



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 812 119 052
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: FRYSJAPARKEN UTVIKLING AS
Forretningsadresse: c/o Stor-Oslo Eiendom AS
Dronning Eufemias gate 16
0191 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Ja

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til konsernet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: STOR-OSLO EIENDOM AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.02.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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, 21.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		2 827 474	
Leieinntekter		-70 434	
Annen driftsinntekt		571 689 089	
Sum inntekter		574 446 129	
Kostnader			
Varekostnad		474 195 510	
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler		1 147 048	
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		4 000 000	
Annen driftskostnad		33 765 247	470 057
Sum kostnader		513 107 804	470 057
Driftsresultat		61 338 325	-470 057
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap		30 515 655	
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	3		385 411
Annen renteinntekt		457 588	2 240
Annen finansinntekt	4		329 640 196
Sum finansinntekter		30 973 243	330 027 847
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler		8 400 000	
Rentekostnad til foretak i samme konsern			5 624 812
Annen rentekostnad		2 251 678	8 353 866
Sum finanskostnader		10 651 678	13 978 679
Netto finans		20 321 565	316 049 168
Ordinært resultat før skattekostnad		81 659 890	315 579 111
Skattekostnad på resultat	5	14 358 889	10 027 404
Ordinært resultat etter skattekostnad		67 301 001	305 551 707
Årsresultat		67 301 001	305 551 707



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Årsresultat etter minoritetsinteresser		67 301 001	305 551 707
Totalresultat		67 301 001	305 551 707
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte		180 000 000	270 000 000
Avsatt til annen egenkapital		88 861 596	35 551 707
Overført fra annen egenkapital		-394 154 335	
Sum overføringer og disponeringer	6	-125 292 739	305 551 707



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	5	10 313 397	37 840
Goodwill		47 436 404	
Sum immaterielle eiendeler		57 749 800	37 840
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom		485 128 185	
Maskiner og anlegg		122 715 564	
Sum varige driftsmidler		607 843 749	
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	4	-8 400 000	790 111 046
Lån til foretak i samme konsern	7		9 913 953
Andre langsiktige fordringer	8	1 669 589	1 669 589
Sum finansielle anleggsmidler		-6 730 411	801 694 588
Sum anleggsmidler		658 863 138	801 732 428
Omløpsmidler			
Varer			
Lager av varer og annen beholdning		868 354 658	
Sum varer		868 354 658	
Fordringer			
Kundefordringer		600 486	
Andre kortsiktige fordringer		36 337 505	
Konsernfordringer	3		59 773 662
Krav på innbetaling av selskapskapital			7 788 000
Sum fordringer		36 937 991	67 561 662
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		36 830 051	1 380 256
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		36 830 051	1 380 256



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Sum omløpsmidler		942 122 700	68 941 918
SUM EIENDELER		1 600 985 838	870 674 346

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital	6	1 100 000	1 100 000
Beholdning av egne aksjer	6		
Overkurs	6	-26 892 137	344 932 832
Annen innskutt egenkapital	6	7 774 900	7 774 900
Sum innskutt egenkapital		-18 017 237	353 807 732

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	6		
Udisponert resultat		192 593 740	
Udekket tap	6		
Sum opptjent egenkapital		192 593 740	

Sum egenkapital

174 576 503 **353 807 732**

Gjeld

Langsiktig gjeld

Utsatt skatt		135 188 061	
Sum avsetninger for forpliktelser		135 188 061	
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	936 250 708	303 310 000
Langsiktig konserngjeld	3		
Øvrig langsiktig gjeld	9	136 500 711	
Sum annen langsiktig gjeld		1 072 751 418	303 310 000

Sum langsiktig gjeld

1 207 939 480 **303 310 000**

Kortsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner		16 800 000	66 800 000
Leverandørgjeld		62 226 276	28 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Kortsiktig konserngjeld	3		146 100 872
Annen kortsiktig gjeld		139 443 578	627 742
Sum kortsiktig gjeld		218 469 854	213 556 614
Sum gjeld		1 426 409 334	516 866 614
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 600 985 837	870 674 346



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		30 515 655	
Leieinntekter		5 289 738	5 048 010
Salg av bolig	1	568 875 765	659 673 937
Sum inntekter		604 681 158	664 721 947
Kostnader			
Varekostnad	1	473 914 884	434 579 932
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler		1 147 048	3 088 349
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		4 000 000	
Annen driftskostnad		33 765 247	48 020 722
Sum kostnader		512 827 178	485 689 003
Driftsresultat		91 853 980	179 032 944
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		457 588	113 244
Annen finansinntekt			-1
Sum finansinntekter		457 588	113 243
Annen rentekostnad		2 251 678	8 356 349
Sum finanskostnader		2 251 678	8 356 349
Netto finans		-1 794 090	-8 243 106
Ordinært resultat før skattekostnad		90 059 890	170 789 839
Skattekostnad på ordinært resultat		13 985 204	40 010 061
Ordinært resultat etter skattekostnad		76 074 686	130 779 777
Årsresultat		76 074 686	130 779 777
Årsresultat etter minoritetsinteresser		76 074 686	130 779 777
Totalresultat		76 074 686	130 779 777



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte		180 000 000	270 000 000
Avsatt til annen egenkapital		-103 925 312	-139 220 223
Sum overføringer og disponeringer		76 074 688	130 779 777



