



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer:	916 252 307
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Foretaksnavn:	SJØLYSTPARKEN AS
Forretningsadresse:	Karenslyst allé 2 0278 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2022 - 31.12.2022
-------------------------	-------------------------

Konsern

Mørselskap i konsern:	Ja
Konsernregnskap lagt ved:	Ja

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet:	Nei
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:	Torstein Tvenge
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	18.04.2023

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, 23.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Lønnskostnad	2		
Annen driftskostnad	2	87 163	19 075
Sum kostnader		87 163	19 075
Driftsresultat		-87 163	-19 075
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap	3	28 805 775	11 929 969
Inntekt på investering i annet foretak i samme konsern	3		
Inntekt på investering i tilknyttet selskap	3		
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	4		
Annen renteinntekt	4	522 013	584 891
Verdiøkning markedsbaserte omløpsmidler	3		
Sum finansinntekter		29 327 788	12 514 860
Verdireduksjon markedsbaserte omløpsmidler	3		
Nedskrivning av finansielle eiendeler	3		
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler	3		
Rentekostnad til foretak i samme konsern	4		
Annen rentekostnad	4	24 581 729	24 917 348
Annen finanskostnad	3		
Sum finanskostnader		24 581 729	24 917 348
Netto finans		4 746 059	-12 402 488
Ordinært resultat før skattekostnad		4 658 896	-12 421 563
Skattekostnad på resultat	5	-2 230 024	-2 731 470
Ordinært resultat etter skattekostnad		6 888 920	-9 690 093
Årsresultat	6	6 888 920	-9 690 093
Årsresultat etter minoritetsinteresser		6 888 920	-9 690 093
Totalresultat		6 888 920	-9 690 093



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		6 888 920	-9 690 093
Sum overføringer og disponeringer		6 888 920	-9 690 093



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	5	10 679 035	8 449 011
Sum immaterielle eiendeler		10 679 035	8 449 011
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler	8		
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	3	1 017 625 077	1 017 625 077
Lån til foretak i samme konsern	4		
Investeringer i aksjer og andeler	3		
Sum finansielle anleggsmidler		1 017 625 077	1 017 625 077
Sum anleggsmidler		1 028 304 112	1 026 074 088
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer	4	76 848 548	48 503 423
Sum fordringer		76 848 548	48 503 423
Investeringer			
Aksjer og andeler i foretak i samme konsern	3		
Markedsbaserte aksjer	3		
Markedsbaserte obligasjoner	3		
Andre markedsbaserte finansielle instrumenter	3		
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		2 101 448	10 680 426
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 101 448	10 680 426
Sum omløpsmidler		78 949 996	59 183 849



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
SUM EIENDELER		1 107 254 107	1 085 257 937
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7	400 000 000	400 000 000
Beholdning av egne aksjer	7		
Sum innskutt egenkapital		400 000 000	400 000 000
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		18 532 718	25 421 638
Sum opptjent egenkapital		-18 532 718	-25 421 638
Sum egenkapital	6	381 467 282	374 578 362
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	5		
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	600 000 000	625 000 000
Langsiktig konserngjeld	4		
Sum annen langsiktig gjeld		600 000 000	625 000 000
Sum langsiktig gjeld		600 000 000	625 000 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	4		
Betalbar skatt	5		
Annen kortsiktig gjeld	4	125 786 825	85 679 575
Sum kortsiktig gjeld		125 786 825	85 679 575
Sum gjeld		725 786 825	710 679 575
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 107 254 107	1 085 257 937



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		93 802 945	84 813 204
Sum inntekter	1	93 802 945	84 813 204
Kostnader			
Varekostnad			
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	17 256 218	16 780 813
Annen driftskostnad	3	9 865 353	22 635 673
Sum kostnader		27 121 572	39 416 486
Driftsresultat		66 681 373	45 396 718
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt	4	720 400	
Annen finansinntekt		1 751	
Sum finansinntekter		722 151	
Annen rentekostnad	4	24 170 043	24 964 730
Sum finanskostnader		24 170 043	24 964 730
Netto finans		-23 447 892	-24 964 730
Ordinært resultat før skattekostnad		43 233 481	20 431 988
Skattekostnad på ordinært resultat	5	9 739 830	4 708 113
Ordinært resultat etter skattekostnad		33 493 651	15 723 875
Årsresultat		33 493 651	15 723 875
Årsresultat etter minoritetsinteresser		33 493 651	15 723 875
Totalresultat		33 493 651	15 723 875
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til annen egenkapital		33 493 651	15 723 875
Sum overføringer og disponeringer	6	33 493 651	15 723 875



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
--------------	------	------	------



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom		1 146 707 881	1 161 591 333
Sum varige driftsmidler	2, 7	1 146 707 881	1 161 591 333
Sum anleggsmidler		1 146 707 881	1 161 591 333
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		32 864 801	28 484 718
Andre kortsiktige fordringer	4	27 678 972	21 891 146
Sum fordringer		60 543 773	50 375 864
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		15 525 289	28 609 882
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		15 525 289	28 609 882
Sum omløpsmidler		76 069 062	78 985 746
SUM EIENDELER		1 222 776 943	1 240 577 079
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital		400 000 000	400 000 000
Overkurs		41 257 092	
Annen innskutt egenkapital		43 920 306	
Sum innskutt egenkapital		485 177 398	400 000 000



