



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 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: Andreas William Hennyng  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.08.2021

### 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, 22.06.2022



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		0	
<b>Sum inntekter</b>		<b>0</b>	
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad	4	4 969 116	6 343 694
<b>Sum kostnader</b>		<b>4 969 116</b>	<b>6 343 694</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-4 969 115</b>	<b>-6 343 694</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datter-/tilknyttet selskap	8	123 319 124	9 472 562
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	14	18 869 309	18 191 690
Annen renteinntekt		254 656	11 552
Annen finansinntekt		200 940	74 721
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>142 644 029</b>	<b>27 750 525</b>
Nedskrivning av finansielle eiendeler	9	952 416	1 044 732
Rentekostnad til foretak i samme konsern	14	15 407 118	14 058 316
Annen rentekostnad		7 960 126	9 196 365
Annen finanskostnad		-4 553 749	3 695 752
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>19 765 910</b>	<b>27 995 165</b>
<b>Netto finans</b>		<b>122 878 119</b>	<b>-244 640</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>117 909 003</b>	<b>-6 588 334</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	6	965 781	53 359
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>116 943 222</b>	<b>-6 641 693</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>116 943 222</b>	<b>-6 641 693</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra fond		116 943 222	-6 641 693
Annen egenkapital		0	
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>116 943 222</b>	<b>-6 641 693</b>



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
---------------------	-------------	-------------	-------------

---



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	8	329 604 538	357 870 727
Lån til foretak i samme konsern	13, 14	241 437 266	153 497 287
Andre langsiktige lån		22 039 606	
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>593 081 409</b>	<b>511 368 014</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>593 081 409</b>	<b>511 368 014</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		121 141	610 156
Konsernfordringer	13	19 100 062	25 595 548
<b>Sum fordringer</b>		<b>19 221 203</b>	<b>26 205 704</b>
<b>Investeringer</b>			
Andre finansielle instrumenter	9	1 825	
<b>Sum investeringer</b>		<b>1 825</b>	
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	7	2 012 438	1 100 314
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>2 012 438</b>	<b>1 100 314</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>21 235 466</b>	<b>27 306 018</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>614 316 875</b>	<b>538 674 031</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

### Egenkapital



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital ( aksjer à kr )	5, 10	3 001 500	3 001 500
Overkurs	10	134 468 843	194 544 547
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>137 470 343</b>	<b>197 546 047</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	10	123 006 472	6 063 248
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>123 006 472</b>	<b>6 063 248</b>
<b>Sum egenkapital</b>	6	<b>260 476 815</b>	<b>203 609 295</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	12	182 607 619	185 180 365
Langsiktig konserngjeld	13	132 963 820	116 614 448
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>315 571 439</b>	<b>301 794 813</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>315 571 439</b>	<b>301 794 813</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		996 599	520 098
Betalbar skatt	10	965 781	53 359
Skyldige offentlige avgifter		165 694	0
Kortsiktig konserngjeld	13	34 575 225	29 348 174
Annen kortsiktig gjeld		1 565 323	3 348 293
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>38 268 621</b>	<b>33 269 923</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>353 840 060</b>	<b>335 064 736</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>614 316 875</b>	<b>538 674 031</b>



## Noter 2020

### FREYJA NORWEGIAN HOLDCO AS

#### Regnskapsprinsipper

##### Regnskapsprinsipper

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

##### Konsolidering

Freyja Norwegian Holdco AS har ikke utarbeidet konsernregnskap siden dette selskapet er eier av et morselskap hjemmehørende i en EØS-stat som utarbeider konsernregnskap som omfatter Freyja Norwegian Holdco AS med datterselskap i henhold til regnskapslovens § 3-7, 1 ledd.

##### Salgsinntekter

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres.

##### Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som knytter seg til varekretsløpet. For andre poster enn kundefordringer omfattes poster som forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen. Anleggsmidler er eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. Avskrivningsperioden for fast eiendom anskaffet etter 2009 er dekomponert i en del som gjelder råbygget og en del som gjelder faste tekniske installasjoner. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld med unntak av andre avsetninger balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

##### Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

##### Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlenes levetid dersom de har antatt levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 15.000. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

##### Bruk av estimater

I utarbeidelse av årsregnskapet har man brukt estimater og forutsetninger som har påvirket resultatregnskapet og verdsettelsen av eiendeler og gjeld, samt usikre eiendeler og forpliktelser på balansedagen i henhold til god regnskapsskikk. Områder som i stor grad inneholder slike skjønsmessige vurderinger, høy grad av kompleksitet, eller områder hvor forutsetninger og estimater er vesentlige for årsregnskapet, er beskrevet i notene.

##### Valuta

Transaksjoner i utenlandsk valuta omregnes til kursen på transaksjonstidspunktet. Pengeposter i utenlandsk valuta omregnes til norske kroner ved å benytte balansedagens kurs. Ikke-pengeposter summeres til historisk kurs uttrykt i utenlandsk valuta, omregnes til norske kroner ved å benytte valutakursen på



transaksjonstidspunktet. Ikke-pengeposter som måles til virkelig verdi uttrykt i utenlandsk valuta, omregnes til valutakursen fastsatt på måletidspunktet. Valutakursendringer resultatføres løpende i regnskapsperioden under andre finansposter.

#### **Datterselskap og tilknyttet selskap**

Datterselskap og tilknyttede selskaper vurderes etter kostmetoden i selskapsregnskapet. Investeringen er vurdert til anskaffelseskost for aksjene med mindre nedskrivning har vært nødvendig. Det er foretatt nedskrivning til virkelig verdi når verdifall skyldes årsaker som ikke kan forventes å være forbigående og det må anses nødvendig etter god regnskapsskikk. Nedskrivninger er reversert når grunnlaget for nedskrivning ikke lenger er til stede. Utbytte, konsernbidrag og andre utdelinger fra datterselskap er inntektsført samme år som det er avsatt i givers regnskap. Overstiger utbytte / konsernbidraget andelen av opptjent resultat etter anskaffelsestidspunktet, representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og utdelingene er fratrukket investeringens verdi i balansen til morselskapet.

