



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 988 664 065
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: METEVA EIENDOM AS
Forretningsadresse: Oscars gate 42
0258 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Christian Valdem
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.06.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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, 18.08.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	1, 2, 20	69 409 347	61 951 302
Annen driftsinntekt	1, 2	-2 596 144	
Sum inntekter		66 813 204	61 951 302
Kostnader			
Varekostnad		13 045 069	17 809 509
Lønnskostnad	3, 4, 5	5 989 698	2 847 911
Avskrivning på driftsmidler og immaterielle eiendeler	10	13 763 993	12 953 400
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler			228 032
Annen driftskostnad		6 711 385	3 695 637
Sum kostnader		39 510 146	37 534 489
Driftsresultat		27 303 058	24 416 813
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt	7	61 782	191 370
Annen finansinntekt	7	1 963 207	3 184 208
Sum finansinntekter		2 024 989	3 375 578
Annen rentekostnad	7	81 292 081	90 281 142
Annen finanskostnad	7, 11	32 868 687	277 808
Sum finanskostnader		114 160 768	90 558 950
Netto finans		-112 135 779	-87 183 372
Ordinært resultat før skattekostnad		-84 832 722	-62 766 559
Skattekostnad på ordinært resultat			
Ordinært resultat etter skattekostnad		-84 832 721	-62 766 559
Årsresultat		-84 832 722	-62 766 559
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		-84 832 722	-62 766 559



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Sum overføringer og disponeringer		-84 832 722	-62 766 559



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	10, 18	1 434 253 500	1 390 089 946
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner, ol.	10	621 156	197 936
Sum varige driftsmidler		1 434 874 655	1 390 287 882
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap		0	
Sum finansielle anleggsmidler		0	
Sum anleggsmidler		1 434 874 655	1 390 287 882
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		5 614 074	4 220 724
Andre fordringer	6	2 317 627	3 541 113
Sum fordringer		7 931 701	7 761 837
Investeringer			
Markedsbaserte aksjer	11	361 796 309	28 690 505
Sum investeringer		361 796 309	28 690 505
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	12	17 643 591	38 138 170
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		17 643 591	38 138 170
Sum omløpsmidler		387 371 600	74 590 511
SUM EIENDELER		1 822 246 255	1 464 878 393



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital (275 000 aksjer à kr 2 000,00)	13, 14	550 000 000	550 000 000
Overkurs	13	4 061 837	4 061 837
Sum innskutt egenkapital	13	554 061 837	554 061 837
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital			
Udekket tap	13	989 250 678	904 417 956
Sum opptjent egenkapital		-989 250 678	-904 417 956
Sum egenkapital	13, 21	-435 188 840	-350 356 119
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Konvertible lån	17	657 753 547	539 275 188
Obligasjonslån	15, 17	892 000 000	928 000 000
Gjeld til kredittinstitusjoner	15, 17	430 874 365	
Øvrig langsiktig gjeld	15, 17	213 201 702	218 629 964
Sum annen langsiktig gjeld		2 193 829 614	1 685 905 151
Sum langsiktig gjeld		2 193 829 614	1 685 905 151
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner			70 000 000
Leverandørgjeld		8 184 634	1 709 820
Skyldige offentlige avgifter		2 584 741	733 133
Annen kortsiktig gjeld	16	52 836 107	56 886 407
Sum kortsiktig gjeld		63 605 482	129 329 360
Sum gjeld		2 257 435 096	1 815 234 512
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 822 246 255	1 464 878 393



Noter 2021

FROGNER BOLIGEIENDOM AS

Regnskapsprinsipper

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

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 som måles 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.

Inntektsføring

Inntektsføring skjer normalt separat for hver enkelt transaksjon. I visse tilfeller er det imidlertid nødvendig å splitte identifiserbare bestanddeler i hver transaksjon for å gjenspeile innholdet i den. Motsatt vurderes to eller flere transaksjoner samlet når transaksjonene er forbundet på en slik måte at den økonomiske virkningen ikke kan forstås uten å se serien av transaksjoner i sammenheng.

Leieinntekter opptjenes og resultatføres i takt med utleieperioden. Avtalt minimumsleie inntektsføres lineært over leieperioden. Variabel leie inntektsføres for kriteriene for innvinning er oppfylt og selskapet har rett på vederlag.

Salg av leiligheter inntektsføres ved levering. Renteinntekter inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

Gevinster ved salg av aksjer og andeler resultatføres på det tidspunktet risiko og rettigheter knyttet til de solgte aksjene har gått over på kjøper (transaksjonstidspunktet).