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-46 553 360	4 987 497
Sum opptjent egenkapital		-46 553 360	4 987 497
Sum egenkapital	6	438 624 038	404 987 497
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	5	80 653 432	74 269 603
Sum avsetninger for forpliktelser		80 653 432	74 269 603
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	600 000 000	625 000 000
Sum annen langsiktig gjeld		600 000 000	625 000 000
Sum langsiktig gjeld		680 653 432	699 269 603
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		2 936 186	9 072 330
Betalbar skatt	5	3 356 001	
Skyldig offentlige avgifter		4 484 302	1 271 871
Annen kortsiktig gjeld	4	92 722 984	125 975 777
Sum kortsiktig gjeld		103 499 473	136 319 979
Sum gjeld		784 152 905	835 589 582
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 222 776 943	1 240 577 079



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 702893

Enheten

Organisasjonsnummer: 916 252 307
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: SJØLYSTPARKEN AS
Forretningsadresse: Karenslyst allé 2
0278 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Ja

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Nei
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: Torstein Tvenge
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 18.04.2023

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 22.08.2023



Organisasjonsnr: 916 252 307
SJØLYSTPARKEN AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Lønnskostnad	2		
Annen driftskostnad	2	87 163	19 075
Sum kostnader		87 163	19 075
Driftsresultat		-87 163	-19 075
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap	3	28 805 775	11 929 969
Inntekt på investering i annet foretak i samme konsern	3		
Inntekt på investering i tilknyttet selskap	3		
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	4		
Annen renteinntekt	4	522 013	584 891
Verdiøkning markedsbaserte omløpsmidler	3		
Sum finansinntekter		29 327 788	12 514 860
Verdireduksjon markedsbaserte omløpsmidler	3		
Nedskrivning av finansielle eiendeler	3		
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler	3		
Rentekostnad til foretak i samme konsern	4		
Annen rentekostnad	4	24 581 729	24 917 348
Annen finanskostnad	3		
Sum finanskostnader		24 581 729	24 917 348
Netto finans		4 746 059	-12 402 488
Ordinært resultat før skattekostnad		4 658 896	-12 421 563
Skattekostnad på resultat	5	-2 230 024	-2 731 470
Ordinært resultat etter skattekostnad		6 888 920	-9 690 093
Årsresultat	6	6 888 920	-9 690 093
Årsresultat etter minoritetsinteresser		6 888 920	-9 690 093



Totalresultat	6 888 920	-9 690 093
Overføringer og disponeringer		
Udekket tap	6 888 920	-9 690 093
Sum overføringer og disponeringer	6 888 920	-9 690 093



Organisasjonsnr: 916 252 307
SJØLYSTPARKEN AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	5	10 679 035	8 449 011
Sum immaterielle eiendeler		10 679 035	8 449 011
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler	8		
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	3	1 017 625 077	1 017 625 077
Lån til foretak i samme konsern	4		
Investeringer i aksjer og andeler	3		
Sum finansielle anleggsmidler		1 017 625 077	1 017 625 077
Sum anleggsmidler		1 028 304 112	1 026 074 088
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer	4	76 848 548	48 503 423
Sum fordringer		76 848 548	48 503 423
Investeringer			
Aksjer og andeler i foretak i samme konsern	3		
Markedsbaserte aksjer	3		
Markedsbaserte obligasjoner	3		
Andre markedsbaserte finansielle instrumenter	3		
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o. l.		2 101 448	10 680 426
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 101 448	10 680 426
Sum omløpsmidler		78 949 996	59 183 849
SUM EIENDELER		1 107 254 107	1 085 257 937
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			



Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7	400 000 000	400 000 000
Beholdning av egne aksjer	7		
Sum innskutt egenkapital		400 000 000	400 000 000
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		18 532 718	25 421 638
Sum opptjent egenkapital		-18 532 718	-25 421 638
Sum egenkapital	6	381 467 282	374 578 362
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	5		
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	8	600 000 000	625 000 000
Langsiktig konserngjeld	4		
Sum annen langsiktig gjeld		600 000 000	625 000 000
Sum langsiktig gjeld		600 000 000	625 000 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	4		
Betalbar skatt	5		
Annen kortsiktig gjeld	4	125 786 825	85 679 575
Sum kortsiktig gjeld		125 786 825	85 679 575
Sum gjeld		725 786 825	710 679 575
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 107 254 107	1 085 257 937



Organisasjonsnr: 916 252 307
SJØLYSTPARKEN AS

KONSERNRESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		93 802 945	84 813 204
Sum inntekter	1	93 802 945	84 813 204
Kostnader			
Varekostnad			
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	17 256 218	16 780 813
Annen driftskostnad	3	9 865 353	22 635 673
Sum kostnader		27 121 572	39 416 486
Driftsresultat		66 681 373	45 396 718
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt	4	720 400	
Annen finansinntekt		1 751	
Sum finansinntekter		722 151	
Annen rentekostnad	4	24 170 043	24 964 730
Sum finanskostnader		24 170 043	24 964 730
Netto finans		-23 447 892	-24 964 730
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på ordinært resultat	5	9 739 830	4 708 113
Ordinært resultat etter skattekostnad		33 493 651	15 723 875
Årsresultat		33 493 651	15 723 875
Årsresultat etter minoritetsinteresser		33 493 651	15 723 875
Totalresultat		33 493 651	15 723 875
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til annen egenkapital		33 493 651	15 723 875
Sum overføringer og disponeringer	6	33 493 651	15 723 875



Organisasjonsnr: 916 252 307
SJØLYSTPARKEN AS

KONSERNBALANSE

Beløp i: NOK Note 2022 2021

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger o.a.
fast eiendom

Sum varige driftsmidler 2, 7 1 146 707 881 1 161 591 333

Sum anleggsmidler 1 146 707 881 1 161 591 333

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer

32 864 801

28 484 718

Andre kortsiktige

fordringer

4

27 678 972

21 891 146

Sum fordringer

60 543 773

50 375 864

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o.
l.