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel		10 687 082	4 191 244
Goodwill		47 436 404	56 986 193
Sum immaterielle eiendeler		58 123 485	61 177 436
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom		485 128 185	559 601 082
Maskiner og anlegg		122 715 564	41 505 070
Sum varige driftsmidler		607 843 749	601 106 152
Finansielle anleggsmidler			
Andre langsiktige fordringer		1 669 589	1 669 589
Sum finansielle anleggsmidler		1 669 589	1 669 589
Sum anleggsmidler		667 636 823	663 953 177
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer	1	1 492 097 314	477 412 909
Fordringer			
Kundefordringer		600 486	566 816
Andre kortsiktige fordringer		36 337 505	103 372 855
Sum fordringer		36 937 991	103 939 671
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		36 830 051	107 448 714
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		36 830 051	107 448 714
Sum omløpsmidler		819 816 699	450 094 839
SUM EIENDELER		1 487 453 521	1 114 048 016



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital		1 100 000	1 100 000
Overkurs		168 181 339	168 181 339
Annen innskutt egenkapital		7 774 900	7 774 900
Sum innskutt egenkapital	2	177 056 239	177 056 239
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		6 293 951	110 343 701
Sum opptjent egenkapital	2	6 293 951	110 343 704
Sum egenkapital		183 350 190	287 399 943
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt		135 188 061	114 643 544
Sum avsetninger for forpliktelser		135 188 061	114 643 544
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	3	936 250 708	401 138 366
Sum annen langsiktig gjeld		936 250 708	401 138 366
Sum langsiktig gjeld		1 071 438 769	515 781 910
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	3	16 800 000	66 800 000
Leverandørgjeld		62 226 276	117 130 931
Betalbar skatt			118 248 048
Skyldig offentlige avgifter			351 446
Annen kortsiktig gjeld		153 638 288	8 335 741
Sum kortsiktig gjeld		232 664 564	310 866 166
Sum gjeld		1 304 103 333	826 648 076
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 487 453 523	1 114 048 019



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 697482

Enheten

Organisasjonsnummer: 812 119 052
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: FRYSJAPARKEN UTVIKLING AS
Forretningsadresse: c/o Stor-Oslo Eiendom AS
Dronning Eufemias gate 16
0191 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Mørselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Ja

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til konsernet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: STOR-OSLO EIENDOM AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.02.2023

Revisjon

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

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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, 17.08.2023

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



Organisasjonsnr: 812 119 052
FRYSJAPARKEN UTVIKLING AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		2 827 474	
Leieinntekter		-70 434	
Annen driftsinntekt		571 689 089	
Sum inntekter		574 446 129	
Kostnader			
Varekostnad		474 195 510	
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler		1 147 048	
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		4 000 000	
Annen driftskostnad		33 765 247	470 057
Sum kostnader		513 107 804	470 057
Driftsresultat		61 338 325	-470 057
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap		30 515 655	
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	3		385 411
Annen renteinntekt		457 588	2 240
Annen finansinntekt	4		329 640 196
Sum finansinntekter		30 973 243	330 027 847
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler		8 400 000	
Rentekostnad til foretak i samme konsern			5 624 812
Annen rentekostnad		2 251 678	8 353 866
Sum finanskostnader		10 651 678	13 978 679
Netto finans		20 321 565	316 049 168
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på resultat	5	81 659 890	315 579 111
Ordinært resultat etter skattekostnad		14 358 889	10 027 404
Årsresultat		67 301 001	305 551 707
Årsresultat etter minoritetsinteresser		67 301 001	305 551 707



Totalresultat		67 301 001	305 551 707
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte		180 000 000	270 000 000
Avsatt til annen egenkapital		88 861 596	35 551 707
Overført fra annen egenkapital		-394 154 335	
Sum overføringer og disponeringer	6	-125 292 739	305 551 707



Organisasjonsnr: 812 119 052
FRYSJAPARKEN UTVIKLING AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	5	10 313 397	37 840
Goodwill		47 436 404	
Sum immaterielle eiendeler		57 749 800	37 840
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom		485 128 185	
Maskiner og anlegg		122 715 564	
Sum varige driftsmidler		607 843 749	
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	4	-8 400 000	790 111 046
Lån til foretak i samme konsern	7		9 913 953
Andre langsiktige fordringer	8	1 669 589	1 669 589
Sum finansielle anleggsmidler		-6 730 411	801 694 588
Sum anleggsmidler		658 863 138	801 732 428
Omløpsmidler			
Varer			
Lager av varer og annen beholdning		868 354 658	
Sum varer		868 354 658	
Fordringer			
Kundefordringer		600 486	
Andre kortsiktige fordringer		36 337 505	
Konsernfordringer	3		59 773 662
Krav på innbetaling av selskapskapital			7 788 000
Sum fordringer		36 937 991	67 561 662
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o. l.		36 830 051	1 380 256
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		36 830 051	1 380 256
Sum omløpsmidler		942 122 700	68 941 918
SUM EIENDELER		1 600 985 838	870 674 346



BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital	6	1 100 000	1 100 000
Beholdning av egne aksjer	6		
Overkurs	6	-26 892 137	344 932 832
Annen innskutt egenkapital	6	7 774 900	7 774 900
Sum innskutt egenkapital		-18 017 237	353 807 732

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	6		
Udisponert resultat		192 593 740	
Udekket tap	6		
Sum opptjent egenkapital		192 593 740	

