



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 917 996 873
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: FROST RETAIL HOLDING AS
Forretningsadresse: v/UNION Eiendomskapital AS
Bolette brygge 1
0252 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: PRICEWATERHOUSECOOPERS ACCOUNTING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 31.01.2022

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, 12.02.2023





Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Lønnskostnad	2		
Annen driftskostnad	2	103 625	32 725
Sum kostnader		103 625	32 725
Driftsresultat		-103 625	-32 725
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap	4	103 000 000	58 461 551
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	5	15 474	43 379
Annen renteinntekt			29 847
Sum finansinntekter		103 015 474	58 534 777
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler		115 382 995	
Sum finanskostnader		115 382 995	
Netto finans		-12 367 521	58 534 777
Ordinært resultat før skattekostnad		-12 471 145	58 502 052
Skattekostnad på ordinært resultat	9		
Ordinært resultat etter skattekostnad	9	-12 471 145	58 502 052
Årsresultat	8	-12 471 145	58 502 052
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-12 471 145	58 502 052
Totalresultat		-12 471 145	58 502 052
Overføringer og disponeringer			
Overført fra overkurs			-133 797 536
Ordinært utbytte		118 800 000	241 637 501
Avsatt til annen egenkapital		-12 471 145	58 502 052
Overført fra annen egenkapital		-118 800 000	-107 839 965
Sum overføringer og disponeringer		-12 471 145	58 502 052



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	9		
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler	10		
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	1, 4	181 673 638	297 056 633
Investering i annet foretak i samme konsern	1, 4		
Lån til foretak i samme konsern	5	531 278	515 804
Andre langsiktige fordringer	5		
Sum finansielle anleggsmidler		182 204 916	297 572 437
Sum anleggsmidler		182 204 916	297 572 437
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	5		
Andre kortsiktige fordringer		50 000	50 000
Konsernfordringer	5		15 772 649
Sum fordringer		50 000	15 822 649
Investeringer			
Aksjer og andeler i foretak i samme konsern	4		
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	6	3 441 612	3 561 337
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 441 612	3 561 337
Sum omløpsmidler		3 491 612	19 383 986
SUM EIENDELER		185 696 528	316 956 423



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7, 8	100 000	100 000
Overkurs	8		
Annen innskutt egenkapital	8		
Sum innskutt egenkapital		100 000	100 000
Opptjent egenkapital			
Fond for vurderingsforskjeller	8		
Annen egenkapital	8	185 585 278	316 856 423
Udekket tap	8		
Sum opptjent egenkapital		185 585 278	316 856 423
Sum egenkapital		185 685 278	316 956 423
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	9		
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5		
Øvrig langsiktig gjeld	5		
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		6 250	
Betalbar skatt	9		
Annen kortsiktig gjeld		5 000	
Sum kortsiktig gjeld		11 250	
Sum gjeld		11 250	0
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		185 696 529	316 956 424



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
POSTER UTENOM BALANSEN			
Garantistillelser	10		
Pantstillelser	10		



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 Frost Retail Holding AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Frost Retail Holding AS' årsregnskap som viser et underskudd på kr 12 471 145. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap og kontantstrømpstilling 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 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.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for informasjonen i årsberetningen. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke informasjonen i årsberetningen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese årsberetningen. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom årsberetningen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i årsberetningen ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom årsberetningen fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Basert på kunnskapen vi har opparbeidet oss i revisjonen, mener vi at årsberetningen

- er konsistent med årsregnskapet og
- inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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.

Penneo Dokumentnøkkel: HY1YO-W1U56-A08SK-EBKQ7-SUBJL-TEXGJ



Revisors beretning 2021 for Frost Retail Holding AS

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 avviklet.

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/revisionsberetninger>

Oslo, 8. februar 2022
RSM Norge AS

Per-Henning Lie
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



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

Partner

På vegne av: RSM Norge AS

Serienummer: 9578-5997-4-211409

IP: 188.95.xxx.xxx

2022-02-08 12:58:31 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: HY1YO-W1US6-A08SK-EBKQ7-SUBJL-TEXGJ

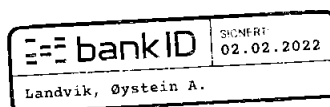
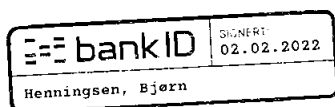
Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert 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>



Årsregnskap 2021

Frost Retail Holding AS

Styrets årsberetning
Resultatregnskap
Balanse
Kontantstrøm
Noter til regnskapet

Org.nr.: 917 996 873



Årsberetning 2021 for Frost Retail Holding AS

Virksomhetens art og tilholdssted

Selskapets formål er å eie fast eiendom eller aksjer i selskaper som eier fast eiendom, utvikle, omsette, leie ut og for øvrig administrere fast eiendom, samt hva som er dermed står i forbindelse.