#### **Skatt**

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22% på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og skattevirkingen er beregnet på nettogrunnlaget. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli utnyttet.



## Note 1 - Obligatorisk tjenstepensjon

Selskapet har ingen ansatte og er således ikke pliktig til å ha en tjenstepensjonsordning.

## Note 2 - Ytelser til ledende personer

Det er ikke utbetalt godtgjørelse til styret i 2020.

## Note 3 - Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer

Det er ikke gitt lån eller stilt sikkerhet for medlemmer av styret.

## Note 4 - Revisjon

	2020	2019
Revisjon	260 110	398 388
Andre tjenester	-	-
<b>Sum godtgjørelse til revisor</b>	<b>260 110</b>	<b>398 388</b>

## Note 5 - Aksjekapital og aksjonærer

Aksjeklasse	Antall aksjer	Pålydende	Bokført verdi
Ordinære aksjer	30 000	100,05	3 001 500
<b>Sum</b>	<b>30 000</b>		<b>3 001 500</b>

Aksjeeier	Antall aksjer	Eierandel	Aksjeklasse
Freyja Real Estate Holding 2 S.R	30 000	100,00%	Ordinære aksjer
<b>Totalt antall aksjer</b>	<b>30 000</b>	<b>100,00%</b>	

## Note 6 - Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen EK	Sum
Egenkapital 01.01.2020	3 001 500	194 544 547	6 063 248	203 609 295
Tilleggsutbytte		(60 075 704)		(60 075 704)
Årets resultat			116 943 222	116 9743 223
<b>Egenkapital 31.12.2020</b>	<b>3 001 500</b>	<b>134 468 843</b>	<b>123 006 471</b>	<b>260 476 814</b>

## Note 7 - Bankinnskudd

Posten inneholder kun frie midler.



## Note 8 - Investering i datterselskap

Foretaksnavn	Foretakssted	Eierandel/ stemmeandel	Bokført verdi	Selskapets resultat for 2020	Selskapets egenkapital 31. desember 2020
Vinkelhuset IV AS	Stavanger	100%	9 915 073	- 1 647 221	4 262 446
Koppholen ANS	Stavanger	99%	54 479 216	5 772 291	31 897 313
Borg Logistikkbygg	Fredrikstad	100 %	205 039 362	43	73 762 940
Fastigheter Holding I AB	Lidköping	100%	20 103 865	1 110 840	12 911 650
Fastigheter Holding II AB	Tibro, Skara, Lansbro	100%	22 728 923	- 56 069 786	11 965 241
Industri Plast Eiendom APS	Køge, Danmark	100%	17 338 100	1 402 289	23 918 266
<b>Sum</b>			<b>329 604 539</b>		

Inntekter fra investeringer i datterselskaper	2020	2019
Utbytte fra datterselskaper	13 726 888	9 472 562
Inntekter fra deltakerlignede selskaper	4 851 000	-
Gevinst ved salg av datterselskaper	104 741 237	-
<b>Sum inntekter fra investeringer i datterselskap</b>	<b>123 319 125</b>	<b>9 472 562</b>

Datterselskapet Tange Alle AS ble solgt i 2020. Andre langsiktig fordringer gjelder selgerkreditt ifb med salget. Endelig oppgjør ved salg av selskapet er betinget av fremtidige hendelser, og regnskapsføres først når eventuelle betingelser inntreffer.

## Note 9 - Finansielle instrumenter vurdert til virkelig verdi

Instrument	Handelsdato	Forfallsdato	Valuta	Nominelt beløp	Markedsverdi
Cibor	18.12.2018	31.12.2021	DKK	34 840 000	7
Nibor	18.12.2018	31.12.2021	NOK	386 815 000	1 772
Stibor	18.12.2018	31.12.2021	SEK	774 443 100	45
					<b>1 824</b>

Det er inngått en rentesikringsavtale med Danske Bank for selskaper i konsernet gjennom morselskapet Freyja Norwegian HoldCo AS - Nibor 2 % .



## Note 10 - Skatt

<b>Beregning av årets skattegrunnlag:</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Ordinært resultat før skatt	117 909 003	-6 588 334
+/- permanente forskjeller	-113 511 111	6 588 334
Endring i midlertidig forskjeller	-	-
Korreksjon skattegrunnlag tidligere år	-7 980	-
<b>Sum årets skattegrunnlag</b>	<b>4 389 913</b>	<b>-</b>

<b>Årets skattekostnad fordeler seg på:</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Betalbar skatt	965 781	53 359
Endring utsatt skatt/-skattefordel	-	-
Korreksjon betalbar skatt tidligere år	-	-
<b>Sum skattekostnad</b>	<b>965 781</b>	<b>53 359</b>

<b>Betalbar skatt i balansen</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Betalbar skatt på årets resultat	965 781	-2 030 605
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-	2 083 964
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>965 781</b>	<b>53 359</b>

<b>Oversikt over midlertidige forskjeller:</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Anleggsmidler	-	-
Skattemessig fremførbart underskudd	-	-
<b>Sum midlertidige forskjeller</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

<b>Utsatt skatt / skattefordel</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
------------------------------------	----------	----------

<b>Effektiv skattesats</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Resultat før skatt	117 909 003	-6 588 334
22 % skatt av resultat før skatt	25 939 981	-1 449 433
Permanente forskjeller	-24 972 444	1 449 433
Korreksjon betalbar skatt tidligere år	- 1 756	-
<b>Beregnet skattekostnad</b>	<b>965 781</b>	<b>-</b>
Effektiv skattesats	0,8 %	0,0 %

## Note 11 - Gjeld til kredittinstitusjoner

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Gjeld til kredittinstitusjoner, AIG	182 607 619	185 180 365
<b>Sum gjeld kredittinstitusjoner</b>	<b>182 607 619</b>	<b>185 180 365</b>
Herav fordringer som forfaller > 1 år	182 607 619	185 180 365

Langsiktig lån fra BAWAG ble 13. desember 2018 refinansiert gjennom et nytt langsiktig fra AIG. Lånerenten på lånet fra AIG er NIBOR +3,25 % og betales kvartalsvis. Løpetid på lånet er 5 år. Det er inngått en rentesikringsavtale med Danske Bank gjennom morselskapet Freyja Norwegian Holdco AS - NIBOR 2 %.

