



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 980 699 870
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: FROGNER INVEST AS
Forretningsadresse: Jernbanegata 8
2004 LILLESTRØM

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Lise Kittilsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.05.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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, 05.07.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt			13 770 000
Andre driftsinntekter		8 949	
Sum inntekter		8 949	13 770 000
Kostnader			
Vareforbruk	1		11 365 938
Andre driftskostnader	2	72 491	100 107
Sum kostnader		72 491	11 466 045
Driftsresultat		-63 542	2 303 955
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	2		
Annen renteinntekt		307 719	60 635
Sum finansinntekter		307 719	60 635
Rentekostnad til foretak i samme konsern	2		2 915
Sum finanskostnader			2 915
Netto finans		307 719	57 720
Ordinært resultat før skattekostnad		244 177	2 361 675
Skattekostnad	3	53 620	519 476
Ordinært resultat etter skattekostnad		190 557	1 842 199
Årsresultat		190 557	1 842 199
Årsresultat etter minoritetsinteresser		190 557	1 842 199
Totalresultat		190 557	1 842 199
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte			3 000 000
Avgitt konsernbidrag		146 406	1 845 870



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Avsatt til annen egenkapital		44 151	
Overført fra annen egenkapital			-3 003 671
Sum overføringer og disponeringer		190 557	1 842 199



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	3	159 060	171 386
Sum immaterielle eiendeler		159 060	171 386
Bygg under oppføring	5		
Inventar og utstyr	5		
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	2		
Sum anleggsmidler		159 060	171 386
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer	1, 4	499 607	100 000
Fordringer			
Kundefordringer		8 949	
Andre kortsiktige fordringer		31 388	
Sum fordringer		40 337	
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd og kontanter		6 986 500	13 103 801
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		6 986 500	13 103 801
Sum omløpsmidler		7 526 444	13 203 801
SUM EIENDELER		7 685 504	13 375 187
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5	100 000	100 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Sum innskutt egenkapital		100 000	100 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		959 918	915 767
Sum opptjent egenkapital		959 918	915 767
Sum egenkapital	6	1 059 918	1 015 767
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	3		
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	2	5 366 500	
Sum annen langsiktig gjeld		5 366 500	
Sum langsiktig gjeld		5 366 500	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		157 379	17 920
Betalbar skatt	3		
Avsatt til utbytte			3 000 000
Gjeld til konsern	2	187 700	8 361 500
Annen kortsiktig gjeld	4	914 007	980 000
Sum kortsiktig gjeld		1 259 086	12 359 420
Sum gjeld		6 625 586	12 359 420
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		7 685 504	13 375 187



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 593969

Enheten

Organisasjonsnummer: 980 699 870
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: FROGNER INVEST AS
Forretningsadresse: Jernbanegata 8
2004 LILLESTRØM

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Lise Kittilsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.05.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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, 08.07.2024



Organisasjonsnr: 980 699 870
FROGNER INVEST AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt			13 770 000
Andre driftsinntekter		8 949	
Sum inntekter		8 949	13 770 000
Kostnader			
Vareforbruk	1		11 365 938
Andre driftskostnader	2	72 491	100 107
Sum kostnader		72 491	11 466 045
Driftsresultat		-63 542	2 303 955
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	2		
Annen renteinntekt		307 719	60 635
Sum finansinntekter		307 719	60 635
Rentekostnad til foretak i samme konsern	2		2 915
Sum finanskostnader			2 915
Netto finans		307 719	57 720
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad	3	244 177	2 361 675
Ordinært resultat etter skattekostnad		53 620	519 476
Årsresultat		190 557	1 842 199
Årsresultat etter minoritetsinteresser		190 557	1 842 199
Totalresultat		190 557	1 842 199
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte			3 000 000
Avgitt konsernbidrag		146 406	1 845 870
Avsatt til annen egenkapital		44 151	
Overført fra annen egenkapital			-3 003 671
Sum overføringer og disponeringer		190 557	1 842 199





