



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 817 997 252  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: FROST RETAIL INVEST AS  
Forretningsadresse: v/UNION Eiendomskapital AS  
Bolette brygge 1  
0252 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

### Konsern

Morselskap i konsern: Ja  
Konsernregnskap lagt ved: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Bjørn Henningsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.02.2023

### 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, 23.01.2024



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	3		
Annen driftskostnad	3	412 914	443 936
<b>Sum kostnader</b>		<b>412 914</b>	<b>443 936</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-412 914</b>	<b>-443 936</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap	5		
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		64 011	
Annen renteinntekt		32 336	
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>96 346</b>	
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler	5	13 613 023	6 545 791
Annen rentekostnad		1 895 192	5 393 270
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>15 508 215</b>	<b>11 939 061</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-15 411 868</b>	<b>-11 939 061</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-15 824 782</b>	<b>-12 382 997</b>
Skattekostnad på resultat	4	-486 748	-909 156
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-15 338 034</b>	<b>-11 473 841</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-15 338 034</b>	<b>-11 473 841</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-15 338 034</b>	<b>-11 473 841</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-15 338 034</b>	<b>-11 473 841</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Ordinært utbytte		20 000 000	
Avsatt til annen egenkapital		-15 338 034	-11 473 841
Overført fra annen egenkapital		-20 000 000	
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-15 338 034</b>	<b>-11 473 841</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	4	1 395 904	909 156
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>1 395 904</b>	<b>909 156</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	5	166 382 213	222 889 555
Lån til foretak i samme konsern	6		
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	6		
Andre langsiktige fordringer	6		
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>166 382 213</b>	<b>222 889 555</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>167 778 117</b>	<b>223 798 711</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Andre kortsiktige fordringer	6		
Konsernfordringer	6	40 663 005	379 499 868
<b>Sum fordringer</b>		<b>40 663 005</b>	<b>379 499 868</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	7	10 274 400	11 699 377
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>10 274 400</b>	<b>11 699 377</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>50 937 405</b>	<b>391 199 245</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>218 715 523</b>	<b>614 997 956</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

#### Innskutt egenkapital



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Aksjekapital	8	100 000	100 000
Overkurs	8		
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>100 000</b>	<b>100 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	8	146 041 468	181 379 503
Udekket tap	8		
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>146 041 468</b>	<b>181 379 503</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>146 141 468</b>	<b>181 479 503</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	4		
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Konvertible lån	9		
Obligasjonslån	9		
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	33 190 597	57 101 216
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>33 190 597</b>	<b>57 101 216</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>33 190 597</b>	<b>57 101 216</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld			6 250
Betalbar skatt	4		
Kortsiktig konserngjeld	10	38 894 318	375 948 710
Annen kortsiktig gjeld	11	489 138	462 277
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>39 383 457</b>	<b>376 417 237</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>72 574 054</b>	<b>433 518 453</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>218 715 523</b>	<b>614 997 956</b>



# Årsregnskap 2022 Frost Retail Invest AS

Resultatregnskap  
Balanse  
Kontantstrøm  
Noter til regnskapet

Org.nr.: 817 997 252





**Resultatregnskap**  
**Frost Retail Invest AS**

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	NOTE	2022	2021
Annen driftskostnad	3	412 914	443 936
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>412 914</b>	<b>443 936</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-412 914</b>	<b>-443 936</b>
<b>FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		64 011	0
Annen renteinntekt		32 336	0
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler	5	13 613 023	6 545 791
Annen rentekostnad		-1 895 192	-5 393 270
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>-15 411 868</b>	<b>-11 939 061</b>
Resultat før skattekostnad		-15 824 782	-12 382 997
Skattekostnad på resultat	4	486 748	909 156
<b>Resultat</b>		<b>-15 338 034</b>	<b>-11 473 841</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-15 338 034</b>	<b>-11 473 841</b>
<b>OVERFØRINGER</b>			
Tilleggsutbytte		20 000 000	0
Avsatt til annen egenkapital		-15 338 034	-11 473 841
Overført fra annen egenkapital		-20 000 000	0
<b>Sum overføringer</b>		<b>-15 338 034</b>	<b>-11 473 841</b>





