



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer:	979 876 475
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Foretaksnavn:	FRYSJAPARKEN EIENDOM AS
Forretningsadresse:	c/o Stor-Oslo Eiendom AS Dronning Eufemias gate 16 0191 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2021 - 31.12.2021
-------------------------	-------------------------

Konsern

Morselskap i konsern:	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:	Arild Rygg
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	04.02.2022

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, 18.06.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salg av bolig felt C	2	527 548 964	835 831 036
Leieinntekter		3 911 903	5 305 778
Salg av bolig felt D		40 730 000	412 198 458
Sum inntekter		572 190 867	1 253 335 272
Kostnader			
Varekostnad felt D		21 954 637	317 238 838
Varekostnad felt C	2	250 895 433	523 572 672
Avskrivning av driftsmidler	3	2 926 197	2 299 223
Annen driftskostnad	4, 5	45 849 023	19 761 504
Sum kostnader		321 625 290	862 872 238
Driftsresultat		250 565 577	390 463 034
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	6	5 718 447	6 092 137
Annen renteinntekt		111 005	300 691
Sum finansinntekter		5 829 452	6 392 828
Rentekostnad til foretak i samme konsern	6	300 446	676 052
Annen rentekostnad	7	2 448	2 102 998
Annen finanskostnad	6		732 495
Sum finanskostnader		302 894	3 511 545
Netto finans		5 526 557	2 881 282
Ordinært resultat før skattekostnad		256 092 134	393 344 316
Skattekostnad på ordinært resultat	8	56 340 269	86 543 393
Ordinært resultat etter skattekostnad		199 751 865	306 800 923
Årsresultat		199 751 865	306 800 923
Årsresultat etter minoritetsinteresser		199 751 865	306 800 923



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Totalresultat		199 751 865	306 800 923
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte	9, 9	270 000 000	180 000 000
Konsernbidrag	9, 9	47 643 928	41 346 498
Udekket tap	9, 9		
Avsatt til annen egenkapital	9		85 454 425
Overført fra annen egenkapital	9	-117 892 063	
Sum overføringer og disponeringer		199 751 865	306 800 923



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	8	4 146 388	
Sum immaterielle eiendeler		4 146 388	
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3, 7	28 050 900	34 949 701
Anlegg under utførelse	3, 7	45 680 261	81 073 969
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	3, 7		11 250
Sum varige driftsmidler		73 731 162	116 034 921
Finansielle anleggsmidler			
Investering i annet foretak i samme konsern	10		23 782 150
Lån til foretak i samme konsern	10	169 869 881	177 867 503
Sum finansielle anleggsmidler		169 869 881	201 649 653
Sum anleggsmidler		247 747 430	317 684 573
Omløpsmidler			
Varer			
Bolig under produksjon	2	205 872 301	850 893 959
Sum varer		205 872 301	850 893 959
Fordringer			
Kundefordringer		374 471	35 842
Andre kortsiktige fordringer	2	95 398 374	5 574 009
Sum fordringer		95 772 845	5 609 851
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		99 529 270	64 869 869
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		99 529 270	64 869 869
Sum omløpsmidler		401 174 416	921 373 680
SUM EIENDELER		648 921 846	1 239 058 253



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	9, 11	2 148 700	2 148 700
Overkurs	9	24 103 417	24 103 417
Annen innskutt egenkapital	9	714 084	714 084
Sum innskutt egenkapital		26 966 201	26 966 201
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	9	220 923 061	338 815 124
Udekket tap	9		
Sum opptjent egenkapital		220 923 061	338 815 124
Sum egenkapital		247 889 262	365 781 326
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	8		71 199 422
Sum avsetninger for forpliktelser			71 199 422
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	97 828 366	661 028 716
Langsiktig konserngjeld	10	7 257 123	24 361 499
Sum annen langsiktig gjeld		105 085 489	685 390 215
Sum langsiktig gjeld		105 085 489	756 589 637
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7		
Leverandørgjeld		108 923 519	34 909 158
Betalbar skatt	8	118 248 048	
Utbytte	9		
Kortsiktig konserngjeld	10	61 081 959	53 008 331
Annen kortsiktig gjeld		7 693 569	28 769 801
Sum kortsiktig gjeld		295 947 095	116 687 290