Skatt

Skattekostnad består av betalbar skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt/skattefordel er beregnet på alle forskjeller mellom regnskapsmessig og skattemessig verdi på eiendeler og gjeld. Utsatt skatt er beregnet med [Skattesats] på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli utnyttet.

Betalbar skatt og utsatt skatt er regnskapsført direkte mot egenkapitalen i den grad skattepostene relaterer seg til poster ført direkte mot egenkapitalen.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter anskaffelsestidspunktet, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

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

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, fratrukket av- og nedskrivninger. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.



Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlets forventede levetid. Vesentlige driftsmidler som består av betydelige komponenter med ulik levetid er dekomponert med ulik avskrivningstid for de ulike komponentene. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Dersom gjenvinnbart beløp av driftsmiddelet er lavere enn balanseført verdi foretas nedskrivning til gjenvinnbart beløp. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdien av de fremtidige kontantstrømmene som eiendelen forventes å generere.

Investerings eiendom

Investerings eiendom består av eiendommer (bygninger, tomt eller begge deler) som brukes til å tilføre leieinntekter. Investerings eiendommer innregnet til anskaffelseskost.

Investerings eiendom som er anskaffet for å oppnå langsiktig avkastning på leieinntekter eller for å oppnå verdistigning, eller begge deler, klassifiseres som investerings eiendom. På kjøpstidspunktet verdsettes investerings eiendom til anskaffelseskost inkludert transaksjonskostnader

Utgifter knyttet til eiendommen tillegges investerings eiendom dersom det er sannsynlig at disse gir fremtidig verdi, og utgiften kan måles pålitelig. Andre utgifter til reparasjon og vedlikehold resultatføres i den perioden de påløper. Dersom det gjøres leietakertilpasninger, for eksempel ved å skifte ut vegger, aktiveres kostnaden samtidig som de veggene som tas ned nedskrives.

Kostnader knyttet til terminering av leieavtaler aktiveres dersom hovedformålet med termineringen er knyttet til et videreutviklingsprosjekt for eiendommen, og kostnadsføres dersom hovedformålet med termineringen er et rent bytte av leietaker.

Anlegg under utførelse, for fremtidig bruk som investerings eiendom, regnskapsføres også i byggeperioden som investerings eiendom til virkelig verdi på fullføringstidspunktet fratrukket gjenstående byggekostnader.

Dersom en eiendom benyttes som egne lokaler omklassifiseres dette til anleggsmidler, dersom dette ikke utgjør en uvesentlig andel av eiendommen.

Boliger under utvikling

Boliger som bygges for salg, hvor kjøper har begrenset innflytelse over oppføringen av boligen inntektsføres ved endelig overlevering til kjøper. Ved tapsprosjekter kostnadsføres tapet løpende.

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

Kortsiktige plasseringer

Kortsiktige plasseringer (aksjer og andeler vurdert som omløpsmidler) vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi på balansedagen. Mottatt utbytte og andre utdelinger fra selskapene inntektsføres som annen finansinntekt.

Kontantstrømoppstilling

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



Hendelser etter balansedagen

Ny informasjon etter balansedagen om selskapets finansielle stilling på balansedagen er hensyntatt i årsregnskapet. Hendelser etter balansedagen som ikke påvirker selskapets finansielle stilling på balansedagen, men som vil påvirke selskapets finansielle stilling i fremtiden er opplyst om dersom dette er vesentlig.

Skifte av regnskapsspråk

Selskapet har skiftet regnskapsspråk fra forenklet IFRS til NGAAP. Selskapet anser det unødvendig fordyrende å utarbeide regnskapet i forenklet IFRS, og har derfor valgt å skifte regnskapsspråk. Konsekvenser av endringene er redegjort for i egen note.



Note 1 - Virksomhetsområde

Selskapets virksomhet er kjøp, utleie, forvaltning og salg av fast eiendom. All virksomhet i 2021 har foregått i Norge.

Note 2 - Salgsinntekter

(Tall i 1000)

Salgsinntekter	2021	2020
Leieinntekter	62 812	61 949
Salgsinntekter	6 597	3
Annen driftsinntekt	(2 596)	0
Total operating income	66 813	61 952

Note 3 - Antall årsverk

Selskapet har hatt 4 årsverk sysselsatt i regnskapsåret.

