



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - 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: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: Peter André Olsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 11.03.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

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, 13.08.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Annen driftskostnad		927 527	883 376
Sum kostnader		927 527	883 376
Driftsresultat		-927 527	-883 376
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		704 893	447 998
Annen renteinntekt		114 535	214 581
Sum finansinntekter		819 428	662 579
Nedskrivning av finansielle eiendeler		24 876 348	
Nedskrivning av finansielle eiendeler		8 048 701	4 055 816
Rentekostnad til foretak i samme konsern		15 710 168	6 161 144
Annen rentekostnad		14 482 029	7 228 052
Annen finanskostnad			218 175
Sum finanskostnader		63 117 246	17 663 187
Netto finans		-62 297 818	-17 000 608
Resultat før skattekostnad		-63 225 345	-17 883 984
Skattekostnad		-6 666 065	-2 994 199
Årsresultat		-56 559 280	-14 889 785
Overføringer og disponeringer			
Tilleggsutbytte		370 856 392	
Overføringer til/fra annen egenkapital		-427 415 672	-14 889 785
Sum overføringer og disponeringer		-56 559 280	-14 889 785



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel		13 160 514	6 494 449
Sum immaterielle eiendeler		13 160 514	6 494 449
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap		644 063 846	730 347 040
Lån til foretak i samme konsern		12 113 418	11 557 599
Sum finansielle anleggsmidler		656 177 264	741 904 639
Sum anleggsmidler		669 337 778	748 399 088
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre fordringer			1 669 589
Konsernfordringer		299 555 372	
Sum fordringer		299 555 372	1 669 589
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 317 010	111 388 323
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 317 010	111 388 323
Sum omløpsmidler		302 872 382	113 057 912
SUM EIENDELER		972 210 160	861 457 000
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		1 210 000	1 100 000
Overkurs		260 071 339	168 181 339



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Ikke registrert kapitalforhøyelse			92 000 000
Annen innskutt egenkapital		7 774 900	7 774 900
Sum innskutt egenkapital		269 056 239	269 056 239
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-267 846 239	159 569 434
Sum opptjent egenkapital		-267 846 239	159 569 434
Sum egenkapital		1 210 000	428 625 673
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		212 310 000	102 310 000
Sum annen langsiktig gjeld		212 310 000	102 310 000
Sum langsiktig gjeld		212 310 000	102 310 000
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		16 800 000	16 800 000
Utbytte		370 856 392	
Kortsiktig konserngjeld		360 650 105	178 383 483
Annen kortsiktig gjeld		10 383 663	135 337 844
Sum kortsiktig gjeld		758 690 160	330 521 327
Sum gjeld		971 000 160	432 831 327
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		972 210 160	861 457 000



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		611 271 590	872 057 266
Sum inntekter		611 271 590	872 057 266
Kostnader			
Varekostnad		528 444 640	734 495 648
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		4 889 083	633 757
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		7 935 188	25 000 000
Annen driftskostnad		51 352 304	21 980 513
Sum kostnader		592 621 215	782 109 918
Driftsresultat		18 650 375	89 947 348
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		861 161	393 509
Sum finansinntekter		861 161	393 509
Annen rentekostnad		7 631 020	1 053 952
Annen finanskostnad		995 450	218 175
Sum finanskostnader		8 626 470	1 272 127
Netto finans		-7 765 309	-878 618
Resultat før skattekostnad		10 885 066	89 068 730
Skattekostnad		-54 711 721	21 540 630
Årsresultat		65 596 787	67 528 100
Overføringer og disponeringer			
Tilleggsutbytte		370 856 392	0
Overføringer til/fra annen egenkapital		-305 259 605	67 528 098
Sum overføringer og disponeringer		65 596 787	67 528 098



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel		14 943 118	17 151 586
Goodwill		33 660 824	32 634 105
Sum immaterielle eiendeler		48 603 942	49 785 691
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		507 908 409	344 693 459
Maskiner og anlegg		92 536 809	135 888 780
Sum varige driftsmidler		600 445 218	480 582 239
Sum anleggsmidler		649 049 160	530 367 930
Omløpsmidler			
Varer			
Varer		987 820 681	1 502 457 049
Sum varer		987 820 681	1 502 457 049
Fordringer			
Kundefordringer		1 204 693	423 872
Andre fordringer		9 298 676	29 627 837
Sum fordringer		10 503 369	30 051 709
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		20 606 683	159 982 984
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		20 606 683	159 982 984
Sum omløpsmidler		1 018 930 733	1 692 491 742
SUM EIENDELER		1 667 979 893	2 222 859 672

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		1 210 000	1 100 000
Overkurs		260 071 339	168 181 339
Ikke registrert kapitalforhøyelse			92 000 000
Annen innskutt egenkapital		7 777 289	7 774 900
Sum innskutt egenkapital		269 058 628	269 056 239
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-231 439 948	73 822 046
Sum opptjent egenkapital		-231 439 948	73 822 046
Sum egenkapital		37 618 680	342 878 285
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt		170 151 727	163 198 694
Sum avsetninger for forpliktelser		170 151 727	163 198 694
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		946 404 226	1 511 711 014
Sum annen langsiktig gjeld		946 404 226	1 511 711 014
Sum langsiktig gjeld		1 116 555 953	1 674 909 708
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		16 800 000	16 800 000
Leverandørgjeld		7 562 661	46 732 203
Skyldige offentlige avgifter		91 448	
Utbytte		370 856 392	
Annen kortsiktig gjeld		118 494 757	141 539 485
Sum kortsiktig gjeld		513 805 258	205 071 688
Sum gjeld		1 630 361 211	1 879 981 396
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 667 979 891	2 222 859 681



