



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2023 - 31.12.2023
-------------------------	-------------------------

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:	12.04.2024

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 05.07.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Lønnskostnad	7		
Annen driftskostnad		104 320	87 163
Sum kostnader		104 320	87 163
Driftsresultat		-104 320	-87 163
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap	1	72 610 403	28 805 775
Inntekt på investering i annet foretak i samme konsern	1		
Inntekt på investering i tilknyttet selskap	1		
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	2		
Annen renteinntekt	2	1 905 127	522 013
Verdiøkning markedsbaserte omløpsmidler	1		
Sum finansinntekter		74 515 530	29 327 788
Verdireduksjon markedsbaserte omløpsmidler	1		
Nedskrivning av finansielle eiendeler	1		
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler	1		
Rentekostnad til foretak i samme konsern	2		
Annen rentekostnad	2	26 791 734	24 581 729
Annen finanskostnad	1		
Sum finanskostnader		26 791 734	24 581 729
Netto finans		47 723 795	4 746 059
Ordinært resultat før skattekostnad		47 619 476	4 658 896
Skattekostnad på resultat	3	10 477 100	-2 230 024
Ordinært resultat etter skattekostnad		37 142 376	6 888 920
Årsresultat	4	37 142 376	6 888 920
Årsresultat etter minoritetsinteresser		37 142 376	6 888 920
Totalresultat		37 142 376	6 888 920



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap			6 888 920
Avsatt til annen egenkapital		37 142 376	
Sum overføringer og disponeringer		37 142 376	6 888 920



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	3	201 935	10 679 035
Sum immaterielle eiendeler		201 935	10 679 035
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler	6		
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	1	1 017 625 077	1 017 625 077
Lån til foretak i samme konsern	2		
Investeringer i aksjer og andeler	1		
Sum finansielle anleggsmidler		1 017 625 077	1 017 625 077
Sum anleggsmidler		1 017 827 012	1 028 304 112
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer	2	118 115 871	76 848 548
Sum fordringer		118 115 871	76 848 548
Investeringer			
Aksjer og andeler i foretak i samme konsern	1		
Markedsbaserte aksjer	1		
Markedsbaserte obligasjoner	1		
Andre markedsbaserte finansielle instrumenter	1		
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		760 033	2 101 448
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		760 033	2 101 448
Sum omløpsmidler		118 875 904	78 949 996



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
SUM EIENDELER		1 136 702 916	1 107 254 107
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5	200 000 000	400 000 000
Beholdning av egne aksjer	5		
Sum innskutt egenkapital		200 000 000	400 000 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		218 609 658	
Udekket tap			18 532 718
Sum opptjent egenkapital		218 609 658	-18 532 718
Sum egenkapital	4	418 609 658	381 467 282
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	3		
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	600 000 000	600 000 000
Langsiktig konserngjeld	2		
Sum annen langsiktig gjeld		600 000 000	600 000 000
Sum langsiktig gjeld		600 000 000	600 000 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	2		
Betalbar skatt	3		
Annen kortsiktig gjeld	2	118 093 258	125 786 825
Sum kortsiktig gjeld		118 093 258	125 786 825
Sum gjeld		718 093 258	725 786 825
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 136 702 916	1 107 254 107



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		102 036 522	93 802 945
Sum inntekter	1	102 036 522	93 802 945
Kostnader			
Varekostnad			
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	18 054 504	17 256 218
Annen driftskostnad	3	12 245 475	9 865 353
Sum kostnader		30 299 979	27 121 572
Driftsresultat		71 736 543	66 681 373
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt	4	2 037 474	722 151
Sum finansinntekter		2 037 474	722 151
Annen rentekostnad	4	23 848 054	24 147 441
Sum finanskostnader		23 848 054	24 147 441
Netto finans		-21 810 579	-23 425 290
Ordinært resultat før skattekostnad		49 925 964	43 256 083
Skattekostnad på ordinært resultat	5	11 220 307	9 739 830
Ordinært resultat etter skattekostnad		38 705 657	33 516 253
Årsresultat	6	38 705 657	33 516 253
Årsresultat etter minoritetsinteresser		38 705 657	33 516 253
Totalresultat		38 705 657	33 516 253
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til annen egenkapital		38 705 657	33 516 253
Sum overføringer og disponeringer	6	38 705 657	33 516 253