15 525 289

28 609 882

Sum bankinnskudd,

kontanter og lignende

15 525 289

28 609 882

Sum omløpsmidler

76 069 062

78 985 746

SUM EIENDELER 1 222 776 943 1 240 577 079

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital

400 000 000

400 000 000

Overkurs

41 257 092

Annen innskutt egenkapital

43 920 306

Sum innskutt egenkapital

485 177 398

400 000 000

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital

-46 553 360

4 987 497

Sum opptjent egenkapital

-46 553 360

4 987 497

Sum egenkapital

6

438 624 038

404 987 497

Gjeld



Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	5	80 653 432	74 269 603
Sum avsetninger for forpliktelse		80 653 432	74 269 603
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	600 000 000	625 000 000
Sum annen langsiktig gjeld		600 000 000	625 000 000
Sum langsiktig gjeld		680 653 432	699 269 603
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		2 936 186	9 072 330
Betalbar skatt	5	3 356 001	
Skyldig offentlige avgifter		4 484 302	1 271 871
Annen kortsiktig gjeld	4	92 722 984	125 975 777
Sum kortsiktig gjeld		103 499 473	136 319 979
Sum gjeld		784 152 905	835 589 582
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 222 776 943	1 240 577 079



Organisasjonsnr: 916 252 307
SJØLYSTPARKEN AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler Immaterielle eiend.</u>

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
--	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Pantstillelse</u>	<u>Beløp</u>
----------------------	--------------

<u>Beholdning av egne aksjer</u>	<u>Antall</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Andel av aksjek.</u>
----------------------------------	---------------	------------------	-------------------------



Organisasjonsnr: 916 252 307
SJØLYSTPARKEN AS

NOTEOPPLYSNINGER - KONSERN

- alle poster oppgitt i hele tall



SjølystParken AS
Balanse per 31. desember

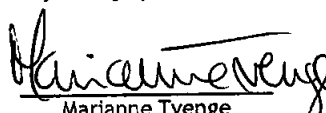
Egenkapital og gjeld	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7	400 000 000	400 000 000
Sum innskutt egenkapital		<u>400 000 000</u>	<u>400 000 000</u>
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		-18 532 718	-25 421 638
Sum opptjent egenkapital		<u>-18 532 718</u>	<u>-25 421 638</u>
Sum egenkapital	6	<u>381 467 282</u>	<u>374 578 362</u>
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	600 000 000	625 000 000
Sum annen langsiktig gjeld		<u>600 000 000</u>	<u>625 000 000</u>
Kortsiktig gjeld			
Annen kortsiktig gjeld	4	125 786 825	85 679 575
Sum kortsiktig gjeld		<u>125 786 825</u>	<u>85 679 575</u>
Sum gjeld		<u>725 786 825</u>	<u>710 679 575</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>1 107 254 107</u>	<u>1 085 257 937</u>

Oslo, 29.03.2023

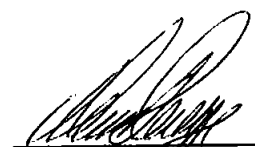
Styret i SjølystParken AS



Torstein Tvenge
Styrets leder



Marianne Tvenge
Styremedlem/daglig leder



Magnus Tvenge
Styremedlem

SjølystParken AS - 916 252 307



SjølystParken AS
Balanse per 31. desember

Eiendeler	Note	2022	2021
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	5	10 679 035	8 449 011
Sum immaterielle eiendeler		<u>10 679 035</u>	<u>8 449 011</u>
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i datterselskap	3	1 017 625 077	1 017 625 077
Sum finansielle anleggsmidler		<u>1 017 625 077</u>	<u>1 017 625 077</u>
Sum anleggsmidler		<u>1 028 304 112</u>	<u>1 026 074 088</u>
Omløpsmidler			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer	4	76 848 548	48 503 423
Sum fordringer		<u>76 848 548</u>	<u>48 503 423</u>
Bankinnskudd, kontanter o.l.		2 101 448	10 680 426
Sum omløpsmidler		<u>78 949 996</u>	<u>59 183 849</u>
Sum eiendeler		<u>1 107 254 107</u>	<u>1 085 257 937</u>

SjølystParken AS - 916 252 307



SjølystParken AS
Resultatregnskap per 31. desember

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2022	2021
Annen driftskostnad	2	87 163	19 075
Sum driftskostnader		<u>87 163</u>	<u>19 075</u>
Driftsresultat		<u>-87 163</u>	<u>-19 075</u>
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap	3	28 805 775	11 929 969
Annen renteinntekt	4	522 013	584 891
Annen rentekostnad	4	24 581 729	24 917 348
Resultat av finansposter		<u>4 746 059</u>	<u>-12 402 488</u>
Resultat før skattekostnad		<u>4 658 896</u>	<u>-12 421 563</u>
Skattekostnad på resultat	5	-2 230 024	-2 731 470
Årsresultat	6	<u>6 888 920</u>	<u>-9 690 093</u>
Overføringer			
Overført til udekket tap		-6 888 920	9 690 093
Sum overføringer		<u>6 888 920</u>	<u>-9 690 093</u>

SjølystParken AS - 916 252 307



Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven. Det er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder og anbefalinger til god regnskapsskikk for øvrige foretak.

