



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 812 119 052  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: FRYSJAPARKEN UTVIKLING AS  
Forretningsadresse: c/o Stor-Oslo Eiendom AS  
Dronning Eufemias gate 16  
0191 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

### Konsern

Morselskap i konsern: Ja  
Konsernregnskap lagt ved: Ja

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: STOR-OSLO EIENDOM AS  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.06.2024

### 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, 13.08.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt		2 609 996	
Leieinntekter		382 529	
Annen driftsinntekt		869 130 465	
<b>Sum inntekter</b>		<b>872 122 990</b>	
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad		734 561 372	
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler		633 757	
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		25 000 000	
Annen driftskostnad	1	21 980 513	707 063
<b>Sum kostnader</b>		<b>782 175 642</b>	<b>707 063</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>89 947 348</b>	<b>-707 063</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap			180 000 000
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	2		410 080
Annen renteinntekt		393 509	257 242
Annen finansinntekt	3	218 175	18 383 545
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>611 684</b>	<b>199 050 867</b>
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler			8 400 000
Rentekostnad til foretak i samme konsern	2		8 533 755
Annen rentekostnad		1 098 876	7 164 733
Annen finanskostnad		436 350	
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 535 226</b>	<b>24 098 488</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-923 543</b>	<b>174 952 379</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>89 023 805</b>	<b>174 245 315</b>
Skattekostnad på resultat	4	12 876 083	-3 462 410
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>76 147 722</b>	<b>177 707 725</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>76 147 722</b>	<b>177 707 725</b>



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Årsresultat etter minoritetsinteresser		76 147 722	177 707 725
<b>Totalresultat</b>		<b>76 147 722</b>	<b>177 707 725</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Ordinært utbytte			180 000 000
Avsatt til annen egenkapital		102 501 870	
Overført fra annen egenkapital		-87 457 333	-2 292 275
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>	5	<b>15 044 537</b>	<b>177 707 725</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	4	17 151 586	3 500 250
Goodwill		32 634 105	
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>49 785 690</b>	<b>3 500 250</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom		363 340 802	
Maskiner og anlegg		117 241 438	
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>480 582 239</b>	
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	3		734 402 856
Lån til foretak i samme konsern	2, 6		10 509 601
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	2		
Andre langsiktige fordringer			1 669 589
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>			<b>746 582 046</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>530 367 929</b>	<b>750 082 296</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Lager av varer og annen beholdning		1 654 788 447	
<b>Sum varer</b>		<b>1 654 788 447</b>	
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		423 872	
Andre kortsiktige fordringer		31 297 425	
Konsernfordringer	2		
<b>Sum fordringer</b>		<b>31 721 297</b>	
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		159 982 984	2 551 841
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>159 982 984</b>	<b>2 551 841</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Sum omløpsmidler		1 846 492 729	2 551 841
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 376 860 658</b>	<b>752 634 137</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

### Egenkapital

#### Innskutt egenkapital

Aksjekapital	5, 7	1 100 000	1 100 000
Beholdning av egne aksjer	5, 7	92 000 000	
Overkurs	5	168 181 339	168 181 339
Annen innskutt egenkapital	5	7 774 900	7 774 900
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>269 056 239</b>	<b>177 056 239</b>

#### Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	5	21 338 484	174 459 219
Udisponert resultat		61 103 186	
Udekket tap	5		
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>82 441 670</b>	<b>174 459 219</b>

#### Sum egenkapital

**351 497 910**      **351 515 458**

### Gjeld

#### Langsiktig gjeld

Utsatt skatt		154 534 147	
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>154 534 147</b>	

#### Annen langsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner	6	1 528 511 014	119 110 000
Langsiktig konserngjeld	2		146 722 339
Øvrig langsiktig gjeld		136 584 425	135 270 040
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>1 665 095 438</b>	<b>401 102 379</b>

#### Sum langsiktig gjeld

**1 819 629 586**      **401 102 379**

#### Kortsiktig gjeld

Leverandørgjeld		46 732 203	
Kortsiktig konserngjeld	2		



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Annen kortsiktig gjeld		157 331 372	16 300
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>204 063 575</b>	<b>16 300</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>2 023 693 160</b>	<b>401 118 679</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 375 191 070</b>	<b>752 634 137</b>



### Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt			30 515 655
Leieinntekter		3 557 677	5 289 738
Salg av bolig	1	868 499 589	568 875 765
<b>Sum inntekter</b>		<b>872 057 266</b>	<b>604 681 158</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad	1	734 495 648	473 914 884
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler		633 757	1 147 048
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		25 000 000	4 000 000
Annen driftskostnad		21 980 513	33 765 247
<b>Sum kostnader</b>		<b>782 109 918</b>	<b>512 827 178</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>89 947 348</b>	<b>91 853 980</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		393 509	457 588
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>393 509</b>	<b>457 588</b>
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler			
Annen rentekostnad		1 053 952	2 251 678
Annen finanskostnad		218 175	
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 272 127</b>	<b>2 251 678</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-878 619</b>	<b>-1 794 090</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>89 068 729</b>	<b>90 059 890</b>
Skattekostnad på ordinært resultat		21 540 630	13 985 204
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>67 528 099</b>	<b>76 074 686</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>67 528 099</b>	<b>76 074 686</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>67 528 099</b>	<b>76 074 686</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>67 528 099</b>	<b>76 074 686</b>



## Konsernets resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Ordinært utbytte			180 000 000
Avsatt til annen egenkapital		67 528 098	-103 925 312
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>67 528 098</b>	<b>76 074 688</b>



### Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel		17 151 586	10 687 082
Goodwill		32 634 105	47 436 404
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>49 785 690</b>	<b>58 123 485</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom		363 340 802	485 128 185
Maskiner og anlegg		117 241 438	122 715 564
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>480 582 239</b>	<b>607 843 749</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre langsiktige fordringer			1 669 589
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>			<b>1 669 589</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>530 367 929</b>	<b>667 636 823</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Sum varer</b>	1	<b>3 004 914 099</b>	<b>1 492 097 314</b>
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		423 872	600 486
Andre kortsiktige fordringer		29 627 837	36 337 505
<b>Sum fordringer</b>		<b>30 051 709</b>	<b>36 937 991</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		159 982 984	36 830 051
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>159 982 984</b>	<b>36 830 051</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 692 491 742</b>	<b>819 816 699</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 222 859 671</b>	<b>1 487 453 522</b>



## Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital		1 100 000	1 100 000
Beholdning av egne aksjer		92 000 000	
Overkurs		168 181 339	168 181 339
Annen innskutt egenkapital		7 774 900	7 774 900
<b>Sum innskutt egenkapital</b>	2	<b>269 056 239</b>	<b>177 056 239</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		73 822 046	6 293 951
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	2	<b>73 822 046</b>	<b>6 293 948</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>342 878 286</b>	<b>183 350 187</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt		163 198 694	135 188 061
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>163 198 694</b>	<b>135 188 061</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	3	1 511 711 014	936 250 708
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>1 511 711 014</b>	<b>936 250 708</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>1 674 909 708</b>	<b>1 071 438 769</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	3	16 800 000	16 800 000
Leverandørgjeld		46 732 203	62 226 276
Annen kortsiktig gjeld		141 539 475	153 638 288
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>205 071 677</b>	<b>232 664 564</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>1 879 981 385</b>	<b>1 304 103 333</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 222 859 670</b>	<b>1 487 453 519</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 749021

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 812 119 052  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: FRYSJAPARKEN UTVIKLING AS  
Forretningsadresse: c/o Stor-Oslo Eiendom AS  
Dronning Eufemias gate 16  
0191 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

#### Konsern

Mørselskap i konsern: Ja  
Konsernregnskap lagt ved: Ja

#### Regnskapsregler

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

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: STOR-OSLO EIENDOM AS  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.06.2024

#### Revisjon

Ekstern autorisert regnskapsfører har i løpet av regnskapsåret bistått ved den løpende regnskapsføringen eller utført andre tjenester for selskapet enn å utarbeide årsregnskapet: Ja

#### Grunnlag for avgivelse

År 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, 23.09.2024

---

Brønnøysundregistrene  
Postadresse: Postboks 900, 8910 Brønnøysund  
Telefon: 75 00 75 00  
E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no  
Organisasjonsnummer: 974 760 673



Organisasjonsnr: 812 119 052  
FRYSJAPARKEN UTVIKLING AS

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt		2 609 996	
Leieinntekter		382 529	
Annen driftsinntekt		869 130 465	
<b>Sum inntekter</b>		<b>872 122 990</b>	
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad		734 561 372	
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler		633 757	
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		25 000 000	
Annen driftskostnad	1	21 980 513	707 063
<b>Sum kostnader</b>		<b>782 175 642</b>	<b>707 063</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>89 947 348</b>	<b>-707 063</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap			180 000 000
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	2		410 080
Annen renteinntekt		393 509	257 242
Annen finansinntekt	3	218 175	18 383 545
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>611 684</b>	<b>199 050 867</b>
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler			8 400 000
Rentekostnad til foretak i samme konsern	2		8 533 755
Annen rentekostnad		1 098 876	7 164 733
Annen finanskostnad		436 350	
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 535 226</b>	<b>24 098 488</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-923 543</b>	<b>174 952 379</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>89 023 805</b>	<b>174 245 315</b>
Skattekostnad på resultat	4	12 876 083	-3 462 410
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>76 147 722</b>	<b>177 707 725</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>76 147 722</b>	<b>177 707 725</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>76 147 722</b>	<b>177 707 725</b>



<b>Totalresultat</b>		76 147 722	177 707 725
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Ordinært utbytte			180 000 000
Avsatt til annen egenkapital		102 501 870	
Overført fra annen egenkapital		-87 457 333	-2 292 275
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>	5	15 044 537	177 707 725



Organisasjonsnr: 812 119 052  
FRYSJAPARKEN UTVIKLING AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	4	17 151 586	3 500 250
Goodwill		32 634 105	
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>49 785 690</b>	<b>3 500 250</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom		363 340 802	
Maskiner og anlegg		117 241 438	
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>480 582 239</b>	
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	3		734 402 856
Lån til foretak i samme konsern	2, 6		10 509 601
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	2		
Andre langsiktige fordringer			1 669 589
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>			<b>746 582 046</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>530 367 929</b>	<b>750 082 296</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Lager av varer og annen beholdning		1 654 788 447	
<b>Sum varer</b>		<b>1 654 788 447</b>	
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		423 872	
Andre kortsiktige fordringer		31 297 425	
Konsernfordringer	2		
<b>Sum fordringer</b>		<b>31 721 297</b>	
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o. l.		159 982 984	2 551 841
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>159 982 984</b>	<b>2 551 841</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 846 492 729</b>	<b>2 551 841</b>



<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 376 860 658</b>	<b>752 634 137</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	5, 7	1 100 000	1 100 000
Beholdning av egne aksjer	5, 7	92 000 000	
Overkurs	5	168 181 339	168 181 339
Annen innskutt egenkapital	5	7 774 900	7 774 900
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>269 056 239</b>	<b>177 056 239</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	5	21 338 484	174 459 219
Udisponert resultat		61 103 186	
Udekket tap	5		
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>82 441 670</b>	<b>174 459 219</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>351 497 910</b>	<b>351 515 458</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt		154 534 147	
<b>Sum avsetninger for forpliktelses</b>		<b>154 534 147</b>	
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	6	1 528 511 014	119 110 000
Langsiktig konserngjeld	2		146 722 339
Øvrig langsiktig gjeld		136 584 425	135 270 040
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>1 665 095 438</b>	<b>401 102 379</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>1 819 629 586</b>	<b>401 102 379</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		46 732 203	
Kortsiktig konserngjeld	2		
Annen kortsiktig gjeld		157 331 372	16 300
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>204 063 575</b>	<b>16 300</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>2 023 693 160</b>	<b>401 118 679</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 375 191 070</b>	<b>752 634 137</b>



