



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2023 - 31.12.2023
-------------------------	-------------------------

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:	Marianne Frønsdal
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	12.07.2024

Grunnlag for avgivelse

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

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 26.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Annen driftsinntekt	4		
Kostnader			
Lønnskostnad	3		
Annen driftskostnad	3	490 096	524 980
Sum kostnader		490 096	524 980
Driftsresultat		-490 096	-524 980
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap	5	105 206 135	103 983 933
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	4, 5	72 569 082	44 264 589
Annen renteinntekt	5		2 325 983
Annen finansinntekt	5	1 654 347 753	
Sum finansinntekter		1 832 122 970	150 574 504
Nedskrivning av finansielle eiendeler	5	385 914 527	
Nedskrivning av finansielle anleggsmidler	5		
Rentekostnad til foretak i samme konsern	4, 5	7 239 822	8 410 986
Annen finanskostnad			625 836
Sum finanskostnader		393 154 349	9 036 822
Netto finans		1 438 968 621	141 537 682
Ordinært resultat før skattekostnad		1 438 478 526	141 012 703
Skattekostnad på resultat	6	37 594 115	31 160 479
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 400 884 411	109 852 224
Årsresultat		1 400 884 411	109 852 224
Årsresultat etter minoritetsinteresser		1 400 884 411	109 852 224
Totalresultat		1 400 884 411	109 852 224
Overføringer og disponeringer			
Annen egenkapital	7	1 400 884 411	109 852 224



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Sum overføringer og disponeringer		1 400 884 411	109 852 224



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	6	43 585 185	81 179 300
Sum immaterielle eiendeler		43 585 185	81 179 300
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	8	1 081 387 283	2 237 248 037
Lån til foretak i samme konsern	9		1 981 952 875
Sum finansielle anleggsmidler		1 081 387 283	4 219 200 912
Sum anleggsmidler		1 124 972 467	4 300 380 212
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Konsernfordringer	9	4 456 272 554	103 983 933
Sum fordringer		4 456 272 554	103 983 933
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd og kontanter		2 131	25 138 258
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 131	25 138 258
Sum omløpsmidler		4 456 274 686	129 122 190
SUM EIENDELER		5 581 247 153	4 429 502 402
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	10	1 100 000	1 100 000
Beholdning av egne aksjer		98 530 493	98 530 493
Overkurs		3 195 600 692	3 195 600 692



Balanse

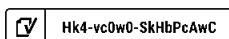
Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Sum innskutt egenkapital		3 295 231 185	3 295 231 185
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		2 285 888 299	885 003 888
Sum opptjent egenkapital		2 285 888 299	885 003 888
Sum egenkapital	7	5 581 119 484	4 180 235 073
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	6		
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	9		246 963 299
Sum annen langsiktig gjeld			246 963 299
Sum langsiktig gjeld		0	246 963 299
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		105 570	
Betalbar skatt	6		
Kortsiktig konserngjeld	9		2 281 931
Annen kortsiktig gjeld		22 100	22 100
Sum kortsiktig gjeld		127 670	2 304 031
Sum gjeld		127 670	249 267 329
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		5 581 247 153	4 429 502 402



Årsregnskap 2023 Fredensborg Eiendomsselskap AS

Styrets årsberetning
Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet

Org.nr.: 988 664 332





Årsberetning 2023 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 2023 og 2022. Ordinært resultat før skatt er på NOK 1 438 478 526 for 2023 mot NOK 141 012 703 for 2022. Resultatet skyldes i hovedsak finansinntekter i form av gevinst ved realisasjon av aksjer på kr; 1 653 500 927, mottak av konsemdrag på kr; 105 206 135 og renter på lån til selskaper i samme konsern på kr; 72 569 082.

Kontantstrøm utgjør i 2023 NOK -25 136 126.

Totalkapitalen for selskapet var ved utgangen av året NOK 5 581 247 153 sammenlignet med NOK 4 429 502 402 året før. Egenkapitalandelen pr 2023 var 100,00 % sammenlignet med 94,37 % pr 2022.

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 2023. Selskapet praktiserer full likestilling mellom kjønnene ved all rekruttering (også til selskapets styre), og det er kun tilfældigheter 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

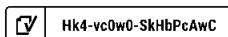
Konsernet utfører aktsomhetsvurderinger for å undersøke og styre risiko for og negativ påvirkning av menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold i virksomheten - av hele leverandørkjeden. Redegjørelse av de konkrete aktsomhetsvurderingene finnes på vår webside:

<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 2023 var også positiv. Dette indikerer at det fortsatt vil være attraktivt å leie eiendom i 2024. Markedet for boligeiendom i Oslo viser god etterspørsel, og styret legger til grunn en lignende utvikling i de kommende år.





