



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 917 996 873  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: FROST RETAIL HOLDING 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: Aider Accounting AS  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 02.02.2023

### 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	2		
Annen driftskostnad	2	95 537	103 625
<b>Sum kostnader</b>		<b>95 537</b>	<b>103 625</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-95 537</b>	<b>-103 625</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap	4	20 000 000	103 000 000
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	5	15 938	15 474
Annen renteinntekt		10 736	
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>20 026 674</b>	<b>103 015 474</b>
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler		32 028 948	115 382 995
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>32 028 948</b>	<b>115 382 995</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-12 002 274</b>	<b>-12 367 521</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-12 097 811</b>	<b>-12 471 145</b>
Skattekostnad på resultat	9		
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>	9	<b>-12 097 811</b>	<b>-12 471 145</b>
<b>Årsresultat</b>	8	<b>-12 097 811</b>	<b>-12 471 145</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-12 097 811</b>	<b>-12 471 145</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-12 097 811</b>	<b>-12 471 145</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Ordinært utbytte		20 000 000	118 800 000
Avsatt til annen egenkapital		-12 097 811	-12 471 145
Overført fra annen egenkapital		-20 000 000	-118 800 000
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-12 097 811</b>	<b>-12 471 145</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	9		
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	1, 4	149 644 690	181 673 638
Investering i annet foretak i samme konsern	1, 4		
Lån til foretak i samme konsern	5	547 216	531 278
Andre langsiktige fordringer	5		
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>150 191 906</b>	<b>182 204 916</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>150 191 906</b>	<b>182 204 916</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	5		
Andre kortsiktige fordringer		50 000	50 000
Konsernfordringer	5		
<b>Sum fordringer</b>		<b>50 000</b>	<b>50 000</b>
<b>Investeringer</b>			
Aksjer og andeler i foretak i samme konsern	4		
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	6	3 365 561	3 441 612
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>3 365 561</b>	<b>3 441 612</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>3 415 561</b>	<b>3 491 612</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>153 607 467</b>	<b>185 696 528</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	7, 8	100 000	100 000
Overkurs	8		
Annen innskutt egenkapital	8		
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>100 000</b>	<b>100 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Fond for vurderingsforskjeller	8		
Annen egenkapital	8	153 487 467	185 585 278
Udekket tap	8		
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>153 487 467</b>	<b>185 585 278</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>153 587 467</b>	<b>185 685 278</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	9		
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5		
Øvrig langsiktig gjeld	5		
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld			6 250
Betalbar skatt	9		
Annen kortsiktig gjeld		20 000	5 000
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>20 000</b>	<b>11 250</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>20 000</b>	<b>11 250</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>153 607 468</b>	<b>185 696 529</b>



Til generalforsamlingen i Frost Retail Holding 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 Holding AS som viser et underskudd på NOK 12 097 811. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling 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.

Penneo Dokumentnøkkel: 5F5CZ-OGNQW-HMYMS-SNWT6-LZNGS-AJMM5



Revisor beretning 2022 for Frost Retail Holding 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

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: 5F5CZ-0GNQW-HMYMS-SNWT6-LZNGS-AJMM5

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>



# Årsregnskap 2022

## Frost Retail Holding AS

Styrets årsberetning  
Resultatregnskap  
Balanse  
Kontantstrøm  
Noter til regnskapet

Org.nr.: 917 996 873





## Årsberetning 2022 for Frost Retail Holding AS

### 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 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 Holding 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 har ingen ansatte pr 31.12.2022.

### LIKESTILLING

Frost Retail Holding 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 Holding 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 forurenser ikke det ytre miljø utover det som er normalt for den virksomheten selskapet driver.

### MARKED OG FREMTIDSUTSIKTER

Verdiutviklingen på datterdatterselskapet 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.





## FORSIKRING

Selskapet innehar styreansvarsforsikring.

## ØKONOMI

Selskapet hadde i 2022 et resultat på NOK -12 097 811. Driftsresultatet for selskapet var på NOK -95 537 for 2022 sammenlignet med NOK -103 625 i 2021.

Totalkapitalen var ved utgangen av året på NOK 153 487 467 sammenlignet med NOK 185 685 278 pr 31.12.2021. Egenkapitalandelen per 31.12.2022 var 100 %, sammenlignet med 100 % pr 31.12.2021.

Selskapets resultat utgjør NOK -12 097 811 og er disponert som følger:

<b>UTBETALT TILLEGGSUTBYTTE</b>	<b>NOK</b>	<b>-20 000 000</b>
<b>OVERFØRING FRA ANNEN EGENKAPITAL</b>	<b>NOK</b>	<b>-20 000 000</b>
<b>OVERFØRING TIL ANNEN EGENKAPITAL</b>	<b>NOK</b>	<b>-12 097 811</b>
Sum overføringer	NOK	-12 097 811

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.

Styret retter en takk til selskapets ledelse og medarbeidere for godt utført arbeid i 2022.