Organisasjonsnr: 812 119 052  
FRYSJAPARKEN UTVIKLING AS

## KONSERNRESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt			30 515 655
Leieinntekter		3 557 677	5 289 738
Salg av bolig	1	868 499 589	568 875 765
<b>Sum inntekter</b>		<b>872 057 266</b>	<b>604 681 158</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad	1	734 495 648	473 914 884
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler		633 757	1 147 048
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		25 000 000	4 000 000
Annen driftskostnad		21 980 513	33 765 247
<b>Sum kostnader</b>		<b>782 109 918</b>	<b>512 827 178</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>89 947 348</b>	<b>91 853 980</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		393 509	457 588
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>393 509</b>	<b>457 588</b>
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler			
Annen rentekostnad		1 053 952	2 251 678
Annen finanskostnad		218 175	
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 272 127</b>	<b>2 251 678</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-878 619</b>	<b>-1 794 090</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>89 068 729</b>	<b>90 059 890</b>
Skattekostnad på ordinært resultat		21 540 630	13 985 204
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>67 528 099</b>	<b>76 074 686</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>67 528 099</b>	<b>76 074 686</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>67 528 099</b>	<b>76 074 686</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>67 528 099</b>	<b>76 074 686</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			



Ordinært utbytte		180 000 000
Avsatt til annen egenkapital	67 528 098	-103 925 312
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>	<b>67 528 098</b>	<b>76 074 688</b>



Organisasjonsnr: 812 119 052  
FRYSJAPARKEN UTVIKLING AS

## KONSERNBALANSE

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel		17 151 586	10 687 082
Goodwill		32 634 105	47 436 404
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>49 785 690</b>	<b>58 123 485</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom		363 340 802	485 128 185
Maskiner og anlegg		117 241 438	122 715 564
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>480 582 239</b>	<b>607 843 749</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre langsiktige fordringer			1 669 589
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>			<b>1 669 589</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>530 367 929</b>	<b>667 636 823</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Sum varer</b>	<b>1</b>	<b>3 004 914 099</b>	<b>1 492 097 314</b>
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		423 872	600 486
Andre kortsiktige fordringer		29 627 837	36 337 505
<b>Sum fordringer</b>		<b>30 051 709</b>	<b>36 937 991</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o. l.		159 982 984	36 830 051
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>159 982 984</b>	<b>36 830 051</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 692 491 742</b>	<b>819 816 699</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 222 859 671</b>	<b>1 487 453 522</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital		1 100 000	1 100 000



Beholdning av egne aksjer	92 000 000	
Overkurs	168 181 339	168 181 339
Annen innskutt egenkapital	7 774 900	7 774 900
<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>269 056 239</b>	<b>177 056 239</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Annen egenkapital	73 822 046	6 293 951
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>73 822 046</b>	<b>6 293 948</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>342 878 286</b>	<b>183 350 187</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Utsatt skatt	163 198 694	135 188 061
<b>Sum avsetninger for forpliktelseser</b>	<b>163 198 694</b>	<b>135 188 061</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 511 711 014	936 250 708
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>1 511 711 014</b>	<b>936 250 708</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>1 674 909 708</b>	<b>1 071 438 769</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	16 800 000	16 800 000
Leverandørgjeld	46 732 203	62 226 276
Annen kortsiktig gjeld	141 539 475	153 638 288
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>205 071 677</b>	<b>232 664 564</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>1 879 981 385</b>	<b>1 304 103 333</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>2 222 859 670</b>	<b>1 487 453 519</b>



Organisasjonsnr: 812 119 052  
FRYSJAPARKEN UTVIKLING AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

1

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

**Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.



Organisasjonsnr: 812 119 052  
FRYSJAPARKEN UTVIKLING AS

NOTEOPPLYSNINGER - KONSERN

- alle poster oppgitt i hele tall



Admincontrol

## List of Signatures Page 1/1

### Årsberetning 2023 - Frysjaparken Utvikling AS.pdf

Name	Method	Signed at
Ullestad, Erlend	BANKID	2024-02-07 15:47 GMT+01
Jensen, Leif Oddvin	BANKID	2024-02-07 14:48 GMT+01
Brovold, Arne	BANKID	2024-02-07 08:21 GMT+01
OLSEN, BJØRN TORE	BANKID	2024-02-06 16:29 GMT+01
Bratlie, Stig Børger	BANKID	2024-02-06 15:28 GMT+01



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

External reference: 16B92CDF10554FCEAC6EF1410E5D3D17



## Årsberetning 2023 - Frysjaparken Utvikling AS

### Virksomhetens art og tilholdssted

Selskapets virksomhet er å eie og utvikle området Frysjaparken i Oslo og utvikle bolig- og næringsbygg for videresalg. Selskapets virksomhet foregår i Oslo

Regnskapsåret 2023 har vært preget av salg og overlevering av leiligheter på Felt C, pågående produksjon på Felt B samt regulering av Frysjaveien 29 AS.

### Redegjørelse for årsregnskapet

Omsetningen i konsernet økte fra NOK 604 91 783 i fjor til NOK 872 122 990. Til tross for økt omsetning var det reduksjon i årsresultatet i 2023, hvor resultat etter skatt var på NOK 67 528 098, en nedgang fra i fjor på NOK 76 074 686. Nedgangen skyldes lavere margin fra pågående byggeprosjekt som følge av økte kostnader.

Konsernet har i 2023 benyttet seg av løpende avregningsmetode tilknyttet bygging av Felt B. Det er ikke utbetalt tilleggsutbytter ila 2023.

Egenkapitalandelen i konsernet pr. 31.12.2023 er 15% sammenlignet med 12% pr. 31.12.2022.

Styret kjenner ikke til noen forhold av viktighet for å bedømme selskapets og konsernets stilling og resultat som ikke kommer frem av regnskapet og balansen med noter. Det er heller ikke etter regnskapsårets utgang inntrådt forhold som etter styrets syn har betydning ved bedømmelsen av regnskapet.