Sum egenkapital 174 576 503 353 807 732

Gjeld

Langsiktig gjeld

Utsatt skatt		135 188 061	
Sum avsetninger for forpliktelser		135 188 061	
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	7	936 250 708	303 310 000
Langsiktig konserngjeld	3		
Øvrig langsiktig gjeld	9	136 500 711	
Sum annen langsiktig gjeld		1 072 751 418	303 310 000

Sum langsiktig gjeld 1 207 939 480 303 310 000

Kortsiktig gjeld

Gjeld til			
kredittinstitusjoner		16 800 000	66 800 000
Leverandørgjeld		62 226 276	28 000
Kortsiktig konserngjeld	3		146 100 872
Annen kortsiktig gjeld		139 443 578	627 742
Sum kortsiktig gjeld		218 469 854	213 556 614

Sum gjeld 1 426 409 334 516 866 614

SUM EGENKAPITAL OG GJELD 1 600 985 837 870 674 346



Organisasjonsnr: 812 119 052
FRYSJAPARKEN UTVIKLING AS

KONSERNRESULTATREGNSKAP

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		30 515 655	
Leieinntekter		5 289 738	5 048 010
Salg av bolig	1	568 875 765	659 673 937
Sum inntekter		604 681 158	664 721 947
Kostnader			
Varekostnad	1	473 914 884	434 579 932
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler		1 147 048	3 088 349
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		4 000 000	
Annen driftskostnad		33 765 247	48 020 722
Sum kostnader		512 827 178	485 689 003
Driftsresultat		91 853 980	179 032 944
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		457 588	113 244
Annen finansinntekt			-1
Sum finansinntekter		457 588	113 243
Annen rentekostnad		2 251 678	8 356 349
Sum finanskostnader		2 251 678	8 356 349
Netto finans		-1 794 090	-8 243 106
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på ordinært resultat		13 985 204	40 010 061
Ordinært resultat etter skattekostnad		76 074 686	130 779 777
Årsresultat		76 074 686	130 779 777
Årsresultat etter minoritetsinteresser		76 074 686	130 779 777
Totalresultat		76 074 686	130 779 777
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte		180 000 000	270 000 000
Avsatt til annen egenkapital		-103 925 312	-139 220 223



Sum overføringer og
disponeringer

76 074 688

130 779 777



Organisasjonsnr: 812 119 052
FRYSJAPARKEN UTVIKLING AS

KONSERNBALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel		10 687 082	4 191 244
Goodwill		47 436 404	56 986 193
Sum immaterielle eiendeler		58 123 485	61 177 436
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom		485 128 185	559 601 082
Maskiner og anlegg		122 715 564	41 505 070
Sum varige driftsmidler		607 843 749	601 106 152
Finansielle anleggsmidler			
Andre langsiktige fordringer		1 669 589	1 669 589
Sum finansielle anleggsmidler		1 669 589	1 669 589
Sum anleggsmidler		667 636 823	663 953 177
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer	1	1 492 097 314	477 412 909
Fordringer			
Kundefordringer		600 486	566 816
Andre kortsiktige fordringer		36 337 505	103 372 855
Sum fordringer		36 937 991	103 939 671
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o. l.		36 830 051	107 448 714
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		36 830 051	107 448 714
Sum omløpsmidler		819 816 699	450 094 839
SUM EIENDELER		1 487 453 521	1 114 048 016
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital		1 100 000	1 100 000



Overkurs		168 181 339	168 181 339
Annen innskutt egenkapital		7 774 900	7 774 900
Sum innskutt egenkapital	2	177 056 239	177 056 239
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		6 293 951	110 343 701
Sum opptjent egenkapital	2	6 293 951	110 343 704
Sum egenkapital		183 350 190	287 399 943
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt		135 188 061	114 643 544
Sum avsetninger for forpliktelseser		135 188 061	114 643 544
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	3	936 250 708	401 138 366
Sum annen langsiktig gjeld		936 250 708	401 138 366
Sum langsiktig gjeld		1 071 438 769	515 781 910
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	3	16 800 000	66 800 000
Leverandørgjeld		62 226 276	117 130 931
Betalbar skatt			118 248 048
Skyldig offentlige avgifter			351 446
Annen kortsiktig gjeld		153 638 288	8 335 741
Sum kortsiktig gjeld		232 664 564	310 866 166
Sum gjeld		1 304 103 333	826 648 076
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 487 453 523	1 114 048 019



Organisasjonsnr: 812 119 052
FRYSJAPARKEN UTVIKLING AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

1

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.



Organisasjonsnr: 812 119 052
FRYSJAPARKEN UTVIKLING AS

NOTEOPPLYSNINGER - KONSERN

- alle poster oppgitt i hele tall



Admincontrol

List of Signatures Page 1/1

Frysjaparken Utvikling konsernregnskap inkl. Noter og CF.pdf

Name	Method	Signed at
Jensen, Lelf Oddvin	BANKID	2023-02-08 13:30 GMT+01
OLSEN, BJØRN TORE	BANKID_MOBILE	2023-02-08 11:05 GMT+01
Ullestad, Erlend	BANKID_MOBILE	2023-02-06 13:05 GMT+01
Bratlie, Stig Børger	BANKID_MOBILE	2023-02-06 12:46 GMT+01
Brovold, Arne	BANKID_MOBILE	2023-02-06 11:36 GMT+01



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

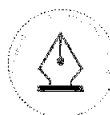
External reference: B5FBCD268E6C42E98EBDC9E8EC0E9C4C