Organisasjonsnr: 980 699 870
FROGNER INVEST AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	3	159 060	171 386
Sum immaterielle eiendeler		159 060	171 386
Bygg under oppføring	5		
Inventar og utstyr	5		
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	2		
Sum anleggsmidler		159 060	171 386
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer	1, 4	499 607	100 000
Fordringer			
Kundefordringer		8 949	
Andre kortsiktige fordringer		31 388	
Sum fordringer		40 337	
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd og kontanter		6 986 500	13 103 801
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		6 986 500	13 103 801
Sum omløpsmidler		7 526 444	13 203 801
SUM EIENDELER		7 685 504	13 375 187
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5	100 000	100 000
Sum innskutt egenkapital		100 000	100 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		959 918	915 767
Sum opptjent egenkapital		959 918	915 767
Sum egenkapital	6	1 059 918	1 015 767



Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	3		
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	2	5 366 500	
Sum annen langsiktig gjeld		5 366 500	
Sum langsiktig gjeld		5 366 500	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		157 379	17 920
Betalbar skatt	3		
Avsatt til utbytte			3 000 000
Gjeld til konsern	2	187 700	8 361 500
Annen kortsiktig gjeld	4	914 007	980 000
Sum kortsiktig gjeld		1 259 086	12 359 420
Sum gjeld		6 625 586	12 359 420
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		7 685 504	13 375 187



Organisasjonsnr: 980 699 870
FROGNER INVEST AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

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.



TORE D. RAASOK
STATSAUTORISERT REVISOR

Tore D. Raasok
Støperiveien 26, Postboks 123
2011 Strømmen, Norway
Telefon: +47 63 89 46 60
E-post: tore@myrdahl-sveen.no
www.myrdahl-sveen.no
Foretaksregisteret
Org.nr. No 962 605 435 MVA

Til generalforsamlingen i Frogner Invest AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Jeg har revidert Frogner Invest AS sitt årsregnskap som viser et overskudd på kr. 190.557. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter min mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultat for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Jeg har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Mine oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Jeg er uavhengige av selskapet slik det kreves i loy, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og jeg har overholdt mine øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter min vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for min konklusjon.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen styret og daglig leder 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 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.

I kontorfellesskap med

MYRDAHL OG SVEEN
STATSAUTORISERTE REVISOR

Medlem av Den norske Revisorforening



TORE D. RAASOK
STATSAUTORISERT REVISOR

Revisors beretning 2023
Frogner Invest AS

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Mitt 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 min 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>

Strømmen, 10. mai 2024

Tore D. Raasok
statsautorisert revisor



Frogner Invest AS			
RESULTATREGNSKAP			
	Note	2023	2022
Driftsinntekter			
Salgsinntekt		0	13 770 000
Andre driftsinntekter		8 949	0
Sum driftsinntekter		8 949	13 770 000
Driftskostnader			
Vareforbruk	1	0	11 365 938
Andre driftskostnader	2	72 491	100 107
Sum driftskostnader		72 491	11 466 045
Driftsresultat		-63 542	2 303 955
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekter		307 719	60 635
Rentekostnader til konsernselskap	2	0	2 915
Resultat av finansposter		307 719	57 720
Resultat før skattekostnad		244 177	2 361 675
Skattekostnad	3	53 620	519 476
Årets resultat		190 557	1 842 199
Overføringer			
Avsatt til utbytte		0	3 000 000
Avsatt konsernbidrag		146 406	1 845 870
Avsatt til annen egenkapital		44 151	0
Overført fra annen egenkapital		0	-3 003 671
Sum overføringer		190 557	1 842 199