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Sum gjeld		401 032 584	873 276 927
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		648 921 846	1 239 058 253



Admincontrol

List of Signatures Page 1/1

Utkast Årsberetning 2021 - Frysjaparken Eiendom AS.pdf

Name	Method	Signed at
Stavrum, Jørgen	BANKID_MOBILE	2022-02-15 10:47 GMT+01
Jensen, Lelf Oddvin	BANKID_MOBILE	2022-02-09 19:09 GMT+01
Eggja, Helge	BANKID_MOBILE	2022-02-08 10:35 GMT+01
Brovold, Arne	BANKID_MOBILE	2022-02-08 08:15 GMT+01
Bratlie, Stig Børger	BANKID_MOBILE	2022-02-07 15:44 GMT+01



This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

External reference: 8EE9922B54D24FB29C8188EF09065E79

Årsberetning 2021 - Frysjaparken Eiendom AS

Virksomhetens art og tilholdssted

Selskapets virksomhet er å eie og utvikle disse eiendommene..

Selskapets virksomhet foregår i Oslo

Selskapet eier i dag i eiendommene Frysjaveien 40, 42 og Kjelsåsveien 172 (hhv gnr/bnr: 59/237, 323 og 324 i Oslo kommune), samt hjemlene til Frysjaveien 40, Frysjaveien 42, og Kjelsåsveien 172. I løpet av året har det vært en omstrukturering hvor Frysjaparken Eiendom AS har vært overtakende selskap i fusjon hvor overdragende selskap har vært Frysjaparken Felt B1 Bolig. Fusjonen ble gjennomført med skattemessig og regnskapsmessig kontinuitet.

Redegjørelse for årsregnskapet

Omsetningen gikk ned fra NOK 1 253 335 272 i fjor til NOK 572 190 867 i 2021. Årsresultatet ble i 2021 199 751 865 mot NOK 306 800 920 i 2020. Reduksjon skyldes blant annet at felt D, hvor det størst andel av inntektsføringen var i 2020 og 2020-1, tilsvarende for felt C hvor dette inntektsføres i henhold til løpende avregningsmetode.

Styret er tilfreds med selskapets utvikling og resultat for 2021. Selskapet har i 2021 benyttet seg av løpende avregningsmetode tilknyttet bygging av felt C. Estimert fullføringsgrad for dette feltet er på 92%. I løpet av året er det betalt ut ett tilleggsutbytte på NOK 270 000 000 til Frysjaparken Utvikling AS. Selskapets likviditet er tilfredsstillende, og pr. 31.12.2021 kan de nedbetale kortsiktig gjeld ved hjelp av de mest likvide midlene. (jfr. Kontantstrømoppstillingen vedlagt årsregnskapet).

Felt B BRL er kommet godt i gang og er forventet ferdigstilt i 2023. For Felt A jobber selskapet med regulering og det er forventet byggestart i 2023.

Egenkapitalandelen pr. 31.12.2021 er 38%, sammenlignet med 30% pr. 31.12.2020.

Selskapet er et heleid datterselskap av Frysjaparken Utvikling.

Styret kjenner ikke til noen forhold av viktighet for å bedømme selskapets stilling og resultat som ikke kommer frem av regnskapet og balansen med noter. Det er heller ikke etter regnskapsårets utgang inntrådt forhold som etter styrets syn har betydning ved bedømmelsen av regnskapet.

Beløp i NOK	2021	2020
Driftsinntekter	572 190 867	1 253 335 272
Resultat før skatt	256 092 134	393 344 316
Årets resultat etter skatt	199 751 865	306 800 923
Egenkapital	247 889 262	365 718 326
Balansesum	648 921 846	1 239 058 253

Fremtidig utvikling

På tidspunktet for avleggelse av regnskapet er det pågående global pandemi. Norske myndigheter har iverksatt sterke og inngripende tiltak for å begrense spredningen av Covid-19 viruset. Både de menneskelige og økonomiske virkningene vil være betydelig for hele samfunnet. Tiltros for pandemien ser man en positiv markedsutvikling i eiendomsbransjen. Selskapet er relativt upåvirket av Covid-19. Våre prognoser for fremtidige resultater er gode og preges av lite usikkerheten som normalt preger vurderinger av fremtidige forhold.