Resultatregnskap - mor/konsern

Frysjaiparken Utvikling AS

2022	Morselskap 2021	Note	Konsern 2022	2021
Driftsinntekter og driftskostnader				
0	0		30 515 655	0
0	0		5 289 738	5 048 010
0	0	1	568 875 765	659 673 937
<u>0</u>	<u>0</u>		<u>604 681 158</u>	<u>664 721 947</u>
0	0	1	473 914 884	434 579 932
0	0		1 147 048	3 088 349
0	0		4 000 000	0
707 063	470 057		33 765 247	48 020 722
<u>707 063</u>	<u>470 057</u>		<u>512 827 178</u>	<u>485 689 003</u>
<u>-707 063</u>	<u>-470 057</u>		<u>91 853 980</u>	<u>179 032 944</u>
Finansinntekter og finanskostnader				
180 000 000	0		0	0
410 080	385 411		0	0
257 242	2 240		457 588	113 244
18 383 545	329 640 196		0	-1
8 400 000	0		0	0
8 533 755	5 624 812		0	0
7 164 733	8 353 866		2 251 678	8 356 349
<u>174 952 379</u>	<u>316 049 168</u>		<u>-1 794 090</u>	<u>-8 243 106</u>
<u>174 245 315</u>	<u>315 579 111</u>		<u>90 059 890</u>	<u>170 789 839</u>
-3 462 410	10 027 404		13 985 204	40 010 061
<u>177 707 725</u>	<u>305 551 707</u>		<u>76 074 686</u>	<u>130 779 777</u>
Periodens resultat				
180 000 000	270 000 000		180 000 000	270 000 000
-2 292 275	35 551 707		-103 925 312	-139 220 223
<u>177 707 723</u>	<u>305 551 705</u>		<u>76 074 686</u>	<u>130 779 775</u>



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

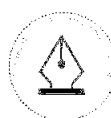
Document ID:
B5FBCD268E6C42E98EBDC9E8EC0E9C4C



Balanse - mor/konsern

Frysjaiparken Utvikling AS

2022	Morselskap 2021	Note	Konsern 2022	2021
Egenkapital og gjeld				
Innskutt egenkapital				
1 100 000	1 100 000		1 100 000	1 100 000
168 181 339	168 181 339		168 181 339	168 181 339
7 774 900	7 774 900		7 774 900	7 774 900
<u>177 056 239</u>	<u>177 056 239</u>	2	<u>177 056 239</u>	<u>177 056 239</u>
Opptjent egenkapital				
174 459 219	176 751 493		6 293 951	110 343 701
<u>174 459 219</u>	<u>176 751 493</u>	2	<u>6 293 949</u>	<u>110 343 701</u>
<u>351 515 458</u>	<u>353 807 732</u>		<u>183 350 188</u>	<u>287 399 941</u>
Gjeld				
Avsetning for forpliktelses				
0	0		135 188 061	114 643 544
<u>0</u>	<u>0</u>		<u>135 188 061</u>	<u>114 643 544</u>
Annen langsiktig gjeld				
102 310 000	303 310 000	3	936 250 708	401 138 366
<u>102 310 000</u>	<u>303 310 000</u>		<u>936 250 708</u>	<u>401 138 366</u>
Kortsiktig gjeld				
16 800 000	66 800 000	3	16 800 000	66 800 000
0	28 000		62 226 276	117 130 931
0	0		0	118 248 048
0	0		0	351 446
146 722 339	146 100 872		0	0
135 286 340	627 742		153 638 288	8 335 741
<u>298 808 679</u>	<u>213 556 614</u>		<u>232 664 564</u>	<u>310 866 166</u>
<u>401 118 679</u>	<u>516 866 614</u>		<u>1 304 103 333</u>	<u>826 648 076</u>
<u>752 634 137</u>	<u>870 674 346</u>		<u>1 487 453 521</u>	<u>1 114 048 017</u>