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom		1 137 898 527	1 146 707 881
Sum varige driftsmidler	2, 7	1 137 898 527	1 146 707 881
Sum anleggsmidler		1 137 898 527	1 146 707 881
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		33 793 741	32 864 801
Andre kortsiktige fordringer	4	26 545 410	27 678 972
Sum fordringer		60 339 151	60 543 773
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		13 573 731	15 525 289
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		13 573 731	15 525 289
Sum omløpsmidler		73 912 881	76 069 062
SUM EIENDELER		1 211 811 409	1 222 776 943
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital		200 000 000	400 000 000
Sum innskutt egenkapital		200 000 000	400 000 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		277 307 092	38 624 038



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Sum opptjent egenkapital		277 307 092	38 624 038
Sum egenkapital	6	477 307 092	438 624 038
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	5	91 872 887	80 653 432
Sum avsetninger for forpliktelser		91 872 887	80 653 432
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	600 000 000	600 000 000
Sum annen langsiktig gjeld		600 000 000	600 000 000
Sum langsiktig gjeld		691 872 887	680 653 432
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 774 351	2 936 186
Betalbar skatt	5	852	3 356 001
Skyldig offentlige avgifter		4 875 625	4 484 302
Annen kortsiktig gjeld	4	35 980 601	92 722 984
Sum kortsiktig gjeld		42 631 429	103 499 473
Sum gjeld		734 504 316	784 152 905
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 211 811 409	1 222 776 943



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 489400

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: 12.04.2024

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 20.06.2024



Organisasjonsnr: 916 252 307
SJØLYSTPARKEN AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Lønnskostnad	7		
Annen driftskostnad		104 320	87 163
Sum kostnader		104 320	87 163
Driftsresultat		-104 320	-87 163
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap	1	72 610 403	28 805 775
Inntekt på investering i annet foretak i samme konsern	1		
Inntekt på investering i tilknyttet selskap	1		
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	2		
Annen renteinntekt	2	1 905 127	522 013
Verdiøkning markedsbaserte omløpsmidler	1		
Sum finansinntekter		74 515 530	29 327 788
Verdireduksjon markedsbaserte omløpsmidler	1		
Nedskrivning av finansielle eiendeler	1		
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler	1		
Rentekostnad til foretak i samme konsern	2		
Annen rentekostnad	2	26 791 734	24 581 729
Annen finanskostnad	1		
Sum finanskostnader		26 791 734	24 581 729
Netto finans		47 723 795	4 746 059
Ordinært resultat før skattekostnad		47 619 476	4 658 896
Skattekostnad på resultat	3	10 477 100	-2 230 024
Ordinært resultat etter skattekostnad		37 142 376	6 888 920
Årsresultat	4	37 142 376	6 888 920
Årsresultat etter minoritetsinteresser		37 142 376	6 888 920



Totalresultat	37 142 376	6 888 920
Overføringer og disponeringer		
Udekket tap		6 888 920
Avsatt til annen egenkapital	37 142 376	
Sum overføringer og disponeringer	37 142 376	6 888 920



Organisasjonsnr: 916 252 307
SJØLYSTPARKEN AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	3	201 935	10 679 035
Sum immaterielle eiendeler		201 935	10 679 035
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler	6		
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	1	1 017 625 077	1 017 625 077
Lån til foretak i samme konsern	2		
Investeringer i aksjer og andeler	1		
Sum finansielle anleggsmidler		1 017 625 077	1 017 625 077
Sum anleggsmidler		1 017 827 012	1 028 304 112
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer	2	118 115 871	76 848 548
Sum fordringer		118 115 871	76 848 548
Investeringer			
Aksjer og andeler i foretak i samme konsern	1		
Markedsbaserte aksjer	1		
Markedsbaserte obligasjoner	1		
Andre markedsbaserte finansielle instrumenter	1		
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o. l.		760 033	2 101 448
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		760 033	2 101 448
Sum omløpsmidler		118 875 904	78 949 996
SUM EIENDELER		1 136 702 916	1 107 254 107
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			



Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5	200 000 000	400 000 000
Beholdning av egne aksjer	5		
Sum innskutt egenkapital		200 000 000	400 000 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		218 609 658	
Udekket tap			18 532 718
Sum opptjent egenkapital		218 609 658	-18 532 718
Sum egenkapital	4	418 609 658	381 467 282
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	3		
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	6	600 000 000	600 000 000
Langsiktig konserngjeld	2		
Sum annen langsiktig gjeld		600 000 000	600 000 000
Sum langsiktig gjeld		600 000 000	600 000 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	2		
Betalbar skatt	3		
Annen kortsiktig gjeld	2	118 093 258	125 786 825
Sum kortsiktig gjeld		118 093 258	125 786 825
Sum gjeld		718 093 258	725 786 825
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 136 702 916	1 107 254 107



Organisasjonsnr: 916 252 307
SJØLYSTPARKEN AS

KONSERNRESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		102 036 522	93 802 945
Sum inntekter	1	102 036 522	93 802 945
Kostnader			
Varekostnad			
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	18 054 504	17 256 218
Annen driftskostnad	3	12 245 475	9 865 353
Sum kostnader		30 299 979	27 121 572
Driftsresultat		71 736 543	66 681 373
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt	4	2 037 474	722 151
Sum finansinntekter		2 037 474	722 151
Annen rentekostnad	4	23 848 054	24 147 441
Sum finanskostnader		23 848 054	24 147 441
Netto finans		-21 810 579	-23 425 290
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på ordinært resultat	5	11 220 307	9 739 830
Ordinært resultat etter skattekostnad		38 705 657	33 516 253
Årsresultat	6	38 705 657	33 516 253
Årsresultat etter minoritetsinteresser		38 705 657	33 516 253
Totalresultat		38 705 657	33 516 253
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til annen egenkapital		38 705 657	33 516 253
Sum overføringer og disponeringer	6	38 705 657	33 516 253



Organisasjonsnr: 916 252 307
SJØLYSTPARKEN AS

KONSERNBALANSE

Beløp i: NOK **Note** **2023** **2022**

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger o.a.
fast eiendom

Sum varige driftsmidler 2, 7 1 137 898 527 1 146 707 881

Sum anleggsmidler 1 137 898 527 1 146 707 881

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer

33 793 741

32 864 801

Andre kortsiktige
fordringer

4

26 545 410

27 678 972

Sum fordringer

60 339 151

60 543 773

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o.
l.

13 573 731

15 525 289

Sum bankinnskudd,
kontanter og lignende

13 573 731

15 525 289

Sum omløpsmidler

73 912 881

76 069 062

SUM EIENDELER 1 211 811 409 1 222 776 943

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital

200 000 000

400 000 000

Sum innskutt egenkapital

200 000 000

400 000 000

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital

277 307 092

38 624 038

Sum opptjent egenkapital

277 307 092

38 624 038

Sum egenkapital

6

477 307 092

438 624 038

Gjeld

Langsiktig gjeld

Utsatt skatt

5

91 872 887

80 653 432



Sum avsetninger for forpliktelser	91 872 887	80 653 432
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner 7	600 000 000	600 000 000
Sum annen langsiktig gjeld	600 000 000	600 000 000
Sum langsiktig gjeld	691 872 887	680 653 432
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	1 774 351	2 936 186
Betalbar skatt 5	852	3 356 001
Skyldig offentlige avgifter	4 875 625	4 484 302
Annen kortsiktig gjeld 4	35 980 601	92 722 984
Sum kortsiktig gjeld	42 631 429	103 499 473
Sum gjeld	734 504 316	784 152 905
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 211 811 409	1 222 776 943



Organisasjonsnr: 916 252 307
SJØLYSTPARKEN AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.



Organisasjonsnr: 916 252 307
SJØLYSTPARKEN AS

NOTEOPPLYSNINGER - KONSERN

- alle poster oppgitt i hele tall



Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo
www.bdo.no

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 2023, 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 2023, 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 2023 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 2023 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 rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

Pemseo document key: T7TJ1-EGXJ0-2XDYG-HKTIO-UBLGJ-CLWUV



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."