Side 1 av 3



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
8EE9922B54D24FB29C8188EF09085E79



Finansiell risiko

Overordnet om målsetting og strategi

Selskapet er eksponert for finansiell risiko på ulike områder. Målsettingen er å avdempe den finansielle risikoen i størst mulig grad.

Markedsrisiko

Selskapet er eksponert for endringer i rentenivået, da selskapets gjeld har flytende rente. Videre kan endringer i rentenivået påvirke investeringsmulighetene i fremtidige perioder.

Kredittrisiko

Risiko for at motparter ikke har økonomisk evne til å oppfylle sine forpliktelser anses som lav, da det historisk sett har vært lite tap på fordringer.

Likviditetsrisiko

Selskapet vurderer likviditeten i selskapet som god. Leverandøravtalen med entreprenøren Veidekke AS står for den aller vesentligste andel av selskapets bokførte leverandørgjeld, og betalingsplanen kontrolleres løpende av selskapet.

Fortsatt drift

I samsvar med regnskapsloven § 3-3a bekreftes det at forutsetningene om fortsatt drift er til stede. Selskapet har en tilfredsstillende resultatutvikling og det har ikke inntrådt forhold etter regnskapsårets utgang som er av betydning for bedømmelsen av selskapets stilling og resultat. Selskapet er i en sunn økonomisk og finansiell stilling.

Resultatdisponering

Styret foreslår følgende disponering av årsresultatet i Frysjaparken Eiendom AS:

Annen egenkapital	117 892 063
Avgitt konsernbidrag	47 643 928
Tilleggsutbytte	270 000 000
Totalt disponert	199 751 865

Arbeidsmiljø, likestilling og diskriminering

Selskapet har i 2021 ingen ansatte. Styret består av 6 menn. I den grad selskapet i fremtiden skal gjøre ansettelse eller endringer i styresammensetning vil hensynet til likestilling bli forsøkt ivarettatt.

Ytre miljø

Selskapet har fokus på FN's klimamål og rapporterer blant annet på de 10 strakstiltak for eiendomsutviklere. Videre jobbes det mot å bygge solid infrastruktur, fremme inkluderende og bærekraftig industrialisering og bidra til innovasjon. Selskapet har en målsetning om å bidra til å gjøre byer og bosetninger bærekraftige og handle for å bekjempe klimaendringene anses å være ett viktig fokusområde i fremtiden.

Side 2 av 3



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
8EE9922B54D24FB29C8188EF09085E79



Jørgen Stavrum
Styreleder (elektronisk signert)

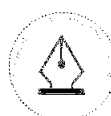
Arne Brovold
Styremedlem (elektronisk signert)

Stig Børger Bratlie
Styremedlem (elektronisk signert)

Leif Oddvin Jensen
Styremedlem (elektronisk signert)

Helge Eggja
Styremedlem (elektronisk signert)

Side 3 av 3



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
8EE9922B54D24FB29C8188EF09085E79



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Frysjaparken Eiendom AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Frysjaparken Eiendom AS.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2021,
- Resultatregnskap 2021
- Kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per 31. desember 2021
- 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 resultat og kontantstrømmer for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk 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.

Annen informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjon.

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

Konklusjon om årsberetningen

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.



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 regnskapskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller 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 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 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>

BDO AS

Anders Ramberg
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Pennso Dokumentnøkkel: 5KZAF-PTU0Z-ZEO5B-XEHBS-7U6QC-ZCUPV



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 Ramberg

Partner

På vegne av: BDO

Serienummer: 9578-5999-4-747087

IP: 188.95.xxx.xxx

2022-02-22 13:36:30 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 5KZAF-PTU0Z-ZE05B-XEHBS-7U6QC-ZCUPV

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>



Admincontrol

List of Signatures Page 1/1

Årsregnskap Frysjarparken Eiendom AS.pdf

Name	Method	Signed at
Jensen, Leif Oddvin	BANKID_MOBILE	2022-02-09 19:13 GMT+01
Eggja, Helge	BANKID_MOBILE	2022-02-08 10:35 GMT+01
Brovold, Arne	BANKID_MOBILE	2022-02-07 13:36 GMT+01
Stavrum, Jørgen	BANKID_MOBILE	2022-02-07 13:15 GMT+01
Bratlie, Stig Børger	BANKID_MOBILE	2022-02-07 12:50 GMT+01