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

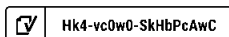
Selskapets styre kjenner ikke til forhold som tilsier at selskapet er eksponert for annet enn normal finansiell risiko og mener at den informasjon som er gitt i årsberetningen og årsregnskapet med noter gir et riktig bilde av selskapet økonomiske stilling.

Oslo, 12.07.2024

Styret i Fredensborg Eiendomsselskap AS

Marianne Frønsdal
styreleder

Christoffer Øvereng Haugan
styremedlem



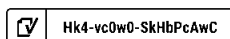


Resultatregnskap

Fredensborg Eiendomsselskap AS

	Note	2023	2022
Driftsinntekter og driftskostnader			
Annen driftskostnad	3	490 096	524 980
Sum driftskostnader		490 096	524 980
Driftsresultat		-490 096	-524 980
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap	5	105 206 135	103 983 933
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	4, 5	72 569 082	44 264 589
Renteinntekt	5	0	2 325 983
Annen finansinntekt	5	1 654 347 753	0
Nedskrivning av finansielle eiendeler	5	385 914 527	0
Rentekostnad til foretak i samme konsern	4, 5	7 239 822	8 410 986
Annen finanskostnad		0	625 836
Resultat av finansposter		1 438 968 621	141 537 682
Ordinært resultat før skattekostnad		1 438 478 526	141 012 703
Skattekostnad på resultat	6	37 594 115	31 160 479
Årsresultat		1 400 884 411	109 852 224
Overføringer			
Annen egenkapital	7	1 400 884 411	109 852 224
Sum overføringer		1 400 884 411	109 852 224

Side 4



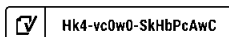


Balanse

Fredensborg Eiendomsselskap AS

EIENDELER	Note	2023	2022
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	6	43 585 185	81 179 300
Sum immaterielle eiendeler		43 585 185	81 179 300
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i datterselskap	8	1 081 387 283	2 237 248 037
Lån til foretak i samme konsern	9	0	1 981 952 875
Sum finansielle anleggsmidler		1 081 387 283	4 219 200 912
Sum anleggsmidler		1 124 972 467	4 300 380 212
Omløpsmidler			
Fordringer			
Fordring på konsernselskap	9	4 456 272 554	103 983 933
Sum fordringer		4 456 272 554	103 983 933
Bankinnskudd og kontanter		2 131	25 138 258
Sum omløpsmidler		4 456 274 686	129 122 190
SUM EIENDELER		5 581 247 153	4 429 502 402

Side 5





Balanse

Fredensborg Eiendomsselskap AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	10	1 100 000	1 100 000
Annen innskutt egenkapital		98 530 493	98 530 493
Overkurs		3 195 600 692	3 195 600 692
Sum innskutt egenkapital		3 295 231 185	3 295 231 185
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		2 285 888 299	885 003 888
Sum opptjent egenkapital		2 285 888 299	885 003 888
Sum egenkapital	7	5 581 119 484	4 180 235 073
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til konsernselskap	9	0	246 963 299
Sum annen langsiktig gjeld		0	246 963 299
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		105 570	0
Gjeld til konsernselskap	9	0	2 281 931
Annen kortsiktig gjeld		22 100	22 100
Sum kortsiktig gjeld		127 670	2 304 031
Sum gjeld		127 670	249 267 329
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		5 581 247 153	4 429 502 402

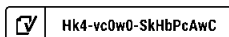
Oslo, 12.07.2024

Styret i Fredensborg Eiendomsselskap AS

Marianne Frønsdal
styreleder

Christoffer Øvereng Haugan
styremedlem

Side 6





Kontantstrøm Fredensborg Eiendomsselskap AS

	2023	2022
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter		
Resultat før skattekostnad	1 438 478 526	141 012 703
Tap/ gevinst ved salg av finansielle eiendeler	-1 653 500 926	0
Nedskrivning finansielle anleggsmidler	385 914 527	0
Endring i kundefordringer	0	156 790
Endring i leverandørgjeld	105 570	-52 940
Endring i andre tidsavgrensingsposter	0	-5 332
Poster klassifisert som investerings-/finansieringsaktiviteter		-2 184 269
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	170 997 697	138 926 952
Kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		
Nedskrivning av aksjer og obligasjoner mv	-385 914 527	0
Innbetaling ved salg av aksjer	2 809 361 680	0
Utbetalinger på lånefordring konsern (korts./langs.)	-4 352 288 621	0
Innbetalinger på lånefordringer konsern (korts./langs.)	1 981 952 875	54 512 888
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	53 111 407	54 512 888
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter		
Endring i kortsiktig og langsiktig gjeld i konsern	-351 044 894	-423 121 038
Innbetalinger av konsernbidrag	103 983 933	149 302 198
Utbetalinger av konsernbidrag	-2 184 269	-1 600 000
Netto kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter	-249 245 230	-275 418 840
Netto kontantstrøm for perioden	-25 136 126	-81 979 000
Kontanter og kontantekvivalenter ved periodens begynnelse	25 138 258	107 117 260
Kontanter og kontantekvivalenter ved periodens slutt	2 131	25 138 259
Denne består av:		
Bankinnskudd m.v.	2 131	25 138 258



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 2023.

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 tjenestepensjon

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

Revisor

Revisjonshonorar er 163 814,- eksl.mva.



Note 4 Transaksjoner med nærstående parter

Selskapets transaksjoner med nærstående parter:

	2023	2022
Salg av varer og tjenester:		
Foretak i samme konsern	0	2 884 370
Renteinntekt fra selskap i samme konsern	72 569 082	44 264 589
Kjøp av varer og tjenester:		
Foretak i samme konsern	0	2 884 370
Rentekostnad fra selskap i samme konsern	7 239 822	8 410 986

Note 5 - Finansinntekter og finanskostnader

	2023	2022
Finansinntekter		
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap	105 206 135	103 983 933
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	72 569 082	44 264 589
Annen renteinntekt	846 826	2 325 983
Gevinst ved realisasjon av aksjer og andre verdipapir	1 653 500 927	0
Sum finansinntekter	1 832 122 970	150 574 504
Finanskostnader		
Rentekostnader fra foretak i samme konsern	7 239 822	8 410 986
Nedskrivning av finansielle anleggsmidler	385 914 527	0
Tap ved realisasjon av aksjer og andre verdipapir	0	625 836
Sum finanskostnader	393 154 349	9 036 822



Note 6 Skatt

Årets skattekostnad	2023	2022
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skatt	37 594 115	31 160 479
Skattekostnad ordinært resultat	37 594 115	31 160 479
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	1 438 478 526	141 012 703
Permanente forskjeller	-1 267 596 184	625 836
Endring i midlertidige forskjeller	1 931 135	2 413 923
Anvendelse av fremførbart underskudd	-172 813 477	-144 052 461
Skattepliktig inntekt	0	0
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	-23 145 350	-19 661 595
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	0	-1 607 435
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	23 145 350	21 269 030
Sum betalbar skatt i balansen	0	0
Beregning av effektiv skattesats		
Resultat før skatt	1 438 478 526	141 012 703
Beregnet skatt av resultat før skatt	316 465 276	31 022 795
Skatteeffekt av permanente forskjeller	-278 871 160	137 684
Sum	37 594 115	31 160 478
Effektiv skattesats	2,6 %	22,1 %

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

	2023	2022	Endring
Gevinst – og tapskonto	7 724 540	9 655 675	1 931 135
Sum	7 724 540	9 655 675	1 931 135
Akkumulert fremførbart underskudd	-205 839 017	-378 652 494	-172 813 477
Grunnlag for utsatt skattefordel	-198 114 477	-368 996 819	-170 882 342
Utsatt skattefordel (22 %)	-43 585 185	-81 179 300	-37 594 115

Note 7 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 01.01.2023	1 100 000	3 195 600 692	98 530 493	885 003 888	4 180 235 073	
Årets resultat				1 400 884 411	1 400 884 411	
Pr 31.12.2023	1 100 000	3 195 600 692	98 530 493	2 285 888 299	5 581 119 483	



Note 8 - Datterselskap, tilknyttet selskap og felleskontrollert virksomhet

	Eier/stemme andel	Egenkapital siste år (100%)	Balanseført verdi
Ammerudveien 20-22 Eiendomsselskap AS	100%	-10 187 633	1 499 368
Bjerregaardsgate 2 AS	100%	-16 879 796	155 208 242
Boligeiendom AS	100%	-5 013 672	2 490 921
Brobekkveien 33 AS	100%	0	0
Darres Gate 2 AS	100%	-129 936	160 947
Darres Gate 2 KS	100%	195 028	4 898
Drammen Kombinasjonseiendom I AS	100%	-2 538 691	69 541 241
Driva Appartement AS	100%	-10 057 718	26 702 096
Fredensborg 02 AS	100%	-31 566	28 707
Fredensborg 03 AS	100%	-25 870	37 000
Fredensborg 05 ANS	99,9%	0	1
Fredensborg 06 ANS	99,9%	0	1
Fredensborg 07 ANS	99,9%	0	1
Fredensborg 08 ANS	99,9%	0	0
Fredensborg Boligutleie AS	100%	-140 331	6 095 798
Fredensborgveien 22 Bolig AS	100%	0	30 000
Fredensborgveien 24B ANS	99,9%	46 368	1
Heimstaden Property 1 AS	100%	-338 897 471	233 889 446
Heimstaden Property 5 AS	100%	-19 224 436	10 295 163
Maridalsveien 11 AS	100%	-6 468 036	0
Maridalsveien 9B ANS	99,9%	48 669	1
Møllerveien 4 Eiendomsselskap AS	100%	0	0
Nedre Ullevål 1-4 AS	100%	-12 540 266	80 961 645
Oppsalveien 24-26 AS	100%	-10 001 270	98 751 653
Sarpsborggata 2 AS	100%	0	0
Sinsenveien 56-64 AS	100%	-11 645 985	14 000 000
Sinsenveien 66-70 AS	100%	-8 049 267	10 000 000
Sinsenveien 72-74 AS	100%	-4 306 182	6 000 000
Sognsveien 9 AS	100%	-114 955 288	121 626 426
Ullevålsalleen 2 Eiendomsselskap AS	100%	-17 792 087	169 684 016
Ullevålsalleen 5 AS	100%	-8 595 795	74 379 710
Sum		-597 191 229	1 081 387 283

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



Note 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:	2023	2022
Kortsiktig fordring til selskap i samme konsern	91 065 412	103 983 933
Lån til foretak i samme konsern	4 365 207 142	1 981 952 875
Sum Fordringer	4 456 272 554	2 085 936 808

Gjeld:	2023	2022
Kortsiktig gjeld til selskap i samme konsern		2 281 931
Langsiktig gjeld til selskap i samme konsern	0	246 963 299
Sum Gjeld	0	249 245 230

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

COMPLETED BY ALL:
12.07.2024 14:38

SENT BY OWNER:
Marius Hoff Sandland - 12.07.2024 13:43

DOCUMENT ID:
SkHbPcAwC

ENVELOPE ID:
Hk4-vc0w0-SkHbPcAwC

DOCUMENT NAME:
Fredensborg Eiendomsselskap AS 12.07.24.pdf
13 pages

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (OET)	METHOD	DETAILS
Marianne Frønsdal marianne.fronsdal@heimstaden.com	Signed Authenticated	12.07.2024 13:50 12.07.2024 13:50	Email Low	IP: 145.253.135.124 IP: 145.253.135.124
Christoffer haugan christoffer.haugan@heimstaden.no	Signed Authenticated	12.07.2024 14:38 12.07.2024 14:38	Email Low	IP: 85.165.147.251 IP: 85.165.147.251

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

📄 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



PDF
sealed



Building a better
working world

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

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Fredensborg Eiendomsselskap AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Fredensborg Eiendomsselskap AS som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfylder årsregnskapet gjeldende lovkrav og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultater og kontantstrømmer 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

Øvrig informasjon omfatter informasjon i selskapets årsrapport bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for den øvrige informasjonen. Vår konklusjon 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 om årsberetningen inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav og 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 eller ikke inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav, er vi pålagt å rapportere det.

Vi har ingenting å rapportere i så henseende, og vi mener at årsberetningen er konsistent med årsregnskapet og inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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 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.



Building a better
working world

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 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 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 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.
- evaluerer 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 eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer 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 omfanget av og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Oslo, 29. juli 2024
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Kristian Dalby
statsautorisert revisor



Uavhengig revisors beretning

Name

Dalby, Kristian

Date

2024-07-29

Identification

 bankID™ Dalby, Kristian



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))