Resultat og balanseposter oppsummeres som følger:

Annen egenkapital	67 528 098
Tilleggsutbytte	
<b>Totalt disponert</b>	<b>67 528 098</b>

### Fremtidig utvikling

På tidspunktet for avleggelse av regnskapet er markedet fortsatt preget av høye renter, beskjeden salgstakt og generell usikkerhet. Selskapet har justert sine prosjektprognoser med oppdatert finansieringskostnad og nye estimater for salgstakt. Selskapet har ferdigsolgt Felt C og har kun 1 enheter som ikke er overlevert per 31.12.23. Antatt ferdigstillelse for Felt B er Q2 2024 (B1) og Q1 2025 (B2). Prosjektet er vurdert å ha en tilfredsstillende salgsgrad. Begge disse forholdene anses risikoreduserende for selskapet. Det er gjort justeringer i forventet fremdriftsplan for kommende byggefelt for å hensynta dagens markedssituasjon. Styret vurderer at selskapet og utviklingsprosjektet som helhet har en positiv resultatutvikling og er i en sunn økonomisk og finansiell stilling. Usikkerheten som preger markedet vurderes å være forbigående, og avtakende.

### Finansiell risiko

#### Overordnet om målsetting og strategi

Konsernet er eksponert for finansiell risiko på ulike områder. Målsettingen er å avdempe den finansielle risikoen i størst mulig grad.

#### Markedsrisiko

Konsernet er eksponert for endringer i rentenivået, da selskap i konsernet har flytende rente på sin gjeld. Videre kan endringer i rentenivået påvirke investeringsmulighetene i fremtidige perioder.

Side 1 av 3



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

Document ID:  
16B92CDF10554FCEAC6EF1410E5D3D17



## Kreditrisiko

Risiko for at motparter ikke har økonomisk evne til å oppfylle sine forpliktelser anses som lav, da det historisk sett har vært lite tap på fordringer.

## Likviditetsrisiko

Konsernet vurderer likviditeten i selskapet som god. Leverandøravtalen med blant annet entreprenøren Veidekke AS står for den aller vesentligste andel av konsernets bokførte leverandørgjeld, og betalingsplanen kontrolleres løpende av selskapet.

## Fortsatt drift

I samsvar med regnskapsloven § 3-3a bekreftes det at forutsetningene om fortsatt drift er til stede. Det er en tilfredsstillende resultatutvikling og det har ikke inntrådt forhold etter regnskapsårets utgang som er av betydning for bedømmelsen av selskapets stilling og resultat. Konsernet er i en sunn økonomisk og finansiell stilling.

## Resultatdisponering

Styret foreslår følgende disponering av årsresultatet:

Annen egenkapital	67 528 098
Tilleggsutbytte	
<b>Totalt disponert</b>	<b>67 528 098</b>

## Arbeidsmiljø, likestilling og diskriminering

Konsernet har i 2023 ingen ansatte. Styret består av 5 menn. I den grad selskapet i fremtiden skal gjøre ansettelser eller endringer i styresammensetning vil hensynet til likestilling bli forsøkt ivare tatt.

## Ytre miljø

Konsernet har fokus på FN's klimamål og rapporterer blant annet på de 10 strakstiltak for eiendomsutviklere. Videre jobbes det mot å bygge solid infrastruktur, fremme inkluderende og bærekraftig industrialisering og bidra til innovasjon. konsernet har en målsetning om å bidra til å gjøre byer og bosetninger bærekraftige og handle for å bekjempe klimaendringene anses å være ett viktig fokusområde i fremtiden.

Arne Brovold  
*Styreleder* (elektronisk signert)

Bjørn Tore Olsen  
*Styremedlem* (elektronisk signert)

Stig Børger Bratlie  
*Styremedlem* (elektronisk signert)

Side 2 av 3



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

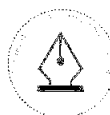
Document ID:  
16B92CDF10554FCEAC6EF1410E5D3D17



Leif Oddvin Jensen  
*Styremedlem* (elektronisk signert)

Erlend Ullestad  
*Styremedlem* (elektronisk signert)

Side 3 av 3



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

Document ID:  
16B92CDF10554FCEAC6EF1410E5D3D17



Admincontrol

## List of Signatures Page 1/1

### Frysjaparken Utvikling AS - Konsernregnskap 2023.pdf

Name	Method	Signed at
Ullestad, Erlend	BANKID	2024-02-07 15:47 GMT+01
Jensen, Leif Oddvin	BANKID	2024-02-07 14:37 GMT+01
OLSEN, BJØRN TORE	BANKID	2024-02-07 14:16 GMT+01
Brovold, Arne	BANKID	2024-02-07 08:47 GMT+01
Bratlie, Stig Børger	BANKID	2024-02-07 08:45 GMT+01



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

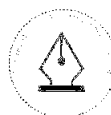
External reference: 7C1F122F8D4E4F489FA167A0976F1828



## Resultatregnskap - mor/konsern

### Frysjaparken Utvikling AS

2023	Morselskap 2022		Note	Konsern 2023	2022
<b>Driftsinntekter og driftskostnader</b>					
0	0	Annen driftsinntekt		0	30 515 655
0	0	Leieinntekter		3 557 677	5 289 738
0	0	Salg av bolig		868 499 589	568 875 765
<u>0</u>	<u>0</u>	<b>Sum driftsinntekter</b>	1,2	<u>872 057 266</u>	<u>604 681 158</u>
0	0	Varekostnad	2	734 495 648	473 914 884
0	0	Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendel	5	633 757	1 147 048
0	0	Nedskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendel	5	25 000 000	4 000 000
883 376	707 063	Annen driftskostnad	3	21 980 513	33 765 247
<u>883 376</u>	<u>707 063</u>	<b>Sum driftskostnader</b>		<u>782 109 918</u>	<u>512 827 178</u>
<u>-883 376</u>	<u>-707 063</u>	<b>Driftsresultat</b>		<u>89 947 348</u>	<u>91 853 980</u>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>					
0	180 000 000	Inntekt på investering i annet foretak i samme konsern		0	0
447 998	410 080	Renteinntekt fra foretak i samme konsern		0	0
214 581	257 242	Annen renteinntekt		393 509	457 588
0	18 383 545	Annen finansinntekt		0	0
4 055 816	8 400 000	Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler		0	0
6 161 144	8 533 755	Rentekostnad til foretak i samme konsern		0	0
7 228 052	7 164 733	Annen rentekostnad		1 053 952	2 251 678
218 175	0	Annen finanskostnad		218 175	0
<u>-17 000 609</u>	<u>174 952 379</u>	<b>Resultat av finansposter</b>		<u>-878 619</u>	<u>-1 794 090</u>
<u>-17 883 984</u>	<u>174 245 315</u>	<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<u>89 068 729</u>	<u>90 059 890</u>
-2 994 199	-3 462 410	Skattekostnad på ordinært resultat	4	21 540 630	13 985 204
<u>-14 889 785</u>	<u>177 707 725</u>	<b>Periodens resultat</b>		<u>67 528 099</u>	<u>76 074 686</u>
0	0	Tilleggsutbytte		0	180 000 000
-14 889 785	177 707 725	Avsatt til annen egenkapital		67 528 098	-103 925 312
<u>-14 889 785</u>	<u>177 707 725</u>	<b>Sum disponert</b>	8	<u>67 528 098</u>	<u>76 074 688</u>