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 732473

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: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: Peter André Olsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 11.03.2025

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 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

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

Brønnøysundregistrene, 12.08.2025

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	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Annen driftskostnad		927 527	883 376
Sum kostnader		927 527	883 376
Driftsresultat		-927 527	-883 376
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		704 893	447 998
Annen renteinntekt		114 535	214 581
Sum finansinntekter		819 428	662 579
Nedskrivning av finansielle eiendeler		24 876 348	
Nedskrivning av finansielle eiendeler		8 048 701	4 055 816
Rentekostnad til foretak i samme konsern		15 710 168	6 161 144
Annen rentekostnad		14 482 029	7 228 052
Annen finanskostnad			218 175
Sum finanskostnader		63 117 246	17 663 187
Netto finans		-62 297 818	-17 000 608
Resultat før skattekostnad		-63 225 345	-17 883 984
Skattekostnad		-6 666 065	-2 994 199
Årsresultat		-56 559 280	-14 889 785
Overføringer og disponeringer			
Tilleggsutbytte		370 856 392	
Overføringer til/fra annen egenkapital		-427 415 672	-14 889 785
Sum overføringer og disponeringer		-56 559 280	-14 889 785



Organisasjonsnr: 812 119 052
FRYSJAPARKEN UTVIKLING AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel		13 160 514	6 494 449
Sum immaterielle eiendeler		13 160 514	6 494 449
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap		644 063 846	730 347 040
Lån til foretak i samme konsern		12 113 418	11 557 599
Sum finansielle anleggsmidler		656 177 264	741 904 639
Sum anleggsmidler		669 337 778	748 399 088
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre fordringer			1 669 589
Konsernfordringer		299 555 372	
Sum fordringer		299 555 372	1 669 589
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 317 010	111 388 323
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 317 010	111 388 323
Sum omløpsmidler		302 872 382	113 057 912
SUM EIENDELER		972 210 160	861 457 000
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		1 210 000	1 100 000
Overkurs		260 071 339	168 181 339
Ikke registrert kapitalforhøyelse			92 000 000
Annen innskutt egenkapital		7 774 900	7 774 900
Sum innskutt egenkapital		269 056 239	269 056 239
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-267 846 239	159 569 434



Sum opptjent egenkapital	-267 846 239	159 569 434
Sum egenkapital	1 210 000	428 625 673
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	212 310 000	102 310 000
Sum annen langsiktig gjeld	212 310 000	102 310 000
Sum langsiktig gjeld	212 310 000	102 310 000
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	16 800 000	16 800 000
Utbytte	370 856 392	
Kortsiktig konserngjeld	360 650 105	178 383 483
Annen kortsiktig gjeld	10 383 663	135 337 844
Sum kortsiktig gjeld	758 690 160	330 521 327
Sum gjeld	971 000 160	432 831 327
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	972 210 160	861 457 000



Organisasjonsnr: 812 119 052
FRYSJAPARKEN UTVIKLING AS

KONSERNRESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		611 271 590	872 057 266
Sum inntekter		611 271 590	872 057 266
Kostnader			
Varekostnad		528 444 640	734 495 648
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		4 889 083	633 757
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		7 935 188	25 000 000
Annen driftskostnad		51 352 304	21 980 513
Sum kostnader		592 621 215	782 109 918
Driftsresultat		18 650 375	89 947 348
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		861 161	393 509
Sum finansinntekter		861 161	393 509
Annen rentekostnad		7 631 020	1 053 952
Annen finanskostnad		995 450	218 175
Sum finanskostnader		8 626 470	1 272 127
Netto finans		-7 765 309	-878 618
Resultat før skattekostnad		10 885 066	89 068 730
Skattekostnad		-54 711 721	21 540 630
Årsresultat		65 596 787	67 528 100
Overføringer og disponeringer			
Tilleggsutbytte		370 856 392	0
Overføringer til/fra annen egenkapital		-305 259 605	67 528 098
Sum overføringer og disponeringer		65 596 787	67 528 098



Organisasjonsnr: 812 119 052
FRYSJAPARKEN UTVIKLING AS

KONSERNBALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel		14 943 118	17 151 586
Goodwill		33 660 824	32 634 105
Sum immaterielle eiendeler		48 603 942	49 785 691
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		507 908 409	344 693 459
Maskiner og anlegg		92 536 809	135 888 780
Sum varige driftsmidler		600 445 218	480 582 239
Sum anleggsmidler		649 049 160	530 367 930
Omløpsmidler			
Varer			
Varer		987 820 681	1 502 457 049
Sum varer		987 820 681	1 502 457 049
Fordringer			
Kundefordringer		1 204 693	423 872
Andre fordringer		9 298 676	29 627 837
Sum fordringer		10 503 369	30 051 709
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		20 606 683	159 982 984
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		20 606 683	159 982 984
Sum omløpsmidler		1 018 930 733	1 692 491 742
SUM EIENDELER		1 667 979 893	2 222 859 672
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		1 210 000	1 100 000
Overkurs		260 071 339	168 181 339
Ikke registrert kapitalforhøyelse			92 000 000
Annen innskutt egenkapital		7 777 289	7 774 900
Sum innskutt egenkapital		269 058 628	269 056 239



Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	-231 439 948	73 822 046
Sum opptjent egenkapital	-231 439 948	73 822 046
Sum egenkapital	37 618 680	342 878 285
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Utsatt skatt	170 151 727	163 198 694
Sum avsetninger for forpliktelses	170 151 727	163 198 694
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	946 404 226	1 511 711 014
Sum annen langsiktig gjeld	946 404 226	1 511 711 014
Sum langsiktig gjeld	1 116 555 953	1 674 909 708
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	16 800 000	16 800 000
Leverandørgjeld	7 562 661	46 732 203
Skyldige offentlige avgifter	91 448	
Utbytte	370 856 392	
Annen kortsiktig gjeld	118 494 757	141 539 485
Sum kortsiktig gjeld	513 805 258	205 071 688
Sum gjeld	1 630 361 211	1 879 981 396
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 667 979 891	2 222 859 681



Organisasjonsnr: 812 119 052
FRYSJAPARKEN UTVIKLING 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.