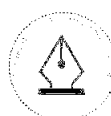


This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
External reference: 04850879C26C4139B917481BD1CAF8DC



Årsregnskap 2021

Frysjaparken Eiendom AS



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
04850879C26C4139B917481BD1CAF8DC



Resultatregnskap Frysjaiparken Eiendom AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2021	2020
Salg av bolig felt C	2	527 548 964	835 831 036
Leieinntekter		3 911 903	5 305 778
Salg av bolig felt D		40 730 000	412 198 458
Sum driftsinntekter		572 190 867	1 253 335 272
Varekostnad felt D		21 954 637	317 238 838
Varekostnad felt C	2	250 895 433	523 572 672
Avskrivning av driftsmidler	3	2 926 197	2 299 223
Annen driftskostnad	4, 5	45 849 023	19 761 504
Sum driftskostnader		321 625 290	862 872 238
Driftsresultat		250 565 577	390 463 034
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	6	5 718 447	6 092 137
Annen renteinntekt		111 005	300 691
Rentekostnad til foretak i samme konsern	6	300 446	676 052
Annen rentekostnad	7	2 448	2 102 998
Annen finanskostnad	6	0	732 495
Resultat av finansposter		5 526 557	2 881 282
Ordinært resultat før skattekostnad		256 092 134	393 344 316
Skattekostnad på ordinært resultat	8	56 340 269	86 543 393
Årsresultat		199 751 865	306 800 923
Overføringer			
Tilleggsutbytte	9	270 000 000	180 000 000
Avsatt konsernbidrag	9	47 643 928	41 346 498
Avsatt til annen egenkapital	9	0	85 454 425
Overført fra annen egenkapital	9	117 892 063	0
Sum overføringer		199 751 865	306 800 923



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
04850879C26C4139B917481BD1CAF8DC



Balanse

Frysjaiparken Eiendom AS

Eiendeler	Note	2021	2020
Anleggsmidler			
<i>Immaterielle eiendeler</i>			
Utsatt skattefordel	8	4 146 388	0
Sum immaterielle eiendeler		4 146 388	0
<i>Varige driftsmidler</i>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3, 7	28 050 900	34 949 701
Anlegg under utførelse	3, 7	45 680 261	81 073 969
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	3, 7	0	11 250
Sum varige driftsmidler		73 731 162	116 034 921
<i>Finansielle anleggsmidler</i>			
Investeringer i annet foretak i samme konsern	10	0	23 782 150
Lån til foretak i samme konsern	10	169 869 881	177 867 503
Sum finansielle anleggsmidler		169 869 881	201 649 653
Sum anleggsmidler		247 747 430	317 684 573
Omløpsmidler			
<i>Varer</i>			
Bolig under produksjon	2	205 872 301	850 893 959
Sum varer		205 872 301	850 893 959
<i>Fordringer</i>			
Kundefordringer		374 471	35 842
Andre kortsiktige fordringer	2	95 398 374	5 574 009
Sum fordringer		95 772 845	5 609 851
<i>Bankinnskudd, kontanter o.l</i>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		99 529 270	64 869 869
Sum bankinnskudd, kontanter o.l		99 529 270	64 869 869
Sum omløpsmidler		401 174 416	921 373 680
Sum eiendeler		648 921 846	1 239 058 253



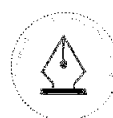
This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
04850879C26C4139B917481BD1CAF8DC