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

Document ID:  
7C1F122F8D4E4F489FA167A0976F1828





## Balanse - mor/konsern

### Frysjaparken Utvikling AS

2023	Morselskap 2022	Note	Konsern 2023	2022
<b>Egenkapital og gjeld</b>				
<b>Innskutt egenkapital</b>				
1 100 000	1 100 000		1 100 000	1 100 000
168 181 339	168 181 339		168 181 339	168 181 339
7 774 900	7 774 900		7 774 900	7 774 900
92 000 000	0		92 000 000	0
<u>269 056 239</u>	<u>177 056 239</u>		<u>269 056 239</u>	<u>177 056 239</u>
<b>Opptjent egenkapital</b>				
159 569 434	174 459 219		73 822 046	6 293 951
<u>159 569 436</u>	<u>174 459 221</u>		<u>73 822 049</u>	<u>6 293 951</u>
<u>428 625 675</u>	<u>351 515 460</u>	8	<u>342 878 289</u>	<u>183 350 190</u>
<b>Gjeld</b>				
<b>Avsetning for forpliktelser</b>				
0	0	4	163 198 694	135 188 061
<u>0</u>	<u>0</u>		<u>163 198 694</u>	<u>135 188 061</u>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>				
102 310 000	102 310 000	10	1 511 711 014	936 250 708
<u>102 310 000</u>	<u>102 310 000</u>		<u>1 511 711 014</u>	<u>936 250 708</u>
<b>Kortsiktig gjeld</b>				
16 800 000	16 800 000	10	16 800 000	16 800 000
0	0		46 732 203	62 226 276
178 383 483	146 722 339		0	0
135 337 844	135 286 340		141 539 475	153 638 288
<u>330 521 327</u>	<u>298 808 679</u>		<u>205 071 677</u>	<u>232 664 564</u>
<u>432 831 327</u>	<u>401 118 679</u>		<u>1 879 981 385</u>	<u>1 304 103 333</u>
<u>861 456 999</u>	<u>752 634 136</u>		<u>2 222 859 671</u>	<u>1 487 453 520</u>



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

Document ID:  
7C1F122F8D4E4F489FA167A0976F1828



## Kontantstrømoppstilling - Frysjaparken Utvikling AS

OPERASJONELLE AKTIVITETER	Morselskap		Konsern	
	2023	2022	2023	2022
Resultat før skattekostnad	-17 883 984	174 245 315	88 798 001	90 059 890
Periodens betalte skatt	0	0		-118 248 048
Tap/(gevinst) ved salg av anleggsmidler	0	-18 383 545		-30 515 655
Avskrivninger	0	0	633 757	1 147 048
Nedskrivninger av finansielle anleggsmidler og driftsmidler	4 055 816	8 400 000	25 000 000	4 000 000
Kostnadsføring merverdier	0	0	137 653 519	88 807 960
Endring i varelager	0	0	-756 408 392	-507 342 203
Endring i kundefordringer	0	0	176 614	-33 670
Endring i leverandørgjeld	0	-28 000	-15 494 073	-54 904 655
Endring i andre kortsiktige fordringer	0	7 788 000	8 379 257	67 004 424
Endring i konsernfordringer	-1 047 998	59 178 014		0
Effekt av valutakursendringer		0		0
Poster klassifisert som investerings- eller finansieringsaktiviteter		0		0
Endring i andre tidsavgrensningsposter	31 712 648	-611 441	9 390 390	3 119 231
<b>Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>	<b>16 836 482</b>	<b>230 588 343</b>	<b>-501 870 928</b>	<b>-456 905 678</b>
<b>INVESTERINGSAKTIVITETER</b>				
Innbetalinger ved salg av varige driftsmidler	0	0		200 961 775
Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	0	0	-42 430 359	-119 787 102
Innbetalinger ved salg av aksjer og andeler i andre foretak	0	200 961 775		0
Utbetalinger ved kjøp av aksjer og andeler i andre foretak	0	0		0
Utbetalinger ved kjøp av andre investeringer	0	0		0
Innbetalinger ved salg av andre investeringer	0	0		0
<b>Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</b>	<b>0</b>	<b>200 961 775</b>	<b>-42 430 359</b>	<b>81 174 673</b>
<b>FINANSIELLE AKTIVITETER</b>				
Innbetalinger ved opptak av ny langsiktig gjeld	0	0	575 454 220	0
Innbetalinger ved opptak av ny kortsiktig gjeld	0	0	0	0
Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld	0	-201 000 000	0	535 112 342
Utbetalinger ved nedbetaling av kortsiktig gjeld	0	-50 000 000	0	-50 000 000
Innbetaling ved opptak av konserngjeld	0	621 467	0	0
Innbetalinger av egenkapital	92 000 000	0	92 000 000	0
Tilbakebetalinger av egenkapital	0	0	0	0
Innbetalinger mottatt utbytte datterselskap	0	0	0	0
Utbetalinger av utbytte	0	-180 000 000	0	-180 000 000
Innbetalinger av konsernbidrag	0	0	0	0
Utbetalinger av konsernbidrag	0	0	0	0
<b>Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</b>	<b>92 000 000</b>	<b>-430 378 533</b>	<b>667 454 220</b>	<b>305 112 342</b>
<b>Netto endring i likviditet gjennom året</b>	<b>108 836 482</b>	<b>1 171 585</b>	<b>123 152 933</b>	<b>-70 618 663</b>
Likviditetsbeholdning 1.1.	2 551 841	1 380 256	36 830 051	107 448 714
<b>Likviditetsbeholdning 31.12.</b>	<b>111 388 323</b>	<b>2 551 841</b>	<b>159 982 984</b>	<b>36 830 051</b>



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

Document ID:  
7C1F122F8D4E4F489FA167A0976F1828



## Frysjaparken Utvikling AS Noter til årsregnskapet 2023

### Regnskapsprinsipper, endringer og omklassifiseringer

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven. Regnskapet er utarbeidet i henhold til norske regnskapsstandarder og anbefalinger til god regnskapsikk i Norge for øvrige foretak. Regnskapet er satt opp under forutsetning om fortsatt drift.