Bronken, Alexander

Statsautorisert revisor

På vegne av: BDO

Serienummer: no_bankid:9578-5995-4-757407

IP: 188.95.xxx.xxx

2024-04-12 10:08:01 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: T7TJ1-EGXJ0-2XDYG-HK7T0-UBLGJ-CLWUV

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 2023

Sjølystparken AS har tre datterselskaper som eier eiendommene Drammensveien 165/167, Drammensveien 169/171 og Drammensveien 173/175/177 på Skøyen i Oslo. Sjølystparken AS eier også Sjølystparken Office ANS og Fram Bygg AS, men dette er selskap uten aktivitet.

Selskapene 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 2023.

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 unnlattelse 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 2023 på kr 104 tnok, mot kr. 87 tnok i 2022. Konsernet driftsresultat viser overskudd på kr 71.7 mill i 2023, mot kr 66.7 mill i 2022.

Selskapets årsresultat for 2023 viser et overskudd på kr 37 mill mot et overskudd på kr 6.9 mill i 2022. Konsernets årsoverskudd i 2023 er på kr 38.7 mill, mot kr 33.5 mill i 2022.

Selskapets kortsiktige gjeld utgjorde pr 31.12.2023 16,45% av samlet gjeld i selskapet, sammenlignet med 17,33% pr 31.12.2022.

For konsernet utgjorde den kortsiktige gjelden 5,8% av samlet gjeld mot 13,2% året før.



Selskapets total kapital var ved utgangen av året kr 1,1 mrd, sammenlignet med kr 1,1 mrd pr 31.12.2022. Konsernets total kapital var pr 31.12.2023 kr 1,21 mrd mot kr 1,22 ved årets begynnelse.

Egenkapitalandelen i selskapet pr 31.12.2023 var 36,83%, mot 34,45% pr 31.12.2022. For konsernets del utgjorde egenkapitalandelen 39% både ved årets slutt og ved årets begynnelse på 36%. I 2023 ble det gjennomført en kapitalnedsettelse i selskapet, hvor kapitalnedsettelsen gikk til dekning av udekket tap og avsetning til fond.

Samlet kontantstrøm fra driften i konsernet var på kr 66.6 mill, mens driftsresultatet utgjorde kr 71.7 mill.

Samlet kontantstrøm fra driften i selskapet var positiv med kr 47.68 mill, mens driftsresultatet var negativt med kr 104 tnok. Differansen skyldes i hovedsak inntekt på investering i datter og rentekostnader på langsiktig gjeld.

De samlede investeringene i konsernet utgjorde i 2023 kr 9.2 mill, mot kr 2.4 mill i fjor. Av årets investeringer har dette medgått til leietakertilpasninger. Videre var samlede investeringer i selskapsregnskapet i 2023 på kr. 0,-, tilsvarende som fjoråret,

Likviditeten i selskapet og konsernet er vurdert som god. Netto innestående bank i konsernet per 31.12.2023 utgjorde kr 13.6 mill, mot kr 15.5 mill året før.

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. Årets resultat i selskapsregnskapet og konsern er i henhold til forventning om fremtidig utvikling omtalt i fjorårets beretning. Konsernet forventer fortsatt å få et tilfredsstillende resultat av eiendomsvirksomheten i datterselskapene i årene som kommer, og budsjetterer med et positivt resultat for 2024, tilsvarende som 2023.

I 2022 mottok et av datterselskapene strømstøtte som direkte ble videreført til selskapets leietakere via avregningen for felleskostnader for 2022. Gjennom 2023 og inn i 2024 jobber vi videre med konkrete tiltak for å sikre energieffektive bygg for våre leietakere. Dette gjelder både forhåndsdefinerte energitiltak i forbindelse med strømstøtteordningen, samt egne initierte tiltak.

Gjennom driftsselskapet, Fram Eiendom AS, skal vi sikre at våre leverandører har en høy etisk standard og etterlever OECD sine retningslinjer. Første rapportering på Åpenhetsloven ble gjennomført i 2023 og det jobbes kontinuerlig med dette arbeidet sammen med arbeidet opp mot CSR, EUs bærekraftsdirektiv.

Ytterligere informasjon vedr. åpenhetsloven kan man lese på selskapets hjemmesider; <https://www.fram.no/apenhetsloven/>

Driftsselskapet Fram Eiendom AS, er Miljøfyrtårnsertifisert og vi rapporterer årlig til Miljøfyrtårnstiftelsen.



