



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja  
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Forenklet IFRS

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Jørn Terje Kristensen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.05.2021

### Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

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

Brønnøysundregistrene, 16.08.2022



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		61 951 302	57 194 716
<b>Sum inntekter</b>	2	<b>61 951 302</b>	<b>57 194 716</b>
<b>Kostnader</b>			
Prosjektkostnader	12		
Lønnskostnad	7	2 847 911	2 918 216
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	6	781 000	1 075 600
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		228 032	
Annen driftskostnad	7	21 505 146	27 226 976
<b>Sum kostnader</b>		<b>25 362 089</b>	<b>31 220 792</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>36 589 213</b>	<b>25 973 924</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt	3	3 375 578	274 703
Verdiendring eiendom	5	89 747 911	70 776 816
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>93 123 489</b>	<b>71 051 519</b>
Annen finanskostnad	3	91 560 784	88 693 800
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>91 560 784</b>	<b>88 693 800</b>
<b>Netto finans</b>		<b>1 562 705</b>	<b>-17 642 282</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>38 151 918</b>	<b>8 331 642</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	1, 10	23 932 405	-13 463 382
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>14 219 513</b>	<b>21 795 024</b>
<b>Årsresultat</b>	9	<b>14 219 513</b>	<b>21 795 024</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>14 219 513</b>	<b>21 795 024</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>14 219 513</b>	<b>21 795 024</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Udekket tap		14 219 513	21 795 024
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>14 219 513</b>	<b>21 795 024</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	1		
<b>Varige driftsmidler</b>			
Investerings eiendom	5	2 136 145 153	2 005 438 175
Andre varige driftsmidler	6	197 936	790 555
<b>Sum varige driftsmidler</b>	15	<b>2 136 343 089</b>	<b>2 006 228 731</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>2 136 343 089</b>	<b>2 006 228 731</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		4 770 865	1 113 899
Finansielle eiendeler tilgjengelige for salg	11	28 690 505	28 690 505
Opptjente inntekter boligprosjekter	12		
Andre kortsiktige fordringer	4	2 990 971	5 020 750
<b>Sum fordringer</b>		<b>36 452 342</b>	<b>34 825 154</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	16	38 138 170	14 861 626
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>38 138 170</b>	<b>14 861 626</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>74 590 511</b>	<b>49 686 780</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 210 933 600</b>	<b>2 055 915 510</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	8	550 000 000	550 000 000



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Overkurs		4 061 837	4 061 837
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>554 061 837</b>	<b>554 061 837</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udisponert resultat			
Udekket tap		249 254 638	263 474 151
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-249 254 638</b>	<b>-263 474 151</b>
<b>Sum egenkapital</b>	9	<b>304 807 199</b>	<b>290 587 687</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	1, 10	91 996 489	68 064 084
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>91 996 489</b>	<b>68 064 084</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Obligasjonslån	13, 15	926 895 400	961 893 566
Gjeld til eiere	8	539 275 188	424 436 745
Øvrig langsiktig gjeld	4	288 629 964	251 656 560
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>1 754 800 551</b>	<b>1 637 986 870</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>1 846 797 040</b>	<b>1 706 050 955</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	14, 15		
Leverandørgjeld		1 709 820	4 391 392
Betalbar skatt	1		
Skyldig offentlige avgifter		733 133	173 910
Annen kortsiktig gjeld	4, 14	56 886 407	54 711 567
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>59 329 360</b>	<b>59 276 869</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>1 906 126 401</b>	<b>1 765 327 824</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 210 933 600</b>	<b>2 055 915 510</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 390126

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 988 664 065  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: FROGNER BOLIGEIENDOM AS  
Forretningsadresse: Kristian IVs gate 15A  
0164 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

#### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

#### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja  
Benyttet ved utarbeidelsen av  
årsregnskapet til selskapet: Forenklet IFRS

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Jørn Terje Kristensen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.05.2021

#### Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

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

Brønnøysundregistrene, 23.06.2021



Organisasjonsnr: 988 664 065  
FROGNER BOLIGEIENDOM AS

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		61 951 302	57 194 716
<b>Sum inntekter</b>	2	<b>61 951 302</b>	<b>57 194 716</b>
<b>Kostnader</b>			
Prosjektkostnader	12		
Lønnskostnad	7	2 847 911	2 918 216
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	6	781 000	1 075 600
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		228 032	
Annen driftskostnad	7	21 505 146	27 226 976
<b>Sum kostnader</b>		<b>25 362 089</b>	<b>31 220 792</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>36 589 213</b>	<b>25 973 924</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt	3	3 375 578	274 703
Verdiendring eiendom	5	89 747 911	70 776 816
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>93 123 489</b>	<b>71 051 519</b>
Annen finanskostnad	3	91 560 784	88 693 800
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>91 560 784</b>	<b>88 693 800</b>
<b>Netto finans</b>		<b>1 562 705</b>	<b>-17 642 282</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
<b>skattekostnad</b>		<b>38 151 918</b>	<b>8 331 642</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	1, 10	23 932 405	-13 463 382
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>14 219 513</b>	<b>21 795 024</b>
<b>Årsresultat</b>	9	<b>14 219 513</b>	<b>21 795 024</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>14 219 513</b>	<b>21 795 024</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>14 219 513</b>	<b>21 795 024</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap		14 219 513	21 795 024
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>14 219 513</b>	<b>21 795 024</b>





Organisasjonsnr: 988 664 065  
FROGNER BOLIGEIENDOM AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	1		
<b>Varige driftsmidler</b>			
Investeringseiendom	5	2 136 145 153	2 005 438 175
Andre varige driftsmidler	6	197 936	790 555
<b>Sum varige driftsmidler</b>	<b>15</b>	<b>2 136 343 089</b>	<b>2 006 228 731</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>2 136 343 089</b>	<b>2 006 228 731</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		4 770 865	1 113 899
Finansielle eiendeler tilgjengelige for salg	11	28 690 505	28 690 505
Opptjente inntekter boligprosjekter	12		
Andre kortsiktige fordringer	4	2 990 971	5 020 750
<b>Sum fordringer</b>		<b>36 452 342</b>	<b>34 825 154</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o. l.	16	38 138 170	14 861 626
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>38 138 170</b>	<b>14 861 626</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>74 590 511</b>	<b>49 686 780</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 210 933 600</b>	<b>2 055 915 510</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	8	550 000 000	550 000 000
Overkurs		4 061 837	4 061 837
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>554 061 837</b>	<b>554 061 837</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udisponert resultat			
Udekket tap		249 254 638	263 474 151