#### Hovedregel for vurdering av klassifisering av eiendeler og gjeld

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer 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 vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld opp/nedskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Kortsiktig gjeld opp/nedskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring.

#### Investering i datterselskap

Investeringer i datterselskap er vurdert etter kostmetoden. Utbytter regnskapsførte og mottatte som overstiger inntjent i eierperioden føres til reduksjon i investeringen. Tilsvarende gjøres det avsetning/ nedskrivninger for antatt verdsvikt i aksjer og lån/fordringer.

#### Fordringer

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

#### Inntekter

Selskapet fører inntektene som følge av salg av boliger etter løpende avregnings metode. Fremdriften måles basert på fullføringsgrad multiplisert med salgsgrad. Fullføringsgraden måles som påløpt kost dividert på prognostiserte kostnader. Avsetning til forventede garantarbeider føres som kostnad og avsetning for forpliktelser.

Totalkostnaden revideres løpende. Når kontraktens utfall ikke kan estimeres pålitelig, vil kun inntekter tilsvarende påløpte prosjektkostnader inntektsføres. For prosjekter som antas å gi tap, kostnadsføres hele det beregnede tapet umiddelbart.

#### Byggelånsrenter

Kostnad ved finansiering av nybyggingsprosjekter gjennom byggelån aktiveres i regnskapet.

#### Konsernbidrag

Konsernbidrag til datterselskap, med fradrag for beregnet skatt, føres som økt kostpris på aksjene. Konsernbidrag fra datterselskap inntektsføres samme år som det er avstatt i det enkelte datterselskap, såfremt dette presenterer opptjent resultat i eierperioden.

#### Skatter

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt beregnes med 22 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt eventuell ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført. Utsatt skatt på merverdier i forbindelse med oppkjøp av datterselskap blir ikke utlignet.

#### Kontantstrømpoppstillingen

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



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

Document ID:  
7C1F122F8D4E4F489FA167A0976F1828



## Konsernsammensetning

I 2023 inngår følgende selskaper i konsernet:

Frysjøparken Utvikling AS		Dronning Eufemias gate 16, 0191 Oslo
Frysjøparken Eiendom AS	100 %	Dronning Eufemias gate 16, 0191 Oslo
Frysjøparken Finer AS	100 %	Dronning Eufemias gate 16, 0191 Oslo
Frysjøparken Felt B Næring AS	100 %	Dronning Eufemias gate 16, 0191 Oslo
Frysjøveien 33 AS	100 %	Dronning Eufemias gate 16, 0191 Oslo
Frysjøparken Felt A Barnehage AS	100 %	Dronning Eufemias gate 16, 0191 Oslo
Frysjøparken Felt A Bolig AS	100 %	Dronning Eufemias gate 16, 0191 Oslo
Frysjøparken Felt B Næring AS	100 %	Dronning Eufemias gate 16, 0191 Oslo
Stilla Borettslag	100 %	Dronning Eufemias gate 16, 0191 Oslo
Ager Borettslag	100 %	Dronning Eufemias gate 16, 0191 Oslo

Morselskapets regnskapsprinsipper er lagt til grunn i konsernregnskapet. Konsernregnskapet er utarbeidet som om konsernet var en økonomisk enhet. Transaksjoner og mellomværende mellom selskapene i konsernet er eliminert. Oppkjøpsmetoden innebærer at kjøpsummen for datterselskapet er eliminert mot egenkapitalen i datterselskapet på oppkjøpsstidspunktet.

Ved oppkjøp er identifisert merverdi inkl utsatt skatt ført brutto inkludert beregning av teknisk goodwill. Teknisk goodwill representerer et skatteeiendel som oppstår som følge av den skatterabatten som er identifisert på oppkjøpsstidspunktet. Teknisk goodwill i konsernet vil kostnadsføres løpende basert på fremdriften i prosjektet sammen med de øvrige merverdier. Merverdier er fordelt på de enkelte eiendommer i samsvar med de verdibetraktninger som lå til grunn ved oppkjøpene. Regnskapsprinsippene er ellers nærmere omtalt i de tilhørende noter til de enkelte regnskapspostene.

## Note 1 Virksomhetsområder

Selskapets hovedvirksomhet er investering i selskap innenfor fast eiendom. Konsernet har sin virksomhet i Norge lokalisert sentralt i Oslo.

Inntekter fordeles etter følgende oppstilling:

	Konsernet	
	2023	2022
Inntekter knyttet til Felt D	0	1 900 000
Inntekter knyttet til Felt C	54 808 313	27 850 000
Inntekter knyttet til Felt B	813 691 276	539 125 765
Leieinntekter	3 557 677	5 289 738
Annent driftsinntekt	0	30 515 655
<b>Sum</b>	<b>872 057 266</b>	<b>604 681 158</b>

## Note 2 Langsiktige tilvirkningskontrakter

Resultatposter vedrørende prosjekt - Felt C	2023	2022
Totalt inntektsført på igangværende prosjekter	1 445 830 000	1 391 230 000
Totalt kostnadsført på igangværende prosjekter	1 070 799 901	1 027 820 366
<b>Totalt netto resultatført på igangværende prosjekt</b>	<b>375 030 099</b>	<b>335 559 634</b>

Felt C er ferdig utviklet og er ikke lenger å anse som en anleggskontrakt. Varelageret knyttet til felt C er følgende behandlet som en ferdig utviklet beholdning. Det er solgt og overlevert 4 leiligheter 2023 til vederlag 54 600 000