Organisasjonsnr: 812 119 052
FRYSJAPARKEN UTVIKLING AS

NOTEOPPLYSNINGER - KONSERN

- alle poster oppgitt i hele tall



Årsregnskap 2024 Frysjaparken Utvikling AS

Organisasjonsnr: 812 119 052



Resultatregnskap Frysjaiparken Utvikling AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2024	2023
Annen driftskostnad	1	927 527	883 376
Sum driftskostnader		927 527	883 376
Driftsresultat		-927 527	-883 376
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	2	704 893	447 998
Annen renteinntekt		114 535	214 581
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler		8 048 701	4 055 816
Rentekostnad til foretak i samme konsern	2	15 710 168	6 161 144
Annen rentekostnad		14 482 029	7 228 052
Annen finanskostnad		24 876 348	218 175
Resultat av finansposter		-62 297 818	-17 000 609
Resultat før skattekostnad		-63 225 345	-17 883 984
Skattekostnad på resultat	3	-6 666 065	-2 994 199
Årsresultat		-56 559 280	-14 889 785
Overføringer			
Tilleggsutbytte		370 856 392	0
Overført fra annen egenkapital		427 415 672	14 889 785
Sum overføringer	4	-56 559 280	-14 889 785



Balanse Frysjaparken Utvikling AS

Eiendeler	Note	2024	2023
Utsatt skattefordel	3	13 160 514	6 494 449
Sum immaterielle eiendeler		13 160 514	6 494 449
<i>Finansielle anleggsmidler</i>			
Investeringer i datterselskap	5	644 063 846	730 347 040
Lån til foretak i samme konsern	2, 6	12 113 418	11 557 599
Sum finansielle anleggsmidler		656 177 264	741 904 639
Sum anleggsmidler		669 337 778	748 399 088
Omløpsmidler			
<i>Fordringer</i>			
Andre kortsiktige fordringer		0	1 669 589
Konsernfordringer	2	299 555 372	0
Sum fordringer		299 555 372	1 669 589
<i>Bankinnskudd, kontanter o.l</i>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		3 317 010	111 388 323
Sum bankinnskudd, kontanter o.l		3 317 010	111 388 323
Sum omløpsmidler		302 872 382	113 057 912
Sum eiendeler		972 210 160	861 457 000



Balanse

Frysjaparken Utvikling AS

Egenkapital og gjeld	Note	2024	2023
Egenkapital			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	4, 7	1 210 000	1 100 000
Overkurs	4	260 071 339	168 181 339
Vedtatt, ikke registrert kapitalforhøyelse	4, 7	0	92 000 000
Annen innskutt egenkapital	4	7 774 900	7 774 900
Sum innskutt egenkapital		269 056 239	269 056 239
Annen egenkapital	4	-267 846 239	159 569 434
Sum opptjent egenkapital		-267 846 239	159 569 434
Sum egenkapital		1 210 000	428 625 673
Gjeld			
<i>Avsetning for forpliktelser</i>			
<i>Annen langsiktig gjeld</i>			
Langsiktig konserngjeld	2	360 650 105	178 383 483
Gjeld til kredittinstitusjoner		229 110 000	119 110 000
Øvrig langsiktig gjeld		10 000 000	135 270 040
Sum annen langsiktig gjeld		599 760 105	432 763 523
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Utbytte		370 856 392	0
Annen kortsiktig gjeld		383 663	67 804
Sum kortsiktig gjeld		371 240 055	67 804
Sum gjeld		971 000 160	432 831 327
Sum egenkapital og gjeld		972 210 160	861 457 000

Oslo
Styret i Frysjaparken Utvikling AS

Kathinka Lien Augustine
styreleder

Leif Oddvin Jensen
styremedlem

Stig Børger Bratlie
styremedlem

Knut Erik Manstad
styremedlem

Ida Martine Strøm
styremedlem



Noter til regnskapet 2024

Regnskapsprinsipper

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

Forutsetningen om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelsen.

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.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler bestemte 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.

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.

Investeringer i andre selskaper

Kostmetoden brukes som prinsipp for investeringer i andre selskaper. Kostprisen økes når midler tilføres ved kapitalutvidelse, eller når det gis konsernbidrag til datterselskap. Mottatte utdelinger resultatføres i utgangspunktet som inntekt. Utbytte/konsernbidrag fra datterselskap regnskapsføres det samme året som datterselskapet avsetter beløpet. Utbytte fra andre selskaper regnskapsføres som finansinntekt når utbyttet er vedtatt. Investeringene blir nedskrevet til virkelig verdi dersom verdifallet ikke er forbigående.

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.

I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

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 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.

Oppføring av utsatt skattefordel på netto skattereduserende forskjeller som ikke er utlignet og underskudd til fremføring, er begrunnet med antatt fremtidig inntjening. Utsatt skattefordel som kan balanseføres og utsatt skatt er oppført netto i balansen.