Balanse Frysjaparken Eiendom AS

Egenkapital og gjeld	Note	2021	2020
Egenkapital			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	9, 11	2 148 700	2 148 700
Overkurs	9	24 103 417	24 103 417
Annen innskutt egenkapital	9	714 084	714 084
Sum innskutt egenkapital		26 966 201	26 966 201
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Annen egenkapital	9	220 923 061	338 815 124
Sum opptjent egenkapital		220 923 061	338 815 124
Sum egenkapital		247 889 262	365 781 326
Gjeld			
<i>Avsetning for forpliktelser</i>			
Utsatt skatt	8	0	71 199 422
Sum avsetning for forpliktelser		0	71 199 422
<i>Annen langsiktig gjeld</i>			
Langsiktig konserngjeld	10	7 257 123	24 361 499
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	97 828 366	661 028 716
Sum annen langsiktig gjeld		105 085 489	685 390 215
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Leverandørgjeld		108 923 519	34 909 158
Betalbar skatt	8	118 248 048	0
Kortsiktig konserngjeld	10	61 081 959	53 008 331
Annen kortsiktig gjeld		7 693 569	28 769 801
Sum kortsiktig gjeld		295 947 095	116 687 290
Sum gjeld		401 032 584	873 276 927
Sum egenkapital og gjeld		648 921 846	1 239 058 253



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
04850879C26C4139B917481BD1CAF8DC



Balanse

Frysjaparken Eiendom AS

Oslo, 04.02.2022

Styret i Frysjaparken Eiendom AS

Leif Oddvin Jensen
styremedlem

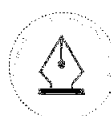
Peder Rye Lier
styremedlem

Jørgen Stavrum
styreleder

Helge Eggja
styremedlem

Arne Brovold
styremedlem

Stig Børger Brattlie
styremedlem



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
04850879C26C4139B917481BD1CAF8DC



Kontantstrømoppstilling - Frysjaparken Eiendom AS

<i>OPERASJONELLE AKTIVITETER</i>	Frysjaparken	
	2021	2020
Resultat før skattekostnad	256 092 134	393 344 316
Periodens betalte skatt	0	-142 177
Tap/gevinst ved salg av anleggsmidler	0	0
Avskrivninger	2 926 197	2 299 223
Nedskrivning anleggsmidler	0	0
Endring i varelager	645 021 658	-675 421 574
Endring i kundefordringer	-338 629	-35 842
Endring i leverandørgjeld	74 014 361	-26 940 723
Endring i andre kortsiktige fordringer	-89 824 365	248 146 540
Endring i konsernfordringer	31 779 772	782 695 209
Effekt av valutakursendringer	0	0
Poster klassifisert som investerings- eller finansieringsaktiviteter	0	0
Endring i andre tidsavgrensingsposter	-55 181 958	-381 175 224
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	864 489 170	342 769 748
 <i>INVESTERINGSAKTIVITETER</i>		
Innbetalinger ved salg av varige driftsmidler	80 678 341	262 805 525
Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	-41 300 780	-28 970 751
Innbetalinger ved salg av aksjer og andeler i andre foretak	0	0
Utbetalinger ved kjøp av aksjer og andeler i andre foretak	0	0
Utbetalinger ved kjøp av andre investeringer	0	0
Innbetalinger ved salg av andre investeringer	0	0
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	39 377 561	233 834 774
 <i>FINANSIELLE AKTIVITETER</i>		
Innbetalinger ved opptak av ny langsiktig gjeld	0	0
Innbetalinger ved opptak av ny kortsiktig gjeld	0	0
Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld	-563 200 350	-155 776 748
Utbetalinger ved nedbetaling av kortsiktig gjeld	-21 076 232	0
Opptak av konserngjeld	-17 104 376	21 172 755
Nedbetaling av konserngjeld	8 073 628	-211 199 224
Innbetalinger av egenkapital	0	0
Tilbakebetalinger av egenkapital	0	0
Innbetalinger mottatt utbytte datterselskap	0	0
Utbetalinger av utbytte	-270 000 000	-180 000 000
Innbetalinger av konsernbidrag	0	0
Utbetalinger av konsernbidrag	-5 900 000	-3 666 791
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	-869 207 330	-529 470 008
 Netto endring i likviditet gjennom året	 34 659 401	 47 134 514
Likviditetsbeholdning 1.1.	64 869 869	17 735 355
Likviditetsbeholdning 31.12.	99 529 270	64 869 869



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
04850879C26C4139B917481BD1CAF8DC

Noter til regnskapet 2021

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for øvrige foretak.

Bruk av estimater

Utarbeidelse av regnskap i samsvar med regnskapsloven krever bruk av estimater. Videre krever anvendelse av selskapets regnskapsprinsipper at ledelsen må utøve skjønn. Områder som i stor grad inneholder slike skjønsmessige vurderinger, høy grad av kompleksitet, eller områder hvor forutsetninger og estimater er vesentlige for årsregnskapet, er beskrevet i notene.