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. Netto 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 37.143.194 dekkes på følgende måte:


Overført til annen egenkapital

kr 37.143.191

Oslo, 20. mars 2024
I styret for SJØLYSTPARKEN AS


TORSTEIN TVENGE
Styrets leder


MARIANNE TVENGE
Styremedlem/daglig leder


MAGNUS TVENGE
Styremedlem



Balanse

Sjølystparken AS - Konsernregnskap

Eiendeler	Note	2023	2022
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom		1 137 898 527	1 146 707 881
Sum varige driftsmidler	2, 7	1 137 898 527	1 146 707 881
Sum anleggsmidler		1 137 898 527	1 146 707 881
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		33 793 741	32 864 801
Andre kortsiktige fordringer	4	26 545 410	27 678 972
Sum fordringer		60 339 151	60 543 773
Bankinnskudd, kontanter o.l.		13 573 731	15 525 289
Sum omløpsmidler		73 912 881	76 069 062
Sum eiendeler		1 211 811 409	1 222 776 943



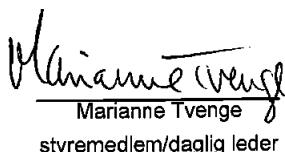
Balanse

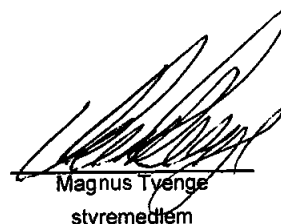
Sjølystparken AS - Konsernregnskap

Egenkapital og gjeld	Note	2023	2022
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital		200 000 000	400 000 000
Sum innskutt egenkapital		200 000 000	400 000 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		277 307 092	38 624 038
Sum opptjent egenkapital		277 307 092	38 624 038
Sum egenkapital	6	477 307 092	438 624 038
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	5	91 872 887	80 653 432
Sum avsetning for forpliktelser		91 872 887	80 653 432
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	600 000 000	600 000 000
Sum annen langsiktig gjeld		600 000 000	600 000 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 774 351	2 936 186
Betalbar skatt	5	852	3 356 001
Skyldig offentlige avgifter		4 875 625	4 484 302
Annen kortsiktig gjeld	4	35 980 601	92 722 984
Sum kortsiktig gjeld		42 631 429	103 499 473
Sum gjeld		734 504 316	784 152 905
Sum egenkapital og gjeld		1 211 811 409	1 222 776 943

Oslo, den , 20.03.2024
Styret i Sjølystparken AS


Torstein Ingvald Tvenge
styreleder


Marianne Tvenge
styremedlem/daglig leder


Magnus Tvenge
styremedlem



Resultatregnskap

Sjølystparken AS - Konsemregnskap

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2023	2022
Annen driftsinntekt		102 036 522	93 802 945
Sum driftsinntekter	1	102 036 522	93 802 945
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	18 054 504	17 256 218
Annen driftskostnad	3	12 245 475	9 865 353
Sum driftskostnader		30 299 979	27 121 572
Driftsresultat		71 736 543	66 681 373
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt	4	2 037 474	722 151
Annen rentekostnad	4	23 848 054	24 147 441
Resultat av finansposter		-21 810 579	-23 425 290
Ordinært resultat før skattekostnad		49 925 964	43 256 083
Skattekostnad på ordinært resultat	5	11 220 307	9 739 830
Ordinært resultat		38 705 657	33 516 253
Arsresultat	6	38 705 657	33 516 253
Majoritetens andel		38 705 657	33 516 253
Overføringer			
Avsatt til annen egenkapital		38 705 657	33 516 253
Sum disponert	6	38 705 657	33 516 253



Sjølystparken AS - Konsern

KONTANTSTRØMANALYSE

	2023	2022
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter		
Resultat før skattekostnad	49 948 566	43 256 083
+ Ordinære avskrivninger	18 054 504	17 256 218
+/- Endring i kundefordringer	-928 940	-4 380 083
+/- Endring i leverandørgjeld	-1 161 835	-6 136 144
+/- Endring i andre tidsavgrensingsposter	4 020 517	12 061 079
= Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	66 576 811	62 177 441
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter		
+ Innbetalinger ved salg av varige driftsmidler	0	0
- Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	-9 245 151	-2 372 769
= Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-9 245 151	-2 372 769
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter		
- Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld	0	-25 000 000
- Utbetalinger ved nedbetaling av kortsiktig gjeld	0	-22 801 494
- Utbetalinger til lån nærstående	-59 283 218	-25 087 771
= Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	-59 283 218	-72 889 265
+/- Effekt av valutakursendringer på kontanter og kontantekvivalenter	0	0
= Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter	-1 951 558	-13 084 593
+ Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter ved periodens begynnelse	15 525 289	28 609 882
= Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter ved periodens slutt	13 573 731	15 525 289