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

Document ID:
B5FBCD268E6C42E98EBDC9E8EC0E9C4C



Kontantstrømoppstilling - Frysjaparken Utvikling AS

OPERASJONELLE AKTIVITETER	Morselskap		Konsern	
	2022	2021	2022	2021
Resultat før skattekostnad	174 245 315	315 049 168	90 059 890	170 789 839
Periodens betalte skatt	0	0	-118 248 048	0
Tap/(gevinst) ved salg av anleggsmidler	-18 383 545	0	-30 515 655	0
Avskrivninger	0	0	1 147 048	3 088 349
Nedskrivninger av finansielle anleggsmidler og driftsmidler	8 400 000	0	4 000 000	0
Kostnadsføring merverdier	0	0	88 807 960	92 074 963
Endring i varelager	0	0	-507 342 203	612 187 505
Endring i kundefordringer	0	0	-33 670	-474 826
Endring i leverandørgjeld	-28 000	28 000	-54 904 655	82 066 438
Endring i andre kortsiktige fordringer	7 788 000	-7 788 000	67 004 424	-97 801 961
Endring i konsernfordringer	59 178 014	-6 604 164	0	0
Effekt av valutakursendringer	0	0	0	0
Poster klassifisert som investerings- eller finansieringsaktiviteter	0	0	0	0
Endring i andre tidsavgrensningsposter	-611 441	-5 867 945	3 119 231	28 657 635
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	230 588 343	294 817 059	-456 905 678	890 587 942
INVESTERINGSAKTIVITETER				
Innbetalinger ved salg av varige driftsmidler	0	0	200 961 775	0
Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	0	0	-119 787 102	0
Innbetalinger ved salg av aksjer og andeler i andre foretak	200 961 775	0	0	0
Utbetalinger ved kjøp av aksjer og andeler i andre foretak	0	0	0	0
Utbetalinger ved kjøp av andre investeringer	0	0	0	0
Innbetalinger ved salg av andre investeringer	0	0	0	0
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	200 961 775	0	81 174 673	0
FINANSIELLE AKTIVITETER				
Innbetalinger ved opptak av ny langsiktig gjeld	0	0	0	0
Innbetalinger ved opptak av ny kortsiktig gjeld	0	-7 047 491	0	0
Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld	-201 000 000	0	535 112 342	-563 200 380
Utbetalinger ved nedbetaling av kortsiktig gjeld	-50 000 000	0	-50 000 000	-24 968 085
Innbetaling ved opptak av konserngjeld	621 467	-31 766 631	0	0
Innbetalinger av egenkapital	0	0	0	0
Tilbakebetalinger av egenkapital	0	7 788 000	0	7 788 000
Innbetalinger mottatt utbytte datterselskap	0	0	0	0
Utbetalinger av utbytte	-180 000 000	-270 000 000	-180 000 000	-270 000 000
Innbetalinger av konsernbidrag	0	5 930 591	0	0
Utbetalinger av konsernbidrag	0	0	0	0
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	-430 378 533	-295 095 531	305 112 342	-850 380 465
Netto endring i likviditet gjennom året	1 171 585	-278 472	-70 618 663	40 207 477
Likviditetsbeholdning 1.1.	1 380 256	1 241 020	107 448 714	67 241 237
Likviditetsbeholdning 31.12.	2 551 841	1 380 256	36 830 051	107 448 714



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

Document ID:
B5FB0D268E6C42E98EBDC9E8EC0E9C4C



Frysjaparken Utvikling AS Noter til årsregnskapet 2022

Note 1 Regnskapsprinsipper, endringer og omklassifiseringer

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven. Regnskapet er utarbeidet i henhold til norske regnskapsstandarder og anbefalinger til god regnskapsskikk i Norge for øvrige foretak. Regnskapet er satt opp under forutsetning om fortsatt drift.

Hovedregel for vurdering av klassifisering av eiendeler og gjeld

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer skal tilbakebetales innen et år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld opp/nedskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Kortsiktig gjeld opp/nedskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring.

Investering i datterselskap

Investeringer i datterselskap er vurdert etter kostmetoden. Utbytter regnskapsførte og mottatte som overstiger inntjent i eierperioden føres til reduksjon i investeringen. Tilsvarende gjøres det avsetning/ nedskrivninger for antatt verdsløst i aksjer og lån/fordringer.

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.

Inntekter

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.

Totalkostnaden revideres løpende. Når kontraktens utfall ikke kan estimeres pålitelig, vil kun inntekter tilsvarende pålydende prosjektkostnader inntektsføres. For prosjekter som antas å gi tap, kostnadsføres hele det beregnede tapet umiddelbart.

Byggelånsrenter

Kostnad ved finansiering av nybyggingsprosjekter gjennom byggelån aktiveres i regnskapet.

Konsernbidrag

Konsernbidrag til datterselskap, med fradrag for beregnet skatt, føres som økt kostpris på aksjene. Konsernbidrag fra datterselskap inntektsføres samme år som det er avstatt i det enkelte datterselskap, såfremt dette prepresenterer opptjent resultat i eierperioden.

Skatter

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 regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt eventuelle 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.

Kontantstrømpoppstillingen

Kontantstrømpoppstillingen 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.



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

Document ID:
B5FBCD268E6C42E98EBDC9E8EC0E9C4C



Konsernsammensetning

I 2022 inngår følgende selskaper i konsernet:

Frysjøparken Utvikling AS		Dronning Eufemias gate 16, 0191 Oslo
Frysjøparken Eiendom AS	100 %	Dronning Eufemias gate 16, 0191 Oslo
Frysjøparken Finer AS	100 %	Dronning Eufemias gate 16, 0191 Oslo
Frysjøparken Felt B Næring AS	100 %	Dronning Eufemias gate 16, 0191 Oslo
Frysjøveien 33 AS	100 %	Dronning Eufemias gate 16, 0191 Oslo
Frysjøparken Felt A Barnehage AS	100 %	Dronning Eufemias gate 16, 0191 Oslo
Frysjøparken Felt A Bolig AS	100 %	Dronning Eufemias gate 16, 0191 Oslo
Frysjøparken Felt B1 Bolig AS	100 %	Dronning Eufemias gate 16, 0191 Oslo
Frysjøparken Felt B2 Bolig AS	100 %	Dronning Eufemias gate 16, 0191 Oslo
Frysjøparken Felt A Næring AS	100 %	Dronning Eufemias gate 16, 0191 Oslo

Morselskapets regnskapsprinsipper er lagt til grunn i konsernregnskapet. Konsernregnskapet er utarbeidet som om konsernet var en økonomisk enhet. Transaksjoner og mellomværende mellom selskapene i konsernet er eliminert. Oppkjøpsmetoden innebærer at kjøpesummen for dattersekskapet er eliminert mot egenkapitalen i dattersekskapet på oppkjøpstidspunktet.