Noter til regnskapet 2024

Note 1 Lønnskostnader, ingen ansatte

Det er ikke utbetalt ytelser til styret eller ledende personer i 2024.

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

Note 2 Mellomværende med selskap i samme konsern

Fordringer	Forhold til motparten	2024	2023
Langsiktige fordringer	Datterselskap	12 113 418	11 557 599
Gjeld	Forhold til motparten	2024	2023
Langsiktig gjeld	Datterselskap	360 650 105	178 383 483



Noter til regnskapet 2024

Note 3 Skatt

Årets skattekostnad	2024	2023
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skatt	-6 666 065	-2 994 199
Skattekostnad ordinært resultat	-6 666 065	-2 994 199
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	-63 225 345	-17 883 984
Permanente forskjeller	32 925 049	4 273 991
Skattepliktig inntekt	-30 300 296	-13 609 993
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	0
Sum betalbar skatt i balansen	0	0

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

	2024	2023	Endring
Akkumulert fremførbart underskudd	-59 648 518	-29 348 222	30 300 296
Avskåret rentefradrag	-172 000	-172 000	0
Grunnlag for utsatt skattefordel	-59 820 518	-29 520 222	30 300 296
Utsatt skattefordel (22 %)	-13 160 514	-6 494 449	6 666 065

Note 4 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Annen innskutt EK	Sum egenkapital
Pr. 01.01	1 100 000	260 181 339	159 569 434	7 774 900	428 625 673
Kapitalforhøyelse	110 000	-110 000		0	0
Avsatt utbytte			-370 856 392		-370 856 392
Årets resultat	0	0	-56 559 280	0	-56 559 280
Pr 31.12	1 210 000	260 071 339	-267 846 239	7 774 900	1 210 000

Note 5 Investering i datterselskap, tilknyttet selskap og felleskontrollert virksomhet

Investeringene i datterselskap, tilknyttet selskap og felleskontrollert virksomhet regnskapsføres etter kostmetoden.

Selskap	Forretningskontor	Eierandel	Egenkapital (100%)	Årets resultat	Kostpris 31.12
Frysjaparken Eiendom AS	Oslo	100 %	1 863 600	283 244 508	377 288 928
Frysjaveien 33 AS	Oslo	100 %	-123 461	-350 299	17 833 107
Frysjaparken Finer AS	Oslo	100 %	21 467 111	-6 855 353	245 775 893

Frysjaparken Utvikling AS

Side 7



Noter til regnskapet 2024

Frysjaparken Felt A Barnehage AS	Oslo	100 %	2 440 166	-69 922	0
Frysjaparken Felt A Næring	Oslo	100 %	646 220	-44 114	3 165 917
Sum					644 063 845



Noter til regnskapet 2024

Note 6 Gjeld og pantstillelser

	2024	2023
Langsiktig gjeld	229 110 000	119 110 000

Eiendeler som er stillet sikkerhet for lånet

	Eierandel	Bokført verdi
Frysjaparken Eiendom AS	100 %	377 288 928
Frysjaveien 33 AS	100 %	17 833 107
Sum		395 122 035

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 ubebygget areal.

Deponert av Frysjaparken Utvikling AS (eier):

- Pant i 100% av aksjene i Frysjaparken Eiendom AS
- Pant i 100% av aksjene i Frysjaveien 33 AS
- Pant i 100% av aksjene i Frysjaparken Felt B Næring AS
- Pant i 100 % av aksjene i Frysjaparken Utvikling AS
- Pant i 100 % av aksjene i Frysjaparken Finer AS
- Pant i 100 % av aksjene i Frysjaveien 29 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 1 500 000 000 i gnr. 59, bnr. 328, Oslo.
Hjemmelshaver/reell eier er Frysjaveien 29 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 selvskyldnerkausjon pålydende kr 2 200 000 000 fra Frysjaparken Utvikling AS.
Det er stilt selvskyldnerkausjon pålydende kr 3 000 000 000 fra Frysjaparken Felt B Næring.



Noter til regnskapet 2024

Note 7 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Frysjaparken Utvikling AS pr. 31.12 består av:

	<u>Antall</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Bokført</u>
Ordinære aksjer	11 000	100,0	1 100 000
Sum	11 000		1 100 000

Eierstruktur

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	<u>Ordinære</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Stemmeandel</u>
Obos Nye Hjem AS	5 500	50,0	50,0
Stor-oslo Eiendom Holding AS	2 233	20,3	20,3
Brj Boliginvest AS	2 101	19,1	19,1
Ng Eiendom Øst AS	1 166	10,6	10,6
Totalt antall aksjer	11 000	100,0	100,0



Admincontrol

List of Signatures Page 1/1

Frysjaparken Utvikling AS- Konsernregnskap inkl sign.pdf

Name	Method	Signed at
Strøm, Ida Martine	BANKID	2025-03-11 14:51 GMT+01
Manstad, Knut Erik	BANKID	2025-03-10 07:45 GMT+01
Bratlie, Stig Børger	BANKID	2025-03-07 17:51 GMT+01
Jensen, Leif Oddvin	BANKID	2025-03-07 15:12 GMT+01
Augustine, Kathinka Lien	BANKID	2025-03-07 11:57 GMT+01