## Balanse Frost Retail Invest AS

EIENDELER	NOTE	2022	2021
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
<b>IMMATERIELLE EIENDELER</b>			
Utsatt skattefordel	4	1 395 904	909 156
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>1 395 904</b>	<b>909 156</b>
<b>FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER</b>			
Investeringer i datterselskap	5	166 382 213	222 889 555
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>166 382 213</b>	<b>222 889 555</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>167 778 117</b>	<b>223 798 711</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
<b>FORDRINGER</b>			
Konsernfordringer	6	40 663 005	379 499 868
<b>Sum fordringer</b>		<b>40 663 005</b>	<b>379 499 868</b>
Bankinnskudd, kontanter o.l.	7	10 274 400	11 699 377
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>50 937 405</b>	<b>391 199 245</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>218 715 523</b>	<b>614 997 956</b>

Frost Retail Invest AS

Side 3

Transaction 09222115557486550409



Signed BH, LEM, PB



**Balanse**  
**Frost Retail Invest AS**

EGENKAPITAL OG GJELD	NOTE	2022	2021
<b>EGENKAPITAL</b>			
<b>INNSKUTT EGENKAPITAL</b>			
Aksjekapital	8	100 000	100 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>100 000</b>	<b>100 000</b>
<b>OPPTJENT EGENKAPITAL</b>			
Annen egenkapital	8	146 041 468	181 379 503
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>146 041 468</b>	<b>181 379 503</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>146 141 468</b>	<b>181 479 503</b>
<b>GJELD</b>			
<b>ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	33 190 597	57 101 216
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>33 190 597</b>	<b>57 101 216</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		0	6 250
Konsemgjeld	10	38 894 318	375 948 710
Annen kortsiktig gjeld	11	489 138	462 277
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>39 383 457</b>	<b>376 417 237</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>72 574 054</b>	<b>433 518 453</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>218 715 523</b>	<b>614 997 956</b>

05.02.2023

Styret i Frost Retail Invest AS

*Lars Even Moe*

Bjørn Henningsen  
styreleder

Lars Even Moe  
styremedlem

Pål Bolstad  
styremedlem





## Indirekte kontantstrøm Frost Retail Invest AS

	NOTE	2022	2021
<b>KONTANTSTRØMMER FRA OPERASJONELLE AKTIVITETER</b>			
Resultat før skattekostnad		-15 824 782	-12 382 997
Periodens betalte skatt		0	-345 445
Nedskrivninger/reversering av nedskrivninger		13 613 023	6 545 791
Endring i leverandørgjeld		-6 250	6 250
Ut-/innbetalinger i konsernmellomværende		17 300 000	33 340 149
Endring i andre tidsavgrensingsposter		50 170	-1 418 132
<b>Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>		<b>15 132 160</b>	<b>25 745 616</b>
<b>KONTANTSTRØMMER FRA INVESTERINGSAKTIVITETER</b>			
Innbetalinger av utbytte og konsernbidrag fra konsernselskap		5 846 482	97 800 000
<b>Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</b>		<b>5 846 482</b>	<b>97 800 000</b>
<b>KONTANTSTRØMMER FRA FINANSIERINGSAKTIVITETER</b>			
Ut-/innbetalinger i konsernmellomværende		0	244 284 150
Nedbetaling av gjeld til kredittinstitusjoner		2 403 619	-248 569 084
Utbetalinger av utbytte		20 000 000	-118 772 649
<b>Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</b>		<b>-22 403 619</b>	<b>-123 057 583</b>
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter		-1 424 977	488 033
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. begynnelse		11 699 377	11 211 344
<b>Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. slutt</b>		<b>10 274 400</b>	<b>11 699 377</b>





## Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven av 1998 og god regnskapsskikk i Norge.

### REGNSKAPSPERIODE

Regnskapet inneholder tall for perioden 01.01. - 31.12.2022.

### DATTERSELSKAP

Datterselskap vurderes etter kostmetoden i selskapsregnskapet. Investeringen er vurdert til anskaffelseskost for aksjene med mindre nedskrivning har vært nødvendig. Det er foretatt nedskrivning til virkelig verdi når verdifall skyldes årsaker som ikke kan antas å være forbigående og det må anses nødvendig etter god regnskapsskikk. Nedskrivninger er reversert når grunnlaget for nedskrivning ikke lenger er tilstede.

Utbytte og andre utdelinger er inntektsført samme år som det er avsatt i datterselskapet. Overstiger utbytte andel av tilbakeholdt resultat etter kjøpet, representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og utdelingene er fratrukket investeringens verdi i balansen.

### KLASSIFISERING OG VURDERING BALANSEPOSTER

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter anskaffelsestidspunktet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler / langsiktig gjeld.