**OSLO, 02.02.2023**

\_\_\_\_\_  
**LARS EVEN MOE**  
Styrets leder

\_\_\_\_\_  
**BJØRN HENNINGSEN**  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
**ØYSTEIN A. LANDVIK**  
Styremedlem





## RESULTATREGNSKAP

### FROST RETAIL HOLDING AS

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2022	2021
Annen driftskostnad	2	95 537	103 625
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>95 537</b>	<b>103 625</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-95 537</b>	<b>-103 625</b>
<b>FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER</b>			
Inntekt på investering i datterselskap	4	20 000 000	103 000 000
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	5	15 938	15 474
Annen renteinntekt		10 736	0
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler		32 028 948	115 382 995
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>-12 002 274</b>	<b>-12 367 521</b>
Resultat før skattekostnad		-12 097 811	-12 471 145
<b>Resultat</b>	<b>9</b>	<b>-12 097 811</b>	<b>-12 471 145</b>
<b>Årsresultat</b>	<b>8</b>	<b>-12 097 811</b>	<b>-12 471 145</b>
<b>OVERFØRINGER</b>			
Tilleggsutbytte		20 000 000	118 800 000
Avsatt til annen egenkapital		-12 097 811	-12 471 145
Overført fra annen egenkapital		-20 000 000	-118 800 000
<b>Sum overføringer</b>		<b>-12 097 811</b>	<b>-12 471 145</b>





## BALANSE

### FROST RETAIL HOLDING AS

EIENDELER	Note	2022	2021
<b>FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER</b>			
Investeringer i datterselskap	1, 4	149 644 690	181 673 638
Lån til foretak i samme konsern	5	547 216	531 278
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>150 191 906</b>	<b>182 204 916</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>150 191 906</b>	<b>182 204 916</b>
 <b>OMLØPSMIDLER</b>			
<b>FORDRINGER</b>			
Andre kortsiktige fordringer		50 000	50 000
<b>Sum fordringer</b>		<b>50 000</b>	<b>50 000</b>
<b>INVESTERINGER</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	6	3 365 561	3 441 612
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>3 415 561</b>	<b>3 491 612</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>153 607 467</b>	<b>185 696 528</b>

FROST RETAIL HOLDING AS

SIDE 5





## BALANSE

### FROST RETAIL HOLDING AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2022	2021
<b>INNSKUTT EGENKAPITAL</b>			
Aksjekapital	7, 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	153 487 467	185 585 278
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>153 487 467</b>	<b>185 585 278</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>153 587 467</b>	<b>185 685 278</b>
<b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		0	6 250
Annen kortsiktig gjeld		20 000	5 000
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>20 000</b>	<b>11 250</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>20 000</b>	<b>11 250</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>153 607 468</b>	<b>185 696 529</b>

02.02.2023

Styret i Frost Retail Holding AS

\_\_\_\_\_  
Lars Even Moe  
styreleder

\_\_\_\_\_  
Bjørn Henningsen  
styremedlem

\_\_\_\_\_  
Øystein Arnulf Landvik  
styremedlem

FROST RETAIL HOLDING AS

SIDE 6

Transaction 09222115557486423205



Signed LEM, BH, ØAL



## INDIREKTE KONTANTSTRØM

### FROST RETAIL HOLDING AS

	Note	2022	2021
<b>KONTANTSTRØMMER FRA OPERASJONELLE AKTIVITETER</b>			
Resultat før skattekostnad		-12 097 811	-12 471 145
Inntektsført utbytte fra datterselskap		-20 000 000	-103 000 000
Nedskrivning anleggsmidler		32 028 948	115 382 995
Endring i leverandørgjeld		-6 250	6 250
Endring i andre tidsavgrensningsposter		-938	-10 474
<b>Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>		<b>-76 051</b>	<b>-92 374</b>
<b>KONTANTSTRØMMER FRA INVESTERINGSAKTIVITETER</b>			
Innbetaling fra investering i datterselskap		20 000 000	118 772 649
<b>Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</b>		<b>20 000 000</b>	<b>118 772 649</b>
<b>KONTANTSTRØMMER FRA FINANSIERINGSAKTIVITETER</b>			
Utbetalinger av utbytte		20 000 000	118 800 000
<b>Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</b>		<b>-20 000 000</b>	<b>-118 800 000</b>
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter		-76 051	-119 725
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. begynnel		3 441 612	3 561 337
<b>Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. slutt</b>		<b>3 365 561</b>	<b>3 441 612</b>





## Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven av 1988 og god regnskapsskikk i Norge.

### 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 reverserer eller kan reverseres i samme periode er utlignet og nettoført.

### KLASSIFISERING OG VURDERING AV BALANSEPOSTER

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Eiendeler som er knyttet til varekretsløpet er klassifisert som omløpsmidler. 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.

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

### AKSJER I 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.

### FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

### FINANSINTEKTER

Renteinntekter inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

### 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 for øvrig administrerer fast eiendom, samt hva som dermed står i forbindelse. All virksomhet er i Norge.

## Note 2 Lønnskostnader og ytelser, godtgjørelser til daglig leder, styret og revisor

Frost Retail Holding AS har ingen ansatte i 2022.