Etableringskostnader balanseføres sammen med lånet og avskrives over lånets løpetid.

Selskapet hatt gitt garanti for lån gitt til andre konsernselskaper, hvorav selskapet, ugjennkallelig og betingelsesløst, holdes solidarisk ansvarlig



## Note 12 - Pantstillelser og garantier

<b>Balansført verdi pantsatte eiendeler</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Aksjer i datterselskaper	329 604 538	357 870 727
<b>Sum pantstillelser</b>	<b>329 604 538</b>	<b>357 870 727</b>

Som sikkerhet for konsernets gjeld til kredittinstitusjoner har selskapet pantsatt bygg/eiendom. Selskapet hatt gitt garanti for lån gitt til andre konsernselskaper, hvorav selskapet, ugjennkallelig og betingelsesløst, holdes solidarisk ansvarlig

## Note 13 - Mellomværende med foretak i samme konsern

<b>Lån til foretak i samme konsern</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Industri Plast Eiendom APS DKK	544 486	766 163
Fastigheter Holding I AB SEK	230 645 160	240 671 102
<b>Sum</b>	<b>241 437 265</b>	<b>153 476 596</b>

<b>Kortsiktig fordringer</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Tangen Alle AS - solgt 2020		1 848 967
Vinkelhuset VI AS	948 963	409 336
Kiær Invest Eiendom II AS	6 889 309	9 419 972
Koppholen ANS		2 780 362
Øra Invest Eiendom AS	11 071 866	9 886 735
Fastigheter Holding I AB	189 924	178 549
Fastigheter Holding II AB		637 946
Industri Plast Eiendom APS		454 372
<b>Sum</b>	<b>19 100 062</b>	<b>25 616 239</b>

<b>Lån fra foretak i samme konsern</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Freyja Real Estate Holding 1 SARL	132 963 820	116 614 448
<b>Sum</b>	<b>132 963 820</b>	<b>116 614 448</b>

<b>Kortsiktig gjeld</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Koppholen ANS	6 187 580	4 835 748
Borg Logistikkbygg AS		8 173
Kiær Invest Eiendom II AS		1 627 464
Øra Invest Eiendom AS	26 631 495	19 268 754
Freyja Real Estate Holding 1 SARL	1 756 150	3 608 035
<b>Sum</b>	<b>34 575 225</b>	<b>29 348 174</b>

## Note 14 - Transaksjoner med nærstående

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Konsernbidrag mottatt		25 616 239
Mottatt utdeling fra datterselskaper	18 577 888	9 472 562
Renter fra konsernselskaper	18 869 309	18 191 690
Renter til konsernselskaper	-15 407 118	-23 254 681



#### Note 15 - Fortsatt drift

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

Det er ved avleggelse av regnskapet en urolig markedssituasjon som følge av spredning av corona virus i mange land. Dette vil kunne få følger for kunder dersom deres forretningsområde blir rammet, som igjen kan få følger for selskapet dersom dette påvirker leietakers evne til å overholde sine forpliktelser i datterselskaper. P.t. er det ikke mulig å estimere de mulige følgene av dette, men basert på leietagernes bransje anses en at sannsynligheten for svikt i leieinntekt er relativt begrenset.

**Indirekte kontantstrøm**  
**FREYJA NORWEGIAN HOLDCO AS**

	Note	2020	2019
<b>Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter</b>			
Resultat før skattekostnad		117 909 003	(8 588 334)
- Periodens betalte skatt		(53 359)	-
+/- Tap/gevinst ved salg av aksjer		(104 741 237)	-
+/- Endring i leverandørgjeld		476 501	520 098
+/- Poster klassifisert som invest- eller finans aktiviteter		(1 825)	-
+/- Endring i andre tidsavgrensingsposter		10 614 967	(8 299 050)
= Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		<u>24 204 050</u>	<u>(12 367 286)</u>
<b>Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter</b>			
+ Innbetalinger ved salg av aksjer		120 328 531	56 181 435
+ Innbetalinger fra investeringer i datterselskaper		12 678 895	-
= Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		<u>133 007 426</u>	<u>56 181 435</u>
<b>Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter</b>			
+ Innbetalinger ved opptak av ny langsiktig gjeld		13 776 626	-
- Utbetalinger ved økning av langsiktige lån		(110 000 275)	-
- Utbetalinger av utbytte		(60 075 704)	(60 041 349)
= Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		<u>(156 299 353)</u>	<u>(60 041 349)</u>
= Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter		912 123	(16 227 200)
+ Beh. av kont og kontantekvivalenter ved periodens begynnelse		1 100 315	17 327 515
= Beh. av kont og kontantekvivalenter ved periodens slutt		<u>2 012 438</u>	<u>1 100 315</u>