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

External reference: 65A3F3F216BD4340BB604A4A7D9ED559



Resultatregnskap - mor/konsern

Frysjaparken Utvikling AS

2024	Morselskap 2023		Note	Konsern 2024	2023
		Driftsinntekter og driftskostnader			
0	0	Leieinntekter		4 934 832	3 557 677
0	0	Salg av bolig		606 336 759	868 499 589
<u>0</u>	<u>0</u>	Sum driftsinntekter	1,2	<u>611 271 590</u>	<u>872 057 266</u>
0	0	Varekostnad	2,3	528 444 640	734 495 648
0	0	Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eier	6	4 889 083	633 757
0	0	Nedskrivning av driftsmidler og immaterielle eier	6	7 935 188	25 000 000
927 527	883 376	Annen driftskostnad	3,4	51 352 304	21 980 513
<u>927 527</u>	<u>883 376</u>	Sum driftskostnader		<u>592 621 215</u>	<u>782 109 918</u>
<u>-927 527</u>	<u>-883 376</u>	Driftsresultat		<u>18 650 376</u>	<u>89 947 348</u>
		Finansinntekter og finanskostnader			
704 893	447 998	Renteinntekt fra foretak i samme konsern		0	0
114 535	214 581	Annen renteinntekt		861 161	393 509
24 876 348	0	Nedskrivning av finansielle eiendeler		0	0
8 048 701	4 055 816	Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler		0	0
15 710 168	6 161 144	Rentekostnad til foretak i samme konsern		0	0
14 482 029	7 228 052	Annen rentekostnad		7 631 020	1 053 952
0	218 175	Annen finanskostnad		995 450	218 175
<u>-62 297 818</u>	<u>-17 000 609</u>	Resultat av finansposter		<u>-7 765 309</u>	<u>-878 619</u>
<u>-63 225 345</u>	<u>-17 883 984</u>	Ordinært resultat før skattekostnad		<u>10 885 067</u>	<u>89 068 729</u>
-6 666 065	-2 994 199	Skattekostnad på ordinært resultat	5	-54 711 721	21 540 630
<u>-56 559 280</u>	<u>-14 889 785</u>	Periodens resultat		<u>65 596 788</u>	<u>67 528 099</u>
		Tilleggsutbytte			
370 856 392	0	Tilleggsutbytte		370 856 392	0
-427 415 672	-14 889 785	Avsatt til annen egenkapital	8	-305 271 287	67 528 098
<u>-56 559 280</u>	<u>-14 889 785</u>	Sum disponert		<u>65 596 786</u>	<u>67 528 098</u>



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

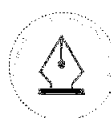
Document ID:
65A3F3F216BD4340BB604A4A7D9ED559



Balanse - mor/konsern

Frysjaparken Utvikling AS

Morselskap				Konsern	
2024	2023		Note	2024	2023
		Eiendeler			
		Anleggsmidler			
		Immaterielle eiendeler			
13 160 514	6 494 449	Utsatt skattefordel	5	14 943 118	17 151 586
0	0	Goodwill	6	33 660 824	32 634 105
<u>13 160 514</u>	<u>6 494 449</u>	Sum immaterielle eiendeler		<u>48 603 942</u>	<u>49 785 690</u>
		Varige driftsmidler			
0	0	Tomter, bygninger o.a. fast eiendom		507 908 409	344 693 459
0	0	Maskiner og anlegg		92 536 809	135 888 780
<u>0</u>	<u>0</u>	Sum varige driftsmidler	6	<u>600 445 218</u>	<u>480 582 239</u>
644 063 846	730 347 040	Investeringer i datterselskap	7	0	0
12 113 418	11 557 599	Lån til foretak i samme konsern	7,9	0	0
<u>656 177 264</u>	<u>741 904 639</u>	Sum finansielle anleggsmidler		<u>0</u>	<u>0</u>
<u>669 337 778</u>	<u>748 399 088</u>	Sum anleggsmidler		<u>649 049 160</u>	<u>530 367 929</u>
		Omløpsmidler			
		Varer			
0	0	Lager av varer og annen beholdning	3	987 820 681	1 502 457 049
<u>0</u>	<u>0</u>	Sum varer		<u>987 820 681</u>	<u>1 502 457 049</u>
		Fordringer			
0	0	Kundefordringer		1 204 693	423 872
299 555 372	0	Kundefordringer på selskap i samme konsern		0	0
0	1 669 589	Andre kortsiktige fordringer		9 298 676	29 627 837
<u>299 555 372</u>	<u>1 669 589</u>	Sum fordringer		<u>10 503 369</u>	<u>30 051 709</u>
		Bankinnskudd, kontanter o.l			
3 317 010	111 388 323	Bankinnskudd, kontanter o.l.		20 606 683	159 982 984
<u>3 317 010</u>	<u>111 388 323</u>	Sum bankinnskudd, kontanter o.l		<u>20 606 683</u>	<u>159 982 984</u>
<u>302 872 382</u>	<u>113 057 912</u>	Sum omløpsmidler		<u>1 018 930 732</u>	<u>1 692 491 742</u>
<u>972 210 160</u>	<u>861 457 000</u>	Sum eiendeler		<u>1 667 979 892</u>	<u>2 222 859 671</u>