Selskapet har sitt hovedkontor på Bolette brygge 1 i Oslo.

EIENDOMSKONSERNET

Frost Retail Holding AS er et deleid selskap av UNION Real Estate Fund II Holding AS. UNION Real Estate Fund II Holding AS utarbeider konsernregnskap som inkluderer Frost Retail Holding AS med datterselskaper. Selskapet utarbeider ikke selv konsernregnskap.

REDEGJØRELSE FOR FORTSATT DRIFT

Selskapets økonomiske og finansielle stilling er god. Selskapet står godt rustet til å møte fremtidens utfordringer og krav til konkurransekraft. Årsoppgjøret er således avlagt under forutsetning om fortsatt drift. Styret bekrefter at forutsetningen om fortsatt drift er tilstede.

ARBEIDSMILJØ/STYREANSVARSFORSIKRIG

Selskapet har ingen ansatte pr 31.12.2021. Det sittende styret er dekket for styreansvar av styreansvarsforsikring tegnet av selskapskapets forvalter.

LIKESTILLING

Frost Retail Holding AS forskjellsbehandler ikke kvinner og menn. Etter vår oppfatning er likestillingsspørsmål tilfredsstillende ivaretatt, og det er ikke iverksatt eller planlagt konkrete tiltak innenfor dette området.

MILJØRAPPORTERING

Frost Retail Holding AS har de seneste årene arbeidet aktivt for en bærekraftig fremtid, med vekt på redusert ressursbruk gjennom helhetlige løsninger og fremtidsrettet bruk av arkitektur, estetikk, teknologi og materialer.

Selskapets samlede energiforbruk, inklusive det våre leietakere forbruker gjennom året er i hovedsak levert som elektrisk kraft. Utslipp til det ytre miljø i forbindelse med oppvarming er således lite og det arbeides løpende med energibesparende tiltak. For øvrig er det ikke vesentlige forhold som påvirker det ytre miljø.

Selskapet og konsernet forurenses ikke det ytre miljø utover det som er normalt for den virksomheten selskapet driver.

MARKED OG FREMTIDSUTSIKTER

Verdiutviklingen på datterdatterselskapet Frost Retail Properties AS sin eiendomsportefølje er nær knyttet til utviklingen i makroøkonomiske faktorer og spesielt forbruksveksten. Så lenge norsk økonomi preges av vekst anses porteføljrisikoen som lav. Det begrunnes bl.a. i en veldiversifisert og mangeartet eiendoms- og leietakerportefølje, fordelt over store deler av landet. Styret forventer en stabil verdiutvikling på eiendomsportefølje under forutsetning av at det ikke skjer vesentlige makroøkonomiske skift i økonomien

FINANSIELL RISIKO

Markedsrisiko

Selskapet er lite eksponert for endringer i valutakurser, da hoveddelen av virksomheten opererer i nasjonal valuta.

Selskapet er i investerings- og salgsoyemed eksponert for endringer i rentenivået, da dette påvirker yelden og finanskostnadene.

Likviditetsrisiko

Styret anser likviditetssituasjonen som tilfredsstillende.



ØKONOMI

Selskapet hadde i 2021 et underskudd på NOK 12 471 145. Driftsresultatet for selskapet var på NOK -103 625 for 2021 sammenlignet med NOK -32 725 i 2020.

Totalkapitalen var ved utgangen av året på NOK 185 685 278 sammenlignet med NOK 316 956 423 pr 31.12.2020. Egenkapitalandelen per 31.12.2021 var 100 %, sammenlignet med 100 % pr 31.12.2020.

Selskapets årsunderskudd utgjør NOK 12 471 145 og er disponert som følger:

UTBETALT TILLEGGSSUTBYTTE	NOK	118 800 000
OVERFØRING FRA ANNEN EGENKAPITAL	NOK	- 118 800 000
OVERFØRING TIL ANNEN EGENKAPITAL	NOK	- 12 471 145
Sum overføringer	NOK	- 12 471 145

Etter styrets oppfatning gir det fremlagte resultatregnskap, balanse og kontantstrømoppstilling, med tilhørende noter, et riktig uttrykk for selskapets stilling og resultatet av virksomheten for regnskapsåret 2021. Styret foreslår at det fremlagte regnskap fastsettes som selskapets resultatregnskap og balanse for 2021.

Utover det som framgår av årsregnskapet og årsberetningen kjenner styret ikke til markeds- eller prisforhold som har betydning for vurderingen av selskapets stilling og resultat.