Regnskapsprinsipper Sjølystparken AS – Konsernregnskap 2023

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 2023 omfatter perioden 1. januar til 31. desember 2023.

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

Per virksomhetsområde	2023	2022
Utleie eiendommer inkludert parkering	102 036 522	93 802 945
Sum	102 036 522	93 802 945
Geografisk fordeling		
Oslo og omegn	102 036 522	93 802 945
Sum	102 036 522	93 802 945

Note 2 - Driftsmidler

	Tomter	Bygg	Teknlse installasjoner, Innrøding og inventar	Prosjekter	Totalt
Anskaffelseskost 1.1	180 462 320	1 072 415 434	73 873 864	-	1 326 751 618
Tilgang i året	-	2 147 917	7 097 234	-	9 245 151
Avgang i året	-	-	-	-	-
Omklassifisering	-	651 616	-	651 616	-
Anskaffelseskost 31.12	180 462 320	1 073 911 735	80 971 098	651 616	1 335 996 769
Av- og nedskrivninger pr. 1.1.2023	-	151 208 203	28 835 532	-	180 043 735
Årets avskrivninger	-	10 911 966	7 142 538	-	18 054 504
Av- og nedskrivninger pr. 31.12.2023	-	162 120 169	35 978 070	-	198 098 239
Bokført verdi per 31.12.2023	180 462 320	911 791 566	44 993 028	651 614	1 137 898 527

Økonomisk levetid

Evig

100 år

5-10 år

Ingen

Drammensveien 165-167 AS har en pågående ombygging av lokale hvor leietaker ikke flytter inn før i 2024, det er ikke startet med avskrivninger på det pågående prosjektet.

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

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

Revisor	2023	2022
Lovpålagt revisjon	150 542	110 696
Andre attestasjonstjenester	-	-
Skatterådgivning	31 254	-
Andre tjenester - teknisk bistand konsolidering	-	52 500
Sum ekskl mva.	181 796	163 196

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

	Fordringer 2023	Fordringer 2022	Gjeld 2023	Gjeld 2022
Mellomværende med eiere	26 016 019	25 087 771	-	59 235 671
Sum	26 016 019	25 087 771	-	59 235 671

Mellomværender er kortsiktig og skal tilbakebetales etter nærmere avtale mellom partene.
Det er beregnet renter med 3,70% 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.

	2023	2022
Konsernets samlede endring av utsatt skatt/skattefordel	11 219 455	6 383 829
Betalbare skatter	852	3 356 001
Årets totale skattekostnad	11 220 307	9 739 830

Spesifikasjon av grunnlag for utsatt skatt

	2023	2022
Forskjeller som utlignes:		
Anleggsmidler	418 525 623	415 147 578
Fremførbart underskudd/ubenyttet godtgjørelse	921 593	48 541 068
Forskjeller som ikke inngår	-	-
Sum	417 604 030	366 606 510
Utsatt skatteforpliktelse / skattefordel (-)	91 872 886	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 overveiende 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

	Aksjekapital	Avsetning til fond	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.2023	400 000 000	-	38 624 038	438 624 038
Årets resultat	-	-	38 705 657	38 705 657
Kapitalnedsettelse *)	200 000 000	181 467 282	18 532 718	-
Andre endringer **)	-	-	22 603	22 603
Egenkapital 31.12.2023	200 000 000	181 467 282	95 839 810	477 307 092

*) Kapitalnedsettelsen ble vedtatt av generalforsamlingen i 2023, men først registrert i Brønnøysund i 2024. Det er ikke kommet noen kreditorinnsigter på kapitalnedsettelsen
**) Andre endringer består av ikke eliminert konsern mellomværende i 2022.