Note 4 - Lønnskostnader etc

	2021	2020
Lønn	4 989	2 465
Arbeidsgiveravgift	735	286
Pensjonskostnader	247	97
Andre ytelser / Refusjoner	18	
Sum	5 989	2 848

Ytelse til ledende personer

	Lønn	Annen godtgjørelse	Pensjon
Daglig leder	880	52	18
Øvrig ledelse	2 333		47

Kostnadsført honorar til revisor (ekskl. mva)

	2021	2020
Lovpålagt revisjon	449	317
Andre attestasjonstjenester		27
Sum kostnadsført	449	344

Note 5 - Obligatorisk tjenestepensjon

Foretaket er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon, og har etablert pensjonsordning som tilfredstiller kravene i loven.

Note 6 - Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer

Selskapet har ikke gitt lån eller sikkerhetsstillelse til medlemmer av styrende organer.



Note 7 - Finansinntekter og finanskostnader

(Tall i 1000)

	2021	2020
Renteinntekter	62	(156)
Agio	1 873	3 102
Annen finansinntekt	90	0
Sum finansinntekter	2 025	2 946
	2021	2020
Rentekostnader	81 292	36 241
Annen finanskostnad	32 869	0
Sum finanskostnader	114 161	36 241

Note 8 - Skatt

(Tall i 1000)

	2021	2020
Ordinært resultat før skattekostnad	(84 833)	(62 767)
+/- Permanente forskjeller	32	
+/- Årets endring i midlertidige forskjeller	31 272	(23 932)
Årets skattegrunnlag	(53 529)	(86 699)
Skattekostnad i resultatregnskapet	0	0
Betalbar skatt i balansen	0	0

Sammenligningstallene er omarbeidet, jf note 18.

Note 9 - Midl. forskjeller - Utsatt skatt/skattefordel

Utsatt skatt/utsatt skattefordel i balansen avsettes på grunnlag av forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier i henhold til norsk regnskapsstandard for skatt. Midlertidige skatteøkende og skattereduserende forskjeller som kan utlignes er nettopført.

(Tall i 1000)

Midlertidige forskjeller knyttet til:	01.01.2021	31.12.2021	Endring
Anleggsmidler	404 330	398 247	6 084
Omløpsmidler	(872)	(956)	83
Kortsiktig gjeld	0	(2 561)	2 561
Gevinst- og tapskonto	112 718	90 174	22 544
Andre forskjeller	(98 498)	0	(98 498)
Skattemessig fremførbart underskudd	(702 565)	(756 094)	53 529
Netto forskjeller	(284 887)	(271 190)	(13 697)
Skattereduserende forskjeller som ikke kan utlignes	284 887	271 190	13 697
Sum midlertidige forskjeller	0	0	0
Utsatt skattefordel 31.12.21. basert på 22%	0	0	0

Utsatt skattefordel balanseføres ikke.



Note 10 - Spesifikasjon av varige driftsmidler

	Eiendom	Tomter	Biler	Driftsløsør e, inv., maskiner o.l.	Sum
Anskaffelseskost 01.01.2021	1 250 790	243 835	120	6 273	1 501 018
Tilgang i året	55 536	2 671	245	214	58 666
Avgang i året	0	0	0	(64)	(64)
Anskaffelseskost 31.12.2021	1 306 326	246 506	365	6 423	1 559 620
Akk. av- og nedskr. 01.01.2021	(104 535)		(120)	(6 076)	(110 731)
Akkumulerte avskr. 31.12.2021	(118 579)		(136)	(6 030)	(124 745)
Balanseført verdi pr. 31.12.2021	1 187 747	246 506	229	393	1 434 875
Årets avskrivninger	13 665		16	83	13 764
Økonomisk levetid	2-50 år		5 år	5 år	
Avskrivningsplan	Lineær		Lineær	Lineær	

Note 11 - Aksjer

Selskapet kjøpte i desember 2021 eiendommen Karl Johans gate 17 i Oslo. Aksjene er ikke ment for varig eie.

Kjøpsprisen utgjør kr 361 796 309 inkludert kjøpsomkostninger.

Selskapet har nedskrevet hele sin investering i NBT AS i 2021.

Note 12 - Bankinnskudd

I posten for bankinnskudd inngår egen konto for bundne skattetrekksmidler med kr 287 476. Skyldig skattetrekk er kr 288 999.

