



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2018 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 914 218 950
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: FREDENSBORGVEIEN EIENDOM AS
Forretningsadresse: Sognsveien 9C
0450 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2018 - 31.12.2018

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Lars Gunnar Høgstad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.02.2019

Grunnlag for avgivelse

År 2018: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2017: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2018

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, 19.08.2020



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		14 695 499	15 234 098
Sum inntekter		14 695 499	15 234 098
Kostnader			
Varekostnad			93 133
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	462 455	413 510
Annen driftskostnad	1		345 778
Sum kostnader		462 455	852 421
Driftsresultat		14 233 044	14 381 677
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt			14 671
Sum finansinntekter			14 671
Rentekostnad til foretak i samme konsern		5 318 102	1 958 893
Annen rentekostnad			1 377 115
Sum finanskostnader		5 318 102	3 336 008
Netto finans		-5 318 102	-3 321 337
Ordinært resultat før skattekostnad		8 914 942	11 060 340
Skattekostnad på ordinært resultat	5	1 394 623	2 043 280
Ordinært resultat etter skattekostnad		7 520 319	9 017 060
Årsresultat	8	7 520 319	9 017 060
Årsresultat etter minoritetsinteresser		7 520 319	9 017 060
Totalresultat		7 520 319	9 017 060
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		7 520 319	9 017 060
Sum overføringer og disponeringer		7 520 319	9 017 060



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
---------------------	-------------	-------------	-------------



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	5		
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4	225 217 358	225 217 358
Maskiner og anlegg	4	924 910	1 387 365
Skip, rigger, fly og lignende	4		
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	4		
Sum varige driftsmidler	4	226 142 268	226 604 723
Sum anleggsmidler		226 142 268	226 604 723
Omløpsmidler			
Varer			
Sum omløpsmidler		0	0
SUM EIENDELER		226 142 268	226 604 723
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	7, 8	1 000 000	1 000 000
Beholdning av egne aksjer	7		
Overkurs	8	10 053 066	10 053 066
Sum innskutt egenkapital		11 053 066	11 053 066
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		16 441 657	9 506 589
Sum opptjent egenkapital		16 441 657	9 506 589
Sum egenkapital		27 494 723	20 559 655



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	5	16 037 503	14 057 629
Sum avsetninger for forpliktelser		16 037 503	14 057 629
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld	6	182 589 702	191 987 438
Sum annen langsiktig gjeld		182 589 702	191 987 438
Sum langsiktig gjeld		198 627 205	206 045 067
Kortsiktig gjeld			
Betalbar skatt	5		
Skyldige offentlige avgifter		20 340	
Sum kortsiktig gjeld		20 340	
Sum gjeld		198 647 545	206 045 067
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		226 142 268	226 604 723



Årsregnskap 2018

Fredensborgveien Eiendom AS

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet

Org.nr.: 914 218 950



Resultatregnskap			
Fredensborgveien Eiendom AS			
Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2018	2017
Leieinntekt		14 695 499	15 234 098
Sum driftsinntekter		14 695 499	15 234 098
Varekostnad		0	93 133
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	462 455	413 510
Annen driftskostnad	1	0	345 778
Sum driftskostnader		462 455	852 421
Driftsresultat		14 233 044	14 381 677
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		0	14 671
Rentekostnad til foretak i samme konsern		5 318 102	1 958 893
Annen rentekostnad		0	1 377 115
Resultat av finansposter		-5 318 102	-3 321 337
Ordinært resultat før skattekostnad		8 914 942	11 060 340
Skattekostnad på ordinært resultat	5	1 394 623	2 043 280
Ordinært resultat		7 520 319	9 017 060
Årsresultat	8	7 520 319	9 017 060
Overføringer			
Avsatt til annen egenkapital		7 520 319	0
Overført fra annen egenkapital		0	-9 017 060
Sum overføringer		7 520 319	9 017 060

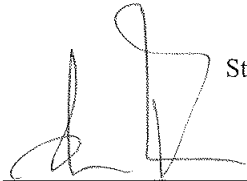



Balanse			
Fredensborgveien Eiendom AS			
Eiendeler	Note	2018	2017
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	4	225 217 358	225 217 358
Maskiner og anlegg	4	924 910	1 387 365
Sum varige driftsmidler	4	226 142 268	226 604 723
Sum anleggsmidler		226 142 268	226 604 723
Sum eiendeler		226 142 268	226 604 723



Balanse			
Fredensborgveien Eiendom AS			
Egenkapital og gjeld	Note	2018	2017
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7, 8	1 000 000	1 000 000
Overkurs	8	10 053 066	10 053 066
Sum innskutt egenkapital		11 053 066	11 053 066
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		16 441 657	9 506 589
Sum opptjent egenkapital		16 441 657	9 506 589
Sum egenkapital		27 494 723	20 559 655
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	5	16 037 503	14 057 629
Sum avsetning for forpliktelser		16 037 503	14 057 629
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til selskap i samme konsern	6	182 589 702	191 987 438
Sum annen langsiktig gjeld		182 589 702	191 987 438
Kortsiktig gjeld			
Skyldig offentlige avgifter		20 340	0
Sum kortsiktig gjeld		20 340	0
Sum gjeld		198 647 545	206 045 067
Sum egenkapital og gjeld		226 142 268	226 604 723

Oslo, 28.02.2019
Styret i Fredensborgveien Eiendom AS


Helge Krogsbøl
styreleder


May Irene Detrick Ljosåk
styremedlem

Fredensborgveien Eiendom AS Side 4



Selskapet driver utleie av fast eiendom og holder til i Oslo.

Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser for små foretak. Unntaksregler for små foretak er benyttet for utarbeidelse av årsberetning og kontantstrømoppstilling.

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 et år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

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

Enkelte poster er vurdert etter andre regler. Postene det gjelder vil være blant de postene som omhandles nedenfor.

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 reversere i samme periode er utlignet og nettoført. Utsatt skatt på merverdier i forbindelse med oppkjøp av datterselskap blir ikke utlignet.

Konsern

Selskapet er en del av Fredensborgkonsernet og et datterselskap Heimstaden Bostad Invest 10 konsern. Konsernregnskap utarbeides av Heimstaden Bostad Invest 10 AS og utleveres ved henvendelse hos selskapet i Stensberggata 27 i Oslo.



Note 2 Leieinntekter

Utleie av selskapets eiendom skjer via Heimstaden Norge AS som er et selskap i samme konsern gjennom en barehouse-avtale med Heimstaden Norge AS.

Note 3 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte m.m.

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

Obligatorisk tjenestepensjon

Selskapet er ikke pliktig å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Revisor

Revisjonshonorar er belastet Heimstaden Norge AS og allokert ut som en del av internleien til selskapet i henhold til selskapets barehouse avtale med Heimstaden Norge AS.

Note 4 Anleggsmidler

	Bygninger og tomter	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.18	226 604 723	226 604 723
= Anskaffelseskost 31.12.18	226 604 723	226 604 723
Akkumulerte avskrivninger 31.12.18	462 455	462 455
= Bokført verdi 31.12.18	226 142 268	226 142 268
Årets ordinære avskrivninger	462 455	462 455

Eiendommen er boligeiendom sentralt i Oslo. Det er ikke gjennomført regnskapsmessige avskrivninger på eiendommen dette regnskapsåret da det er vurdert at denne har en verdi som overstiger bokført verdi.



Note 5 Skatt

Årets skattekostnad	2018	2017
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skatt	0	0
Skattekostnad ordinært resultat	0	0
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	8 914 942	11 060 340
Permanente forskjeller	318 103	0
Endring i midlertidige forskjeller	-4 001 100	-4 468 235
Anvendelse av fremførbart underskudd	-5 231 945	-6 592 106
Skattepliktig inntekt	0	0
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	0
Sum betalbar skatt i balansen	0	0

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

	2018	2017	Endring
Varige driftsmidler	113 587 864	109 586 764	-4 001 100
Sum	113 587 864	109 586 764	-4 001 100
Akkumulert fremførbart underskudd	-40 690 124	-45 922 069	-5 231 945
Grunnlag for beregning av utsatt skatt	72 897 739	63 664 694	-9 233 045
Utsatt skatt (22 % / 23 %)	16 037 503	14 642 880	-1 394 623

Note 6 Konsernmellomværende og pantheftelser

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

Gjeld	2018	2017
Langsiktig gjeld	182 589 702	191 987 438
Sum gjeld	182 589 702	191 987 438

Eiendommen er stillet som sikkerhet for felles konserngjeld. .
Bokført verdi av eiendeler stillet som pant er bygninger kr 226 142 268,-



Note 7 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Fredensborgveien Eiendom AS pr. 31.12 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	1 000 000	1,00	1 000 000
Sum	1 000 000		1 000 000

Eierstruktur

Aksjonærer i % pr. 31.12:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
Totalt antall aksjer	0	0	0

Note 8 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 01.01.2018	1 000 000	10 053 066	9 506 589	20 559 655
Årets resultat			7 520 319	7 520 319
Konsernbidrag			-585 251	-585 251
Pr. 31.12.2018	1 000 000	10 053 066	16 441 657	27 494 723

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



Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dronning Eufemias gate 6, NO-0191 Oslo
Postboks 1156 Sentrum, NO-0107 Oslo

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

www.ey.no
Medlemmer av Den norske revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Fredensborgveien Eiendom AS

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Fredensborgveien Eiendom AS som består av balanse per 31. desember 2018, resultatregnskap 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 2018 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med 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.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret (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 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 risikoen, 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 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 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 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 bokføringskikk i Norge.

Oslo, 1. mars 2019
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Anders Gøbel
statsautorisert revisor



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."

Anders Gøbel

Statsautorisert revisor

På vegne av: EY

Serienummer: 9578-5992-4-1443395

IP: 84.209.xxx.xxx

2019-03-01 20:09:59Z



Penneo Dokumentnøkkel: JF#U2-23V3X-PEPK7-K1D0M1-18H1V6-JWG83

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>