Organisasjonsnummer 980 699 870

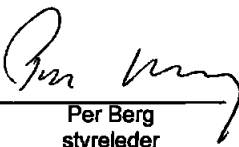

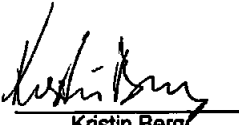


Frogner Invest AS			
BALANSE			
	Note	2023	2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Utsatt skattefordel	3	<u>159 060</u>	<u>171 386</u>
Sum immaterielle eiendeler		<u>159 060</u>	<u>171 386</u>
Sum anleggsmidler		<u>159 060</u>	<u>171 386</u>
Omløpsmidler			
Boliger under oppføring	1, 4	499 607	100 000
Kundefordringer		8 949	0
Andre kortsiktige fordringer		31 388	0
Bankinnskudd og kontanter		<u>6 986 500</u>	<u>13 103 801</u>
Sum omløpsmidler		<u>7 526 444</u>	<u>13 203 801</u>
Sum eiendeler		<u>7 685 504</u>	<u>13 375 187</u>
Organisasjonsnummer 980 699 870			



Frogner Invest AS			
BALANSE			
	Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5	100 000	100 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		959 918	915 767
Sum egenkapital	6	1 059 918	1 015 767
Avsetning for forpliktelser			
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig gjeld til konsern	2	5 366 500	0
Sum annen langsiktig gjeld		5 366 500	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		157 379	17 920
Avsatt til utbytte		0	3 000 000
Gjeld til konsern	2	187 700	8 361 500
Annen kortsiktig gjeld	4	914 007	980 000
Sum kortsiktig gjeld		1 259 086	12 359 420
Sum egenkapital og gjeld		7 685 504	13 375 187

Lillestrøm, 10.05.2024
Styret i Frogner Invest AS

 Per Berg styreleder	 Lise Kittilsen styremedlem	 Kristin Berg styremedlem
---	--	--

Organisasjonsnummer 980 699 870



FROGNER INVEST AS

NOTER TIL REGNSKAPET FOR 2023

NOTE 0 REGNSKAPSPRINSIPPER

Generelt

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

Selskapets ultimate morselskap er ØIE Prosjektutvikling AS, Jernbanegata 8, 2004 Lillestrøm
Konsernregnskap utarbeides av ØIE Prosjektutvikling AS

Klassifisering

Eiendeler knyttet til varekretsløpet klassifiseres som omløpsmidler. Samme regel gjelder for kortsiktig gjeld. Fordringer og gjeld som ikke knytter seg til varekretsløpet, klassifiseres som omløpsmidler/kortsiktig gjeld dersom de forfaller innen ett år fra utstedelsestidspunktet. Øvrige eiendeler klassifiseres som anleggsmidler, og øvrig gjeld klassifiseres som langsiktig.

Vurderingsregler :

Inntektsføringstidspunktet Inntekt resultatføres når den er opptjent.
Inntektsføring av boliger skjer ved overlevering til kjøper

Kostnadsføringstidspunktet / sammenstilling Utgifter sammenstilles med og kostnadsføres samtidig med de inntekter utgiftene kan henføres til. Utgifter som ikke kan henføres direkte til inntekter, kostnadsføres når de påløper.

Kundefordringer er vurdert til pålydende, nedskrevet med forventet tap på fordringer.

Øvrige omløpsmidler vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi

Varige driftsmidler aktiveres og avskrives dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr. 15.000. Varige driftsmidler vurderes til historisk kost med fradrag for bedriftsøkonomiske avskrivninger. Avskrivninger baseres på en vurdering av driftsmidlenes økonomiske og tekniske levetid. Selskapet benytter lineære/saldo avskrivninger for avskrivning av varige driftsmidler. Avskrivningssatsene er gjengitt i note.

Utsatt skatt / utsatt skattefordel i balansen beregnes på grunnlag av forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier i henhold til norsk regnskapsstandard for skatt. Ved beregning av utsatt skatt gjøres det fradrag for eventuelle fremførbare underskudd.

Betalbar skatt beregnes på grunnlag av årets skattemessige resultat.



FROGNER INVEST AS
NOTER TIL REGNSKAPET FOR 2023

NOTE 1 BOLIGER U OPPFØRING

Selskapets næringslokaler er bygget om til boliger for salg
Salg av boligene blir inntektsført ved overlevering til kjøper
Dette betyr at kostnader knyttet til prosjektet aktiveres som bolig u oppføring og innbetaling av depositum blir bokført som forskudd fra kunder. Det er ved overlevering til kjøper at inntekter og kostnader knyttet til overleverte enheter bokføres i resultatregnskapet.