## Årsregnskap for 2020

**FREYJA NORWEGIAN HOLDCO AS**

Org.nr. 916 651 473

**Innhold**  
Årsberetning  
Resultatregnskap  
Balanse  
Kontantstrøm  
Noter

Utarbeidet av Azets Insight AS



**Resultatregnskap for 2020  
FREYJA NORWEGIAN HOLDCO AS**

	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>0</b>	<b>-</b>
Annen driftskostnad	4	4 969 116	6 343 694
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>4 969 116</b>	<b>6 343 694</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>(4 969 116)</b>	<b>(6 343 694)</b>
Inntekt på investering i datter-/tilknyttet selskap	8	123 319 124	9 472 562
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	14	18 869 309	18 191 690
Annen renteinntekt		254 656	11 552
Annen finansinntekt		200 940	74 721
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>142 644 029</b>	<b>27 750 525</b>
Nedskrivning av finansielle eiendeler	9	952 416	1 044 732
Rentekostnad til foretak i samme konsern	14	15 407 118	14 058 316
Annen rentekostnad		7 980 126	9 196 365
Annen finanskostnad		(4 553 749)	3 695 752
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>19 785 910</b>	<b>27 995 165</b>
<b>Netto finans</b>		<b>122 878 119</b>	<b>(244 640)</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>117 909 003</b>	<b>(6 588 334)</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	6	965 781	53 359
<b>Ordinært resultat</b>		<b>116 943 222</b>	<b>(6 641 693)</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>116 943 222</b>	<b>(6 641 693)</b>
<b>Overføringer</b>			
Overføringer til/fra fond		116 943 222	(6 641 693)
<b>Sum</b>		<b>116 943 222</b>	<b>(6 641 693)</b>

**Balanse pr. 31. desember 2020**  
**FREYJA NORWEGIAN HOLDCO AS**

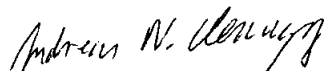
	Note	2020	2019
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	8	329 604 538	357 870 727
Lån til foretak i samme konsern	13, 14	241 437 266	153 497 287
Andre langsiktige lån		22 039 606	-
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>593 081 409</b>	<b>511 368 014</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>593 081 409</b>	<b>511 368 014</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		121 141	610 156
Konsernfordringer	13	19 100 062	25 595 548
<b>Sum fordringer</b>		<b>19 221 203</b>	<b>26 205 704</b>
<b>Investeringer</b>			
Andre finansielle instrumenter	9	1 825	-
<b>Sum investeringer</b>		<b>1 825</b>	<b>-</b>
Bankinnskudd, kontanter og lignende	7	2 012 438	1 100 314
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>2 012 438</b>	<b>1 100 314</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>21 235 466</b>	<b>27 306 018</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>614 316 875</b>	<b>538 674 031</b>

**Balanse pr. 31. desember 2020**  
**FREYJA NORWEGIAN HOLDCO AS**

	Note	2020	2019
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital ( aksjer à kr )	5, 10	3 001 500	3 001 500
Overkurs	10	134 468 843	194 544 547
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>137 470 343</b>	<b>197 546 047</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	10	123 006 472	6 063 248
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>123 006 472</b>	<b>6 063 248</b>
<b>Sum egenkapital</b>	6	<b>260 476 815</b>	<b>203 609 295</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	12	182 807 619	185 180 365
Langsiktig konserngjeld	13	132 963 820	116 614 448
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>315 671 439</b>	<b>301 794 813</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>315 671 439</b>	<b>301 794 813</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		996 599	520 098
Betalbar skatt	10	965 781	53 359
Skyldige offentlige avgifter		165 694	0
Kortsiktig konserngjeld	13	34 575 225	29 348 174
Annen kortsiktig gjeld		1 565 323	3 348 293
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>38 268 621</b>	<b>33 269 923</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>353 840 060</b>	<b>335 064 736</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>614 316 875</b>	<b>538 674 031</b>

For styre i Freyja Norwegian Holdco AS

Oslo 15.06.2021

  
Kirk Lawrence Lindström  
Styrets leder  
Andreas William Hennyng  
Styremedlem

**Indirekte kontantstrøm**  
**FREYJA NORWEGIAN HOLDCO AS**

	Note	2020	2019
<b>Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter</b>			
Resultat før skattekostnad		117 909 003	(6 588 334)
- Periodens betalte skatt		(53 359)	-
+/- Tap/gevinst ved salg av aksjer		(104 741 237)	-
+/- Endring i leverandørgjeld		476 501	520 098
+/- Poster klassifisert som invest- eller finans aktiviteter		(1 825)	-
+/- Endring i andre tidsavgrensingsposter		10 614 967	(8 299 050)
= Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		<u>24 204 050</u>	<u>(12 367 286)</u>
<b>Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter</b>			
+ Innbetalinger ved salg av aksjer		120 328 531	56 181 435
+ Innbetalinger fra investeringer i datterselskaper		12 678 895	-
= Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		<u>133 007 426</u>	<u>56 181 435</u>
<b>Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter</b>			
+ Innbetalinger ved opptak av ny langsiktig gjeld		13 776 626	-
- Utbetalinger ved økning av langsiktige lån		(110 000 275)	-
- Utbetalinger av utbytte		(60 075 704)	(60 041 349)
= Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		<u>(156 299 353)</u>	<u>(60 041 349)</u>
= Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter		912 123	(16 227 200)
+ Beh. av kont og kontantekvivalenter ved periodens begynnelse		1 100 315	17 327 515
= Beh. av kont og kontantekvivalenter ved periodens slutt		<u>2 012 438</u>	<u>1 100 315</u>



## Noter 2020

### FREYJA NORWEGIAN HOLDCO AS

#### Regnskapsprinsipper

##### Regnskapsprinsipper

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

##### Konsolidering

Freyja Norwegian Holdco AS har ikke utarbeidet konsernregnskap siden dette selskapet er eier av et morselskap hjemmehørende i en EØS-stat som utarbeider konsernregnskap som omfatter Freyja Norwegian Holdco AS med datterselskap i henhold til regnskapslovens § 3-7, 1 ledd.