Sum opptjent egenkapital		-249 254 638	-263 474 151
Sum egenkapital	9	304 807 199	290 587 687
<b>Gjeld</b>			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	1, 10	91 996 489	68 064 084
Sum avsetninger for forpliktelses		91 996 489	68 064 084
Annen langsiktig gjeld			
Obligasjonslån	13, 15	926 895 400	961 893 566
Gjeld til eiere	8	539 275 188	424 436 745
Øvrig langsiktig gjeld	4	288 629 964	251 656 560
Sum annen langsiktig gjeld		1 754 800 551	1 637 986 870
Sum langsiktig gjeld		1 846 797 040	1 706 050 955
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	14, 15		
Leverandørgjeld		1 709 820	4 391 392
Betalbar skatt	1		
Skyldig offentlige avgifter		733 133	173 910
Annen kortsiktig gjeld	4, 14	56 886 407	54 711 567
Sum kortsiktig gjeld		59 329 360	59 276 869
Sum gjeld		1 906 126 401	1 765 327 824
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 210 933 600</b>	<b>2 055 915 510</b>



Organisasjonsnr: 988 664 065  
FROGNER BOLIGEIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note  
8

#### Antall aksjer og aksjeeiere

<u>Aksjeklasse</u>	<u>Ant. aksjer</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Bokført verdi</u>
Ordinære aksjer	275000.00	2000.00	550000000.00
<u>Aksjeeiere - fritekst</u>	<u>Antall</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Aksjeklasse</u>
Meteva II AS	137350.00	49.95%	Ordinære aksjer
Meteva III AS	137350.00	49.95%	Ordinære aksjer
Meyerløkka AS	300.00	0.11%	Ordinære aksjer
<u>Sum</u>	<u>Sum antall</u>	<u>Sum eierandel</u>	
	275000.00	100.00%	

Note  
7

#### Ytelser til ledende personer

##### Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
	1776404.00		

Note  
7

#### Ytelser til andre ledende personer

Note  
7

#### Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:  
7.00

Note  
7

#### Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere



Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

<u>Sikkerhetsstillelse</u>	<u>Daglig leder</u>	<u>Styrets leder</u>	<u>Andre nærstående</u>
0	0	0	0



## Frogner Boligeiendom AS

### Resultatregnskap

(Tall i hele tusen)

	Noter	2020	2019
<b>Driftsinntekter og driftskostnader:</b>			
<b>Driftsinntekter:</b>			
Leieinntekt		61 951	57 195
<b>Sum driftsinntekter</b>	2	<b>61 951</b>	<b>57 195</b>
<b>Driftskostnader:</b>			
Prosjektkostnader	12	-	5 304
Ordinære avskrivninger	6	781	1 076
Nedskrivninger varige driftsmidler	6	228	-
Lønnskostnad	7	2 848	2 918
Annen driftskostnad	7	21 505	21 923
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>25 362</b>	<b>31 221</b>
<b>Driftsresultat før verdiendring</b>		<b>36 589</b>	<b>25 974</b>
<b>Verdiendring eiendom</b>	5	<b>89 748</b>	<b>70 777</b>
<b>Driftsresultat etter verdiendring</b>		<b>126 337</b>	<b>96 751</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader:</b>			
Finansinntekter	3	3 376	275
Finanskostnader	3	91 561	88 694
<b>Netto finansposter</b>		<b>-88 185</b>	<b>-88 419</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>38 152</b>	<b>8 332</b>
Skattekostnad	10	23 932	-13 463
<b>Periodens totalresultat</b>	9	<b>14 220</b>	<b>21 795</b>

Pennco Dokumentnøkkel: 3IS2B-HPUSD-8CNFZ-7HTE8-CPQNE-EF053



## Frogner Boligeiendom AS

### Balanse pr. 31 desember

(Tall i hele tusen)

Balanse	Noter	2020	2019
<b>Eiendeler</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel			
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Investerings eiendom	5	2 136 145	2 005 438
Andre varige driftsmidler	6	198	791
<b>Sum varige midler</b>	15	<b>2 136 343</b>	<b>2 006 229</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>2 136 343</b>	<b>2 006 229</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		4 771	1 114
Finansielle eiendeler tilgjengelig for salg	11	28 691	28 691
Andre kortsiktige fordringer	4	2 991	5 021
<b>Sum fordringer</b>		<b>36 452</b>	<b>34 825</b>
Bankinnskudd	16	38 138	14 862
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>74 591</b>	<b>49 687</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>2 210 934</b>	<b>2 055 916</b>

Penneo Dokumentnøkkel: 3IS2B-HPUSD-8CNFZ-7HTE8-CPQNE-EF053



## Frogner Boligeiendom AS

## Balanse pr. 31 desember

(Tall i hele tusen)

Balanse	Noter	2020	2019
<b>Egenkapital og gjeld</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	8	550 000	550 000
Overkurs		4 062	4 062
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>554 062</b>	<b>554 062</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		-249 255	-263 474
<b>Sum annen egenkapital</b>		<b>-249 255</b>	<b>-263 474</b>
<b>Sum egenkapital</b>	9	<b>304 807</b>	<b>290 588</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Avsetning for forpliktelser</b>			
Utsatt skatt	10	91 996	68 064
<b>Sum avsetning for forpliktelser</b>		<b>91 996</b>	<b>68 064</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Obligasjonslån	13,15	926 895	961 894
Gjeld til eiere	8	539 275	424 437
Annen langsiktig gjeld	4	218 630	251 657
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>1 684 801</b>	<b>1 637 987</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	14,15	70 000	-
Leverandørgjeld		1 710	4 391
Forskudd kunder		155	
Skyldig offentlige avgifter		733	174
Annen kortsiktig gjeld	4	56 731	54 712
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>129 329</b>	<b>59 277</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>1 906 126</b>	<b>1 765 328</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>2 210 934</b>	<b>2 055 916</b>
Kontroll		-	-