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. 200.000.000, er fordelt på 400.000 aksjer à kr 500.



Sjølystparken AS
Konsernregnskap 2022

Note 7 - Pantstillelser og garantier m.v

	2023	2022
Gjeld som er sikret ved pant ol. Gjeld til kredittinstitusjoner	600 000 000	625 000 000
Sum	600 000 000	625 000 000
Balanseført verdi av eiendier pantsatt for egen gjeld		
Fast eiendom inkl. tomt	1 137 898 527	1 146 707 881
Sum	1 137 898 527	1 146 707 881

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 %

*)

Sjølystparken Office ANS Innarbeidet etter kostmetoden.

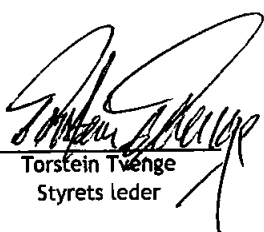
Anskaffelseskost	0
Andel resultat	0
Andel egenkapital	0

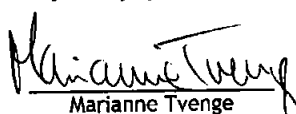
Det er ikke gjeld i Sjølyst Office Park ANS.

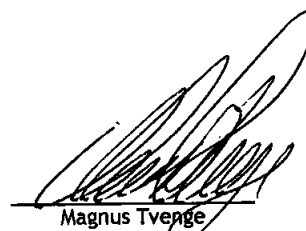


SjølystParken AS
Balanse per 31. desember

Egenkapital og gjeld	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5	<u>200 000 000</u>	<u>400 000 000</u>
Sum innskutt egenkapital		<u>200 000 000</u>	<u>400 000 000</u>
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		218 610 473	0
Udekket tap		0	-18 532 718
Sum opptjent egenkapital		<u>218 610 473</u>	<u>-18 532 718</u>
Sum egenkapital	4	<u>418 610 473</u>	<u>381 467 282</u>
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	<u>600 000 000</u>	<u>600 000 000</u>
Sum annen langsiktig gjeld		<u>600 000 000</u>	<u>600 000 000</u>
Kortsiktig gjeld			
Annen kortsiktig gjeld	2	<u>118 093 258</u>	<u>125 786 825</u>
Sum kortsiktig gjeld		<u>118 093 258</u>	<u>125 786 825</u>
Sum gjeld		<u>718 093 258</u>	<u>725 786 825</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>1 136 703 731</u>	<u>1 107 254 107</u>


Torstein Tvenge
Styrets leder

Oslo, 20.03.2024
Styret i SjølystParken AS

Marianne Tvenge
Styremedlem/daglig leder


Magnus Tvenge
Styremedlem



SjølystParken AS
Balanse per 31. desember

Eiendeler	Note	2023	2022
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	3	202 750	10 679 035
Sum immaterielle eiendeler		<u>202 750</u>	<u>10 679 035</u>
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i datterselskap	1	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>1 017 827 827</u>	<u>1 028 304 112</u>
Omløpsmidler			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer	2	118 115 871	76 848 548
Sum fordringer		<u>118 115 871</u>	<u>76 848 548</u>
Bankinnskudd, kontanter o.l.		760 033	2 101 448
Sum omløpsmidler		<u>118 875 904</u>	<u>78 949 996</u>
Sum eiendeler		<u>1 136 703 731</u>	<u>1 107 254 107</u>

SjølystParken AS - 916 252 307



SjølystParken AS
Resultatregnskap per 31. desember

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2023	2022
Annen driftskostnad		104 320	87 163
Sum driftskostnader		104 320	87 163
Driftsresultat		-104 320	-87 163
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap	1	72 610 403	28 805 775
Annen renteinntekt	2	1 905 127	522 013
Annen rentekostnad	2	26 791 734	24 581 729
Resultat av finansposter		47 723 795	4 746 059
Resultat før skattekostnad		47 619 476	4 658 896
Skattekostnad på resultat	3	10 476 285	-2 230 024
Årsresultat	4	37 143 191	6 888 920
Overføringer			
Avsatt til annen egenkapital		37 143 191	0
Overført til udekket tap		0	-6 888 920
Sum overføringer		37 143 191	6 888 920