##### Salgsinntekter

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres.

##### Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som knytter seg til varekretsløpet. For andre poster enn kundefordringer omfattes poster som forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen. Anleggsmidler er eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. Avskrivningsperioden for fast eiendom anskaffet etter 2009 er dekomponert i en del som gjelder råbygget og en del som gjelder faste tekniske installasjoner. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld med unntak av andre avsetninger balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

##### Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

##### Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlenes levetid dersom de har antatt levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 15.000. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

##### Bruk av estimater

I utarbeidelse av årsregnskapet har man brukt estimater og forutsetninger som har påvirket resultatregnskapet og verdsettelsen av eiendeler og gjeld, samt usikre eiendeler og forpliktelser på balansedagen i henhold til god regnskapsskikk. Områder som i stor grad inneholder slike skjønsmessige vurderinger, høy grad av kompleksitet, eller områder hvor forutsetninger og estimater er vesentlige for årsregnskapet, er beskrevet i notene.

##### Valuta

Transaksjoner i utenlandsk valuta omregnes til kursen på transaksjonstidspunktet. Pengeposter i utenlandsk valuta omregnes til norske kroner ved å benytte balansedagens kurs. Ikke-pengeposter summeres til historisk kurs uttrykt i utenlandsk valuta, omregnes til norske kroner ved å benytte valutakursen på



transaksjonstidspunktet. Ikke-pengeposter som måles til virkelig verdi uttrykt i utenlandsk valuta, omregnes til valutakursen fastsatt på måletidspunktet. Valutakursendringer resultatføres løpende i regnskapsperioden under andre finansposter.

#### **Datterselskap og tilknyttet selskap**

Datterselskap og tilknyttede selskaper vurderes etter kostmetoden i selskapsregnskapet. Investeringen er vurdert til anskaffelseskost for aksjene med mindre nedskrivning har vært nødvendig. Det er foretatt nedskrivning til virkelig verdi når verdifall skyldes årsaker som ikke kan forventes å være forbigående og det må anses nødvendig etter god regnskapsmessig skikk. Nedskrivninger er reversert når grunnlaget for nedskrivning ikke lenger er til stede. Utbytte, konsernbidrag og andre utdelinger fra datterselskap er inntektsført samme år som det er avsatt i givers regnskap. Overstiger utbytte / konsernbidraget andelen av opptjent resultat etter anskaffelsestidspunktet, representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og utdelingene er fratrukket investeringens verdi i balansen til morselskapet.

#### **Skatt**

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22% på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og skattevirkingen er beregnet på nettogrunnlaget. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli utnyttet.



## Note 1 - Obligatorisk tjenstepensjon

Selskapet har ingen ansatte og er således ikke pliktig til å ha en tjenstepensjonsordning.

## Note 2 - Ytelser til ledende personer

Det er ikke utbetalt godtgjørelse til styret i 2020.

## Note 3 - Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer

Det er ikke gitt lån eller stift sikkerhet for medlemmer av styret.

## Note 4 - Revisjon

	2020	2019
Revisjon	260 110	398 388
Andre tjenester	-	-
<b>Sum godtgjørelse til revisor</b>	<b>260 110</b>	<b>398 388</b>

## Note 5 - Aksjekapital og aksjonærer

Aksjeklasse	Antall aksjer	Pålydende	Bokført verdi
Ordinære aksjer	30 000	100,05	3 001 500
<b>Sum</b>	<b>30 000</b>		<b>3 001 500</b>

Aksjeeier	Antall aksjer	Eierandel	Aksjeklasse
Freyja Real Estate Holding 2 S.R	30 000	100,00%	Ordinære aksjer
<b>Totalt antall aksjer</b>	<b>30 000</b>	<b>100,00%</b>	

## Note 6 - Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen EK	Sum
Egenkapital 01.01.2020	3 001 500	194 544 547	6 063 248	203 609 295
Tilleggsutbytte		(60 075 704)		(60 075 704)
Årets resultat			116 943 222	116 9743 223
<b>Egenkapital 31.12.2020</b>	<b>3 001 500</b>	<b>134 468 843</b>	<b>123 006 471</b>	<b>260 476 814</b>

## Note 7 - Bankinnskudd

Posten inneholder kun frie midler.



## Note 8 - Investering i datterselskap

Foretaksnavn	Foretakssted	Eierandel/ stemmeandel	Bokført verdi	Selskapets egenkapital 31.	
				Selskapets resultat for 2020	desember 2020
Vinkelhuset IV AS	Stavanger	100%	9 915 073	- 1 647 221	4 262 446
Koppholen ANS	Stavanger	99%	54 479 216	5 772 291	31 897 313
Borg Logistikkbygg	Fredrikstad	100 %	205 039 362	43	73 762 940
Fastigheter Holding I AB	Lidköping	100%	20 103 865	1 110 840	12 911 650
Fastigheter Holding II AB	Tibro, Skara, Lansbro	100%	22 728 923	- 56 069 786	11 965 241
Industri Plast Eiendom APS	Køge, Danmark	100%	17 338 100	1 402 289	23 918 266
<b>Sum</b>			<b>329 604 539</b>		

Inntekter fra investeringer i datterselskaper	2020	2019
Utbytte fra datterselskaper	13 726 888	9 472 562
Inntekter fra deltakerlignede selskaper	4 851 000	-
Gevinst ved salg av datterselskaper	104 741 237	-
<b>Sum inntekter fra invsteringer i datterselskap</b>	<b>123 319 125</b>	<b>9 472 562</b>

Datterselskapet Tange Alle AS ble solgt i 2020. Andre langsiktig fordringer gjelder selgerkreditt ifb med salget. Endelig oppgjør ved salg av selskapet er betinget av fremtidige hendelser, og regnskapsføres først når eventuelle betingelser inntreffer.