Det blir ikke utbetalt lønn og godtgjørelse til styret eller daglig leder. Selskapet har heller ingen pensjonsforpliktelser pr 31.12.

<b>KOSTNADSFØRT GODTGJØRELSE TIL REVISOR</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Lovpålagt revisjon inkl. mva	29 515	37 750
Annen bistand	2 559	0
<b>Sum</b>	<b>32 074</b>	<b>37 750</b>

## Note 3 Finansiell markedsrisiko

Frost Retail Holding AS sin finansielle markedsrisiko er hovedsakelig knyttet til svingninger i det norske rentemarkedet. Selskapet er ikke eksponert for valutarisiko.

## Note 4 Investering i datterselskap

	Forretnings- kontor	Bokført verdi pr 31.12	Eierandel/ stemmeandel	Selskapets egenkapital pr 31.12	Selskapets resultat pr 31.12
<b>DATTERSELSKAP</b>					
Frost Retail Invest AS	Oslo	148 541 400	100 %	146 141 468	-15 338 034
Frost Retail Development AS	Oslo	1 103 290	70 %	4 500 077	-68 505
<b>Sum investering i datterselskap</b>		<b>149 644 690</b>			

Det ligger merverdier i underliggende selskaper, slik at verdien på aksjene er i behold.

Frost Retail Development AS er meldt avviklet den 19.12.2022.





## Note 5 Fordringer på foretak i samme konsern

LANGSIKTIGE FORDRINGER	2022	2021
Frost Retail Development AS	547 216	531 278
<b>Sum langsiktig konsernfordring</b>	<b>547 216</b>	<b>531 278</b>

Langsiktig lån renteberegnes med 3 % rente. Rentene tillegges hovedstolen og betales samtidig som lånet innfris i sin helhet. Inntektsførte renter i 2022 utgjør kr 15 938.

KORTSIKTIGE FORDRINGER	2022	2021
Frost Retail Invest AS, avsatt utbytte	0	0
<b>Sum</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Note 6 Bankinnskudd, kontanter og lignende

Selskapet har ingen bundne bankinnskudd.

## Note 7 Aksjekapital, aksjonærer m.v.

Aksjekapitalen i Frost Retail Holding AS pr. 31.12 består av:

	Antall	Pålydende	Balansført
Ordinære aksjer	100 000	1,00	100 000
<b>Balansført aksjekapital</b>			<b>100 000</b>

Alle aksjene gir samme rettigheter i selskapet.

Frost Retail Holding AS hadde 5 aksjonærer pr. 31.12.2022:

Aksjonærinformasjon	Antall aksjer	Eierandel	Stemmeandel
UNION REAL ESTATE FUND II HOLDING	53 380	53,4 %	53,4 %
FAGERSTAD EIENDOM AS	4 600	4,6 %	4,6 %
LITT FROSSEN AS	400	0,4 %	0,4 %
FROST COINVESTOR AS	33 012	33,0 %	33,0 %
FROST COINVESTOR II AS	8 608	8,6 %	8,6 %
<b>Sum</b>	<b>100 000</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>

Tre av selskapets styremedlemmer er indirekte eier av selskapet gjennom sitt eierskap i UNION Real Estate Fund II Holding AS.





## Note 8 Egenkapital

	AKSJEKAPITAL	ANNEN EGENKAPITAL	SUM EGENKAPITAL
Egenkapital 01.01.2022	100 000	185 585 278	185 685 278
Årets resultat	0	-12 097 811	-12 097 811
Tilleggsutbytte	0	-20 000 000	-20 000 000
<b>Egenkapital 31.12.2022</b>	<b>100 000</b>	<b>153 487 467</b>	<b>153 587 467</b>

## Note 9 Skatt

Årets skattekostnad	2022	2021
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skattefordel	0	0
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	-12 097 811	-12 471 145
Permanente forskjeller	12 028 948	12 382 995
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>-68 863</b>	<b>-88 150</b>
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	0
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

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

	2022	2021	Endring
Akkumulert fremførbart underskudd	-229 370	-160 507	68 863
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	229 370	160 507	-68 863
<b>Utsatt skattefordel (22 %)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

I henhold til god regnskapsskikk balanseføres ikke utsatt skattefordel.





## Verification

Transaction 09222115557486423205

### Document

**Frost Retail Holding - Årsregnskap 2022**

Main document

11 pages

*Initiated on 2023-02-02 16:20:51 CET (+0100) by Intility*

*eSign (Ie)*

*Finalised on 2023-02-06 14:19:46 CET (+0100)*

### Initiator

**Intility eSign (Ie)**

*esign@intility.no*

### Signing parties

**Lars Even Moe (LEM)**

*Moe@union.no*

*98218792*

*Signed 2023-02-06 14:19:46 CET (+0100)*

**Bjørn Henningsen (BH)**

*henningsen@union.no*

*90822797*

*Signed 2023-02-02 16:43:24 CET (+0100)*

**Øystein A. Landvik (ØAL)**

*landvik@union.no*

*92263131*

*Signed 2023-02-03 20:03:41 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>