Oslo, 25. mai 2021

Louise Mohn (styreleder)

Christian Valdem (styremedlem)

Jørn Terje Kristensen (daglig leder)

Side 3 av 12

Penneo Dokumentnøkkel: 3IS2B-HPUSD-8CNFZ-7HZE8-CPQNE-EF053



## Frogner Boligeiendom AS

### Kontantstrømoppstilling

(Tall i hele tusen)

	2020	2019
<b>Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter</b>		
<i>Ordinært resultat før skattekostnad</i>	38 152	8 332
Resultatandel i datterselskap/tilknyttet selskap		
Betalbar skatt		
Ordinære avskrivninger	781	1 076
Nedskrivninger	228	0
Gevinst/tap salg av eiendommer/investeringer	0	0
Verdijustering investeringseiendom	-89 748	0
Nedskrivninger/reversering nedskr. investeringer	0	0
Endring i kundefordringer	-3 657	943
Endring i leverandørgjeld	-2 682	-5 328
Endring av andre tidsavgrensninger	2 589	-37 569
<b>Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>	<b>-54 337</b>	<b>-32 546</b>
<b>Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter</b>		
Innbetalt ved salg av varige driftsmidler		
Innbetalt ved salg av aksjer		
Innbetalt/utbetalt ved endring i fordringer	0	
Utdeling fra datterselskap/tilknyttet selskap		
Innbetalt/utbetalt ved salg/kjøp av varige driftsmidler	-41 375	-36 766
Innbetalt/utbetalt ved salg/kjøp av aksjer	0	
Utbetalt ved stiftelse av datterselskaper		
Utbetalt lån til datterselskaper		
<b>Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</b>	<b>-41 375</b>	<b>-36 765</b>
<b>Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter</b>		
Innbetalt/utbetalt ved opptak/nedbetaling av langsiktig gjeld	46 814	134 492
Innbetalt/utbetalt ved opptak/nedbetaling av kortsiktig gjeld	72 175	-78 113
Innbetalt ved stiftelse og kapitalutvidelser	0	
Utbytte inkl. minoritet	0	
<b>Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</b>	<b>118 989</b>	<b>56 379</b>
<i>Netto likviditetsendring gjennom året</i>	<i>23 277</i>	<i>-12 933</i>
Beholdning av kontanter inngående balanse	14 862	27 796
<b>BEHOLDNING AV KONTANTER 31.12</b>	<b>38 139</b>	<b>14 863</b>

Pennco Dokumentnøkkel: 3IS2B-HPUSD-8CNFZ-7HYE8-CPQNE-EF053



## Frogner Boligeiendom AS Noter 2020

(Tall i hele tusen)

### Regnskapsprinsipper

Regnskapet er satt opp i henhold til Regnskapsloven §3-9 og Forskrift om forenklet IFRS fastsatt av Finansdepartementet 3. november 2014. Forenklet IFRS innebærer at regnskapsføringen og målingen følger internasjonale regnskapsstandarder (IFRS), mens presentasjonen og noteopplysninger følger norsk regnskapslov og god regnskapsskikk (GRS).

Alle tall er i tusen norske kroner dersom ikke annet er oppgitt.

#### 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. Variable 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). Dersom det er usikkerhet om det samlede vederlagets endelige størrelse inntektsføres gevinsten med det beløp som anses mest sannsynlig.

#### Klassifisering og vurdering av 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 opptakstidspunktet.

Anleggsmidler 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.

#### Investerings eiendom

Investerings eiendom består av eiendommer (bygninger, tomt eller begge deler) som brukes til å tilføre leieinntekter, til å øke verdien av investeringen eller begge deler. Investerings eiendommer innregnet til virkelig verdi. Virkelig verdi tilsvarer estimert markedsverdi uten fradrag for utgifter påløpt i tilfelle ved salg. Endringer i virkelig verdi regnskapsføres i resultatregnskapet i perioden den oppstår. Investerings eiendom avskrives ikke.

Virkelig verdi vurderes en gang i året, basert på en verdsettelse av en kvalifisert uavhengig part og som har lang erfaring med området og typen eiendom som blir verdsatt. Verdsettelsen er utarbeidet basert på neddiskontert totalt netto leieinntekt med avkastningskrav som reflekterer risikoen ved netto kontantstrømmer

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 verdsattes investerings eiendom til anskaffelseskost inkludert transaksjonskostnader. I etterfølgende perioder regnskapsføres investerings eiendom til virkelig verdi i henhold til IAS 40.

Virkelig verdi av investerings eiendom reflekterer blant annet leieinntekter fra inngåtte leiekontrakter og forutsetninger om fremtidig leienivå basert på nåværende markedsituasjon.

Endringer i virkelig verdi resultatføres som verdiendring investerings eiendommer.

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 vegger 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 gjestående byggekostnader.

Dersom en eiendom benyttes som egne lokaler omklassifiseres dette til anleggsmidler, dersom dette ikke utgjør en vesentlig andel av eiendommen. Virkelig verdi på tidspunkt for reklassifisering blir eiendommens kostpris. Eierbenyttet eiendom vurderes til oppskrevet verdi fratrukket akkumulerte av- og nedskrivninger. Det foretas en vurdering av virkelig verdi for slike eiendommer på samme måte som beskrevet for investerings eiendommer. Økning i verdi for eierbenyttet eiendom regnskapsføres som endring i revalueringsreserven over utvidet resultat. En nedskrivning av bygningens verdi regnskapsføres først mot revalueringsreserven som gjelder oppskrivninger på den aktuelle bygningen. Dersom nedskrivningen overstiger revalueringsreserven resultatføres det resterende.