## Note 9 - Finansielle instrumenter vurdert til virkelig verdi

Instrument	Handelsdato	Forfallsdato	Valuta	Nominelt beløp	Markedsverdi
Cibor	18.12.2018	31.12.2021	DKK	34 840 000	7
Nibor	18.12.2018	31.12.2021	NOK	386 815 000	1 772
Stibor	18.12.2018	31.12.2021	SEK	774 443 100	45
					<b>1 824</b>

Det er inngått en rentesikringsavtale med Danske Bank for selskaper i konsernet gjennom morselskapet Freyja Norwegian HoldCo AS - Nibor 2 % .



## Note 10 - Skatt

<b>Beregning av årets skattegrunnlag:</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Ordinært resultat før skatt	117 909 003	-6 588 334
+/- permanente forskjeller	-113 511 111	6 588 334
Endring i midlertidig forskjeller	-	-
Korreksjon skattegrunnlag tidligere år	-7 980	-
<b>Sum årets skattegrunnlag</b>	<b>4 389 913</b>	<b>-</b>

<b>Årets skattekostnad fordeler seg på:</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Betalbar skatt	965 781	53 359
Endring utsatt skatt/skattefordel	-	-
Korreksjon betalbar skatt tidligere år	-	-
<b>Sum skattekostnad</b>	<b>965 781</b>	<b>53 359</b>

<b>Betalbar skatt i balansen</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Betalbar skatt på årets resultat	965 781	-2 030 605
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-	2 083 964
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>965 781</b>	<b>53 359</b>

<b>Oversikt over midlertidige forskjeller:</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Anleggsmidler	-	-
Skattemessig fremførbart underskudd	-	-
<b>Sum midlertidige forskjeller</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

<b>Utsatt skatt / skattefordel</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
------------------------------------	----------	----------

<b>Effektiv skattesats</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Resultat før skatt	117 909 003	-6 588 334
22 % skatt av resultat før skatt	25 939 981	-1 449 433
Permanente forskjeller	-24 972 444	1 449 433
Korreksjon betalbar skatt tidligere år	- 1 756	-
<b>Beregnet skattekostnad</b>	<b>965 781</b>	<b>-</b>
Effektiv skattesats	0,8 %	0,0 %

## Note 11 - Gjeld til kredittinstitusjoner

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Gjeld til kredittinstitusjoner, AIG	182 607 619	185 180 365
<b>Sum gjeld kredittinstitusjoner</b>	<b>182 607 619</b>	<b>185 180 365</b>
Herav fordringer som forfaller > 1 år	182 607 619	185 180 365

Langsiktig lån fra BAWAG ble 13. desember 2018 refinansiert gjennom et nytt langsiktig fra AIG. Lånerenten på lånet fra AIG er NIBOR +3,25 % og betales kvartalsvis. Løpetid på lånet er 5 år. Det er inngått en rentesikringsavtale med Danske Bank gjennom morselskapet Freyja Norwegian Holdco AS - NIBOR 2 %.

Etableringskostnader balanseføres sammen med lånet og avskrives over lånets løpetid.

Selskapet hatt gitt garanti for lån gitt til andre konsernselskaper, hvorav selskapet, ugjennkallelig og betingelsesløst, holdes solidarisk ansvarlig



## Note 12 - Pantstillelser og garantier

<b>Balansført verdi pantsatte eiendeler</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Aksjer i datterselskaper	329 604 538	357 870 727
<b>Sum pantstillelser</b>	<b>329 604 538</b>	<b>357 870 727</b>

Som sikkerhet for konsernets gjeld til kredittinstitusjoner har selskapet pantsatt bygg/eiendom. Selskapet hatt gitt garanti for lån gitt til andre konsernselskaper, hvorav selskapet, ugjennkallelig og betingelsesløst, holdes solidarisk ansvarlig

## Note 13 - Mellomværende med foretak i samme konsern

<b>Lån til foretak i samme konsern</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Industri Plast Eiendom APS DKK	544 486	766 163
Fastigheter Holding I AB SEK	230 645 160	240 671 102
<b>Sum</b>	<b>241 437 265</b>	<b>153 476 596</b>

<b>Kortsiktig fordringer</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Tangen Alle AS - solgt 2020		1 848 967
Vinkelhuset VI AS	948 963	409 336
Kiær Invest Eiendom II AS	6 889 309	9 419 972
Koppholen ANS		2 780 362
Øra Invest Eiendom AS	11 071 866	9 886 735
Fastigheter Holding I AB	189 924	178 549
Fastigheter Holding II AB		637 946
Industri Plast Eiendom APS		454 372
<b>Sum</b>	<b>19 100 062</b>	<b>25 616 239</b>

<b>Lån fra foretak i samme konsern</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Freyja Real Estate Holding 1 SARL	132 963 820	116 614 448
<b>Sum</b>	<b>132 963 820</b>	<b>116 614 448</b>

<b>Kortsiktig gjeld</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Koppholen ANS	6 187 580	4 835 748
Borg Logistikkbygg AS		8 173
Kiær Invest Eiendom II AS		1 627 464
Øra Invest Eiendom AS	26 631 495	19 268 754
Freyja Real Estate Holding 1 SARL	1 756 150	3 608 035
<b>Sum</b>	<b>34 575 225</b>	<b>29 348 174</b>

## Note 14 - Transaksjoner med nærstående

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Konsernbidrag mottatt		25 616 239
Mottatt utdeling fra datterselskaper	18 577 888	9 472 562
Renter fra konsernselskaper	18 869 309	18 191 690
Renter til konsernselskaper	-15 407 118	-23 254 681



#### **Note 15 - Fortsatt drift**

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

Det er ved avleggelse av regnskapet en urolig markedssituasjon som følge av spredning av corona virus i mange land. Dette vil kunne få følger for kunder dersom deres forretningsområde blir rammet, som igjen kan få følger for selskapet dersom dette påvirker leietakers evne til å overholde sine forpliktelser i datterselskaper. P.t. er det ikke mulig å estimere de mulige følgene av dette, men basert på leietagernes bransje anses en at sannsynligheten for svikt i leieinntekt er relativt begrenset.