Årsregnskapet er satt opp under forutsetning for fortsatt drift.

Klassifisering og vurdering av anleggsmidler

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Varige driftsmidler nedskrives til gjenvinnbart beløp ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdi av fremtidige kontantstrømmer knyttet til eiendelen. Nedskrivningen reverseres når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

Klassifisering og vurdering av omløpsmidler

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 virkelig verdi. 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.

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.

Investeringer 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 forventes å være forbigående og det må anses nødvendig etter god regnskapsskikk. Nedskrivninger er reversert når grunnlaget for nedskrivning ikke lenger er til stede.

Utbytte, konsernbidrag og andre utdelinger fra datterselskap er inntektsført samme år som det er avsatt i givers regnskap. Overstiger utbytte / konsernbidraget andelen av opptjent resultat etter anskaffelsestidspunktet, representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og utdelingene er fratrukket investeringens verdi i balansen til morselskapet.

Kontantstrømoppstilling

Kontantstrømoppstillingen er utarbeidet etter den indirekte metoden. Kontanter og kontantekvivalenter omfatter kontanter, bankinnskudd og andre kortsiktige, likvide plasseringer.

Note 2 Lønnskostnader

SjølystParken AS har ikke hatt lønns- eller personalkostnader i 2022 og det foreligger heller ingen slike forpliktelser.



Note 3 Aksjer og andeler i andre foretak m.v.

	Eierandel	Anskaffelses- kost	Balanseført verdi	Andel resultat	Andel egenkapital
Anleggsmidler					
Drammensveien 165/167 AS	100 %	543 074 690	543 074 690	28 029 825	491 744 296
Drammensveien 169/171 AS	100 %	247 691 949	247 691 949	11 788 825	181 213 501
Drammensveien 173/175/177 AS	100 %	226 741 746	226 741 746	13 544 429	199 221 082
Fram Bygg AS	100 %	116 692	116 692	1 260	121 549
Sum		1 017 625 077	1 017 625 077	28 029 825 872	300 428

Alle investeringene ligger i Oslo-området.

Selskapet eier 99% i Sjølyst Office Park ANS. Investeringen er bokført til kr. 0. Resultatandelen er på kr. 0,-, og andel egenkapital på kr. 0,-. Det er ikke gjeld i Sjølyst Office Park ANS.

Note 4 Mellomværende med selskap i samme konsern

Fordringer	2022	2021
Kortsiktig fordring på foretak i samme konsern og nærstående selskap	48 042 773	36 573 454
Mottatt konsernbidrag	28 805 775	11 929 969
Sum	76 848 548	48 503 423
Gjeld	2022	2021
Kortsiktig gjeld til foretak i samme konsern og nærstående selskap	121 036 826	80 601 451
Sum	121 036 826	80 601 451

Gjeld og fordring renteberegnes med 1,77 %



Note 5 Skatt

	2022	2021
Årets skattekostnad		
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skattefordel	-2 230 024	-2 731 470
Skattekostnad ordinært resultat	-2 230 024	-2 731 470
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	4 658 896	-12 421 563
Permanente forskjeller	-28 801 143	-11 924 178
Mottatt konsernbidrag	14 005 775	11 929 969
Skattepliktig inntekt	-10 136 472	-12 415 772
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	-3 081 271	-2 624 593
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	3 081 271	2 624 593
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

	2022	2021	Endring
Akkumulert fremførbart underskudd	-48 541 068	-38 404 597	10 136 472
Grunnlag for utsatt skattefordel	-48 541 068	-38 404 597	10 136 472
Utsatt skattefordel (22 %)	-10 679 035	-8 449 011	2 230 024

Note 6 Egenkapital

	Aksjekapital	Udekket tap	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2021	400 000 000	-25 421 638	374 578 362
Årets resultat		6 888 920	6 888 920
Pr 31.12.2022	400 000 000	-18 532 718	381 467 282

Note 7 Aksjonærer

Aksjekapitalen i SjølystParken AS pr. 31.12 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	400 000	1 000,0	400 000 000
Sum	400 000		400 000 000

Eierstruktur

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
Fram Realinvest AS	200 000	50,0	50,0
Titas Eiendom AS	200 000	50,0	50,0
Totalt antall aksjer	400 000	100,0	100,0



Note 8 Pantstillelser og garantier

<u>Pantsikret gjeld, pantstillelser og garantier</u>	<u>31.12.2022</u>	<u>31.12.2021</u>
Langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	-600 000 000	-625 000 000
Langsiktig gjeld som forfaller senere enn 5 år	0	0
Bokført verdi av pantsatte eiendeler i datter utgjør:	31.12.2022	31.12.2021
Faste eiendommer	509 449 624	506 298 642
Sum	509 449 624	506 298 642

Som sikkerhet for selskapets langsiktige gjeld, er det stilt pant i en av datterselskapene sin eiendom.