Salgsinntekter

Selskapet fører inntektene som følge av salg av boliger etter løpende avregnings metode. Fremdriften måles basert på fullføringsgrad multiplisert med salgsgrad. Fullføringsgraden måles som påløpt kost dividert på prognostiserte kostnader. Avsetning til forventede garantiarbeider føres som kostnad og avsetning for forpliktelser.

Anleggskontrakter

Langsiktig tilvirkningskontrakter vurderes etter løpende avregnings metode hvor inntektsføring skjer i takt med fremdriften av prosjektet. Fullføringsgraden beregnes som påløpte kostnader i prosent av forventet totalkostnad. Totalkostnaden revurderes løpende. Når kontraktens utfall ikke kan estimeres pålitelig, vil kun inntekter tilsvarende påløpte prosjektkostnader inntektsføres. For prosjekter som antas å gi tap, kostnadsføres hele det beregnede tapet umiddelbart.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi.

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.

Enkelte poster er vurdert etter andre regler. Postene det gjelder vil være blant de postene som omhandles nedenfor.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært til restverdi over driftsmidlenes forventede utnyttbare levetid. Ved endring i avskrivningsplan fordeles virkningen over gjenværende avskrivningstid ("knekkpunktmetoden"). Vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende. Påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Skillet mellom vedlikehold og påkostning/forbedring regnes i forhold til driftsmidlets stand ved kjøp av driftsmidlet. Tomter avskrives ikke.

Nedskrivning av anleggsmidler

Ved indikasjon på at balanseført verdi av et anleggsmiddel er høyere enn virkelig verdi, foretas det test for verdifall. Testen foretas for det laveste nivå av anleggsmidler som har selvstendige kontantstrømmer. Hvis balanseført verdi er høyere enn både salgsverdi og gjenvinnbart beløp, foretas det nedskrivning til det høyeste av salgsverdi og gjenvinnbart beløp. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og bruksverdi. Bruksverdi er nåverdi av fremtidige kontantstrømmer knyttet til eiendelen.

Tidligere nedskrivninger, med unntak for nedskrivning av goodwill, reverseres hvis grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning for tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt beregnes med 22 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
04850879C26C4139B917481BD1CAF8DC



Noter til regnskapet 2021

regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt eventuelt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført. Utsatt skatt på merverdier i forbindelse med oppkjøp av datterselskap blir ikke utlignet.

Garantier, servicearbeid og reklamasjoner

Ikke opptjent inntekt som er knyttet til garanti- og servicearbeid for avsluttede prosjekter/salg vurderes til antatt kostnad for slikt arbeid. Estimater beregnes med utgangspunkt i historiske tall for servicearbeid og garantireparasjoner. Beløpet balanseføres under annen kortsiktig gjeld og inntektsføres lineært over garanti- og serviceperioden.

Kontantstrømoppstilling

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

Fusjon

Selskapet har i perioden over overtakende selskap i forbindelse med fusjon av ett overdragende selskap, herunder Frysjaparken Felt B Bolig AS.

Fusjonen ble gjennomført med skattemessig kontinuitet i henhold til skattelovens regler og med skattemessig virkning for ligningsåret 2021. Fusjonen gjennomføres med regnskapsmessig kontinuitet.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
04850879C26C4139B917481BD1CAF8DC



Noter til regnskapet 2021

Note 2 Langsiktig tilvirkningskontrakter

Resultatposter vedrørende prosjekt	2021	2020
Totalt inntektsført på igangværende prosjekt	527 548 964	835 831 036
Totalt kostnadsført på igangværende prosjekt	253 753 294	523 572 672
Totalt netto resultatført på igangværende prosjekt	273 795 670	312 258 364

Løpende avregningsmetode er benyttet i årsregnskapet og er tilknyttet bygging av felt C. Estimert fullføringsgrad er 100%, en salgsgrad på 92% og ferdigstillelsesgrad på 92%.