Skattekompensasjon ved kjøp av investerings eiendom ('single purpose' selskaper) blir resultatført i regnskapsperioden etter kjøpet som verdiendring investerings eiendom.

#### Varige driftsmidler untatt investerings eiendom

Varige driftsmidler omfatter anlegg og utstyr som er beregnet for produksjon, levering av varer eller administrative formål, og som har varig levetid. Driftsmidlene måles til anskaffelseskost, fratrukket akkumulerte av- og nedskrivninger. Ved salg eller avhendelse blir balanseført verdi fraregnet og eventuelt tap (gevinst) resultatføres.

Anskaffelseskost for varige driftsmidler er kjøpsprisen, inkludert avgifter/skatter og kostnader direkte knyttet til å sette anleggsmiddelet i stand for bruk. Utgifter påløpt etter at driftsmidlet er tatt i bruk, slik som løpende vedlikehold, resultatføres som driftskostnader, mens påkostninger



## Frogner Boligeiendom AS Noter 2020

(Tall i hele tusen)

eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Avskrivning er beregnet ved bruk av lineær metode over følgende brukstid:

Maskiner og utstyr	5 år
Inventar og biler	5 år

Avskrivningsperiode og -metode vurderes årlig. Utrangeringsverdi estimeres ved hver årsavslutning og endringer i estimat på utrangeringsverdi er regnskapsført som en estimatendring.

Vesentlige driftsmidler som består av betydelige komponenter med ulik levetid er dekomponert med ulik avskrivningstid for de ulike komponentene.

### 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.

### Gjeld og renter

Gjeld balanseføres til amortisert kost.

### Finansielle instrumenter

Selskapets finansielle instrumenter (eiendeler og forpliktelser) klassifiseres i en av følgende kategorier:

- Virkelig verdi med verdiendringer over resultatet
- Utlån og fordringer
- Tilgjengelig for salg
- Andre forpliktelser

### Virkelig verdi med verdiendringer over resultatet

Finansielle instrumenter som er bestemt regnskapsført til virkelig verdi ved førstegangsinnregning og finansielle instrumenter klassifisert som holdt for omsetning kategoriseres som virkelig verdi med verdiendring over resultatet.

Finansielle instrumenter er klassifisert som holdt for omsetning hvis;

- Det er formål om å selge/kjøre tilbake på kort sikt
- De inngår i en portefølje av identifiserte instrumenter som er styrt sammen og kortsiktig gevinstrealisering kan bevises
- Det er derivater som ikke er utpekt som sikringsinstrumenter

Finansielle instrumenter i gruppen holdt for omsetning er klassifisert som omløpsmidler.

Endringer i virkelig verdi på finansielle instrumenter klassifisert som holdt for omsetning eller som er utpekt som til virkelig verdi med verdiendringer mot resultatet resultatføres og presenteres som finansinntekt/-kostnad.

### Utlån og fordringer

Finansielle eiendeler med faste eller bestembare kontantstrømmer, som ikke er notert i et aktivt marked, er klassifisert som utlån og fordringer, med unntak av instrumenter som selskapet har utpekt som til virkelig verdi med verdiendringer mot resultatet eller som tilgjengelig for salg.

Utlån og fordringer måles ved førstegangsinnregning til virkelig verdi tillagt direkte henførbare transaksjonskostnader. I senere perioder måles lån og fordringer til amortisert kost ved bruk av effektiv rentes metode, slik at effektiv rente blir lik over hele instrumentenes løpetid.

### Tilgjengelig for salg

Alle andre finansielle eiendeler som ikke inngår i en av de overnevnte kategorier klassifiseres som tilgjengelig for salg.

Finansielle instrumenter tilgjengelig for salg klassifiseres som omløpsmidler dersom ledelsen har bestemt å avhende instrumentet innen ett år etter balansedagen.

Gevinst eller tap som følge av endringer i virkelig verdi på finansielle eiendeler klassifisert som tilgjengelig for salg blir regnskapsført som andre inntekter eller kostnader inntil investeringen avhendes. Ved avhendelse blir akkumulert gevinst eller tap på det finansielle instrumentet som tidligere er regnskapsført mot egenkapitalen reversert, og gevinst eller tap blir resultatført.

### Andre forpliktelser

Finansielle forpliktelser som ikke faller inn i kategorien holdt for handelsformål og som ikke er utpekt som til virkelig verdi med verdiendring over resultatet er klassifisert som andre forpliktelser. Andre forpliktelser måles til amortisert kost.

### Måling av virkelig verdi

Virkelig verdi av finansielle instrumenter som omsettes i aktive markeder fastsettes ved slutten av rapporteringsperioden med henvisning til noterte markedspriser eller kurser fra forhandlere av finansielle instrumenter (kjøpskurs på lange posisjoner og salgskurs for korte posisjoner), uten fradrag for transaksjonskostnader.

For finansielle instrumenter som ikke omsettes i et aktivt marked, fastsettes den virkelige verdien ved hjelp av en egnet verdsettelsesmetode. Slike verdsettelsesmetoder omfatter bruk av nylig foretatte markedstransaksjoner på amlengdes avstand mellom velinformerte og frivillige parter dersom slike er tilgjengelige, henvisning til løpende virkelig verdi av et annet instrument som er praktisk talt det samme, diskontert kontantstrømsberegning eller andre verdsettelsesmodeller.

### Nedskrivning av finansielle eiendeler

Finansielle eiendeler vurdert til amortisert kost nedskrives når det ut fra objektive bevis er sannsynlig at instrumentets kontantstrømmer har blitt påvirket i negativ retning av en eller flere begivenheter som har inntrådt etter førstegangs innregning av instrumentet. Nedskrivningsbeløpet resultatføres. Dersom årsaken til nedskrivningen i en senere periode bortfaller, og bortfallet kan knyttes objektivt til en hendelse som skjer etter at verdifallet er innregnet, reverseres den tidligere nedskrivningen. Reverseringen skal ikke resultere i at den balanseførte verdien av den



## Frogner Boligeiendom AS Noter 2020

(Tall i hele tusen)

finansielle eiendelen overstiger beløpet for det som amortisert kost ville ha vært dersom verdifallet ikke var blitt innregnet på tidspunktet da nedskrivningen blir reversert. Reversering av tidligere nedskrivning presenteres som inntekt.