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

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk og vurderes til anskaffelseskost.

Andre anleggsmidler enn driftsmidler nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

### FORDRINGER

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

### SKATT

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22% på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverseres eller kan reverseres i samme periode er utlignet. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli nyttegjort.

I den grad konsernbidrag ikke er resultatført er skatteeffekten av konsernbidraget ført direkte mot investeringen i balansen.

### FINANSINTEKTER

Renteinntekter inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

### RENTESWAPAVTALER

Ved kontantstrømsikring av fremtidige rentekostnader, hvor sikringsinstrumentene skal sikre variasjoner i fremtidige kontantstrømmer, bokføres ikke sikringsinstrumentet i balansen så lenge sikringen er vurdert til å være effektiv.

### KONTANTSTRØMOPPSTILLING

Kontantstrømoppstillingen utarbeides etter den indirekte metoden. Kontanter og kontantekvivalenter omfatter kontanter, bankinnskudd og andre kortsiktige likvide plasseringer, som umiddelbart og med uvesentlig kursrisiko kan konverteres til kjente kontantbeløp og med gjenværende løpetid mindre enn 3 måneder fra anskaffelsesdato.





## Note 1 Virksomhetsområde

Selskapets virksomhet er å eie fast eiendom eller aksjer i selskaper som eier fast eiendom, utvikle, omsette, leie ut og forøvrig administrere fast eiendom, samt hva som dermed står i forbindelse. All virksomhet er i Norge.

## Note 2 Finansiell markedsrisiko

Selskapets finansielle markedsrisiko er hovedsakelig knyttet til svingninger i det norske rentemarkedet. Selskapet er ikke eksponert for valutarisiko.

## Note 3 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte mm.

Selskapet har ingen ansatte og er således ikke pliktig til å opprette obligatorisk tjenestepensjonsordning.

Styret har ikke mottatt godtgjørelse for sitt arbeid.

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

KOSTNADSFØRT GODTGJØRELSE TIL REVISOR	2022	2021
Lovpålagt revisjon	56 815	62 136
Annen bistand	259	0
<b>Sum</b>	<b>57 074</b>	<b>62 136</b>

## Note 4 Skatt

ÅRETS SKATTEGRUNNLAG	2022	2021
Endring i utsatt skatt	-486 748	-909 156
<b>Sum skattekostnad</b>	<b>-486 748</b>	<b>-909 156</b>

  

BEREGNING AV ÅRETS SKATTEGRUNNLAG:	2022	2021
Ordinært resultat før skattekostnad	-15 824 782	-12 382 997
Permanente forskjeller	13 612 293	6 545 791
Mottatt konsernbidrag	0	1 704 676
<b>Årets skattegrunnlag</b>	<b>-2 212 489</b>	<b>-4 132 530</b>

  

BETALBAR SKATT I BALANSEN:	2022	2021
Betalbar skatt på årets resultat	0	-375 029
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	0	375 029
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

  

OVERSIKT OVER MIDLERTIDIGE FORSKJELLER:	2022	2021	ENDRING
<b>Sum</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

  

Akkumulert fremførbart underskudd	-6 345 019	-4 132 530	2 212 489
<b>Sum</b>	<b>-6 345 019</b>	<b>-4 132 530</b>	<b>2 212 489</b>

  

Utsatt skattefordel (22 %)	-1 395 904	-909 156	486 748
----------------------------	------------	----------	---------

  

FORKLARING TIL HVORFOR ÅRETS SKATTEKOSTNAD IKKE UTGJØR 22 % AV RESULTAT FØR SKATT:	2022	2021
Resultat før skatt	-15 824 782	-12 382 997
22 % skatt av resultat før skatt	-3 481 452	-2 724 259
Permanente forskjeller 22 %	2 994 704	1 815 103
<b>Beregnet skattekostnad</b>	<b>-486 748</b>	<b>-909 156</b>

  

Effektiv skattesats	3,1 %	7,3 %
---------------------	-------	-------





## Note 5 Langsiktige investeringer i andre selskaper

DATTERSELSKAP	FORRETNINGS- KONTOR	ANSKAFSELSESKOST	EIERANDEL/ STEMMEANDEL	EGENKAPITAL 31.12.2022	RESULTAT 2022
Frost Retail Invest II AS	Oslo	130 507 231	100%	23 106 647	1 649 804
Frost Retail Properties AS	Oslo	1 207 203 904	100%	96 915	29 117
<b>Sum investering i datterselskap</b>		<b>1 337 711 135</b>			
Anskaffelseskost aksjer		1 337 711 135			
Utdelinger klassifisert som redusert kostpris		-1 145 031 889			
Tidligere års nedskrivning aksjer		-12 684 009			
Årets nedskrivning aksjer		-13 613 023			
<b>Sum investering i datterselskap</b>		<b>166 382 213</b>			

Aksjene er nedskrevet iht. virkelig verdi, som antas ikke å være forbigående.