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

Document ID:
65A3F3F216BD4340BB604A4A7D9ED559



Balanse - mor/konsern

Frysjaiparken Utvikling AS

Morselskap			Konsern	
2024	2023	Note	2024	2023
Egenkapital og gjeld				
Innskutt egenkapital				
1 210 000	1 100 000		1 210 000	1 100 000
260 071 339	168 181 339		260 071 339	168 181 339
7 774 900	7 774 900		7 777 289	7 774 900
0	92 000 000		0	92 000 000
<u>269 056 239</u>	<u>269 056 239</u>		<u>269 058 628</u>	<u>269 056 239</u>
Opptjent egenkapital				
-267 846 239	159 569 434		-231 439 949	73 822 046
<u>-267 846 240</u>	<u>159 569 433</u>		<u>-231 439 948</u>	<u>73 822 046</u>
<u>1 209 999</u>	<u>428 625 672</u>	8	<u>37 618 681</u>	<u>342 878 286</u>
Gjeld				
Avsetning for forpliktelser				
0	0	5	170 151 727	163 198 694
<u>0</u>	<u>0</u>		<u>170 151 727</u>	<u>163 198 694</u>
Annen langsiktig gjeld				
212 310 000	102 310 000	10	946 404 226	1 511 711 014
<u>212 310 000</u>	<u>102 310 000</u>		<u>946 404 226</u>	<u>1 511 711 014</u>
Kortsiktig gjeld				
16 800 000	16 800 000	10	16 800 000	16 800 000
0	0		7 562 661	46 732 203
0	0		91 448	0
370 856 392	0		370 856 392	0
360 650 105	178 383 483		0	0
10 383 663	135 337 844		118 494 757	141 539 475
<u>758 690 160</u>	<u>330 521 327</u>		<u>513 805 258</u>	<u>205 071 677</u>
<u>971 000 160</u>	<u>432 831 327</u>		<u>1 630 361 210</u>	<u>1 879 981 385</u>
<u>972 210 160</u>	<u>861 457 000</u>		<u>1 667 979 892</u>	<u>2 222 859 672</u>

Oslo

Styret i Frysjaiparken Utvikling AS

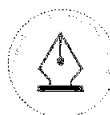
Kathinka Lien Augustine
styreleder

Leif Oddvin Jensen
styremedlem

Stig Børger Brattlie
styremedlem

Knut Erik Manstad
styremedlem

Ida Martine Strøm
styremedlem



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

Document ID:
65A3F3F216BD4340BB604A4A7D9ED559



Kontantstrømoppstilling - Frysjaparken Utvikling AS

OPERASJONELLE AKTIVITETER	Morselskap		Konsern	
	2024	2023	2024	2023
Resultat før skattekostnad	-63 225 345	-17 883 984	10 885 067	88 798 001
Periodens betalte skatt				
Tap/(gevinst) ved salg av anleggsmidler	-8 440 859			
Avskrivninger			4 889 083	633 757
Nedskrivninger av finansielle anleggsmidler og driftsmidler	8 048 701	4 055 816	7 935 188	25 000 000
Kostnadsføring merverdier			79 463 458	137 653 519
Endring i varelager			514 636 368	-756 408 392
Endring i kundefordringer			-780 821	176 614
Endring i leverandørgjeld			-39 169 542	-15 494 073
Endring i andre kortsiktige fordringer				8 379 257
Endring i konsernfordringer	-555 819	-1 047 998		
Effekt av valutakursendringer				
Poster klassifisert som investerings- eller finansieringsaktiviteter				
Endring i andre tidsavgrensingsposter	7 848 611	31 712 648	12 493 497	9 390 390
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	-56 324 711	16 836 482	590 352 298	-501 870 928
INVESTERINGSAKTIVITETER				
Innbetalinger ved salg av varige driftsmidler				
Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler			-39 151 771	-42 430 359
Innbetalinger ved salg av aksjer og andeler i andre foretak				
Utbetalinger ved kjøp av aksjer og andeler i andre foretak	-218 743 184			
Utbetalinger ved kjøp av andre investeringer				
Innbetalinger ved salg av andre investeringer				
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-218 743 184	0	-39 151 771	-42 430 359
FINANSIELLE AKTIVITETER				
Innbetalinger ved opptak av ny langsiktig gjeld	110 000 000		110 000 000	575 454 220
Innbetalinger ved opptak av ny kortsiktig gjeld				0
Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld	-125 270 040		-800 576 828	0
Utbetalinger ved nedbetaling av kortsiktig gjeld				0
Innbetaling ved opptak av konserngjeld	182 266 622			0
Innbetalinger av egenkapital		92 000 000		92 000 000
Tilbakebetalinger av egenkapital				0
Innbetalinger mottatt utbytte datterselskap				0
Utbetalinger av utbytte				0
Innbetalinger av konsernbidrag				0
Utbetalinger av konsernbidrag				0
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	166 996 582	92 000 000	-690 576 828	667 454 220
Netto endring i likviditet gjennom året	-108 071 313	108 836 482	-139 376 301	123 152 933
Likviditetsbeholdning 1.1.	111 388 323	2 551 841	159 982 984	36 830 051
Likviditetsbeholdning 31.12.	3 317 010	111 388 323	20 606 683	159 982 984



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

Document ID:
65A3F3F216BD4340BB604A4A7D9ED559



Frysjaparken Utvikling AS Noter til årsregnskapet 2024

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:
65A3F3F216BD4340BB604A4A7D9ED559



Konsernsammensetning

I 2024 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
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 Næring AS	100 %	Dronning Eufemias gate 16, 0191 Oslo
Frysjøparken Finer Borettslag	100 %	Dronning Eufemias gate 16, 0191 Oslo
Frysjøtunet Borettslag	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 dattersekkapet er eliminert mot egenkapitalen i dattersekkapet 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 lå til grunn ved oppkjøpene. Regnskapsprinsippene er ellers nærmere omtalt i de tilhørende noter til de enkelte regnskapspostene.