Sjølystparken AS

KONTANTSTRØMANALYSE

	2022	2021
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter		
Resultat før skattekostnad	4 658 896	-12 421 563
+/- Endring i andre tidsavgrensingsposter	-15 128 124	0
= Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	-10 469 228	-12 421 563
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter		
+ Innbetalinger ved salg av varige driftsmidler	0	0
- Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	0	0
= Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	0	0
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter		
+ Innbetalinger ved opptak av ny kortsiktig gjeld	40 435 375	41 106 973
- Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld	-25 000 000	-15 000 000
+/- Endring ved lån til nærstående	-13 545 125	-3 509 887
= Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	1 890 250	22 597 086
+/- Effekt av valutakursendringer på kontanter og kontantekvivalenter	0	0
= Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter	-8 578 978	10 175 523
+ Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter ved periodens begynnelse	10 680 426	504 903
= Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter ved periodens slutt	2 101 448	10 680 426



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Sjølystparken AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sjølystparken AS.

Årsregnskapet består av:

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

Etter vår mening:

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

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med 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.

Annen informasjon

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjon.

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



rapportere dersom annen informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Konklusjon om årsberetningen

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

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

Styret og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvissende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Alexander Bronken
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."

Alexander Bronken

Statsautorisert revisor

På vegne av: BDO AS

Serienummer: 9578-5995-4-757407

IP: 188.95.xxx.xxx

2023-04-18 16:31:25 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: PVXGL-JMTIK-ZM5QX-4BCC1-NW667-TH2Z6

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>



SJØLYSTPARKEN AS

STYRETS ÅRSBERETNING FOR 2022

Sjølystparken AS har tre datterselskaper som eier eiendommene Drammensveien 165/167, Drammensveien 169/171 og Drammensveien 173/175/177 på Skøyen i Oslo. Selskapet drives fra kontor i Oslo.

Fortsatt drift og hendelser etter balansedagen

Styret vurderer selskapet til å være så solid og ha tilstrekkelig likviditet at det ikke er knyttet usikkerhet om fortsatt drift. I samsvar med regnskapslovens § 3-3a bekreftes det at forutsetningen om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelsen av regnskapet.

Arbeidsmiljø/likestilling

Selskapet har ingen ansatte. Styret består av tre medlemmer, hvorav en kvinne.

Forsknings- og utviklingskostnader

Selskapet har ikke hatt forsknings- og utviklingsaktiviteter i 2022.

Det er tegnet styreansvarsforsikring for styrets medlemmer og daglig leder. Forsikringen dekker sikredes ansvar for formuestap for krav fremsatt mot sikrede i forsikringsperioden som følge av en ansvarsbetingende handling eller unnlatelse hos den sikrede.

Ytre miljø

Selskapet har ingen virksomhet som påvirker det ytre miljø spesielt negativt. Selskapet er seg sitt samfunnsansvar bevisst og jobber aktivt med å redusere energibruken i konsernets eiendommer og andre miljørelaterte tiltak.

Resultat, investeringer, finansiering og likviditet

Selskapets virksomhet viser et negativt driftsresultat i 2022 på kr 87.163, mot kr. 19.075 i 2021. Konsernet driftsresultat viser overskudd på kr 66.681.373 i 2022, mot kr. 45.396.718 i 2021.

Selskapet forventer å få et tilfredsstillende resultat av eiendomsvirksomheten i datterselskapene i årene som kommer. Selskapets årsresultat for 2022 viser et overskudd på kr 6.888.920 mot underskudd på kr 9.690.093 i 2021. Konsernets årsoverskudd i 2022 er på kr 33.516.253, mot kr 15.723.875 i 2021.

Selskapets kortsiktige gjeld utgjorde pr 31.12.2022 17,33% av samlet gjeld i selskapet, sammenlignet med 12% pr 31.12.2021.

For konsernet utgjorde den kortsiktige gjelden 13,2% av samlet gjeld mot 16,3% året før. Selskapets totalkapital var ved utgangen av året kr 1,1 mrd, sammenlignet med kr 1,09 mrd pr 31.12.2021. Konsernets totalkapital var pr 31.12.2022 1,22 mrd mot kr 1,24 ved årets begynnelse.

Egenkapitalandelen i selskapet pr 31.12.2022 var 34,45%, mot 34,5% pr 31.12.2021. For konsernets del utgjorde egenkapitalandelen 36% både ved årets slutt og ved årets begynnelse på 33%.

Samlet kontantstrøm fra driften i konsernet var på NOK 62.2 mnok, mens driftsresultatet utgjorde NOK 66.7 mnok.

Samlet kontantstrøm fra driften i selskapet var negativ med 10.5 mnok, mens driftsresultatet utgjorde NOK 87. Differansen skyldes i hovedsak inntekt på investering i datter og rentekostnader på langsiktig gjeld.