## Note 6 Fordringer på foretak i samme konsern

KORTSIKTIGE FORDRINGER	2022	2021
Frost Retail Invest II AS - konsernbidrag med skattemessig effekt	0	1 704 676
Andre kortsiktige fordringer	1 768 687	15 964 877
Frost Retail Properties AS - konsernbidrag uten skattemessig effekt	38 894 318	361 830 315
<b>Sum langsiktige fordringer</b>	<b>40 663 005</b>	<b>379 499 868</b>

## Note 7 Bankinnskudd

Posten inneholder kun frie midler.

## Note 8 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Årsregnskapet er utarbeidet under forutsetning om fortsatt drift.  
Aksjekapitalen utgjør kr 100 000,- fordelt på 1 000 aksjer à kr 100,00,-. Alle aksjene eies av Frost Retail Holding As.  
Alle aksjer har like rettigheter.

Selskapets styremedlemmer er indirekte eier av selskapet gjennom sitt eierskap i UREF Holding II AS som igjen er indirekte eier av Frost Retail Invest AS.

	Aksjekapital	Annen	Sum
	egenkapital	egenkapital	
Egenkapital 01.01.2022	100 000	181 379 503	181 479 503
Årets resultat	0	-15 338 034	-15 338 034
Tilleggsutbytte	0	-20 000 000	-20 000 000
Egenkapital 31.12.2022	100 000	146 041 468	146 141 468

UNION Real Estate Fund II Holding AS med forretningskontor i Oslo arbeider konsernregnskap.  
Konsernregnskap fås utlevert ved henvendelse til Union Real Estate Fund II Holding As, Postboks 1715 Vika, 0121 Oslo.

## Note 9 Gjeld til kredittinstitusjoner og pantstillelser

SPESIFIKASJON	2022	2021
Langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	33 190 597	57 101 216
Kortsiktig påløpte renter av gjeld til kredittinstitusjoner	394 138	382 277
<b>Sum</b>	<b>33 584 736</b>	<b>57 483 493</b>
Balansført verdi av eiendeler pantsatt for egen gjeld	166 382 213	222 889 555

Selskapet har et pantelån i DNB. Låner forfaller til betaling innen 31.03.2023.  
Lånet er sikret direkte i datterselskapenes eiendommer og selskapets aksjer i datterselskapene.





## Note 10 Gjeld til foretak i samme konsern

### KORTSIKTIG GJELD

	2022	2021
Frost Retail Properties AS	38 894 318	375 948 710
<b>Sum</b>	<b>38 894 318</b>	<b>375 948 710</b>

## Note 11 Annen kortsiktig gjeld

	2022	2021
Andre påløpte kostnader	95 000	80 000
Påløpte gjeldsrenter til kredittinstitusjoner	394 138	382 277
<b>Sum</b>	<b>489 138</b>	<b>462 277</b>





## Verification

Transaction 09222115557486550409

### Document

Frost Retail Invest - Årsregnskap til signering

Main document

9 pages

*Initiated on 2023-02-05 12:36:39 CET (+0100) by Intility*

*eSign (Ie)*

*Finalised on 2023-02-06 13:58:38 CET (+0100)*

### Initiator

Intility eSign (Ie)

*esign@intility.no*

### Signing parties

Bjørn Henningsen (BH)

*henningsen@union.no*

90822797

*Signed 2023-02-06 13:58:38 CET (+0100)*

Lars Even Moe (LEM)

*Moe@union.no*

98218792

*Lars Even Moe*

*Signed 2023-02-06 12:11:20 CET (+0100)*

Pål Bolstad (PB)

*Bolstad@union.no*

95839583

*Signed 2023-02-05 18:07:55 CET (+0100)*

This verification was issued by Scrive. Information in italics has been safely verified by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>





Frost Retail Invest AS  
Org. nr. 817 997 252

## ÅRSBERETNING FOR REGNSKAPSÅRET 2022

### Virksomhetens art og tilholdssted

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

Selskapet har sitt hovedkontor på Bolette brygge 1 i Oslo.