Ved oppkjøp er identifisert merverdi inkl. utsatt skatt ført brutto inkludert beregning av teknisk goodwill. Teknisk goodwill representerer et skatteeiendel som oppstår som følge av den skatterabatten som er identifisert på oppkjøpstidspunktet. Teknisk goodwill i konsernet vil kostnadsføres løpende basert på fremdriften i prosjektet sammen med de øvrige merverdier. Merverdier er fordelt på de enkelte eiendommer i samsvar med de verdibetraktninger som ligger til grunn ved oppkjøpene. Regnskapsprinsippene er ellers nærmere omtalt i de tilhørende noter til de enkelte regnskapspostene.

Frysjøparken Eiendom har i 2022 vært overdragende selskap i forbindelse med fisjon av overtagende selsap Frysjøparken Felt A Bolig AS (org. nr. 829 925 702), Frysjøparken Felt B2 Bolig AS (org. nr. 829 925 842), Frysjøparken Felt A Næring AS (org. nr. 929 925 726), Frysjøparken Felt C Næring AS (org. nr. 929 925 769), Frysjøparken Felt D Næring AS (org. nr. 929 925 785), Frysjøparken Felt A Barnehage AS (org. nr. 929 925 553) og Frysjøparken Felt B1 Bolig AS (org. nr. 929 925 807) som ble stiftet ved fisjon i 2022. Fisjonen gjennomføres med regnskapsmessig kontinuitet, med regnskapsmessig virkning fra og med 01.01.2022. Virkelig verdi på eiendommen er lagt til grunn på fisjonstidspunktet i regnskapet. Frysjøparken Felt C Næring AS og Frysjøparken Felt D Næring AS er solgt til Ragde Eiendom AS (org. nr. 974 227 037) i 2022. Det er gjennomført en kapitalforhøyelse i Frysjøparken Eiendom, gjort opp med tingsinnskudd av Frysjøparken Felt B1 Bolig, Frysjøparken Felt B2 Bolig og Frysjøparken Felt A Bolig fra Frysjøparken Utvikling i 2022.

Fisjonen ble gjennomført med skattemessig kontinuitet i henhold til skattelovens regler og med skattemessig virkning for ligningsåret 2022.

Note 2 Virksomhetsområder

Selskapets hovedvirksomhet er investering i selskap innenfor fast eiendom. Konsernet har sin virksomhet i Norge lokalisert sentralt i Oslo.

Inntekter fordeles etter følgende oppstilling:

	Konsernet	
	2022	2021
Inntekter knyttet til Felt D	1 900 000	40 730 000
Inntekter knyttet til Felt C	27 850 000	527 548 964
Inntekter knyttet til Felt B	539 125 765	91 394 973
Leieinntekter	5 289 738	5 041 177
Annens driftsinntekt	30 515 655	0
Sum	604 681 158	664 721 947

Note 3 Langsiktige tilvirkningskontrakter

Resultatposter vedrørende prosjekt - Felt C	2022	2021
Totalt inntektsført på igangværende prosjekter	1 391 230 000	1 363 380 000
Totalt kostnadsført på igangværende prosjekter	1 027 820 356	1 004 252 949
Totalt netto resultatført på igangværende prosjekt	363 409 634	359 127 051

Felt C er ferdig utviklet og er ikke lenger å anse som en anleggskontrakt. Varelageret knyttet til felt C er følgende behandlet som en ferdig utviklet beholdning. Det er solgt og overlevert 2 leiligheter 2022 til vederlag 27 850 000

Resultatposter vedrørende prosjekt - Felt B	2022	2021
Totalt inntektsført på igangværende prosjekter	630 520 738	91 394 973
Totalt kostnadsført på igangværende prosjekter	523 763 570	73 416 103
Totalt netto resultatført på igangværende prosjekt	106 757 168	17 978 870

Løpende avregningsmetode er benyttet. Estimert fullføring for felt B er 43,5%, salgsgrad på 65,9% og en ferdigstillelsesgrad på 28,7%

Lager av bolig i produksjon	2022	2021
Lager av boligproduksjon	858 354 658	311 005 956
Mottatt forskudd ved salg av leiligheter	122 305 001	72 299 502
Lager av boligproduksjon	746 048 657	238 706 454

Selskapets varebeholdning gjelder påløpte kostnader knyttet til utviklingen av felt C og B på Frisja. For leiligheter har selskapet inngått kontrakt om at ved salg blir kjøper pålagt å betale et forskudd på 10 % av kjøpesummen. Dette er presentert netto redusert for lagerbeholdningen per 31.12.22.



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

Document ID:
B5FBCD268E6C42E98EBC9E8EC0E9C4C



Note 4 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte m.m

Morselskapet

Det er ikke utbetalt ytelser til styret eller ledende personer i 2022

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

OTP

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

Godtgjørelse til revisor

Kostnadsført honorar til revisor for 2022 utgjorde kr 423 734,- .Godtgjørelsen er fordelt på følgende:

Beløp i NOK

	2022
Lovpålagt revisjon	75 000
Teknisk utarbeidelse av konsernregnskap, selskapsregnskap og ligningspapirer	75 000
Bistand	273 734
Sum revisjonshonorar	423 734

Konsernet

Det har ikke vært ansatte i konsernet i 2022.

Det er ikke utbetalt godtgjørelse til styre eller daglig leder i 2022.

