbart underskudd	-198 765 265	-172 813 477
Skattepliktig inntekt	0	0

Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	-15 487 011	-23 145 350
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	15 487 011	23 145 350
Sum betalbar skatt i balansen	0	0

Beregning av effektiv skattesats		
Resultat før skatt	998 803 080	1 438 478 526
Beregnet skatt av resultat før skatt	219 736 677	316 465 276
Skatteeffekt av permanente forskjeller	-176 351 949	-278 871 160
Sum	43 384 729	37 594 115
Effektiv skattesats	4,3 %	2,6 %

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

	2024	2023	Endring
Gevinst – og tapskonto	6 162 587	7 724 540	1 561 953
Sum	6 162 587	7 724 540	1 561 953

Akkumulert fremførbart underskudd	-7 073 752	-205 839 017	-198 765 265
Grunnlag for utsatt skattefordel	-911 165	-198 114 477	-197 203 312

Utsatt skattefordel (22 %)	-200 456	-43 585 185	-43 384 729
----------------------------	----------	-------------	-------------

Note 7 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen Innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 01.01.2024	1 100 000	3 195 600 692	98 530 493	2 285 888 299	5 581 119 484
Årets resultat				955 418 351	955 418 351
Pr 31.12.2024	1 100 000	3 195 600 692	98 530 493	3 241 306 649	6 536 537 834



Note 8 - Datterselskap, tilknyttet selskap og felleskontrollert virksomhet

Navn	Eier/stemmerett	Egenkapital sist år	Balanseført verdi
Boligeiendom AS	100 %	-5 024 148,49	2 490 921,00
Ammerudveien 20-22 Eiendomsselskap AS	100 %	-11 153 820,80	1 499 368,00
Bjerregaardsgate 2 AS	100 %	-1 438 492,15	109 344 206,00
Heimstaden Property 5 AS	100 %	-41 279,61	16 573 663,35
Darres gate 2 AS	100 %	-129 865,84	160 947,00
Darres gate 2 KS	50 %	207 371,00	4 898,00
Driva Appartement AS	100 %	-10 548 812,76	8 846 717,51
Fredensborg 02 AS	100 %	-31 565,75	28 707,00
Fredensborg 03 AS	100 %	-26 799,50	37 000,00
Fredensborg 05 ANS	100 %	-	1,00
Fredensborg 06 ANS	100 %	-	1,00
Fredensborg 07 ANS	100 %	-	1,00
Fredensborg 08 ANS	100 %	-	1,00
Fredensborg Boligutleie AS	100 %	-141 959,57	6 261 716,08
Fredensborgveien 24B ANS	1 %	53 371,14	1,00
Maridalsveien 9 B ANS	50 %	55 755,04	1,00
Heimstaden Property 1 AS	100 %	-15 441 871,03	248 889 446,28
Sinsenveien 56-64 AS	100 %	-405 555 831,59	14 000 000,00
Sinsenveien 66-70 AS	100 %	-398 257 634,00	10 000 000,00
Sinsenveien 72-74 AS	100 %	-167 514 079,40	6 000 000,00
Sognsveien 9 AS	100 %	-36 667 925,53	121 626 426,00
Drammen Kombinasjonseiendom I AS	100 %	-3 273 292,83	75 961 128,23
Pilestredet 57 Næring AS	100 %	-28 003,22	30 000,00
Brobekkveien 31 AS (Sandakerveien 78)	100 %	-28 003,22	30 000,00
Darres Gate 2 Bolig AS	100 %	-30 000,00	30 000,00
Waldemar Thranes Gate 73 AS	100 %	-30 000,00	30 000,00
Ullevålsalleen 2 Næring AS	100 %	-6 253 684,00	7 737 591,00
Oppsalveien 24-26 Næring AS	100 %	-1 622 238,02	21 024 227,00
Nedre Ullevål 1-4 Næring AS	100 %	-12 738 404,00	11 116 034,00
Ullevålsalleen 5 Næring AS	100 %	-1 472 137,98	8 821 434,00
Waldemar Thranes gate 3 Næring AS	100 %	-15 522 335,00	45 864 036,00
SUM		-1 092 655 687,11	734 263 850,45

Selskaper med balanseførte verdier som overstiger egenkapital har merverdier og er vurdert å ikke ha nedskrivningsbehov.



Note 9 - Mellomværende med selskap i samme konsern

Selskapet inngår i en likviditetsordning (cashpool) hvor selskapet har felles likvider med døtre og søsterselskapene. Det er ikke avtalt nedbetalingsplan.

Rente- inntekt/kostnad beregnes kvartalsvis av banken etter markedsrenten.

Fordringer og gjeld til konsernselskaper inngår med følgende beløp i regnskapspostene:

Fordringer:	2024	2023
Kortsiktig fordring til selskap i samme konsern	1 251 797 380	4 456 274 686
Lån til foretak i samme konsern	4 568 177 608	0
Sum Fordringer	5 819 974 989	4 456 274 686

Gjeld:	2024	2023
Kortsiktig gjeld til selskap i samme konsern		0
Langsiktig gjeld til selskap i samme konsern	0	0
Sum Gjeld	0	0

Note 10 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Fredensborg Eiendomsselskap AS pr. 31.12 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	10 000	110,0	1 100 000
Sum	10 000		1 100 000

Eierstruktur

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
HEIMSTADEN BOSTAD INVEST 10 AS	10 000	100,0	100,0



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

18.06.2025 03:47

SENT BY OWNER:

Sindre Ellingsen · 17.06.2025 14:44

DOCUMENT ID:

H1TMmy1Egg

ENVELOPE ID:

ry2zXkyNgl-H1TMmy1Egg

DOCUMENT NAME:

Fredensborg Eiendomsselskap AS 17.06.25-1.pdf

13 pages

SHA-512:

1ee2173faffd784c12faef4c8e36dfa9ad6bef605747a27f
312db18f4f2bc662a36d8d15fe29bb0af08eb280c169083
6c00b6545705ec65ba5793059da9005c

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (GET)	METHOD	DETAILS
Kristian Fredrik Mehus	Signed	17.06.2025 17:14	Email	IP: 77.16.76.223
kristian.fredrik.mehus@heimstaden.no	Authenticated	17.06.2025 17:08	Low	IP: 77.16.76.223
Christoffer Haugan	Signed	18.06.2025 03:47	Email	IP: 103.183.218.95
christoffer.haugan@heimstaden.no	Authenticated	18.06.2025 03:47	Low	IP: 103.183.218.95

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed



Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed