



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer:	817 997 252
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Foretaksnavn:	FROST RETAIL INVEST AS
Forretningsadresse:	Wergelandsveien 21 0167 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:	Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet:	Regnskapslovens alminnelige regler

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet:	Bjørn Henningsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	16.01.2024

### 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, 12.06.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	3		
Annen driftskostnad	3	191 464	412 914
<b>Sum kostnader</b>		<b>191 464</b>	<b>412 914</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-191 464</b>	<b>-412 914</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap		59 915 522	
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		1 373 490	64 011
Annen renteinntekt		153 008	32 336
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>61 442 020</b>	<b>96 346</b>
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler	4	62 729 605	13 613 023
Rentekostnad til foretak i samme konsern		1 349 276	
Annen rentekostnad		1 748 992	1 895 192
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>65 827 873</b>	<b>15 508 215</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-4 385 853</b>	<b>-15 411 868</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-4 577 317</b>	<b>-15 824 782</b>
Skattekostnad på resultat	5	431 862	-486 748
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-5 009 179</b>	<b>-15 338 034</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-5 009 179</b>	<b>-15 338 034</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-5 009 179</b>	<b>-15 338 034</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-5 009 179</b>	<b>-15 338 034</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Ordinært utbytte		46 279 677	20 000 000
Avsatt til annen egenkapital		-51 288 856	-15 338 034
Overført fra annen egenkapital			-20 000 000
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-5 009 179</b>	<b>-15 338 034</b>



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
---------------------	-------------	-------------	-------------

---



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	5	964 042	1 395 904
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>964 042</b>	<b>1 395 904</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	4	103 652 608	166 382 213
Lån til foretak i samme konsern	6		
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	6		
Andre langsiktige fordringer	6		
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>103 652 608</b>	<b>166 382 213</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>104 616 650</b>	<b>167 778 117</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Andre kortsiktige fordringer	6		
Konsernfordringer	6	3 726 246	40 663 005
<b>Sum fordringer</b>		<b>3 726 246</b>	<b>40 663 005</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	7	6 459 139	10 274 400
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>6 459 139</b>	<b>10 274 400</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>10 185 385</b>	<b>50 937 405</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>114 802 036</b>	<b>218 715 523</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

### Egenkapital

#### Innskutt egenkapital



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Aksjekapital	8	100 000	100 000
Overkurs	8		
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>100 000</b>	<b>100 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	8	94 752 612	146 041 468
Udekket tap	8		
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>94 752 612</b>	<b>146 041 468</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>94 852 612</b>	<b>146 141 468</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	5		
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Konvertible lån	9		
Obligasjonslån	9		
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	19 919 423	33 190 597
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>19 919 423</b>	<b>33 190 597</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>19 919 423</b>	<b>33 190 597</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Betalbar skatt	5		
Kortsiktig konserngjeld	10		38 894 318
Annen kortsiktig gjeld	11	30 000	489 138
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>30 000</b>	<b>39 383 457</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>19 949 423</b>	<b>72 574 054</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>114 802 036</b>	<b>218 715 523</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 301686

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 817 997 252  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: FROST RETAIL INVEST AS  
Forretningsadresse: v/UNION Eiendoms kapital AS  
Bolette brygge 1  
0252 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

#### Konsern

Mørselskap i konsern: Ja  
Konsernregnskap lagt ved: 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: Bjørn Henningsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 16.01.2024

#### Revisjon

Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern  
autorisert regnskapsfører: Ja  
Ekstern autorisert regnskapsfører har i  
løpet av regnskapsåret bistått ved den  
løpende regnskapsføringen eller utført  
andre tjenester for selskapet enn å  
utarbeide årsregnskapet: Ja

#### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap 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, 22.01.2024

---

Brønnøysundregistrene  
Postadresse: Postboks 900, 8910 Brønnøysund  
Telefon: 75 00 75 00  
E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no  
Organisasjonsnummer: 974 760 673



Organisasjonsnr: 817 997 252  
FROST RETAIL INVEST AS

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	3		
Annen driftskostnad	3	191 464	412 914
<b>Sum kostnader</b>		<b>191 464</b>	<b>412 914</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-191 464</b>	<b>-412 914</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap		59 915 522	
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		1 373 490	64 011
Annen renteinntekt		153 008	32 336
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>61 442 020</b>	<b>96 346</b>
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler	4	62 729 605	13 613 023
Rentekostnad til foretak i samme konsern		1 349 276	
Annen rentekostnad		1 748 992	1 895 192
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>65 827 873</b>	<b>15 508 215</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-4 385 853</b>	<b>-15 411 868</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-4 577 317</b>	<b>-15 824 782</b>
Skattekostnad på resultat	5	431 862	-486 748
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-5 009 179</b>	<b>-15 338 034</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-5 009 179</b>	<b>-15 338 034</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-5 009 179</b>	<b>-15 338 034</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-5 009 179</b>	<b>-15 338 034</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Ordinært utbytte		46 279 677	20 000 000
Avsatt til annen egenkapital		-51 288 856	-15 338 034
Overført fra annen egenkapital			-20 000 000
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-5 009 179</b>	<b>-15 338 034</b>



Organisasjonsnr: 817 997 252  
FROST RETAIL INVEST AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	5	964 042	1 395 904
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>964 042</b>	<b>1 395 904</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	4	103 652 608	166 382 213
Lån til foretak i samme konsern	6		
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	6		
Andre langsiktige fordringer	6		
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>103 652 608</b>	<b>166 382 213</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>104 616 650</b>	<b>167 778 117</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Andre kortsiktige fordringer	6		
Konsernfordringer	6	3 726 246	40 663 005
<b>Sum fordringer</b>		<b>3 726 246</b>	<b>40 663 005</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o. l.	7	6 459 139	10 274 400
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>6 459 139</b>	<b>10 274 400</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>10 185 385</b>	<b>50 937 405</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>114 802 036</b>	<b>218 715 523</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	8	100 000	100 000
Overkurs	8		
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>100 000</b>	<b>100 000</b>



<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	8	94 752 612	146 041 468
Udekket tap	8		
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>94 752 612</b>	<b>146 041 468</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>94 852 612</b>	<b>146 141 468</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	5		
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Konvertible lån	9		
Obligasjonslån	9		
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	19 919 423	33 190 597
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>19 919 423</b>	<b>33 190 597</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>19 919 423</b>	<b>33 190 597</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Betalbar skatt	5		
Kortsiktig konserngjeld	10		38 894 318
Annen kortsiktig gjeld	11	30 000	489 138
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>30 000</b>	<b>39 383 457</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>19 949 423</b>	<b>72 574 054</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>114 802 036</b>	<b>218 715 523</b>



Organisasjonsnr: 817 997 252  
FROST RETAIL INVEST AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

## Note

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

## Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

## Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.



Til generalforsamlingen i Frost Retail Invest AS

RSM Norge AS

Ruseløkkveien 30, 0251 Oslo  
Pb 1312 Vika, 0112 Oslo  
Org.nr: 982 316 588 MVA

T +47 23 11 42 00  
F +47 23 11 42 01

[www.rsmnorge.no](http://www.rsmnorge.no)

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Frost Retail Invest AS som viser et underskudd på NOK 5 009 179. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2023, 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 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.

### Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik internkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et regnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

THE POWER OF BEING UNDERSTOOD  
AUDIT | TAX | CONSULTING

RSM Norge AS is a member of the RSM network and trades as RSM. RSM is the trading name used by the members of the RSM network. Each member of the RSM network is an independent accounting and consulting firm which practices in its own right. The RSM network is not itself a separate legal entity in any jurisdiction.

RSM Norge AS er medlem av/is a member of Den norske Revisorforening.

Pennco Dokumentnøkkel: 7MJWV-BUJFE-PK6XE-87FGY-6IQOZ-UTOPW



Revisors beretning 2023 for Frost Retail Invest AS

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:  
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Oslo, 18. januar 2024  
RSM Norge AS

Per-Henning Lie  
*Statsautorisert revisor*

Penneo Dokumentnøkkel: 7MJWV-BUJFE-PK6XE-87FGY-6IQOJ-UTOPW



## 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."

### Per-Henning Schulz Lie

Statsautorisert revisor

På vegne av: RSM Norge AS

Serienummer: UN:NO-9578-5997-4-211409

IP: 188.95.xxx.xxx

2024-01-18 16:47:54 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 7MJWV-BUJFE-PK6XE-87FGY-6IQO2-UTOPW

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/validator>



# Årsregnskap 2023 Frost Retail Invest AS

Resultatregnskap  
Balanse  
Noter til regnskapet

Org.nr.: 817 997 252





## Resultatregnskap Frost Retail Invest AS

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	NOTE	2023	2022
Annen driftskostnad	3	191 464	412 914
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>191 464</b>	<b>412 914</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-191 464</b>	<b>-412 914</b>
<b>FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER</b>			
Inntekt på investering i datterselskap		59 915 522	0
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		1 373 490	64 011
Annen renteinntekt		153 008	32 336
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler	4	62 729 605	13 613 023
Rentekostnad til foretak i samme konsern		-1 349 276	0
Annen rentekostnad		-1 748 992	-1 895 192
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>-4 385 853</b>	<b>-15 411 868</b>
Resultat før skattekostnad		-4 577 317	-15 824 782
Skattekostnad på resultat	5	-431 862	486 748
<b>Resultat</b>		<b>-5 009 179</b>	<b>-15 338 034</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-5 009 179</b>	<b>-15 338 034</b>
<b>OVERFØRINGER</b>			
Tilleggsutbytte		46 279 677	20 000 000
Avsatt til annen egenkapital		-51 288 856	-15 338 034
Overført fra annen egenkapital		0	-20 000 000
<b>Sum overføringer</b>		<b>-5 009 179</b>	<b>-15 338 034</b>





## Balanse Frost Retail Invest AS

EIENDELER	NOTE	2023	2022
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
<b>IMMATERIELLE EIENDELER</b>			
Utsatt skattefordel	5	964 042	1 395 904
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>964 042</b>	<b>1 395 904</b>
<b>FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER</b>			
Investeringer i datterselskap	4	103 652 608	166 382 213
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>103 652 608</b>	<b>166 382 213</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>104 616 650</b>	<b>167 778 117</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
<b>FORDRINGER</b>			
Konsernfordringer	6	3 726 246	40 663 005
<b>Sum fordringer</b>		<b>3 726 246</b>	<b>40 663 005</b>
Bankinnskudd, kontanter o.l.	7	6 459 139	10 274 400
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>10 185 385</b>	<b>50 937 405</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>114 802 036</b>	<b>218 715 523</b>

Frost Retail Invest AS

Side 3







## Balanse Frost Retail Invest AS

EGENKAPITAL OG GJELD	NOTE	2023	2022
<b>EGENKAPITAL</b>			
<b>INNSKUTT EGENKAPITAL</b>			
Aksjekapital	8	100 000	100 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>100 000</b>	<b>100 000</b>
<b>OPPTJENT EGENKAPITAL</b>			
Annen egenkapital	8	94 752 612	146 041 468
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>94 752 612</b>	<b>146 041 468</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>94 852 612</b>	<b>146 141 468</b>
<b>GJELD</b>			
<b>ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	19 919 423	33 190 597
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>19 919 423</b>	<b>33 190 597</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Konserngjeld	10	0	38 894 318
Annen kortsiktig gjeld	11	30 000	489 138
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>30 000</b>	<b>39 383 457</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>19 949 423</b>	<b>72 574 054</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>114 802 036</b>	<b>218 715 523</b>

16.01.2024  
Styret i Frost Retail Invest AS

  
Bjørn Henningsen  
styreleder

  
Lars Even Moe  
styremedlem

  
Pål Bolstad  
styremedlem





## Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapskikk for små foretak i Norge.

### REGNSKAPSPERIODE

Regnskapet inneholder tall for perioden 01.01. - 31.12.2023.

### DATTERSELSKAP

Datterselskap vurderes etter kostmetoden i selskapsregnskapet. Investeringen er vurdert til anskaffelseskost for aksjene med mindre nedskrivning har vært nødvendig. Det er foretatt nedskrivning til virkelig verdi når verdifall skyldes årsaker som ikke kan antas å være forbigående og det må anses nødvendig etter god regnskapskikk. Nedskrivninger er reversert når grunnlaget for nedskrivning ikke lenger er tilstede.

Utbytte og andre utdelinger er inntektsført samme år som det er avsatt i datterselskapet. Overstiger utbytte andel av tilbakeholdt resultat etter kjøpet, representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og utdelingene er fratrukket investeringens verdi i balansen.

### KLASSIFISERING OG VURDERING BALANSEPOSTER

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter anskaffelsestidspunktet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler / langsiktig gjeld.

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

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk og vurderes til anskaffelseskost.

Andre anleggsmidler enn driftsmidler nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld 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.

### 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 ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverseres eller kan reverseres i samme periode er utlignet. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli nyttegjort.

I den grad konsernbidrag ikke er resultatført er skatteeffekten av konsernbidraget ført direkte mot investeringen i balansen.

### FINANSINTEKTER

Renteinntekter inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

### RENTESWAPAVTALER

Ved kontantstrømsikring av fremtidige rentekostnader, hvor sikringsinstrumentene skal sikre variasjoner i fremtidige kontantstrømmer, bokføres ikke sikringsinstrumentet i balansen så lenge sikringen er vurdert til å være effektiv.

### KONTANTSTRØMOPPSTILLING

Kontantstrømoppstillingen utarbeides etter den indirekte metoden. Kontanter og kontantekvivalenter omfatter kontanter, bankinnskudd og andre kortsiktige likvide plasseringer, som umiddelbart og med uvesentlig kursrisiko kan konverteres til kjente kontantbeløp og med gjenværende løpetid mindre enn 3 måneder fra anskaffelsesdato.





## Note 1 Virksomhetsområde

Selskapets virksomhet er å eie fast eiendom eller aksjer i selskaper som eier fast eiendom, utvikle, omsette, leie ut og forøvrig administrere fast eiendom, samt hva som dermed står i forbindelse. All virksomhet er i Norge.

## Note 2 Finansiell markedsrisiko

Selskapets finansielle markedsrisiko er hovedsakelig knyttet til svingninger i det norske rentemarkedet. Selskapet er ikke eksponert for valutarisiko.

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

Selskapet har ingen ansatte og er således ikke pliktig til å opprette obligatorisk tjenestepensjonsordning.

Styret har ikke mottatt godtgjørelse for sitt arbeid.

Det er ikke gitt lån/sikkerhetsstillelse til daglig leder, styrets leder eller andre nærstående parter.

KOSTNADSFØRT GODTGJØRELSE TIL REVISOR	2023	2022
Lovpålagt revisjon	37 940	57 074
Annen bistand	259	0
<b>Sum</b>	<b>38 199</b>	<b>57 074</b>

## Note 4 Langsiktige investeringer i andre selskaper

DATTERSELKAP	FORRETNINGS- KONTOR	ANSKAFSELSESKOST	EIERANDEL/ STEMMEANDEL	EGENKAPITAL 31.12.2023	RESULTAT 2023
Frost Retail Invest II AS	Oslo	130 507 231	100%	22 025 560	-1 081 087
Frost Retail Properties AS	Oslo	1 207 203 904	100%	50 433 000	12 613 000
<b>Sum investering i datterselskap</b>		<b>1 337 711 135</b>			
Anskaffelseskost aksjer		1 337 711 135			
Utdelinger klassifisert som redusert kostpris		-1 145 031 889			
Tidligere års nedskrivning aksjer		-26 297 032			
Årets nedskrivning aksjer		-62 729 605			
<b>Sum investering i datterselskap</b>		<b>103 652 608</b>			

Aksjene er nedskrevet iht. virkelig verdi, som antas ikke å være forbigående.





## Note 5 Skatt

ÅRETS SKATTEGRUNNLAG	2023	2022	
Endring i utsatt skatt	431 862	-486 748	
<b>Sum skattekostnad</b>	<b>431 862</b>	<b>-486 748</b>	
<b>BEREGNING AV ÅRETS SKATTEGRUNNLAG:</b>			
	<b>2023</b>	<b>2022</b>	
Ordinært resultat før skattekostnad	-4 577 317	-15 824 782	
Permanente forskjeller	6 540 329	13 612 293	
Anvendelse av fremførbart underskudd	-1 963 012	0	
<b>Årets skattegrunnlag</b>	<b>0</b>	<b>-2 212 489</b>	
<b>BETALBAR SKATT I BALANSEN:</b>			
	<b>2023</b>	<b>2022</b>	
Betalbar skatt på årets resultat	-819 774	0	
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	819 774	0	
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
<b>OVERSIKT OVER MIDLERTIDIGE FORSKJELLER:</b>			
	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>ENDRING</b>
<b>Sum</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Akkumulert fremførbart underskudd	-4 382 007	-6 345 019	-1 963 012
<b>Sum</b>	<b>-4 382 007</b>	<b>-6 345 019</b>	<b>-1 963 012</b>
Utsatt skattefordel (22 %)	-964 042	-1 395 904	-431 863
<b>FORKLARING TIL HVORFOR ÅRETS SKATTEKOSTNAD IKKE UTGJØR 22 % AV RESULTAT FØR SKATT:</b>			
	<b>2023</b>	<b>2022</b>	
Resultat før skatt	-4 577 317	-15 824 782	
22 % skatt av resultat før skatt	-1 007 010	-3 481 452	
Permanente forskjeller 22 %	1 438 872	2 994 704	
<b>Beregnet skattekostnad</b>	<b>431 863</b>	<b>-486 748</b>	
Effektiv skattesats	-9,4 %	3,1 %	

## Note 6 Fordringer på foretak i samme konsern

KORTSIKTIGE FORDRINGER	2023	2022
Frost Retail Invest II AS - konsernbidrag med skattemessig effekt	0	1 704 676
Frost Retail Properties AS - konsernbidrag med skattemessig effekt	3 726 246	0
Frost Retail Properties AS - konsernbidrag uten skattemessig effekt	0	361 830 315
<b>Sum langsiktige fordringer</b>	<b>3 726 246</b>	<b>363 534 991</b>

## Note 7 Bankinnskudd

Posten inneholder kun frie midler.





## Note 8 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Årsregnskapet er utarbeidet under forutsetning om fortsatt drift.  
Aksjekapitalen utgjør kr 100 000,- fordelt på 1 000 aksjer à kr 100,00,-. Alle aksjene eies av Frost Retail Holding AS.  
Alle aksjer har like rettigheter.

Selskapets styremedlemmer er indirekte eier av selskapet gjennom sitt eierskap i UREF Holding II AS som igjen er indirekte eier av Frost Retail Invest AS.

	Aksjekapital	Annen	Sum
	egenkapital	egenkapital	
Egenkapital 01.01.2023	100 000	146 041 468	146 141 468
Årets resultat	0	-5 009 179	-5 009 179
Tilleggsutbytte	0	-46 279 677	-46 279 677
Egenkapital 31.12.2023	100 000	94 752 612	94 852 612

UNION Real Estate Fund II Holding AS med forretningskontor i Oslo arbeider konsernregnskap.  
Konsernregnskap fås utlevert ved henvendelse til Union Real Estate Fund II Holding As, Postboks 1715 Vika, 0121 Oslo.

## Note 9 Gjeld til kredittinstitusjoner og pantstillelser

### SPESIFIKASJON

	2023	2022
Langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	19 919 423	33 190 597
Kortsiktig påløpte renter av gjeld til kredittinstitusjoner	0	394 138
<b>Sum</b>	<b>19 919 423</b>	<b>33 584 736</b>

Balanseført verdi av eiendeler pantsatt for egen gjeld 103 652 608 166 382 213

Selskapet har et pantelån i DNB.  
Lånet er sikret direkte i datterselskapenes eiendommer og selskapets aksjer i datterselskapene.

## Note 10 Gjeld til foretak i samme konsern

### KORTSIKTIG GJELD

	2023	2022
Frost Retail Properties AS	0	38 894 318
<b>Sum</b>	<b>0</b>	<b>38 894 318</b>

## Note 11 Annen kortsiktig gjeld

	2023	2022
Andre påløpte kostnader	30 000	95 000
Påløpte gjeldsrenter til kredittinstitusjoner	0	394 138
<b>Sum</b>	<b>30 000</b>	<b>489 138</b>





## Verification

Transaction 09222115557508745958

### Document

FRI - Årsregnskap 2023 til signering

Main document

8 pages

Initiated on 2024-01-17 14:35:12 CET (+0100) by Intility

eSign (Ie)

Finalised on 2024-01-17 18:32:39 CET (+0100)

### Initiator

Intility eSign (Ie)

esign@intility.no

### Signatories

Bjørn Henningsen (BH)

henningsen@union.no

90822797

Signed 2024-01-17 14:48:23 CET (+0100)

Lars Even Moe (LEM)

Moe@union.no

98218792

Signed 2024-01-17 16:49:33 CET (+0100)

Pål Bolstad (PB)

Bolstad@union.no

95839583

Signed 2024-01-17 18:32:39 CET (+0100)





## Verification

Transaction 09222115557508745958

This verification was issued by Scrive. Information in italics has been safely verified by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>