### Eiendomskonsernet

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

### Redegjørelse for fortsatt drift

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

### Arbeidsmiljø

Selskapet hadde ingen ansatte pr 31.12.2022.

### Styreansvarsforsikring

Det sittende styret er dekket for styreansvar av styreansvarsforsikring tegnet av selskapskapets forvalter.

### Likestilling

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

### Miljørapportering

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

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

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





## Marked og fremtidsutsikter

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

## Finansiell risiko

### Markedsrisiko

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

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

### Likviditetsrisiko

Styret anser likviditetssituasjonen som tilfredsstillende.

## Økonomi

Selskapet hadde i 2022 et underskudd på NOK 15 338 034. Driftsresultatet for selskapet var på NOK – 412 914 for 2022 sammenlignet med NOK – 443 936 i 2021.

Totalkapitalen var ved utgangen av året på NOK 218 715 523 sammenlignet med NOK 614 997 956 pr 31.12.2021. Egenkapitalandelen per 31.12.2022 var 66,8%, sammenlignet med 29,5% pr 31.12.2021.

For disponering av årets resultat vises det til informasjon om overføringer i resultatregnskapet.

Etter styrets oppfatning gir det fremlagte resultatregnskap, balanse og kontantstrømoppstilling, med tilhørende noter, et riktig uttrykk for selskapets stilling og resultatet av virksomheten for regnskapsåret 2022. Styret foreslår at det fremlagte regnskap fastsettes som selskapets resultatregnskap og balanse for 2022.

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

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





Oslo, 5. februar 2023

Bjørn Henningsen  
Styrets leder

Pål Bolstad  
styremedlem

Lars Even Moe  
styremedlem





## Verification

Transaction 09222115557486550535

### Document

Frost Retail Invest - årsberetning til signering  
Main document  
3 pages  
*Initiated on 2023-02-05 12:41:14 CET (+0100) by Intility  
eSign (Ie)  
Finalised on 2023-02-06 14:14:29 CET (+0100)*

### Initiator

Intility eSign (Ie)  
*esign@intility.no*

### Signing parties

Lars Even Moe (LEM)  
Moe@union.no  
98218792

Bjørn Henningsen (BH)  
henningsen@union.no  
90822797

*Lars Even Moe*

*Signed 2023-02-06 08:28:52 CET (+0100)*

*Signed 2023-02-06 14:14:29 CET (+0100)*

Pål Bolstad (PB)  
Bolstad@union.no  
95839583

*Signed 2023-02-05 18:10:12 CET (+0100)*

This verification was issued by Scrive. Information in italics has been safely verified by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>





Til generalforsamlingen i Frost Retail Invest AS

RSM Norge AS

Ruseløkkveien 30, 0251 Oslo  
Pb 1312 Vika, 0112 Oslo  
Org.nr: 982 316 588 MVA

T +47 23 11 42 00  
F +47 23 11 42 01

[www.rsmnorge.no](http://www.rsmnorge.no)

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Frost Retail Invest AS som viser et underskudd på NOK 15 338 034. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og kontantstrømpstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med 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 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.

### Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for informasjonen i årsberetningen og annen øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker verken informasjonen i årsberetningen eller annen øvrig informasjon.

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

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

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

THE POWER OF BEING UNDERSTOOD  
AUDIT | TAX | CONSULTING

RSM Norge AS is a member of the RSM network and trades as RSM. RSM is the trading name used by the members of the RSM network. Each member of the RSM network is an independent accounting and consulting firm which practices in its own right. The RSM network is not itself a separate legal entity in any jurisdiction.

RSM Norge AS er medlem av/is a member of Den norske Revisorforening.

Perneo Dokumentnøkkel: 5W4Z3-B2QAG-7E6V4-7M4L5-UXBDY-8444P



Revisors beretning 2022 for Frost Retail Invest AS

### *Ledelsens ansvar for årsregnskapet*

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

### *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. 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>

Oslo, 7. februar 2023  
RSM Norge AS

Per-Henning Lie  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 5W4Z3-B2QAG-7E6V4-7M4L5-UXBDY-8444P



## PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur".  
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

### Per-Henning Schulz Lie

Partner

På vegne av: RSM Norge AS

Serienummer: 9578-5997-4-211409

IP: 188.95.xxx.xxx

2023-02-07 16:49:40 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 5W4Z3-B2QAG-7E6V4-7M4L5-LUXBDY-8444P

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>