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	
	2024	2023
Inntekter knyttet til Felt C	0	54 808 313
Inntekter knyttet til Felt B	567 259 486	813 691 276
Leieinntekter	4 934 832	3 557 677
Annen driftsinntekt	0	0
Sum	572 194 317	872 057 266

Note 3 Langsiktige tilvirkningskontrakter

Resultatposter vedrørende prosjekt - Felt C	2024	2023
Totalt inntektsført på igangværende prosjekter	-	1 445 830 000
Totalt kostnadsført på igangværende prosjekter	-	1 070 799 901
Totalt netto resultatført på igangværende prosjekt	-	375 030 099

Felt C er ferdig utviklet og samtlige leiligheter er solgt og overlevert per 31.12.2024.

Resultatposter vedrørende prosjekt - Felt B	2024	2023
Totalt inntektsført på igangværende prosjekter	2 011 509 000	1 444 249 514
Totalt kostnadsført på igangværende prosjekter	1 706 454 266	1 213 842 996
Totalt netto resultatført på igangværende prosjekt	305 054 734	230 406 518

Løpende avregningsmetode er benyttet. Estimert fullføring for felt B er 100%, salgsgrad på 91,15% og en ferdigstillelesgrad på 91,15%

Lager av bolig i produksjon	2024	2023
Lager av boligproduksjon	1 067 919 787	1 643 336 818
Mottatt forskudd ved salg av leiligheter	67 240 256	152 331 398
Lager av boligproduksjon	1 000 679 531	1 491 005 420

Selskapets varebeholdning gjelder påløpte kostnader knyttet til utviklingen av felt A og B på Frysjo.

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 31.12.24.



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

Document ID:
65A3F3F216BD4340BB004A4A7D9ED559



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

Morselskapet

Det er ikke utbetalt ytelser til styret eller ledende personer i 2024.
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 2024 utgjorde kr 620 860,-. Godtgjørelsen er fordelt på følgende:

Beløp i NOK

	2024
Lovpålagt revisjon	100 000
Teknisk utarbeidelse av konsernregnskap, selskapsregnskap og ligningspapirer	291 500
Bistand	229 360
Sum revisjonshonorar	620 860

Konsernet

Det har ikke vært ansatte i konsernet i 2024.
Det er ikke utbetalt godtgjørelse til styre eller daglig leder i 2024.

Det er kostnadsført kr 1 310 593,- til revisor i 2024. Kostnaden fordeler seg på følgende:

	2024
Lovpålagt revisjon	373 000
Teknisk utarbeidelse av konsernregnskap, selskapsregnskap og ligningspapirer	421 000
Annen bistand	516 593
Sum revisjonshonorar	1 310 593

Note 5 Skattenote

Morselskap

Årets skattekostnad	2024	2023
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skattefordel	-6 666 065	-2 994 199
Skattekostnad ordinært resultat	-6 666 065	-2 994 199

Skattepliktig inntekt:

Ordinært resultat før skatt	-53 225 345	-17 883 984
Permanente forskjeller	32 925 049	4 273 991
Mottatt konsernbidrag	0	0
Anvendelse av fremførbart underskudd	0	0
Skattepliktig inntekt:	-30 300 295	-13 609 992

Betalbar skatt i balansen:

Betalbar skatt på årets resultat	0	0
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	0	0
Sum betalbar skatt i balansen	0	0

Spesifikasjon midlertidige forskjeller: 1)

	2024	2023	Endring
Akkumulert fremførbart underskudd	-59 648 518	-29 348 222	-30 300 295
Avskåret rentefradrag	-172 000	-172 000	0
Grunnlag utsatt skatt (før fremførbart underskudd)	-59 820 518	-29 520 222	-30 300 296
			0

(+) Utsatt skatt / (-) Utsatt skattefordel

Skattesats utsatt skatt	-13 160 514	-6 494 449	6 666 065
-------------------------	-------------	------------	-----------

Konsern

Årets skattekostnad		2024
		-54 711 721

Spesifikasjon midlertidige forskjeller:

	2024
Merverdier	469 914 355
Teknisk GW	-
Driftsmidler	-15 033 481
Gevinst- taps konto	-8 204 692
Andre midlertidige forskjeller	-857 109
Var elager	386 346 236
Grunnlag utsatt skatt (før fremførbart underskudd)	832 165 309
Fremførbart underskudd	-126 499 632
Avskåret rentefradrag	-172 000
Grunnlag utsatt skatt	705 493 677
22 % utsatt skatt	155 208 609



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

Document ID:
65A3F3F216BD4340BB04A4A7D9ED559



Note 6 Varige driftsmidler

Konsernet

	Teknisk goodwill	Merverdier	Anlegg under utførelse	Tomter	Bygninger	Inventar, driftsløsere, etc	Sum
Anskaffelseskost 01.01	32 534 105	289 201 275	214 917 725	2 232 362	146 562 033	7 570 544	693 118 044
Årets tilgang og omklassifisering	1 025 719	262 411 909	39 151 771				302 590 399
Årets avgang og omklassifisering		-81 698 829	-129 534 034		9 733 532		-201 499 331
Anskaffelseskost 31.12	33 660 824	469 914 355	124 535 462	2 232 362	156 295 565	7 570 544	794 209 112
Akkumulerte avskrivninger 31.12					144 704 835	7 449 976	152 154 811
Akkumulerte nedskrivninger 31.12					7 935 188		7 935 188
Balansført verdi pr. 31.12	33 660 824	469 914 355	124 535 462	2 232 362	3 655 542	120 568	634 106 042

Årets avskrivninger	*	*	Avskrives ikke	Avskrives ikke	4 859 008	30 076	4 889 084
Avskrivningsplan	*	*			Linær	Linær	
Økonomisk levetid	*	*			20-55 år	5 år	

* Merverdier og teknisk goodwill kostnadsføres løpende iht ferdigstillelsesgrad.