Det er kostnadsført kr 1 385 400,- til revisor i 2022. Kostnaden fordeler seg på følgende:

	2022
Lovpålagt revisjon	300 000
Teknisk utarbeidelse av konsernregnskap, selskapsregnskap og ligningspapirer	250 000
Annen bistand	835 400
Sum revisjonshonorar	1 385 400

Note 5 Skattemnote

Morselskap

Årets skattekostnad

	2022	2021
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skattefordel	-3 462 410	10 027 404
Skattekostnad ordinært resultat	-3 462 410	10 027 404

Skattepliktig inntekt:

Ordinært resultat før skatt	174 245 415	315 579 111
Permanente forskjeller	-189 983 545	-329 640 196
Mottatt konsernbidrag	0	59 640 196
Anvendelse av fremførbart underskudd	0	-45 579 110
Skattepliktig inntekt:	-15 738 129	0

Betalbar skatt i balansen:

Betalbar skatt på årets resultat	0	-13 120 843
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	0	13 120 843
Sum betalbar skatt i balansen	0	0

Spesifikasjon midlertidige forskjeller: 1)

	2022	2021	Endring
Akkumulert fremførbart underskudd	-15 738 229		-15 738 229
Avskåret rentefradrag	-172 000	-172 000	
Grunnlag utsatt skatt (før fremførbart underskudd)	-15 910 229	-172 000	-15 738 229
			0

(+) Utsatt skatt / (-) Utsatt skattefordel

	-3 500 250	-37 840	-3 462 410
--	------------	---------	------------

Skattesats utsatt skatt	22 %	22 %	
-------------------------	------	------	--

Konsern

Årets skattekostnad		2022
		13 985 204

Spesifikasjon midlertidige forskjeller:

	2022
Merverdier	412 052 494
Teknisk GW	-
Driftsmidler	-4 297 053
Gevinst- taps konto	-12 845 023
Andre midlertidige forskjeller	-3 363 173
Var elager	245 459 327
Grunnlag utsatt skatt (før fremførbart underskudd)	637 006 572
Fremførbart underskudd	-70 921 037
Avskåret rentefradrag	-172 000
Grunnlag utsatt skatt	565 913 535
22 % utsatt skatt	124 500 978



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

Document ID:
B5FB0D268E6C42E98EBDC9E8EC0E9C4C



Note 6 Varige driftsmidler

Konsernet

	Teknisk goodwill	Merverdier	Anlegg under utførelse	Tomter	Bygninger	Inventar, driftsløsere, etc	Sum
Anskaffelseskost 01.01	56 986 193	491 310 565	75 164 258	11 559 716	153 784 846	7 570 544	796 376 222
Årets tilgang og omklassifisering			135 801 071	37 804 054	-	-	173 605 135
Årets avgang og omklassifisering	-9 549 789	-79 258 171	-65 899 083	-9 327 354	-7 222 813	-	-171 257 210
Anskaffelseskost 31.12	47 436 404	412 052 494	145 066 246	40 036 426	146 562 033	7 570 544	798 724 147
Akkumulerte avskrivninger 31.12			-	-	132 048 182	7 382 741	139 430 923
Akkumulerte nedskrivninger 31.12			4 000 000				4 000 000
Balansført verdi pr. 31.12	47 436 404	412 052 494	141 066 246	40 036 426	14 513 851	187 803	655 280 153

Årets avskrivninger	*	*	Avskrives ikke	Avskrives ikke	1 109 887	37 160	1 147 047
Avskrivningsplan	*	*			Linær	Linær	
Økonomisk levetid	*	*			20-55 år	5 år	

* Merverdier og teknisk goodwill kostnadsføres løpende iht ferdigstilleelsesgrad.

Anlegg under utførelse gjelder prosjekteringskostnader knyttet til utvikling av bolig i Frysjaparken Eiendom AS

Anlegg under utførelse er flyttet til langsiktig tilvirkningskontrakt etter beslutning om løpende avregning for salg av boliger

Note 7 Aksjer i Datterselskap

Selskap	Forretningskontor	Eierandel	Egenkapital (100%)	Årets resultat	Kostpris 31.12
Frysjaparken Eiendom AS	Oslo	100 %	20 011 470	-7 347 897	701 269 313
Frysjaveien 33 AS	Oslo	100 %	786 751	188 893	17 833 107
Frysjaparken Felt B Næring AS	Oslo	100 %	5 417 080	-3 021 113	4 055 817
Frysjaparken Finer AS	Oslo	100 %	-763 877	-808 307	30 000
Frysjaparken Felt A Barnehege AS	Oslo	100 %	2 586 790	-25 752	8 048 702
Frysjaparken Felt A Næring AS	Oslo	100 %	750 602	-9 750	3 165 917
Sum					734 402 856

Frysjaparken Utvikling AS har følgende mellomværende med selskap i konsernet

Fordringer	2022	2021
Langsiktige fordringer Frysjaveien 33 AS	10 370 715	9 913 953
Kortsiktige fordringer Frysjaparken Eiendom AS	-	59 588 094
Kortsiktige fordringer Frysjaveien 33	-	52 102
Kortsiktige fordringer Frysjaparken Felt B Næring AS	133 466	133 466
Sum fordringer	10 504 181	69 687 615

Gjeld	2022	2021
Kortsiktig gjeld Frysjaparken Eiendom AS	146 722 339	146 100 872
Sum gjeld	146 722 339	146 100 872

Lånet renteberegnes med 4% p.a

Kortsiktig fordring består i sin helhet av årets mottatt konsernbidrag.