Sjølystparken AS

KONTANTSTRØMANALYSE

	2023	2022
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter		
Resultat før skattekostnad	47 619 476	4 658 896
+/- Endring i andre tidsavgrensingsposter	62 500	-15 128 124
= Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	47 681 976	-10 469 228
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	0	40 435 375
- Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld	0	-25 000 000
+/- Endring ved lån til nærstående	-77 829 166	-13 545 125
= Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	-49 023 391	1 890 250
+/- Effekt av valutakursendringer på kontanter og kontantekvivalenter	0	0
= Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter	-1 341 415	-8 578 978
+ Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter ved periodens begynnelse	2 101 448	10 680 426
= Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter ved periodens slutt	760 033	2 101 448



Note 0 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 1 Aksjer og andeler i andre foretak m.v.

	Eierandel	Anskaffelses- kost	Balansført verdi	Andel resultat	Andel egenkapital
Anleggsmidler					
Drammensveien 165/167 AS	100 %	543 074 690	543 074 690	37 381 731	493 224 526
Drammensveien 169/171 AS	100 %	247 691 949	247 691 949	6 218 248	182 121 708
Drammensveien 173/175/177 AS	100 %	226 741 746	226 741 746	15 630 683	199 427 194
Fram Bygg AS	100 %	116 692	116 692	3 022	124 571
Sum		1 017 625 077	1 017 625 077	37 381 731	874 897 999

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 2 Mellomværende med selskap i samme konsern

	2023	2022
Fordringer		
Kortsiktig fordring på foretak i samme konsern og nærstående selskap	45 505 468	48 042 773
Mottatt konsernbidrag	72 610 403	28 805 775
Sum	118 115 871	76 848 548

	2023	2022
Gjeld		
Kortsiktig gjeld til foretak i samme konsern og nærstående selskap	113 280 758	121 036 826
Sum	113 280 758	121 036 826

Gjeld og fordring renteberegnes med 3,70 %



Note 3 Skatt

	2023	2022
Årets skattekostnad		
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skattefordel	10 476 285	-2 230 024
Skattekostnad ordinært resultat	10 476 285	-2 230 024
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	47 619 476	4 658 896
Permanente forskjeller	-72 610 403	-28 801 143
Mottatt konsernbidrag	72 610 403	14 005 775
Anvendelse av fremførbart underskudd	-47 619 476	0
Skattepliktig inntekt	0	-10 136 472
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	-15 974 289	-3 081 271
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	15 974 289	3 081 271
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

	2023	2022	Endring
Akkumulert fremførbart underskudd	-921 593	-48 541 068	-47 619 476
Grunnlag for utsatt skattefordel	-921 593	-48 541 068	-47 619 476
Utsatt skattefordel (22 %)	-202 750	-10 679 035	-10 476 285

Note 4 Egenkapital

	Aksjekapital	Avsetning til fond	Udekket tap/ Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2022	400 000 000	0	-18 532 718	381 467 282
Årets resultat			37 143 191	37 143 191
Kapitalnedsettelse	-200 000 000	181 467 282	18 532 718	0
Pr 31.12.2023	200 000 000	181 467 282	37 143 191	418 610 473

Kapitalnedsettelsen ble vedtatt av generalforsamlingen i 2023, men først registrert i Brønnøysund i 2024. Det er ikke kommet noen kreditorinnsigelser på kapitalnedsettelsen.

Note 5 Aksjonærer

Aksjekapitalen i SjølystParken AS pr. 31.12 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	400 000	500,0	200 000 000
Sum	400 000		200 000 000

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 6 Pantstillelser og garantier

Pantsikret gjeld, pantstillelser og garantier	31.12.2023	31.12.2022
Langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	-600 000 000	-600 000 000
Langsiktig gjeld som forfaller senere enn 5 år	0	0

Bokført verdi av pantsatte eiendeler i datter utgjør:	31.12.2023	31.12.2022
Faste eiendommer	908 640 294	918 599 180
Sum	908 640 294	918 599 180

Som sikkerhet for selskapets langsiktige gjeld, er det stilt pant i datterselskapene sine eiendommer.

Note 7 Lønnskostnader

SjølystParken AS har ikke hatt lønns- eller personalkostnader i 2023 og det foreligger heller ingen slike forpliktelser.