FREYJA NORWEGIAN HOLDCO AS

**PROTOKOLL FRA  
ORDINÆR GENERALFORSAMLING**

**MINUTES OF  
ANNUAL GENERAL MEETING**

**FREYJA NORWEGIAN HOLDCO AS**  
Org. no. 916 651 473

Den 26. august 2021 ble det avholdt Ordinær Generalforsamling i Freyja Norwegian HoldCo AS («Selskapet»), ved skriftlig behandling og uten fysisk møte i overenstemmelse med reglene i aksjeloven § 5-7.

Styret hadde foreslått at den ordinære generalforsamlingen skulle holdes ved sirkulering av protokoll. Selskapets eneaksjonær, Freyja Real Estate Holding 2 S.å.r.l., hadde på forhånd godkjent forenklet generalforsamlingsbehandling jf. aksjeloven § 5-7, og hadde mottatt alle relevante dokumenter. Styremedlemmene og revisor hadde også fått mulighet til å uttale seg om saken og godkjent forenklet generalforsamlingsbehandling.

Beslutningen i denne protokollen er fattet med tilslutning av Selskapets eneaksjonær, Freyja Real Estate Holding 2 S.å.r.l., representert ved Andreas William Hennyng etter fullmakt. 100 % av Selskapets aksjer og stemmer var dermed representert og stemte for beslutningene.

Hanne Aarvold Myrland ble valgt til å medundertegne protokollen.

**Til behandling forelå følgende saker:**

**1. GODKJENNELSE AV INNKALLING OG AGENDA**

Den ordinære generalforsamlingen fattet følgende beslutning:

Innkalling og dagsorden godkjennes, herunder fravikelse av aksjelovens krav til innkalling og

The Annual General Meeting of Freyja Norwegian HoldCo AS (“the Company”) was held on 26 August 2021, by way of written resolution and without a physical meeting in accordance with the Norwegian Private Limited Liability Companies Act (“the Companies Act”) section 5-7.

The Board had proposed that the Annual General Meeting could be held by written resolution. The Company’s sole shareholder, Freyja Real Estate Holding 2 S.å.r.l., had in advance approved the simplified process for the general meeting, cf. the Companies Act section 5-7 and had received all relevant documents. The board members and the auditor have also been given the opportunity to speak on the matter and have approved the simplified process.

The resolution stated in these minutes are passed with endorsement of the Company’s sole shareholder Freyja Real Estate Holding 2 S.å.r.l., represented by Andreas William Hennyng by Power of Attorney. Thus, 100 % of the shares and votes were represented and voted in favor of the resolution.

Hanne Aarvold Myrland was elected to co-sign the minutes.

**The following matters were resolved:**

**1. APPROVAL OF THE NOTICE AND THE AGENDA**

The ordinary general meeting made the following resolution:

The notice and agenda are approved, including the deviation from the Companies Act with respect to notice and notice periods, and the



FREYJA NORWEGIAN HOLDCO AS

innkallingsfrist og forenklet behandlingsform  
jf. aksjeloven § 5-7.

simplified process cf. the Companies Act section  
5-7.

**2. GODKJENNELSE AV ÅRSREGNSKAPET**

I tråd med styrets anmodning og etter en grundig gjennomgang, godkjente den ordinære generalforsamlingen Selskapets årsregnskap for regnskapsåret 2020, derunder resultatdisponeringen.

**2. APPROVAL OF ANNUAL FINANCIAL STATEMENT**

In accordance with the Board's proposal, and after a throughout review, the General Meeting approved the Annual Financial Statement of the Company for the financial year 2020 and the result allocation.

**3. BESLUTNING OM REVISORHONORAR**

Generalforsamlingen vedtok at tildeling av revisors honorar gjøres etter faktura.

**3. DECISION OF AUDITOR REMUNERATION**

The General Meeting decided that the allocation of auditor remuneration will be according to their invoice.

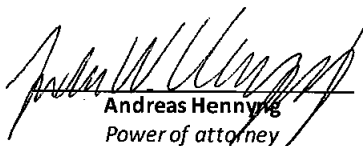
\*\*\*

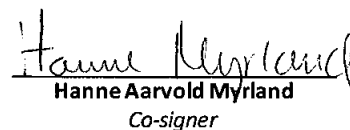
\*\*\*

Det forelå ikke flere saker til behandling. Protokollen ble sirkulert og undertegnet, hvoretter generalforsamlingen ble hevet.

There were no further items on the agenda. The minutes were circulated and signed, and the general meeting was adjourned.

*The English text is a translation. In case of inconsistency between the Norwegian and the English text, the Norwegian text shall prevail.*

  
Andreas Hennings  
Power of attorney

  
Hanne Aarvold Myrland  
Co-signer



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 Freyja Norwegian HoldCo AS

### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

#### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Freyja Norwegian HoldCo AS som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskapet 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. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan skyldes misligheter eller feil og er å anse som vesentlig



Building a better  
working world

dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg

- ▶ identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll;
- ▶ opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll;
- ▶ vurderer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige;
- ▶ konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det foreligger vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet. Hvis slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, må vi modifisere vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapets evne til fortsatt drift ikke lenger er til stede;
- ▶ vurderer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen, tidspunktet for vårt revisjonsarbeid og eventuelle vesentlige funn i vår revisjon, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom vårt arbeid.