Note 13 - Egenkapital

(Tall i 1000)

	Aksjekapital	Overkurs	Udekket tap	Sum
Egenkapital 01.01.2021	550 000	4 062	(904 418)	(350 356)
Årets resultat			(84 833)	(84 833)
Egenkapital 31.12.2021	550 000	4 062	(989 251)	(435 189)

Note 14 - Aksjekapital og aksjonærer

Aksjeklasse	Antall aksjer	Pålydende	Bokført verdi
Ordinære aksjer	275 000	2 000,00	550 000 000,00
Sum	275 000		550 000 000,00

Aksjeeier	Antall aksjer	Eierandel	Aksjeklasse
METEVA II AS	137 350	49,95%	Ordinære aksjer
METEVA III AS	137 350	49,95%	Ordinære aksjer
MEYERLØKKA AS	300	0,11%	Ordinære aksjer
Totalt antall aksjer	275 000	100,00%	

Note 15 - Gjeld

Ingen del av selskapets gjeld forfaller til betaling senere enn fem år etter regnskapsårets slutt. Gjeld er ikke sikret ved pant eller lignende sikkerhet i selskapets eiendeler.



Note 16 - Garantiforpliktelser mv.

Andre avsetninger for forpliktelser

(tall i 1000)

	2021	2020
Andre avsetninger for forpliktelser	2 561	4 811

Beløpet inngår i annen kortsiktig gjeld.

Note 17 - Langsiktig gjeld

(tall i 1000)

Spesifikasjon	2021	2020
Obligasjonslån 5,55 %, på lydende TNOK 1 000 000	892 000	928 000
Gjeld til kredittinstitusjoner	430 874	0
Lån fra eiere	657 754	0
Øvrig langsiktig gjeld	213 202	0
Sum	2 193 830	928 000

Mer om obligasjonslån

	Forfall	Bokført verdi
5,55% obligasjonslån, pålydende TNOK 1 000 000	27.01.2022	892 000
Kortsiktig del		892 000
Obligasjonslånet er refinansiert i 2022		

Note 18 - Endring i regnskapsspråk

Skifte av regnskapsspråk

Selskapet har skiftet regnskapsspråk fra forenklet IFRS til NGAAP. Selskapet anser det unødvendig fordyrende å utarbeide regnskapet i forenklet IFRS, og har derfor valgt å skifte regnskapsspråk.

Konsekvenser av endringene

Inngående balanse 01.01.2021

(tall i 1000)

	Forenklet IFRS	Endring	NGAAP
Eiendomsverdier	2 136 145	-746 055	1 390 090
Utsatt skatt	-122 121	122 121	-
Obligasjonslån	-926 895	- 1 105	-928 000
Egenkapital	-304 807	625 039	320 231

Resultat dersom man fremdeles hadde brukt forenklet IFRS

Dersom selskapet fremdeles hadde brukt forenklet IFRS ville avskrivningene blitt redusert med NOK 13,7 mill, og selskapet ville ha verdijustert eiendommene iht virkelig verdi. Årsresultatet ville således ha blitt betydelig høyere.

Følgende sammenligningstall for 2020 er endret

Tallene redegjort for ovenfor

Rentekostnad knyttet til amortisering av lån med TNOK 1 002 er fjernet

Totale avskrivninger for 2020 er medtatt med TNOK 12 953 (opprinnelig TNOK 781)

Kostnadsført skatt er fjernet

Inntekt verdiendring eiendommer er fjernet



Note 19 - Pantstillelser og garantier

(tall i 1000)

Spesifikasjon	2021	2020
Obligasjonslån	892 000	928 000
Gjeld til kredittinstitusjoner	70 000	70 000
Sum	962 000	998 000

	2021	2020
Balanseført verdi av eiendom pantsatt for egen gjeld	1 434 253	1 390 090
Andre varige driftsmidler	621	198
Sum	1 434 874	1 390 288

Av langsiktig gjeld forfaller ikke noe om mer enn 5 år.

Obligasjonslånet er refinansiert etter balansedagen.

Note 20 - Hendelser etter balansedagen

Selskapets kjernevirksomhet er forvaltning og utleie av eiendom. Dette omfatter i hovedsak boligeiendom. Selskapets har ikke registrert nevneverdige avvik i ordinær virksomhet etter utbruddet av Covid-19. Selskapet har heller ikke registrert nevneverdige avvik i ordinær virksomhet i forbindelse med situasjonen i Ukraina.

Note 21 - Fortsatt drift

Selskapet mener at grunnlaget for fortsatt drift er til stede og årsregnskapet er satt opp under denne forutsetningen. I løpet av 2022 vil eierne omgjøre langsiktig lån til selskapet til egenkapital.