For øvrig er det ikke inntruffet forhold som det ikke er tatt hensyn til i årsoppgjøret og som er viktig for å bedømme selskapets resultat og stilling.

Styret retter en takk til selskapets ledelse og medarbeidere for godt utført arbeid i 2021.

OSLO, 02 / 02 - 2022

LARS EVEN MOE
Styrets leder

BJØRN HENNINGSEN
Styremedlem

ØYSTEIN A. LANDVIK
Styremedlem



RESULTATREGNSKAP

FROST RETAIL HOLDING AS

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2021	2020
Annen driftskostnad	2	103 625	32 725
Sum driftskostnader		103 625	32 725
Driftsresultat		-103 625	-32 725
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Inntekt på investering i datterselskap	4	103 000 000	58 461 551
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	5	15 474	43 379
Annen renteinntekt		0	29 847
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler		115 382 995	0
Resultat av finansposter		-12 367 521	58 534 777
Ordinært resultat før skattekostnad		-12 471 145	58 502 052
Ordinært resultat	9	-12 471 145	58 502 052
Årsresultat	8	-12 471 145	58 502 052
OVERFØRINGER			
Tilleggsutbytte		118 800 000	241 637 501
Avsatt til annen egenkapital		-12 471 145	58 502 052
Overført fra overkurs		0	-133 797 536
Overført fra annen egenkapital		-118 800 000	-107 839 965
Sum overføringer		-12 471 145	58 502 052



BALANSE

FROST RETAIL HOLDING AS

EIENDELER	Note	2021	2020
FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER			
Investeringer i datterselskap	1, 4	181 673 638	297 056 633
Lån til foretak i samme konsern	5	531 278	515 804
Sum finansielle anleggsmidler		182 204 916	297 572 437
Sum anleggsmidler		182 204 916	297 572 437
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Fordringer på foretak i samme konsern	5	0	15 772 649
Andre kortsiktige fordringer		50 000	50 000
Sum fordringer		50 000	15 822 649
INVESTERINGER			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	6	3 441 612	3 561 337
Sum omløpsmidler		3 491 612	19 383 986
Sum eiendeler		185 696 528	316 956 423



BALANSE

FROST RETAIL HOLDING AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2021	2020
INNSKUTT EGENKAPITAL			
Aksjekapital	7, 8	100 000	100 000
Sum innskutt egenkapital		100 000	100 000
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	8	185 585 278	316 856 423
Sum opptjent egenkapital		185 585 278	316 856 423
Sum egenkapital		185 685 278	316 956 423
GJELD			
AVSETNING FOR FORPLIKTELSER			
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		6 250	0
Annen kortsiktig gjeld		5 000	0
Sum kortsiktig gjeld		11 250	0
Sum gjeld		11 250	0
Sum egenkapital og gjeld		185 696 529	316 956 424

02.02.2022

Styret i Frost Retail Holding AS

Lars Even Moe
styreleder

Bjørn Henningsen
styremedlem

Øystein Arnulf Landvik
styremedlem



INDIREKTE KONTANTSTRØM

FROST RETAIL HOLDING AS

	Note	2021	2020
KONTANTSTRØMMER FRA OPERASJONELLE AKTIVITETER			
Resultat før skattekostnad		-12 471 145	58 502 052
Inntektsført utbytte fra datterselskap		-103 000 000	-58 461 551
Nedskrivning anleggsmidler		115 382 995	0
Endring i leverandørgjeld		6 250	-1 788
Endring i konsernmellomværende		0	-15 023
Endring i andre tidsavgrensingsposter		-10 474	-50 000
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		-92 374	-26 310
KONTANTSTRØMMER FRA INVESTERINGSAKTIVITETER			
Innbetaling fra investering i datterselskap		118 772 649	239 463 094
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		118 772 649	239 463 094
KONTANTSTRØMMER FRA FINANSIERINGSAKTIVITETER			
Utbetalinger av utbytte		118 800 000	241 637 501
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		-118 800 000	-241 637 501
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter		-119 725	-2 200 717
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. begynnel		3 561 337	5 762 054
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. slutt		3 441 612	3 561 337



Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven av 1988 og god regnskapsskikk i Norge.

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 reverserer eller kan reverseres i samme periode er utlignet og nettoført.

KLASSIFISERING OG VURDERING AV BALANSEPOSTER

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Eiendeler som er knyttet til varekretsløpet er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de skal tilbakebetales i løpet av ett år. For gjeld er analoge kriterier lagt til grunn. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld.