Lager av varer og annen beholdning	2021	2020
Lager av varer og annen beholdning*	278 171 803	960 351 919
Mottatt forskudd ved salg av leiligheter	72 299 502	109 457 960
Lager av varer og annen beholdning	205 872 301	850 893 959

*Selskapets varebeholdning gjelder påløpt utgifter knyttet utvikling av bolig på Felt C og B

For leiligheter har selskapet inngått kontrakt om at ved salg blir kjøper pålagt å betale et forskudd på 10% av kjøpesummen. Per 31.12.2021 er det innbetalt 72 299 502 kr som i hovedsak tilfaller felt B. Beløpet ligger på meglerkonto per 31.12.2021 og er i regnskapet presenter som annen kortsiktig fordring og er følgelig ikke utbetalt til selskapet.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
04850879C26C4139B917481BD1CAF8DC



Noter til regnskapet 2021

Note 3 Varige driftsmidler

	Bygg og tekn.innst.	Inventar og utstyr	Anlegg under utførelse	Tomt	Totalt
Anskaffelseskost 01.01	140 306 777	7 075 426	81 073 969	17 801 175	246 257 347
Tilgang	4 489 967	0	36 810 813	0	41 300 780
Omklassifisering	0	0	-72 204 521	-8 473 820	-80 678 341
Anskaffelseskost 31.12	144 796 744	7 075 426	45 680 261	9 327 355	206 879 786
Akk. avskrivninger 31.12	126 073 198	7 075 426	0	0	133 148 624
Balanseført verdi 31.12	18 723 546	0	45 680 261	9 327 355	73 731 163
Årets avskrivninger	2 914 947	11 250	0	0	2 926 197

Note 4 Lønnskostnader, ingen ansatte

Det er ikke utbetalt ytelser til styret eller ledende personer i 2021.

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

OTP

Selskapet har ingen ansatte og er følgelig ikke pliktet å til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Revisor

Kostnadsført honorar til revisor for 2021 utgjør kr 739 728,- ekskl.mva.

Lovpålagt revisjon	150 000
Bistand	589 728
Sum honorar til revisor	739 728

Note 5 Spesifikasjon av driftskostnader etter art

	2021	2020
Felleskostnader	457 973	5 854 189
Leie lokaler og bolig	684 659	2 456 271
Renovasjon, vann, avløp, renhold, miljøkostnader mv.	-43 633	18 271
Lys og varme	9 217	1 463
Reperasjon og vedlikehold	87 485	324 227
Andre driftskostnader	10 373 470	11 107 084
Tapsføring ved riving	0	0
Salgskostnader	34 279 852	0
Sum driftskostnader	45 849 023	19 761 504



This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:
04850879C26C4139B917481BD1CAF8DC

Noter til regnskapet 2021

Note 6 Spesifikasjon av finansinntekter og finanskostnader

Finansinntekter	2021	2020
Renteinntekt fra andre foretak i samme konsern	5 718 447	6 092 137
Annen finansinntekt	0	0
Sum finansinntekter	5 718 447	6 092 137

Finanskostnader	2021	2020
Rentekostnad fra andre foretak i samme konsern	300 446	676 052
Annen finanskostnad	0	732 495
Annen ikke fradragsberettiget rentekostnad	0	1 039
Sum finanskostnader	300 446	1 409 586

Note 7 Fordringer, gjeld, pantstillelser og garantier m.v

Gjeld som er sikret ved pant o.l.	2021	2020
Gjeld til kredittinstitusjoner - Byggekkreditt	97 828 366	661 028 716
Sum	97 828 366	661 028 716

Balansført verdi av pantsatte eiendeler	2021	2020
Tomter, bygninger o.a fast eiendom	73 731 162	116 023 670
Driftsløsøre, inventar og utstyr	0	11 250
Sum	73 731 162	116 034 920

Sikkerhetsstillelse ved pant i følgende eiendommer:

- kr 3 000 000 000 i gnr 59, bnr 237, 324, 732 i Oslo Kommune
- bnr. 234: hjemmelshaver/reell eier: Frysjaparken Eiendom AS
- bnr. 237: hjemmelshaver: Frysjaparken Eiendom AS
 - Reell eier boligdel og øvrig tomteareal Frysjaparken Eiendom AS
 - Reell eier næringsdel: Frysjaparken Felt B Bolig AS

Selskapets aksjer, eiet av Frysjaparken Utvikling AS, er stillet som sikkerhet for lånet.