De virkelige eiendomsverdiene er langt høyere enn de bokførte.



Indirekte kontantstrøm FROGNER BOLIGEIENDOM AS

	Note	2021	2020
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter			
Resultat før skattekostnad		(84 833)	(62 767)
+/- Tap/gevinst ved salg av anleggsmidler		28 691	0
+ Ordinære avskrivninger		13 764	12 953
+ Nedskrivning anleggsmidler		0	228
+/- Endring i kundefordringer		(1 799)	(3 657)
+/- Endring i leverandørgjeld		6 475	(2 682)
+/- Endring i andre tidsavgrensningsposter		(320)	1 587
= Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		<u>(38 022)</u>	<u>(54 338)</u>
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter			
- Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler		(58 602)	(41 375)
- Utb. ved kjøp av aksjer og andeler i andre fortak		(361 796)	0
= Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		<u>(420 398)</u>	<u>(41 375)</u>
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter			
+ Innbetalinger ved opptak av ny langsiktig gjeld		692 554	46 814
+ Innbetalinger ved opptak av ny kortsiktig gjeld		0	72 175
- Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld		(254 630)	0
= Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		<u>437 924</u>	<u>118 989</u>
= Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter		(20 496)	23 276
+ Beh. av kont og kontantekvivalenter ved periodens begynnelse		38 139	14 862
= Beh. av kont og kontantekvivalenter ved periodens slutt		<u>17 643</u>	<u>38 138</u>



FROGNER BOLIGEIENDOM AS

ÅRSBERETNING 2021

VIRKSOMHETENS ART OG LOKALISERING

FROGNER BOLIGEIENDOM AS driver med utleie av bolig- og næringseiendom i egne lokaler i Oscars gate 42. Selskapets forretningskontor ligger i Oslo kommune.

Frogner Boligeiendom AS kjøpte i desember 2021 selskapet Karl Johans gate 17 AS. Dette selskapet er ment for midlertidig eie og det er ikke foretatt konsolidering.

FORTSATT DRIFT

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

Den virkelige verdien av eiendomsmassen langt høyere enn den bokførte verdien. Virkelig egenkapital er således positiv.

Det fremlagte resultatregnskapet og balanse gir et tilfredsstillende uttrykk for resultatet i 2021 og den økonomiske stillingen ved årsskiftet.

REDEGJØRELSE FOR ÅRSREGNSKAPET

Skifte av regnskapsspråk

Selskapet har skiftet regnskapsspråk fra forenklet IFRS til NGAAP. Selskapet anser det unødvendig fordyrende å utarbeide regnskapet i forenklet IFRS, og valgte i 2021 derfor å skifte regnskapsspråk.

Skifte av regnskapsspråk medførte en reduksjon i bokført egenkapital på 625 mill. Videre medførte det en reduksjon i det bokførte resultatet på 14 mill. ved at avskrivninger medtas, og i tillegg en reduksjon i resultatet ved at verdiendring eiendommer ikke er medtatt.

Skifte av regnskapsspråk vil for fremtiden medføre at avskrivninger på eiendom skal medtas, og at man ikke vil få synliggjort verdiendring på eiendommen.

Resultat og balanse

Selskapet oppnådde et resultat i 2021 på kr. -78 736 470, mot et resultat på kr. -62 766 559 året før. Selskapet har pr. 31.12.2021 en bokført egenkapital på kr. -435 188 840, total balansesum er på kr. 1 822 246 255. Selskapets styre er tilfreds med denne utviklingen, jf kommentarene nedenfor. Likviditeten ansees som tilfredsstillende.

Inntekten fra 62 mill. til 67. mill, noe som skyldes økning i utleid eiendomsmasse og høyere utleiepriser. Driftkostnadene økte fra 38 mill. til 40 mill. Dette skyldes vesentlig en reduksjon i forvaltningshonorar, men en økning i kjøp av fremmede tjenester i form av regnskapstjenester, juridisk bistand og øvrige konsulenttjenester.

Selskapet har nedskrevet hele sin investering på 29 mill. i NBT AS i 2021. Beløpet er inkludert i regnskapslinjen annen finanskostnad.

Likviditetsbeholdningen er redusert med 20 mill i 2021. Dette skyldes en negativ kontantstrøm fra driften på 38 mill, kjøp/oppgradering av eiendom og eiendomsselskap på 420 mill, og nedbetaling av gjeld på 255 mill. Opptak av ny gjeld på 693 mill gjør at netto likviditetsbeholdning er redusert med med 20 mill i 2021.