Note 8 Langsiktig fordring og langsiktig gjeld

Selskapet har i perioden inngått en avtale om kjøp av Finerfabrikken. Overtakelse er satt til 5 januar 2024. Langsiktig fordring i regnskapet reflekterer transaksjonskostnader i forbindelse med kjøpet.

Selskapet har inngått salgavtale som regulerer salg av Frysjaparken Felt B Næring AS med overtakelse sammenfallende med ferdigstillelse.

Mottatt forskudd i denne forbindelse er presentert som langsiktig gjeld.

Note 9 Egenkapital

Morselskap

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt		Sum egenkapital
			EK	Annen egenkapital	
Pr. 01.01	1 100 000	168 181 339	7 774 900	176 751 493	353 807 732
Tilleggsutbytte				-180 000 000	-180 000 000
Årets resultat				177 707 725	177 707 725
Pr 31.12	1 100 000	168 181 339	7 774 900	174 459 219	351 515 458

Konsernet

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt		Sum
			egenkapital	Annen egenkapital	
Pr 01.01	1 100 000	168 181 339	7 774 900	110 343 701	287 399 940
Årest resultat				76 074 586	76 074 586
Tilleggsutbytte				-180 000 000	-180 000 000
Andre endringer				-124 438	-124 438
Egenkapital 31.12.	1 100 000	168 181 339	7 774 900	6 293 949	183 350 188



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

Document ID:
B5FB0D268E6C42E98EBCD9E8EC0E9C4C



Note 10 Antall aksjer, aksjeeiere mv.

Aksjekapital	Antall	Pålydende	Balanseført
Ordinære aksjer	11 000	100	1 100 000

Alle aksjene gir samme rettigheter i selskapet.

Aksjonærer	Aksjer	Eierandel
Obos Nyshjlm AS	5 500	50 %
Brødrene Jensen AS	2 101	19 %
Stor-Oslo Eiendom Holding	2 233	20 %
NG Eiendom Øst AS	1 166	11 %
Totalt antall aksjer	11 000	100,0 %

Note 11 Gjeld, pantstillelser og garantier

	Morselskapet	
	2022	2021
Gjeld som er sikret ved pant o.l.		
Gjeld til kredittinstitusjoner	102 310 000	303 310 000
Kassakreditt	16 800 000	66 800 000

Balanseført verdi av pantsatte eiendeler

	Eierandel	Bokført Verdi
Frysjaparken Eiendom AS	100 %	701 269 313
Frysjaveien 33 AS	100 %	17 833 107
Frysjaparken Felt B Næring AS	100 %	12 455 817

	Konsern	
	2022	2021
Gjeld som er sikret ved pant o.l.		
Gjeld til kredittinstitusjoner	102 310 000	303 310 000
Byggelån	833 940 708	97 828 366
Kortstiktig gjeld	16 800 000	66 800 000

Balanseført verdi av pantsatte eiendeler

	Eierandel	Bokført Verdi
Frysjaparken Eiendom AS	100 %	701 269 313
Frysjaveien 33 AS	100 %	17 833 107
Frysjaparken Felt B Næring AS	100 %	12 455 817

Lånet forfaller uten fast avdragsplan. Når utbyggingen av tomtearealet starter vil dette skje i flere byggetrinn. Nedbetaling skjer forholdsmessig med like stor andel som forholdsmessig verdi av utbebygd areal.

Deponert av Frysjaparken Utvikling AS (eier):
Pant i 100% av aksjene i Frysjaparken Eiendom AS
Pant i 100% av aksjene i Frysjaveiene 33 AS
Pant i 100% av aksjene i Frysjaparken Felt B Næring AS

Sikkerhetsstillelse ved pant i følgende eiendommer:

Panterett pålydende kr 3 000 000 000 i gnr. 59, bnr. 732, snr 2-6, Oslo. Hjemmelshaver/reell eier er Frysjaparken Eiendom AS
Panterett pålydende kr 20 000 000 i gnr. 59, bnr. 338, Oslo. Hjemmelshaver/reell eier er Frysjaveien 33 AS

Panterett pålydende kr 3 000 000 000 i gnr 59, bnr 324 og 237, Oslo
- bnr. 324: 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

Det er stilt sebskyldnerkausjon pålydende kr 2 200 000 000 fra Frysjaparken Utvikling AS.
Det er stilt sebskyldnerkausjon pålydende kr 3 000 000 000 fra Frysjaparken Felt B Næring.



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

Document ID:
B5FBCD268E6C42E98EBDC9E8EC0E9C4C



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Frysjaparken Utvikling AS

Konklusjon

Vi har revidert Frysjaparken Utvikling AS sitt årsregnskap.

Årsregnskapet består av:

- Selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper, og
- Konsernregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav
- Gir selskapsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2022 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge, og
- Gir konsernregnskapet et rettviseende bilde av konsernets finansielle stilling per 31. desember 2022 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret som ble 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 og konsernet 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 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.

Vår uttalelse om årsberetningen gjelder tilsvarende for redegjørelse om samfunnsansvar.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret 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 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 og konsernets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS

Anders Ramberg
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."

Anders Ramberg

Partner

På vegne av: BDO

Serienummer: 9578-5999-4-747087

IP: 188.95.xxx.xxx

2023-02-28 19:11:04 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 1Y0ZE-0SPGJ-6GY38-BNYZUJ-ZG0LW-VZ8WW

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

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>