## Uttalelse om øvrige lovmessige krav

### Konklusjon om årsberetningen

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

### Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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

Oslo, 17. august 2021  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Kjetil Rimstad  
statsautorisert revisor

Uavhengig revisors beretning - Freyja Norwegian HoldCo AS

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Pemneo Dokumentnøkkel:0HH7K-IWZY5-16KE0-SX1EW-WSVNS-JHZPG



# PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur".  
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

## Kjetil Rimstad

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: 9578-5999-4-1044102

IP: 51.175.xxx.xxx

2021-08-17 21:12:35Z



Penneo Dokumentnøkkel: 0HH7K-IWZY5-16KE0-SXTEW-WSVNS-JHZPG

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>



# FREYJA NORWEGIAN HOLDCO AS

## ARSBERETNING 2020

### Virksomhetens art og lokalisering

Freyja Norwegian Holdco AS er et holdingselskap der virksomheten er innenfor eiendomssektoren. Selskapets virksomhet består således av å investere og eie aksjer i andre selskaper innenfor eiendomsbransjen. Selskapet er lokalisert i Oslo kommune.

Selskapet ble stiftet 06.01.2016 hvor Freyja Real Estate Holding 2 S. a. r. I kjøpte 100% av aksjene i selskapet pr 16.08.2016. Freyja Norwegian Holdco AS ervervet aksjene fra selger NLI i døtrene beskrevet i note 8 den 21.09.2016.

### Fortsatt drift

I samsvar med regnskapslovens § 3-3 bekreftes det at forutsetningen om fortsatt drift er til stede og at denne forutsetningen er lagt til grunn ved utarbeidelsen av regnskapet.

### Arbeidsmiljø, likestilling og diskriminering

Styret anser arbeidsmiljøet for styret i selskapet som godt. Det er ikke iverksatt spesielle tiltak i denne forbindelse. Selskapet har ikke ansatte i virksomheten. Styret består av 2 menn.

Ved eventuelle ansettelser vil selskapet arbeide aktivt for å forhindre diskriminering som følge av nedsatt funksjonsevne, etnisitet, nasjonal opprinnelse, hudfarge, religion eller livssyn. Aktivitetene vil bli omfattet av blant annet til rekruttering, lønns- og arbeidsvilkår, forfremmelse, utviklingsmuligheter og beskyttelse mot trakassering.

### Ytre miljø

Selskapet driver ikke virksomhet som forurensar det ytre miljøet.

### Forsknings- og utviklingsaktiviteter

Freyja Norwegian Holdco AS har hatt ikke forsknings- og utviklingsaktiviteter i 2020.

### Finansiell risiko

Selskapet er eksponert for finansiell risiko på ulike områder.

**Markedsrisiko** - Konsernets markedsrisiko er hovedsakelig knyttet til utviklingen i eiendomsmarkedet. Det er en risiko for at markedssituasjonen som en følge av Covid vil påvirke eiendomsverdien, men basert på dagens informasjon vet vi ikke den endelige effekten av dette.

**Renterisiko** - Renterisikoen styres blant annet gjennom en rentesikringsavtale ifb med lån hos kredittinstitusjoner.

**Likviditetsrisiko** - Selskapet forventer at den operasjonelle drift vil fortsette som planlagt. Den planlagte forretningsplanen er gjeldende og selskapet forventer fortsatt å være likvid.

**Kreditrisiko** - Kreditrisiko er blant annet tap som følge av at leietakerne ikke betaler den avtalt leie. Konsernet har ikke har noen tap på kundefordringer i 2020. På grunn av Covid -19 vil det være knyttet usikkerhet til utviklingen fremover.

### Fremtidig utvikling

Utbruddet av Covid-19 og myndighetenes tiltak for å begrense dets spredning har ført til finansiell usikkerhet for foretak. Utbruddet fortsetter å utvikle seg og det er krevende å kunne si noe om hvor store effektene blir, både driftsmessige og finansielt. Dette vil kunne få følger for kunder dersom deres forretningsområde blir rammet, som igjen kan få følger for selskapet dersom dette påvirker leietakers evne til å overholde sine forpliktelser i datterselskaper. P.t. er det ikke mulig å estimere de mulige følgene av dette, men basert på leietagernes bransje anser en at sannsynligheten for svikt i leieinntekt er relativt begrenset. Det er usikkerhet ifb med markedssituasjonen på grunn av Covid 19, men selskapets stilling antas å bidra til en tilfredsstillende resultatutvikling også i tiden fremover



**Redegjørelse for årsregnskapet**

Styret kjenner ikke til noen forhold av viktighet for å bedømme selskapets stilling og resultat som ikke fremgår av årsregnskapet. Det er heller ikke etter regnskapsårets utgang inntrådt forhold som etter styrets syn har betydning ved bedømmelse av regnskapet.

Freyja Norwegian Holdco AS har ikke utarbeidet konsernregnskap siden dette selskapet er eier av et morselskap hjemmehørende i en EØS-stat som utarbeidet konsernregnskap som omfatter Freyja Norwegian Holdco AS med datterselskap i henhold til regnskapslovens § 3-7, 1 ledd.

I 2020 hadde selskapet et positivt resultat etter skattekostnad på kr 116 943 222 mot et negativt resultat på – 6 641 693 i 2019. Forbedringen i resultatet skyldes gevinst ved salg av datterselskaper. Selskapets egenkapital er kr 260 476 815 mot kr 203 609 295 i 2019. Egenkapitalandelen i 2020 er 42,4 % mot 37,79 % i 2019.


Disponering av årets resultat:

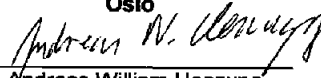
Overføring til annen egenkapital 116 943 222,-

OSLO, den 15.06.2021

**For styre i Freyja Norwegian Holdco AS**

Oslo

  
Kirk Lindström (Jun 24, 2021 08:42 GMT+1)  
Kirk Lawrence Lindström  
Styrets leder

  
Andreas William Hennyng  
Styremedlem