De samlede investeringene i konsernet utgjorde i 2022 kr 2.4 mill, mot 5.1 mnok i fjor. Av årets investeringer har 100% av dette medgått til leietakertilpasninger. Videre var samlede investeringer i selskapet i 2022 på kr. 0,-, tilsvarende som fjoråret,

Likviditeten i selskapet og konsernet er vurdert som god. Netto innestående bank i konsernet per 31.12.2022 utgjorde NOK 15.5mnok.

Etter styrets oppfatning gir det fremlagte resultatregnskap og balanse med tilhørende noter et fullstendig bilde av konsernets drift og status ved årsskiftet.

Fremtidig utvikling

Konsernets eiendomsmasse renoveres løpende for til enhver tid å kunne være fullt utleid til markedsmessige leiepriser.

I 2022 ble Fram Eiendom AS, selskapet som forvalter eiendommen, Miljøfyrtåmsertifisert, videre mottok man midler gjennom strømstøtteordningen. Mottatt strømstøtte er direkte videreført via felleskostavregningen til leietakere. Via driftsselskapet skal man også videre jobbe målrettet for å redusere energiforbruken på bygget.

Åpenhetsloven trådte i kraft 1.juli 2022. Fram Eiendom er underlagt kravene i loven og jobber kontinuerlig for å sikre at våre leverandører har en høy etisk standard og etterlever OECD sine retningslinjer. Ytterligere informasjon vedr. åpenhetsloven kan man lese på selskapets hjemmesider; <https://www.fram.no/apenhetsloven/>

Årets resultat er i henhold til forventning om fremtidig utvikling omtalt i fjorårets beretning. Konsernet budsjetterer med et positivt resultat for 2023, tilsvarende som man gjorde i 2022.

Finansiell risiko

Konsernet kan være eksponert for endringer i rentenivået og i utleiemarkedet. Dette kan påvirke investeringsmulighetene. Selskapet er ikke eksponert for annen markedsrisiko. Det er kun gjeld til kredittinstitusjoner i morselskapet og ellers lav ledighet i konsernets eiendomsmasse, slik at man anser den finansielle risikoen samlet for lav.

Risiko for at selskapenes leietakere ikke har økonomisk evne til å oppfylle sine forpliktelser anses som lav, da det historisk sett har vært lite tap på fordringer. Brutto kredittrisiko på balansedagen utgjør kr 0.

Selskapet vurderer likviditeten løpende. Det er ikke besluttet å innføre tiltak som endrer likviditetsrisikoen. Forfallstidspunkter for kundefordringer opprettholdes.

Disponering av årsresultatet

Styret foreslår at årets overskudd i selskapsregnskapet på kr 6.888.920 dekkes på følgende måte:

Overført til udekket tap kr 6.888.920



TORSTEIN TVENGE
Styrets leder

Oslo, 29. mars 2023
I styret for SJØLYSTPARKEN AS



MARIANNE TVENGE
Styremedlem/daglig leder



MAGNUS TVENGE
Styremedlem



Resultatregnskap

Sjølystparken AS - Konsernregnskap

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2022	2021
Annen driftsinntekt		93 802 945	84 813 204
Sum driftsinntekter	1	93 802 945	84 813 204
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	17 256 218	16 780 813
Annen driftskostnad	3	9 865 353	22 635 673
Sum driftskostnader		27 121 572	39 416 486
Driftsresultat		66 681 373	45 396 718
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap		22 602	0
Annen renteinntekt	4	720 400	0
Annen finansinntekt		1 751	0
Annen rentekostnad	4	24 170 043	24 964 730
Resultat av finansposter		-23 425 290	-24 964 730
Ordinært resultat før skattekostnad		43 256 083	20 431 988
Skattekostnad på ordinært resultat	5	9 739 830	4 708 113
Ordinært resultat		33 516 253	15 723 875
Årsresultat		33 516 253	15 723 875
Majoritetens andel		33 516 253	15 723 875
Overføringer			
Avsatt til annen egenkapital		33 516 253	15 723 875
Sum disponert	6	33 516 253	15 723 875



Balanse

Sjølystparken AS - Konsernregnskap

Eiendeler	Note	2022	2021
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom		1 146 707 881	1 161 591 333
Sum varige driftsmidler	2, 7	1 146 707 881	1 161 591 333
Sum anleggsmidler		1 146 707 881	1 161 591 333
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		32 864 801	28 484 718
Andre kortsiktige fordringer	4	27 678 972	21 891 146
Sum fordringer		60 543 773	50 375 864
Bankinnskudd, kontanter o.l.		15 525 289	28 609 882
Sum omløpsmidler		76 069 062	78 985 746
Sum eiendeler		1 222 776 943	1 240 577 079




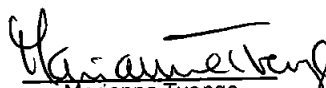
Balanse


Sjølystparken AS - Konsernregnskap

	Note	2022	2021
Egenkapital og gjeld			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital		400 000 000	400 000 000
Overkurs		41 257 092	0
Annen innskutt egenkapital		43 920 306	0
Sum innskutt egenkapital		485 177 398	400 000 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-46 553 360	4 987 497
Sum opptjent egenkapital		-46 553 360	4 987 497
Sum egenkapital	6	438 624 038	404 987 497
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	5	80 653 432	74 269 603
Sum avsetning for forpliktelser		80 653 432	74 269 603
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	600 000 000	625 000 000
Sum annen langsiktig gjeld		600 000 000	625 000 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		2 936 186	9 072 330
Betalbar skatt	5	3 356 001	0
Skyldig offentlige avgifter		4 484 302	1 271 871
Annen kortsiktig gjeld	4	92 722 984	125 975 777
Sum kortsiktig gjeld		103 499 473	136 319 979
Sum gjeld		784 152 905	835 589 582
Sum egenkapital og gjeld		1 222 776 943	1 240 577 079