Selskapet har solgt og overlevert 12 leiligheter i 2021 og resterende 4 i 2022
Nytt prosjekt er igangsatt

	2023	2022
Aktiverte byggekostnader bolig	100 000	10 933 809
Tilgang	399 607	532 129
Sum varebeholdning/boliger u oppføring	499 607	11 465 938
Kostpris solgte boliger	0	-11 365 938
Aktivert restverdi usolgte boliger/boder 31.12	499 607	100 000

NOTE 2 MELLOMREGNING KONSERN

	Renter	Fordring	Gjeld	Konsernbidrag
ØIE Gruppen AS	0		-5 366 500	
ØIE Gruppen AS			-187 700	-187 700

Selskapet kjøper ulike tjenester av morselskapet, kostnadsført kr. 7.000 inkl mva
Tjenestene leveres til markedsmessige betingelser.

NOTE 3 SPESIFIKASJON AV MIDLERTIDIGE FORSKJELLER OG BEREGNING AV SKATTER OG UNDERSKUDD TIL FREMFØRING

Midlertidige forskjeller oppstår da skattelovens vurderingsregler avviker fra regnskapslovens regler. Dette fører til forskjellig periodisering av inntekter og kostnader, og det beregnes 22% utsatt skatt på netto positive/negative midlertidige forskjeller.

Midlertidige forskjeller knyttet til:	2023	2022	Endring
Gevinst og tapskonto	-16 778	-20 973	4 195
Garantiavsetning	739 779	800 000	-60 221
Driftsmidler	0	0	0
Andre eiendeler	0	0	0
Fremførbart underskudd	0	0	0
Sum midlertidige forskjeller	723 001	779 027	-56 026
Utsatt skattefordel/utsatt skatt	159 060	171 386	



FROGNER INVEST AS
NOTER TIL REGNSKAPET FOR 2023

Forskjell mellom resultat før skattekostnad og årets skattegrunnlag:

	2023	2022
Resultat før skattekostnad:	244 177	2 361 675
Sum permanente forskjeller:	0	0
Sum endring midlertidige forskjeller	-56 026	5 244
Frømførbart underskudd		
Årets skattegrunnlag:	<u>188 151</u>	<u>2 366 919</u>
Avgitt konsernbidrag	<u>-187 700</u>	<u>-2 366 500</u>
Grunnlag for betalbar skatt	451	419

Skattekostnaden i regnskapet består av:	2023	2022
Betalbar skatt	0	0
Beregnet skatt av konsernbidrag	41 294	520 630
Endring utsatt skatt	12 326	-1 154
Sum bokført skattekostnad	<u>53 620</u>	<u>519 476</u>

Betalbar skatt i balansen består av:

22% av årets skattepliktige inntekt	0	0
Betalbar skatt	<u>0</u>	<u>0</u>

NOTE 4 PANT/SIKKERHETSSTILLELSE/GARANTIER

I eiendommen er tinglyst rettigheter for andelshaverne

Det er etablert byggsikkerhetsgaranti etter bustadoppføringslova i Standard Garanti på kr. 2.470.000. Garantien er sikret med selskyldnerkausjon fra søsterselskap

NOTE 5 AKSJER, AKSJEIERE

Selskapets aksjekapital på kr. 100.000 (100 aksjer a 1000) eies av:

ØIE Gruppen AS	100	100 % representert med hele styret
ØIE Gruppen AS utarbeider konsernregnskap		

NOTE 6 EGENKAPITAL

	Aksjekapital	Annen ek.	Sum
Egenkapital 01.01.	100 000	915 767	1 015 767
Årets resultat		190 557	
Avgitt konsernbidrag netto etter skatt		-146 406	
Avsatt utbytte		0	
Egenkapital 31.12.	<u>100 000</u>	<u>959 918</u>	<u>1 059 918</u>