Anlegg under utførelse gjelder prosjekteringskostnader knyttet til utviklingen 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 %	1 863 600	283 244 508	377 288 928
Frysjaveien 33 AS	Oslo	100 %	-123 461	-350 299	17 833 107
Frysjaparken Finer AS	Oslo	100 %	24 783 577	-3 538 886	245 775 893
Frysjaparken Felt A Barnehage AS	Oslo	100 %	2 410 166	-69 922	-
Frysjaparken Felt A Næring AS	Oslo	100 %	646 220	-44 114	3 165 917
Sum					644 063 845

Frysjaparken Utvikling AS har følgende mellomværende med selskap i konsernet

Fordringer	2024	2023
Langsiktige fordringer Frysjaveien 33 AS	11 454 028	10 791 806
Langsiktige fordringer Frysjaparken Felt A Næring AS	329 695	310 635
Langsiktige fordringer Frysjaparken Felt A Bolig AS	329 695	310 635
Langsiktige fordringer Frysjaparken Felt B Næring AS	-	144 523
Utbytte fra Frysjaparken Eiendom AS	299 555 372	-
Sum fordringer	311 668 790	11 557 599

Gjeld	2024	2023
Langsiktig gjeld Frysjaparken Eiendom AS	360 650 105	178 383 483
Sum gjeld	360 650 105	178 383 483

Lånet renteberegnes med 6,5% p.a

Note 8 Egenkapital

Morselskap

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt		
			EK	Sum egenkapital	
Pr. 01.01	1 100 000	260 181 339	7 774 900	159 569 434	428 625 673
Kapitalforhøyelse	110 000	-110 000			-
Avsatt utbytte				-370 856 392	-370 856 392
Årets resultat				-56 559 280	-56 559 280
Pr 31.12	1 210 000	260 071 339	7 774 900	-267 846 238	1 210 000

Konsernet

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt		Sum
			egenkapital	Annen egenkapital	
Pr 01.01	1 210 000	260 071 339	7 774 900	73 822 048	342 878 286
Årest resultat				6 513 219	65 596 788
Avsatt utbytte				-370 856 392	-370 856 392
Egenkapital 31.12.	1 210 000	260 071 339	7 774 900	-290 521 125	37 618 681



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

Document ID:
65A3F3F216BD4340BB004A4A7D9ED559



Note 9 Antall aksjer, aksjeeiere mv.

Aksjekapital	Antall	Pålydende	Balansført
Ordinære aksjer	11 000	110	1 210 000

Alle aksjene gir samme rettigheter i selskapet.

Aksjonærer	Aksjer	Eierandel
Obos Nyeljøem 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 10 Gjeld, pantstillelser og garantier

	Morselskapet	
	2024	2023
Gjeld som er sikret ved pant o.l.		
Gjeld til kredittinstitusjoner	212 310 000	102 310 000
Kassakreditt	16 800 000	16 800 000

Balansført verdi av pantsatte eiendeler

	Eierandel	Bokført Verdi
Frysjøparken Eiendom AS	100 %	377 288 928
Frysjøveien 33 AS	100 %	17 833 107
Frysjøparken Finer AS	100 %	245 775 893

	Konsern	
	2024	2023
Gjeld som er sikret ved pant o.l.		
Gjeld til kredittinstitusjoner	212 310 000	102 310 000
Byggelån	734 094 226	1 409 401 014
Kortsiktig gjeld	16 800 000	16 800 000

Balansført verdi av pantsatte eiendeler

	Eierandel	Bokført Verdi
Frysjøparken Eiendom AS	100 %	377 288 928
Frysjøveien 33 AS	100 %	17 833 107
Frysjøparken Finer AS	100 %	245 775 893

For lån datterselskapet Frysjøparken Eiendom AS har til Nordea Bank Abp, filial i Norge, er det stilt følgende sikkerhet:

Panterrett pålydende NOK 3 000 000 000 i gnr. 59, bnr. 237, 324, 734, 735, 736 i Oslo Kommune. Hjemmelshaver/reell eier: Frysjøparken Eiendom AS.

Panterrett pålydende NOK 20 000 000 i gnr. 59, bnr. 338, Oslo Kommune. Hjemmelshaver/reell eier: Frysjøveien 33 AS.

Panterrett pålydende NOK 1 500 000 000 i gnr. 59, bnr. 328, Oslo Kommune. Hjemmelshaver/reell eier: Frysjøparken Finer AS.

Deponert av Frysjøparken Utvikling AS:
Pant i 100 % av aksjene i Frysjøparken Eiendom AS
Pant i 100 % av aksjene i Frysjøveien 33 AS
Pant i 100 % av aksjene i Frysjøveien Finer AS

Selvskyldnerkausjon pålydende NOK 2 200 000 000,00 fra Frysjøparken Utvikling AS.



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

Document ID:
65A3F3F216BD4340BB604A4A7D9ED559



BDO AS
Bygdøy allé 2
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Frysjaparken Utvikling AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Frysjaparken Utvikling AS.

Årsregnskapet består av:

- Selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2024, 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 2024, 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 2024 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk i Norge, og
- Gir konsernregnskapet et rettviseende bilde av konsernets finansielle stilling per 31. desember 2024 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med 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 i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av 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.

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 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 avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av 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 Dokumentnøkkel: Y3HBB-IQ7YE-HR83G-FDYU7-CLVOZ-PW8D1



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."

Ramberg, Anders

Partner

På vegne av: BDO AS

Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-747087

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-06-30 13:00:46 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: Y3HBB-IQ7YE-HR83G-FDYU7-CLVOZ-PW8DT

Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglest med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se <https://eud.penneo.com>.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.