Resultatposter vedrørende prosjekt - Felt B	2023	2022
Totalt inntektsført på igangværende prosjekter	1 444 249 514	630 520 738
Totalt kostnadsført på igangværende prosjekter	1 213 842 996	523 763 570
<b>Totalt netto resultatført på igangværende prosjekt</b>	<b>230 406 518</b>	<b>106 757 168</b>

Løpende avregningsmetode er benyttet. Estimert fullføring for felt B er 81,1%, salgsgrad på 80,8% og en ferdigstillelsesgrad på 65,5%

Lager av bolig i produksjon	2023	2022
Lager av boligproduksjon	1 502 457 049	868 354 658
Mottatt forskudd ved salg av leiligheter	152 331 398	122 306 001
<b>Lager av boligproduksjon</b>	<b>1 350 125 651</b>	<b>746 048 657</b>

Selskapets varebeholdning gjelder påløpte kostnader knyttet til utviklingen av felt C og B på Frysja. For leiligheter har selskapet inngått kontrakt om at ved salg blir kjøper pålagt å betale et forskudd på 10 % av kjøpsummen. Dette er presentert netto redusert for lagerbeholdningen per 31.12.23.



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

Document ID:  
7C1F122F8D4E4F489FA167A0976F1828



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

### Morselskapet

Det er ikke utbetalt ytelser til styret eller ledende personer i 2023

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

### OTP

Selskapet har ingen ansatte og er følgelig ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

### Godtgjørelse til revisor

Kostnadsført honorar til revisor for 2023 utgjorde kr 612 531,-. Godtgjørelsen er fordelt på følgende:

Beløp i NOK

	2023
Lovpålagt revisjon	100 000
Teknisk utarbeidelse av konsernregnskap, selskapsregnskap og ligningspapirer	100 000
Bistand	412 531
Sum revisjonshonorar	612 531

### Konsernet

Det har ikke vært ansatte i konsernet i 2023.

Det er ikke utbetalt godtgjørelse til styre eller daglig leder i 2023.

Det er kostnadsført kr 1 474 862,- til revisor i 2023. Kostnaden fordeler seg på følgende:

	2023
Lovpålagt revisjon	300 000
Teknisk utarbeidelse av konsernregnskap, selskapsregnskap og ligningspapirer	250 000
Annen bistand	924 862
Sum revisjonshonorar	1 474 862

## Note 4 Skattenota

### Morselskap

Årets skattekostnad	2023	2022
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skattefordel	-2 994 199	-3 462 410
Skattekostnad ordinært resultat	-2 994 199	-3 462 410

### Skattepliktig inntekt:

Ordinært resultat før skatt	-17 883 984	174 245 315
Permanente forskjeller	4 273 991	-18 998 545
Mottatt konsernbidrag	0	0
Anvendelse av fremførbart underskudd	0	0
Skattepliktig inntekt:	-13 609 992	155 246 769

### Betalbar skatt i balansen:

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

### Spesifikasjon midlertidige forskjeller: 1)

	2023	2022	Endring
Akkumulert fremførbart underskudd	-29 348 222	-15 738 229	-13 609 993
Avskåret rentefradrag	-172 000	-172 000	0
Grunnlag utsatt skatt (før fremførbart underskudd)	-29 520 222	-15 910 229	-13 609 993
			0

(+) Utsatt skatt / (-) Utsatt skattefordel	-6 494 449	-3 500 250	2 994 198
Skattesats utsatt skatt	22 %	22 %	

### Konsern

Årets skattekostnad	2023
	21 540 360

### Spesifikasjon midlertidige forskjeller:

	2023
Merverdier	289 201 275
Teknisk GW	-
Driftsmidler	-21 320 974
Gevinst- taps konto	-10 276 020
Andre midlertidige forskjeller	-3 363 173
Varelager	568 835 950
Grunnlag utsatt skatt (før fremførbart underskudd)	823 077 058
Fremførbart underskudd	-159 054 556
Avskåret rentefradrag	-172 000
Grunnlag utsatt skatt	663 850 492
22 % utsatt skatt	145 047 108



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

Document ID:  
7C1F122F8D4E4F489FA167A0976F1828



## Note 5 Varige driftsmidler

### Konsernet

	Teknisk goodwill	Merverdier	Anlegg under utførelse	Tomter	Bygninger	Inventar, driftsløsere, etc	Sum
Anskaffelseskost 01.01	47 435 404	412 052 494	145 066 246	40 036 426	146 562 033	7 570 544	798 724 147
Årets tilgang og omklassifisering			83 508 790				83 508 790
Årets avgang og omklassifisering	-14 802 299	-122 851 219	-13 657 311	-37 804 064			-189 114 893
Anskaffelseskost 31.12	32 634 105	289 201 275	214 917 725	2 232 362	146 562 033	7 570 544	693 118 044
Akkumulerte avskrivninger 31.12			-	-	132 017 099	7 419 900	139 436 999
Akkumulerte nedskrivninger 31.12			29 000 000	-			29 000 000
<b>Balansført verdi pr. 31.12</b>	<b>32 634 105</b>	<b>289 201 275</b>	<b>185 917 725</b>	<b>2 232 362</b>	<b>14 544 934</b>	<b>150 644</b>	<b>524 667 974</b>

Årets avskrivninger	*	*	Avskrives ikke	Avskrives ikke	596 597	37 160	633 757
Avskrivningsplan	*	*			Linær	Linær	
Økonomisk levetid	*	*			20-55 år	5 år	

\* Merverdier og teknisk goodwill kostnadsføres løpende iht ferdigstillelsesgrad.