Oslo, den , 29.03.2023
Styret i Sjølystparken AS


Torstein Ingvald Tvenge
styreleder


Marianne Tvenge
styremedlem/daglig leder


Magnus Tvenge
styremedlem



Regnskapsprinsipper

Konsernregnskapet er satt opp i samsvar med norske regnskapsstandarder og anbefalinger til god regnskapsskikk. Konsernregnskapet er satt opp under forutsetning om fortsatt drift.

Konsernregnskapet er utarbeidet som om konsernet var en økonomisk enhet. Transaksjoner og mellomværende mellom selskapene i konsernet er eliminert. Konsernregnskapet er utarbeidet etter ensartede prinsipper, ved at datterselskapet følger de samme regnskapsprinsipper som morselskapet. Konsernsammensetningen fremgår av note 8. Alle tall i oppstillingen er oppgitt i hele kroner dersom ikke annet er angitt. Regnskapsperioden for 2022 omfatter perioden 1. januar til 31. desember 2022.

Selskapets datterselskaper er alle konsolidert i konsernregnskapet. Konserninterne transaksjoner og mellomværender er eliminert. Ved kjøp av datterselskaper er merverdi henført til eiendommer. Merverdiene avskrives i henhold til rest forventet levetid for angjeldende eiendom. Oppkjøp av single purposeeiendomsselskaper behandles som kjøp av eiendeler og det beregnes ikke utsatt skatt på merverdier.

Investeringer i tilknyttet selskap er regnskapsført etter egenkapitalmetoden. Videre er investeringer i felleskontrollert virksomhet regnskapsført etter bruttometoden. For deleide selskap, hvis eierandel er 50% hvor man har er kontroll, er regnskapsført tilsvarende som øvrige datterselskap.

Inntekter

Leieinntekter forfaller månedlig/kvartalsvis forskuddsvis etter avtale. Leieinntekter inntektsføres over leieperioden. Felleskostnader er nettopresentert i regnskapet.

Eiendeler og gjeld

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

Anleggsmidler

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Varige driftsmidler nedskrives til gjenvinnbart beløp ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdi av fremtidige kontantstrømmer knyttet til eiendelen. Nedskrivningen reverseres når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

Omløpsmidler

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 virkelig verdi. 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.

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. Konsernet er ikke eget skattesubjekt. Tallene er hentet fra de underliggende datterselskapenes regnskaper.

Kontantstrømoppstilling

Kontranstrømoppstillingen er satt opp etter indirekte metode.



Sjølystparken AS Konsernregnskap 2022

Note 1 - Driftsinntekter

	2022	2021
Per virksomhetsområde		
Utleie eiendommer inkludert parkering	93 802 945	84 813 204
Sum	93 802 945	84 813 204
Geografisk fordeling		
Oslo og omegn	93 802 945	84 813 204
Sum	93 802 945	84 813 204

Note 2 - Driftsmidler

	Tomter	Bygg	Tekniske installasjoner, Innredning og Inventar	Totalt
Anskaffelseskost 1.1	180 462 320	1 071 472 286	72 444 243	1 324 378 849
Tilgang i året	-	943 148	1 429 621	2 372 769
Avgang i året	-	-	-	-
Anskaffelseskost 31.12	180 462 320	1 072 415 434	73 873 864	1 326 751 618
Av-og nedskrivninger pr. 1.1.2022	-	140 414 338	22 373 179	162 787 517
Årets avskrivninger	-	10 793 865	6 462 353	17 256 218
Av-og nedskrivninger pr. 31.12.2022	-	151 208 203	28 835 532	180 043 735
Bokført verdi per 31.12.2022	180 462 320	921 207 231	45 038 332	1 146 707 881
Økonomisk levetid	Evig	100 år	5-10 år	

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

Det er ingen ansatte i konsernet. Forvaltningstjenester kjøpes inn via Titas Eiendom AS og Fram Realinvest AS.

	2022	2021
Revisor	110 696	89 000
Lovpålagt revisjon	-	-
Andre attestasjonstjenester	-	-
Skatterådgivning	52 500	-
Andre tjenester - teknisk bistand konsolidering	163 196	89 000
Sum ekskl mva.	163 196	89 000

Note 4 - Mellomværende med selskap i samme konsern, nærstående selskap, aksjonærer mv.

	Fordringer		Gjeld	
	2022	2021	2022	2021
Mellomværende samarbeidende selskap	25 087 771	9 013 491	59 235 671	82 084 712
Sum	25 087 771	9 013 491	59 235 671	82 084 712

Mellomværender er kortsiktig og skal tilbakebetales etter nærmere avtale mellom partene.
Det er beregnet renter med 1,77% mot selskap



Sjølystparken AS Konsernregnskap 2022

Note 5 - Skatt

Skatter kostnadsføres når de påløper, det vil si at skattekostnaden er knyttet til det regnskapsmessige resultat før skatt. Skattekostnaden består av betalbar skatt (skatt på årets skattepliktige inntekt) og endring i netto utsatt skatt. Skattekostnaden fordeles på ordinært resultat og resultat av ekstraordinære poster i henhold til skattegrunnlaget.