ARBEIDSMILJØ, LIKESTILLING OG DISKRIMINERING

Arbeidsmiljøet ansees som godt. Sykefraværet er på 11,74 %, noe som skyldes langtidssvært. Det har ikke blitt rapportert om skader eller ulykker på arbeidsplassen.

Det er fem ansatte, fire menn og én dame.

I styret sitter det en mann og en dame. Selskapet har ingen planlagte eller iverksatte tiltak for ytterligere å fremme likestillingen i selskapet, da dette ikke vil være hensiktsmessig i et selskap av denne størrelsen.

YTRE MILJØ

Virksomhetens bransje medfører verken forurensning eller utslipp som kan være til skade for det ytre miljø utover det som er normalt for et selskap som driver innenfor denne bransjen.

LTf



FREMTIDSUTSIKTER

Selskapet forventer overskudd i årene fremover. Flere prosjekter ble ferdigstilt i 2021 og vil fra 2022 generere inntekter. Flere prosjekter vil også bli ferdigstilt i 2022 og senere, som vil generere inntekter. Videre forventes det ingen negative engangseffekter i form av nedskrivninger eller salg som gir tap på opprinnelig investering.

FORSKNING OG UTVIKLINGSAKTIVITETER

Selskapet har ikke hatt noen forsknings- og utviklingsaktiviteter i løpet av året.

FINANSIELL RISIKO

Finansiell risiko kan deles opp i finansiell markedsrisiko hvor aksjerisiko, renterisiko og valutarisiko inngår, samt kredittisiko og likviditetsrisiko. Styret har fastsatt en finansstrategi som gir rammer for den finansielle risikostyringen, og retningslinjer for finansiering og likviditetsstyring, og rentestrategi.

Markedsrisiko

Selskapet er ikke utsatt for kortsiktige påvirkninger i markedsprisene. Selskapet har lagt opp til langsiktig eierskap på de fleste av sine investeringer.

Endringer i rentenivået har betydning for innlånskostnadene og vil påvirke verdsettelsen (den virkelige verdien) av næringsseiemidler og boliger.

Valutarisiko

Lån, inntekter og kostnader er i norske kroner, det foreligger ingen valutarisiko.

Kredittisiko

Selskapet har forutsigbar og langsiktig tilgang til kapital. Kredittisikoen anses som lav.

Likviditetsrisiko

Selskapet har lav likviditetsrisiko knyttet til omsetning. Svært mange leieforhold med sikring i form av depositum gjør at det forventes lave tap på kunderfordringer.

Regulatorisk risiko

Det foreligger risiko knyttet til kjøp av boligeiendom og næringsseiendom, og evnen til å utvikle og gjennomføre prosjekter med riktig vurdering av risiko. Videre foreligger det risiko knyttet til utvikling av leieprisene og kapasitetsutnyttelse i både boligeiendoms- og næringsseiendomsporteføljen. Eiendommene er utleid til et stort antall leietakere med ulike løpetider på kontraktene, og risikoen for lavere inntekter og økt ledighet anses som lav.

ANSVARSFORSIKRING FOR DAGLIG LEDER OG STYREMEDLEMMER

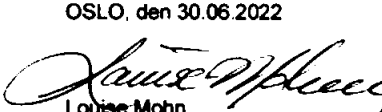
Selskapet har tegnet ansvarsforsikring for styret og daglig leder.


HENDELSER ETTER BALANSEDAGEN

Selskapets kjernevirksomhet er forvaltning og utleie av eiendom. Dette omfatter i hovedsak boligeiendom.

Selskapets har ikke registrert nevneverdige avvik i ordinær virksomhet etter utbruddet av Covid-19. Selskapet har heller ikke registrert nevneverdige avvik i ordinær virksomhet i forbindelse med situasjonen i Ukraina.

OSLO, den 30.06.2022


Louise Mohn
Styrets leder


Christian Valdem
Styremedlem



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

Til generalforsamlingen i Frogner Boligeiendom AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Frogner Boligeiendom AS' årsregnskap som viser et underskudd på kr 84 832 722. Årsregnskapet består av balanse per 31.12.2021, resultatregnskap og kontantstrømpoppstilling 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 31.12.2021, 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 de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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 årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet 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 som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

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/s is a member of Den norske Revisorforening.



Revisors beretning 2021 for Frogner Boligeiendom AS



Oslo, 31.07.2022
RSM Norge AS


Anders Magnus Løvaas
Statsautorisert revisor