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

AKSJER I 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 regnskapsskikk. 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.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

FINANSINTEKTER

Renteinntekter inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

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 for øvrig administrerer fast eiendom, samt hva som dermed står i forbindelse. All virksomhet er i Norge.



Note 2 Lønnskostnader og ytelser, godtgjørelser til daglig leder, styret og revisor

Frost Retail Holding AS har ingen ansatte i 2021.

Det blir ikke utbetalt lønn og godtgjørelse til styret eller daglig leder. Selskapet har heller ingen pensjonsforpliktelser pr 31.12.

KOSTNADSFØRT GODTGJØRELSE TIL REVISOR	2021	2020
Lovpålagt revisjon inkl. mva	37 750	30 625
Sum	37 750	30 625

Note 3 Finansiell markedsrisiko

Frost Retail Holding AS sin finansielle markedsrisiko er hovedsakelig knyttet til svingninger i det norske rentemarkedet. Selskapet er ikke eksponert for valutarisiko.

Note 4 Investering i datterselskap

	Forretnings- kontor	Bokført verdi pr 31.12	Eierandel/ stemmeandel	Selskapets egenkapital pr 31.12	Selskapets resultat pr 31.12
DATTERSELSKAP					
Frost Retail Invest AS	Oslo	180 570 348	100 %	181 479 503	-11 473 842
Frost Retail Development AS	Oslo	1 103 290	70 %	4 568 581	-105 266
Sum investering i datterselskap		181 673 638			

Det ligger merverdier i underliggende selskaper, slik at verdien på aksjene er i behold.

Note 5 Fordringer på foretak i samme konsern

LANGSIKTIGE FORDRINGER	2021	2020
Frost Retail Development AS	531 278	515 804
Sum langsiktig konsernfordring	531 278	515 804

Langsiktig lån renteberegnes med 3 % rente. Rentene tillegges hovedstolen og betales samtidig som lånet innfris i sin helhet. Inntektsførte renter i 2021 utgjør kr 15 474.

KORTSIKTIGE FORDRINGER	2021	2020
Frost Retail Invest AS, avsatt utbytte	0	0
Sum	0	0



Note 6 Bankinnskudd, kontanter og lignende

Selskapet har ingen bundne bankinnskudd.

Note 7 Aksjekapital, aksjonærer m.v.

Aksjekapitalen i Frost Retail Holding AS pr. 31.12 består av:

	Antall	Pålydende	Balansført
Ordinære aksjer	100 000	1,00	100 000
Balansført aksjekapital			100 000

Alle aksjene gir samme rettigheter i selskapet.

Frost Retail Holding AS hadde 5 aksjonærer pr. 31.12.2021:

Aksjonærinformasjon	Antall aksjer	Eierandel	Stemmeandel
UNION REAL ESTATE FUND II HOLDING	53 380	53,4 %	53,4 %
FAGERSTAD EIENDOM AS	4 600	4,6 %	4,6 %
LITT FROSSEN AS	400	0,4 %	0,4 %
FROST COINVESTOR AS	33 012	33,0 %	33,0 %
FROST COINVESTOR II AS	8 608	8,6 %	8,6 %
Sum	100 000	100 %	100 %

Tre av selskapets styremedlemmer er indirekte eier av selskapet gjennom sitt eierskap i UNION Real Estate Fund II Holding AS.

Note 8 Egenkapital

	AKSJEKAPITAL	ANNEN EGENKAPITAL	SUM EGENKAPITAL
Egenkapital 01.01.2021	100 000	316 856 423	316 956 423
Årets resultat	0	-12 471 145	-12 471 145
Tilleggsutbytte	0	-118 800 000	-118 800 000
Egenkapital 31.12.2021	100 000	185 585 278	185 685 278



Note 9 Skatt

Årets skattekostnad	2021	2020
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skattefordel	0	0
Skattekostnad ordinært resultat	0	0
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	-12 471 145	58 502 052
Permanente forskjeller	12 382 995	-58 461 551
Anvendelse av fremførbart underskudd	0	-40 501
Skattepliktig inntekt	-88 150	0
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	0
Sum betalbar skatt i balansen	0	0

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

	2021	2020	Endring
Akkumulert fremførbart underskudd	-160 507	-72 357	88 150
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	160 507	72 357	-88 150
Utsatt skattefordel (22 %)	0	0	0

I henhold til god regnskapsskikk balanseføres ikke utsatt skattefordel.

Note 10 Pantstillelser og garantier

Datterselskapet Frost Retail Invest AS opptok 11.08.2020 et lån pålydende kr 327.660.000 i DnB Bank ASA. Som sikkerhet for nåværende og fremtidige forpliktelser er det tatt pant i Frost Retail Holding AS sine aksjer i Frost Retail Invest AS.