Årets skattekostnad fremkommer slik:

Konsernet er ikke eget skattesubjekt, og det vises til selskapsregnskapene for sammensetning av skattekostnaden.

	2022	2021
Konsernets samlede endring av utsatt skatt/skattefordel	6 383 829	4 708 113
Betalbare skatter	3 356 001	-
Årets totale skattekostnad	9 739 830	4 708 113

Spesifikasjon av grunnlag for utsatt skatt

	Pr 1.1	Pr 31.12
Forskjeller som utlignes:		
Anleggsmidler	410 590 990	415 147 578
Fremførbart underskudd/ubenyttet godtgjørelse	73 001 883	48 541 068
Forskjeller som ikke inngår	-	-
Sum	337 589 107	366 606 510
Utsatt skatteforpliktelse / skattefordel (-)	74 269 603	80 653 432
Skattesats	22 %	22 %

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 skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli nyttiggjort. Konsernet omfattes av fritaksmetoden. Det er overvelende sannsynlig at konsernet vil selge aksjeselskaper i stedet for bygninger, dermed er det ikke beregnet utsatt skatt knyttet til forskjellen mellom konsernets anskaffelseskost og skattemessig verdi av eiendommene.

Note 6 - Egenkapital

	Aksje- kapital	Annen egenkapital	Minoritets- interesser	Sum
Egenkapital 01.01.2022	400 000 000	4 987 497	-	404 987 497
Årets resultat	-	33 516 253	-	33 516 253
Tilgang datterselskap	-	120 289	-	120 289
Egenkapital 31.12.2022	400 000 000	38 624 039	-	438 624 038

Aksjonær	Verv	Eierandel	Stemmeandel
Fram Realinvest AS	styremedlem / daglig leder	50,00 %	50,00 %
Titas Eiendom AS		50,00 %	50,00 %
Sum		100,00 %	100,00 %

Selskapet aksjekapital, kr. 400.000.000, er fordelt på 400.000 aksjer à kr 1.000.



Sjølystparken AS Konsernregnskap 2022

Note 7 - Pantstillelser og garantier m.v

	2022	2021
Gjeld som er sikret ved pant ol.	600 000 000	625 000 000
Gjeld til kredittinstitusjoner		
Sum	600 000 000	625 000 000
Balanseført verdi av eiendler pantsatt for egen gjeld	1 146 707 881	1 161 591 333
Fast eiendom inkl. tomt	1 146 707 881	1 161 591 333
Sum		

Langsiktig gjeld som forfaller etter 5 år

Note 8 - Datterselskap

Selskapets datterselskaper er opplistet under, og er alle med i konsernregnskapet. Konserninterne transaksjoner og mellomværender er eliminert. Ved kjøp av datterselskaper er merverdi henført til eiendommer. Merverdier eiendommer avskrives i henhold til rest forventet levetid for angjeldende eiendom.

Firma	Forretnings- kontor	Eierandel	Stemmeandel
Datterselskaper			
Drammensveien 165/167 AS	Oslo	100 %	100 %
Drammensveien 169/171 AS	Oslo	100 %	100 %
Drammensveien 173/175/177 AS	Oslo	100 %	100 %
Fram Bygg AS *)	Oslo	100 %	100 %
Sjølystparken Office ANS **)	Oslo	99 %	99 %

*) Fram Bygg AS var ikke konsolidert inn i konsernregnskapet i 2021 da det var vurdert uvesentlig med et underskudd på kr. 872 og en egenkapital på kr. 121 549. I 2022 er selskapet konsolidert inn i sin helhet. Fram Bygg AS eier også 1% av Sjølystparken Office ANS.

**)
Sjølystparken Office ANS innarbeidet etter kostmetoden.

Anskaffelseskost	0
Andel resultat	0
Andel egenkapital	0

Det er ikke gjeld i Sjølyst Office Park ANS.



Sjølystparken AS - Konsern

KONTANTSTRØMANALYSE

	2022	2021
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter		
Resultat før skattekostnad	43 256 083	20 431 988
+ Ordinære avskrivninger	17 256 218	16 780 813
+/- Endring i kundefordringer	-4 380 083	-6 563 991
+/- Endring i leverandørgjeld	-6 136 144	73 238
+/- Endring i andre tidsavgrensningsposter	12 061 079	7 280 754
= Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	62 177 441	38 002 802
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter		
+ Innbetalinger ved salg av varige driftsmidler	0	0
- Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	-2 372 769	-5 082 216
= Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-2 372 769	-5 082 216
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter		
- Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld	-25 000 000	-15 000 000
- Utbetalinger ved nedbetaling av kortsiktig gjeld	-22 801 494	0
- Utbetalinger til lån nærstående	-25 087 771	0
= Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	-72 889 265	-15 000 000
+/- Effekt av valutakursendringer på kontanter og kontantekvivalenter	0	0
= Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter	-13 084 593	17 920 586
+ Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter ved periodens begynnelse	28 609 882	10 689 296
= Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter ved periodens slutt	15 525 289	28 609 882