Selvskyldnerkausjon pålydende NOK 3.000.000.000 fra Frysjaparken Felt B Næring AS
 Selvskyldnerkausjon pålydende NOK 2.200.000.000 fra Frysjaparken Utvikling AS



This file is sealed with a digital signature.
 The seal is a guarantee for the authenticity
 of the document.

Document ID:
 04850879C26C4139B917481BD1CAF8DC



Noter til regnskapet 2021

Note 8 Skatt

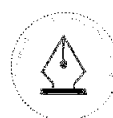
<u>Årets skattekostnad</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	131 686 079	11 661 833
Endring i utsatt skatt	-75 345 810	74 881 560
Skattekostnad ordinært resultat	56 340 269	86 543 393
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	256 092 134	393 344 316
Permanente forskjeller	0	34 742
Endring i midlertidige forskjeller	345 622 160	-340 370 727
Avgitt konsernbidrag	-61 081 959	-53 008 331
Avskåret rentefradrag	-3 141 208	0
Skattepliktig inntekt	537 491 128	1
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	131 686 079	11 661 833
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-13 438 031	-11 661 833
Sum betalbar skatt i balansen	118 248 048	0

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

	<u>2021</u>	<u>2020</u>	<u>Endring</u>
Varige driftsmidler	-4 627 098	-8 226 296	-3 599 198
Varebeholdning	4 836 156	347 888 652	343 052 496
Fordringer	-1	-1	0
Gevinst - og tapskonto	-16 056 275	-12 887 413	3 168 862
Avsetninger mv	-3 000 000	0	3 000 000
Sum	-18 847 218	326 774 943	345 622 160
Avskåret rentefradrag	0	-3 141 208	-3 141 208
Grunnlag for utsatt skattefordel / skatt	-18 847 218	323 633 735	342 480 952
Utsatt skattefordel / skatt (22 %)	-4 146 388	71 199 422	75 345 809

Note 9 Egenkapital

	<u>Aksjekapital</u>	<u>Overkurs</u>	<u>Annen innskutt egenkapital</u>	<u>Annen egenkapital</u>	<u>Sum egenkapital</u>
Pr. 01.01	2 148 700	24 103 417	714 084	338 815 124	365 781 326
Årets resultat				199 751 865	199 751 865
Tilleggsutbytte				-270 000 000	-270 000 000
Avsatt konsernbidrag				-47 643 928	-47 643 928
Pr 31.12	2 148 700	24 103 417	714 084	220 923 061	247 889 262



This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:
04850879C26C4139B917481BD1CAF8DC



Noter til regnskapet 2021

Note 10 Mellomværende med selskap i samme konsern

Fordringer	2021	2020
Frysjaparken Utvikling AS	146 100 872	177 867 503
Frysjaparken Finer AS	6 143 634	0
Byggelånsfordring Frysjaparken felt B Næring AS*	17 625 375	0
Sum fordringer	169 869 881	177 867 503

Gjeld	2021	2020
Konsembidrag til Frysjaparken Utvikling AS	59 588 094	53 008 331
Frysjaveien 33 AS	3 452 950	3 318 218
Frysjaveien Felt B1 Bolig AS	0	15 904 822
Frysjaveien Felt B Næring AS	3 804 173	5 138 459
Konsembidrag til søsterselskap	1 493 865	0
Sum gjeld	68 339 082	77 369 830

Mellomværende renteberegnes med 4 % p.a.

*Det er tatt 1. priorotet pant NOK 21 100 000 i krav som har oppstått iht låneavtale, beløp MNOK 162 mellom lånegiver Frysjaparken Eiendom AS og lånetaker Frysjaparken Felt B Næring- Renter på byggelånet bokføres i Frysjaparken felt B Næring AS.

Note 11 Antall aksjer, aksjeeiere m

Aksjekapital	Antall	Pålydende	Balanseført
Ordinære aksjer	21 487	100	2 148 700

Aksjekapitalen eies av følgende aksjonærer:

Aksjonærer:	Antall aksjer	Eierandel
Frysjaparken Utvikling AS	21 487	100 %
Sum	21 487	100 %

Selskapet har en aksjeklasse og alle aksjer har lik stemmerett.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
04850879C26C4139B917481BD1CAF8DC