Finansielle eiendeler klassifisert som tilgjengelig for salg nedskrives dersom verdifallet er vesentlig eller langvarig. Det akkumulerte tapet som er innregnet direkte i egenkapitalen (differansen mellom anskaffelseskost og løpende virkelig verdi fratrukket nedskrivning som tidligere er innregnet i resultatet og eventuelle amortiseringsbeløp) fjernes fra egenkapitalen og innregnes i resultatet. Dersom den virkelige verdien av et gjeldsinstrument klassifisert som tilgjengelig for salg øker i en senere periode, og økningen objektivt kan knyttes til en hendelse som skjedde etter at nedskrivningen ble innregnet i resultatet, skal nedskrivningen reverseres over resultatet. Resultatført nedskrivning for en investering i et egenkapitalinstrument reverseres ikke over resultatet.

### Avsetninger

En avsetning innregnes når selskapet har en forpliktelse (rettslig eller selvpålagt) som en følge av en tidligere hendelse og det er sannsynlig (mer sannsynlig enn ikke) at det vil skje et økonomisk oppgjør som følge av denne forpliktelsen samt at beløpets størrelse kan måles pålitelig. Hvis effekten er betydelig, beregnes avsetningen ved å heddiskontere forventede fremtidige kontantstrømmer med en diskonteringsrente før skatt som reflekterer markedets prissetting av penger og, hvis relevant, risikoer spesifikt knyttet til forpliktelsen.

En avsetning for garanti innregnes når de underliggende produkter eller tjenester selges. Avsetningen er basert på historisk informasjon om garantier og en vektning av mulige utfall mot deres sannsynlighet for å inntreffe.

Restruktureringsavsetninger innregnes når selskapet har godkjent en detaljert og formell restruktureringsplan, og restruktureringen enten har startet eller har blitt offentliggjort.

Avsetning for tapsbringende kontrakter innregnes når selskapets forventede inntekter fra en kontrakt er lavere enn uunngåelige kostnader som påløp for å innfri forpliktelsene etter kontrakten.

### Kontanter og kontantstrømpoppstilling

Kontanter og kontantekvivalenter omfatter kontanter, bankinnskudd og andre kortsiktige, likvide plasseringer. Kontantstrømpoppstillingen er utarbeidet etter den indirekte metode. I kontantstrømpoppstillingen er kassakreditt fratrukket beholdningen av kontanter og kontantekvivalenter.

### 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.

### Skatt

Skatten i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22% av forskjeller mellom mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli nyttegjørt. I den grad konsernbidrag ikke er resultatført er skatteeffekten av konsernbidraget ført direkte mot investering i balansen. Salg av selskaper er gjennom fritaksmetoden i det alt vesentligste skattefritt. Det er sannsynlig at selskapet vil selge selskaper fremfor eiendommer. Av den grunn er det på oppkjøpstidspunktet ikke beregnet utsatt skatt på forskjellen mellom selskapets anskaffelseskost og skattemessig verdi av eiendommer.

### Egenkapitalkostnader

Utgifter ved stiftelse av selskapet og senere emisjoner regnskapsføres direkte mot egenkapitalen etter skatt.

### Kontantstrømpoppstilling

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

## Note 1 Sentrale regnskapsvurderinger og estimatusikkerhet

### Vurderinger

Ved utarbeidelse av årsregnskapet har ledelsen gjort enkelte vesentlige vurderinger basert på kritisk skjønn knyttet til anvendelse av regnskapsprinsippene. Dette redegjøres for i det følgende:

Regnskapsavleggelse i henhold til forenklet IFRS fordrer at ledelsen foretar vurderinger, estimater og antakelser av betydning for rapporterte beløp for inntekter, kostnader, eiendeler, forpliktelser og betingede forpliktelser ved utløpet av rapporteringsperioden. Selskapets anvendelse av regnskapsprinsipper og estimater evalueres løpende og er basert på historisk erfaring og andre faktorer, samt de antagelser og forventninger knyttet til fremtiden ledelsen anser som mest sannsynlige på tidspunktet for regnskapsavleggelsen. Det vil kunne oppstå situasjoner eller endringer i markedforhold som kan medføre endrede anvendelser og estimater og dermed påvirke selskapets eiendeler, gjeld, egenkapital og resultat.

Sentrale vurderinger ledelsen har foretatt i anvendelsen av selskapets regnskapsprinsipper som anses å ha størst betydning for regnskapet er følgende:

### Investeringseiendom

Selskapets investeringer i næringsseiendom som klassifiseres i henhold til IAS 40 Investeringseiendom innregnes til virkelig verdi.

Verdsettelse av boligeiendommer gjennomføres internt av ledelsen basert på innhentede markedstall fra Norges Eiendomsmeglerforbund for de geografiske områdene boligeiendommene er beliggende. Geografisk beliggenhet, størrelse, etasje og oppgraderingsbehov er vurdert for hver enkelt leilighet.

Næringsseiendommer er verdsatt basert på nediskontering av fremtidige kontantstrømmer (DCF modell). Denne modellen anvender en rekke vesentlige ikke observerbare parametere. Disse parametere inkluderer følgende:



## Frogrer Boligeiendom AS Noter 2020

(Tall i hele tusen)

### Fremtidige leieinnbetalinger:

Disse estimeres basert på faktisk lokasjon, type og tilstand på den aktuelle bygningen. Estimert underbygges av eksisterende leieavtaler, samt nylig inngåtte leieavtaler for lignende eiendommer i det samme området.

### Diskonteringsrente:

Diskonteringsrenten fastsettes basert på eksisterende markedsrente, justert for estimert usikkerhet i forhold til størrelse og tidspunkt de fremtidige kontantstrømmene.

### Estimert ledighet:

Denne fastsettes med utgangspunkt i faktiske markedsforhold og forventede markedsforhold ved utgangen av eksisterende leieavtaler.

### Eierkostnader:

Eierkostnader estimeres basert på estimerte vedlikeholdskostnader for å opprettholde bygningens kapasitet over den økonomiske levetiden.

Det henvises til note 5 for redegjørelse av estimert markedsverdi.

## Note 2 Virksomhetsområde

Selskapets virksomhet er kjøp, utleie, forvaltning og salg av fast eiendom. All virksomhet i 2020 har foregått i Norge.

## Note 3 Spesifikasjon av resultatposter

	2020	2019
<b>Finansinntekt</b>		
Renteinntekter	(1)	63
Annen finansinntekt	3 376	212
<b>Sum finansinntekt</b>	<b>3 376</b>	<b>275</b>
<b>Finanskostnad</b>		
Rentekostnader	90 281	86 347
Rentekostnader - amortisering obligasjonslån	1 002	1 026
Annen finanskostnad	278	1 321
<b>Sum finanskostnad</b>	<b>91 561</b>	<b>88 694</b>

## Note 4 Spesifikasjon av balanseposter

	2020	2019
<b>Spesifikasjon av langsiktige fordringer</b>		
Andre langsiktige fordringer	-	-
<b>Sum langsiktige fordringer</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Spesifikasjon av andre kortsiktige fordringer</b>		
Andre kortsiktige fordringer/andre forskuddsbetalte kostnader	2 991	5 021
<b>Sum andre kortsiktige fordringer</b>	<b>2 991</b>	<b>5 021</b>
<b>Spesifikasjon av annen langsiktig gjeld</b>		
Selgerkreditt og gjeld til kredittinstitusjoner	218 630	251 657
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>218 630</b>	<b>251 657</b>
<b>Spesifikasjon av annen kortsiktig gjeld</b>		
Påløpne rentekostnader	47 311	49 141
Avsetning for forpliktelser	4 811	4 888
Annen kortsiktig gjeld/andre påløpne kostnader	4 608	682
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>56 731</b>	<b>54 712</b>

## Note 5 Investerings eiendom

Investerings eiendom	2020	2019
Anskaffelseskost 1.1	2 005 438	1 897 895
Tilgang kjøpte eiendommer / påkostning	40 959	45 786
Verdiendring eiendom	89 748	70 777
Avgang solgte driftsmidler	-	(9 000)
<b>Sum virkelig verdi 31.12</b>	<b>2 136 145</b>	<b>2 005 438</b>

Virkelig verdi representerer det beløpet som en eiendel kan byttes mellom en kunnskapsrik, villig kjøper og selger i en transaksjon på amlengdes avstand på tidspunktet for verdvurderingen. Følgende hovedelementer er brukt i verdsettelsen:



## Frogner Boligeiendom AS Noter 2020

(Tall i hele tusen)

Input til verdsettelse pr 31.12.2020	Nærings- eiendom	Bolig- eiendom	Totalt
Verdsettelsesnivå	Nivå 3	Nivå 2	
Verdsettelsesmodell	DCF	Salgsverdi	
Salgsverdi 31.12.2020	362 650	1 873 495	2 236 145
Gjenværende utviklingskostnader/oppgraderingsbehov		(100 000)	(100 000)
<b>Netto salgsverdi</b>	<b>362 650</b>	<b>1 773 495</b>	<b>2 136 145</b>
Antall hele kvadratmeter		18 082	
Gjennomsnittlig brutto salgsverdi pr. kvm (hele kroner)		103 611	
Gjennomsnittlig netto salgsverdi pr. kvm (hele kroner)		98 081	

### Note 6 Andre varige driftsmidler

Balanseført verdi pr 31.12.2020	Biler	Maskiner, inventar, innredning	Annet	Totalt
Kostpris pr 1. januar 2020	120	5 857	-	5 977
Tilgang	-	416	-	416
Avgang	-	-	-	-
Kostpris pr 31. desember 2020	120	6 273	-	6 393
Akkumulerte avskrivninger 01.01.2020	120	5 067	-	5 187
Årets av- og nedskrivning	-	1 009	-	1 009
Akkumulerte avskrivninger 31.12.2020	120	6 076	-	6 196
<b>Balanseført verdi 31. desember 2020</b>	<b>0</b>	<b>197</b>	<b>-</b>	<b>198</b>
Økonomisk levetid	5 år	5 år	Ingen	
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær	avskrivning	

### Note 7 Ytelser til ledende personer, revisor mv. og antall ansatte

#### Ytelser til ledende personer

Det er ikke utbetalt styrehonorar i 2020. Daglig leder har mottatt lønn og annen godtgjørelse med til sammen kr 1.776.404 i 2020.

Kostnadsført lønnskostnad	2020	2019
Lønn	2 427	2 520
Arbeidsgiveravgift	324	356
Pensjonskostnader	97	41
<b>Sum kostnadsført</b>	<b>2 848</b>	<b>2 917</b>

Gjennomsnittlig antall årsverk

2 2

Selskapet har opprettet tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

#### Kostnadsført honorar til revisor (ekskl. mva)

	2020	2019
Lovpålagt revisjon	317	255
Andre attestasjonstjenester	27	230
<b>Sum kostnadsført</b>	<b>343</b>	<b>485</b>

### Note 8 Aksjekapital og aksjonærinformasjon (denne note i hele kr)

Aksjekapitalen i Frogner Boligeiendom Holding AS består av 275 000 aksjer à pålydende kr. 2 000 pr. aksje, totalt kr. 550 000 000. Alle aksjer gir lik stemmerett.

Aksjonærer pr. 31.12.2020	Aksjer	Eierandel
Meteva II AS	137 350	49,95 %
Meteva III AS	137 350	49,95 %
Meyerløkka AS	300	0,11 %
<b>Sum</b>	<b>275 000</b>	<b>100 %</b>

Selskapet har langsiktig gjeld til sine aksjonærer Meteva II AS og Meteva III AS med totalt kr. 539.275.188  
Styrets leder eier indirekte 137.350 aksjer i Frogner Boligeiendom AS.

### Note 9 Egenkapitalbevegelse

	Aksjekapital	Overkurs	Udekket tap	Minoritet	Sum
<b>Egenkapital 1.1</b>	<b>550 000</b>	<b>4 062</b>	<b>(263 474)</b>		<b>290 588</b>
Årets resultat	-	-	14 220	-	14 220
<b>Egenkapital 31.12</b>	<b>550 000</b>	<b>4 062</b>	<b>(249 255)</b>		<b>304 807</b>



Frogner Boligeiendom AS  
Noter 2020

(Tall i hele tusen)

**Note 10 Skatter**

Skatter i resultatregnskapet består av følgende	2020	2019
Årets betalbar skatt		-
Årets resultatførte endring i utsatt skatt / utsatt skattefordel	23 932	(13 463)
<b>Sum årets skatter inntekt / (kostnad)</b>	<b>23 932</b>	<b>(13 463)</b>
<b>Spesifikasjon av midlertidige forskjeller som gir grunnlag for innregning av utsatt skatt i balansen</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<i>Skatteøkende midlertidige forskjeller:</i>		
Lån og derivater		2 106
Investerings eiendom	1 116 763	1 021 821
Gevinst- og tapskonto	112 718	140 897
Andre skatteøkende midlertidige forskjeller	57	130
Netto midlertidige forskjeller som gir grunnlag for utsatt skatt	1 229 537	1 164 954
<i>Skattereduserende midlertidige forskjeller:</i>		
Omløpsmidler / kortsiktig gjeld	(872)	(2 095)
Avskåret rentefradrag til fremføring	(98 498)	(98 498)
Underskudd til fremføring	(702 565)	(754 979)
Andre skattereduserende midlertidige forskjeller	(9 436)	-
Sum skattereduserende midlertidige forskjeller	(811 371)	(855 572)
<i>Netto midlertidige forskjeller etter utligning av forskjeller som kan utlignes:</i>		
Skatteøkende midlertidige forskjeller	1 229 537	1 164 954
Skattereduserende midlertidige forskjeller	(811 371)	(855 572)
Skattereduserende midlertidige forskjeller som ikke kan utlignes	-	-
Netto midlertidige forskjeller som gir grunnlag for innregning av utsatt skatt	418 166	309 382
<i>Utsatt skatt av midlertidige forskjeller etter utligning av forskjeller som kan utlignes:</i>		
Utsatt skatteforpliktelse av skatteøkende midlertidige forskjeller (22 % / 23 %)	270 498	256 290
Utsatt skattefordel av skattereduserende midlertidige forskjeller (22 % / 23 %)	(178 502)	(188 226)
<b>Netto innregnet utsatt skatt (-utsatt skattefordel)</b>	<b>91 996</b>	<b>68 064</b>

**Note 11 Aksjer og andeler**

	Eierandel	Balansført		Resultat Q2/20
		verdi	EK 30.06.20	
NBT AS	2,22 %	28 691	(709 635)	(337 882)
<b>Sum</b>		<b>28 691</b>		

Regnskapene for 2020 for ovennevnte selskaper er ikke klar per avleggelse av regnskapet. Tallene er derfor hentet fra halvårsrapport utgitt av NBT Group for Q2-2020.

**Note 12 Boligprosjekt**

Alle gjenværende forpliktelser knyttet til avtaler om ferdigstilling av tidligere boligprosjekt er avsluttet med unntak av noe mindre garantiarbeid.

**Note 13 Obligasjonslån**

Obligasjonslån	Effektiv rente	Forfall	Bokført verdi
5,55% obligasjonslån - pålydende TNOK 1 000 000	5,57 %	27.01.2022	926 895
<b>Sum bokført verdi</b>			<b>926 895</b>
Kortsiktig del			36 000
Langsiktig del			890 895
<b>Sum bokført verdi</b>			<b>926 895</b>
<i>Forfallsstruktur:</i>			
Mellom 1 og 2 år			928 000
Mellom 2 og 5 år			-
Over 5 år			-
Sum pålydende verdi			928 000
Aktiverte lånekostnader			(1 105)
<b>Sum bokført verdi</b>			<b>926 895</b>

**De viktigste betingelsene knyttet til obligasjonslånet lånet er:**

- 1 Fast rente på 5,55%
- 2 Lånet forfaller til betaling 27.01.2022
- 3 Hvis lånet i forhold til virkelig verdi på eiendommene er over 70% forplikter selskapet seg til ikke å vedta eller utbetale utbytte, kjøpe tilbake aksjer, yte lån til aksjonærer eller på annen måte gjøre utdelinger.



## Frogner Boligeiendom AS Noter 2020

(Tall i hele tusen)

### Note 14 Gjeld til kredittinstitusjoner

Gjeld til kredittinstitusjoner	2020	2019
Banklån - kortsiktig del	70 000	-
Banklån - langsiktig del	-	-
<b>Sum bokført verdi</b>	<b>70 000</b>	<b>-</b>
Forfallsstruktur:		
Innen 1 år	-	-
Mellom 1 og 2 år	70 000	-
Mellom 2 og 5 år	-	-
Over 5 år	-	-
Sum pålydende verdi	70 000	-
Aktiverte lånekostrnader	-	-
<b>Sum bokført verdi</b>	<b>70 000</b>	<b>-</b>

### Note 15 Pantstillelser og garantier mv.

Bokført gjeld som er sikret ved pant og lignende	2020	2019
Obligasjonslån	964 000	996 867
Obligasjonslån verdiendring	(1 105)	1 026
Obligasjonslån avdrag	(36 000)	(36 000)
Gjeld til kredittinstitusjoner	70 000	40 063
<b>Sum bokført verdi</b>	<b>996 895</b>	<b>1 001 956</b>
Bokført verdi av eiendeler stilt som sikkerhet for bokført gjeld		
Investeringseiendom	2 136 145	2 005 438
Andre varige driftsmidler	198	791
<b>Sum bokført verdi</b>	<b>2 136 343</b>	<b>2 006 229</b>

### Note 16 Bankinnskudd

Bankinnskudd	2020	2019
Bankinnskudd	37 997	14 725
Bunde midler og sperrede kontoer	141	136
<b>Sum bankinnskudd</b>	<b>38 138</b>	<b>14 862</b>

### Note 17 Finansiell risiko

Selskapet benytter seg av ulike finansielle instrumenter i forbindelse med styringen av finansiell risiko, både for å kunne skaffe kapital til nødvendige investeringer, samt drive den daglige driften. Selskapet benytter ikke finansielle instrumenter for omsetningsformål.

De viktigste finansielle risiki selskapet er utsatt for er knyttet til renterisiko, kredittisiko og likviditetsrisiko.

Rutiner for risikostyring er vedtatt av styret og foretas av en sentral finansavdeling i samarbeid med de enkelte driftsenhetene.

For å sikre selskapet mot fluktasjoner i rentenivå har man investert i enkelte finansielle derivater. Regnskapsmessig behandling av disse er nærmere omtalt i note for regnskapsprinsipper.

#### i) Renterisiko

Selskapet har avdempet renterisikoen ved at all rentebærende gjeld har fast rente.

#### ii) Kredittisiko

Selskapet er hovedsakelig eksponert for kredittisiko knyttet til kundefordringer og andre kortsiktige fordringer. Kredittisikoen reduseres ved at alle motparter som får kreditt hos selskapet skal kredittvurderes og godkjennes.

Det foreligger ingen vesentlig kredittisiko knyttet til én enkelt motpart eller flere motparter som kan oppfattes som en gruppe på grunn av likhet i kredittisikoen.

Selskapet har retningslinjer for å påse at salg kun foretas til kunder som tidligere ikke har hatt vesentlige betalingsproblemer og at utestående beløp ikke overstiger fastsatte kredittrammer.

#### iii) Likviditetsrisiko

Likviditetsrisiko er risikoen for at selskapet ikke vil være i stand til å betjene sine finansielle forpliktelser etter hvert som de forfaller. Selskapets strategi for å håndtere likviditetsrisiko er å ha tilstrekkelig med likvide midler til enhver tid, slik at man kan innfri finansielle forpliktelser ved forfall også ved ekstraordinære hendelser, uten å risikere uakseptable tap eller selskapets rykte.

### Note 18 Hendelser etter balansedag

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

### Note 19 Fortsatt drift

Selskapets obligasjonslån (note 13) har forfall i februar 2022. I denne forbindelse har selskapet iverksatt en plan for refinansiering. Denne forventes å være gjennomført i slutten av tredje kvartal, eventuelt begynnelsen av fjerde kvartal, innøværende år. Selskapet har i innledende fase vært i kontakt med enkelte aktører, både banker og obligasjonsutstedere, og tilbakemeldinger så langt har vært gode. Refinansieringsplan inkluderer styrking av selskapets egenkapital ved konvertering av hele eller deler av selskapets aksjonærlån. Med en attraktiv



Frognør Boligeiendom AS  
Noter 2020

(Tall i hele tusen)

---

eiendomsportefølje og lav LTV har selskapet forventninger til en refinansiering som vil styrke selskapets kontantstrømmer sammenlignet med eksisterende finansiering.

Penneo Dokumentnøkkel: 3152B-HPUBD-8CNFZ-7HYE8-CPQNE-EF053



# 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."

## Jørn Terje Kristensen

Daglig leder

Serienummer: 9578-5995-4-64218

IP: 89.8.xxx.xxx

2021-05-25 15:42:08Z



## Louise Mohn

Styreleder

Serienummer: 9578-5999-4-1299024

IP: 193.213.xxx.xxx

2021-05-25 15:53:02Z



## Christian Valdem

Styremedlem

Serienummer: 9578-5999-4-1198227

IP: 88.88.xxx.xxx

2021-05-25 16:03:27Z



Penneo Dokumentnøkkel: 3IS2B-HPUSD-8CNFZ-7HTE8-CPQNE-EF053

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>



RSM Norge AS

Til generalforsamlingen i Frogner Boligeiendom AS

Filipstad Brygge 1, 0252 Oslo  
Pb 1312 Vika, 0112 Oslo  
Org.nr: 982 316 588 MVA

T +47 23 1142 00  
F +47 23 1142 01

## Uavhengig revisors beretning

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

### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

#### Konklusjon

Vi har revidert Frogner Boligeiendom AS' årsregnskap som viser et overskudd på kr 14 220 000. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap, utvidet resultatregnskap og kontantstrømpoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med forenklet anvendelse av internasjonale regnskapsstandarder etter regnskapsloven § 3–9.

#### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

#### Styrets og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med forenklet anvendelse av internasjonale regnskapsstandarder etter regnskapsloven § 3–9. 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 med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle selskapet eller legge ned virksomheten, eller ikke har noe realistisk alternativ til dette.

#### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål med revisjonen 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder 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/ is a member of Den norske Revisorforening.

Pemneo Dokumentnøkkel: EHPOU-CHHSY-CLMIO-PSS8B-NSAYE-8GU00



Revisors beretning 2020 for Frogner Boligeiendom AS



#### Uttalelse om andre lovmessige krav

##### *Konklusjon om registrering og dokumentasjon*

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig 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, 31. mai 2021  
RSM Norge AS

Anders Magnus Løvaas  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Pemmo Dokumentnøkkel: EHPOU-CHHSY-CLMIO-PSS8B-NSA YE-8GU00



# 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 Magnus Løvaas

Partner

På vegne av: RSM Norge AS

Serienummer: 9578-5995-4-87811

IP: 62.148.xxx.xxx

2021-05-31 11:34:15Z



Penneo Dokumentnøkkel: EHPOU-CHHSY-CLMIO-PSS8B-NSAYE-8GU00

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>