Anlegg under utførelse gjelder prosjekteringskostnader knyttet til utvikling av bolig i Frysjaparken Eiendom AS

Anlegg under utførelse er flyttet til langsiktig tilvirkningskontrakt etter beslutning om løpende avregning for salg av boliger

## Note 6 Aksjer i Datterselskap

Selskap	Forretningskontor	Eierandel	Egenkapital (100%)	Årets resultat	Kostpris 31.12
Frysjaparken Eiendom AS	Oslo	100 %	39 594 868	19 583 398	701 269 313
Frysjaveien 33 AS	Oslo	100 %	786 751	1 888 893	17 833 107
Frysjaparken Felt B Næring AS	Oslo	100 %	-14 152 850	-19 569 929	1
Frysjaparken Finer AS	Oslo	100 %	-1 862 189	-1 098 312	30 000
Frysjaparken Felt A Barnehave AS	Oslo	100 %	2 510 087	-76 703	8 048 702
Frysjaparken Felt A Næring AS	Oslo	100 %	630 334	-60 268	3 165 917
<b>Sum</b>					<b>730 347 040</b>

Frysjaparken Utvikling AS har følgende mellomværende med selskap i konsernet

Fordringer	2023	2022
Langsiktige fordringer Frysjaveien 33 AS	10 791 806	10 370 715
Langsiktige fordringer Frysjaparken Felt A Næring AS	310 635	-
Langsiktige fordringer Frysjaparken Felt A Bolig AS	310 635	-
Langsiktige fordringer Frysjaparken Felt B Næring AS	144 523	138 886
<b>Sum fordringer</b>	<b>11 557 599</b>	<b>10 509 601</b>

Gjeld	2022	2021
Langsiktig gjeld Frysjaparken Eiendom AS	178 383 483	146 100 872
<b>Sum gjeld</b>	<b>178 383 483</b>	<b>146 100 872</b>

Lånet renteberegnes med 4% p.a

## Note 7 Langsiktig gjeld

Selskapet har inngått salgavtale som regulerer salg av Frysjaparken Felt B Næring AS med overtakelse sammenfallende med ferdigstillelse.

Mottatt forskudd i denne forbindelse er presentert som langsiktig gjeld.

## Note 8 Egenkapital

### Morselskap

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt		Sum egenkapital
			EK	Annen egenkapital	
Pr. 01.01	1 100 000	168 181 339	7 774 900	174 459 219	351 515 458
Ikke registrert kapitalforhøyelse		92 000 000			92 000 000
Årets resultat				-14 889 785	-14 889 785
Pr 31.12	1 100 000	260 181 339	7 774 900	159 569 435	428 625 674

### Konsernet

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt		Sum
			egenkapital	Annen egenkapital	
Pr 01.01	1 100 000	168 181 339	7 774 900	6 293 949	183 350 188
Årets resultat				67 528 099	67 528 099
Ikke registrert kapitalforhøyelse		92 000 000			92 000 000
<b>Egenkapital 31.12.</b>	<b>1 100 000</b>	<b>260 181 339</b>	<b>7 774 900</b>	<b>73 822 048</b>	<b>342 878 289</b>



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

Document ID:  
7C1F122F8D4E4F489FA167A0976F1828



## Note 9 Antall aksjer, aksjeeiere mv.

Aksjekapital	Antall	Pålydende	Balanseført
Ordinære aksjer	11 000	100	1 100 000

Alle aksjene gir samme rettigheter i selskapet.

Aksjonærer	Aksjer	Eierandel
Obos Nyehjlm AS	5 500	50 %
Brødrene Jensen AS	2 101	19 %
Stor-Oslo Eiendom Holding	2 233	20 %
NG Eiendom Øst AS	1 166	11 %
<b>Totalt antall aksjer</b>	<b>11 000</b>	<b>100,0 %</b>

## Note 10 Gjeld, pantstillelser og garantier

Gjeld som er sikret ved pant o.l.	Morselskapet	
	2023	2022
Gjeld til kredittinstitusjoner	102 310 000	102 310 000
Kassakreditt	16 800 000	16 800 000

### Balanseført verdi av pantsatte eiendeler

	Eierandel	Bokført Verdi
Frysjaparken Eiendom AS	100 %	70 1269 313
Frysjaveien 33 AS	100 %	17 833 107
Frysjaparken Felt B Næring AS	100 %	1

Gjeld som er sikret ved pant o.l.	Konsern	
	2023	2022
Gjeld til kredittinstitusjoner	102 310 000	102 310 000
Byggelån	1 409 401 014	833 940 708
Kortsiktig gjeld	16 800 000	16 800 000

### Balanseført verdi av pantsatte eiendeler

	Eierandel	Bokført Verdi
Frysjaparken Eiendom AS	100 %	70 1269 313
Frysjaveien 33 AS	100 %	17 833 107
Frysjaparken Felt B Næring AS	100 %	-

Lånet forfaller uten fast avdragsplan. Når utbyggingen av tomteareal starter vil dette skje i flere byggetrinn. Nedbetaling skjer forholdsmessig med like stor andel som forholdsmessig verdi av utbebygd areal.

Deponert av Frysjaparken Utvikling AS (eier):

Pant i 100% av aksjene i Frysjaparken Eiendom AS

Pant i 100% av aksjene i Frysjaveiene 33 AS

Pant i 100% av aksjene i Frysjaparken Felt B Næring AS

Sikkerhetsstillelse ved pant i følgende eiendommer:

Panterett pålydende kr 3 000 000 000 i gnr. 59, bnr. 732, snr 2-6, Oslo. Hjemmelshaver/reell eier er Frysjaparken Eiendom AS

Panterett pålydende kr 20 000 000 i gnr. 59, bnr. 338, Oslo. Hjemmelshaver/reell eier er Frysjaveien 33 AS

Panterett pålydende kr 3 000 000 000 i gnr 59, bnr 324 og 237, Oslo

- bnr. 324: Hjemmelshaver/reell eier: Frysjaparken Eiendom AS

- bnr. 237: Hjemmelshaver: Frysjaparken Eiendom AS

- Reell eier boligdel og øvrig tomteareal Frysjaparken Eiendom AS

- Reell eier næringsdel: Frysjaparken Felt B Bolig AS

Det er stilt selvskyldnerkausjon pålydende kr 2 200 000 000 fra Frysjaparken Utvikling AS.

Det er stilt selvskyldnerkausjon pålydende kr 3 000 000 000 fra Frysjaparken Felt B Næring.



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

Document ID:  
7C1F122F8D4E4F489FA167A0976F1828



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

## Uavhengig revisors beretning

### Til generalforsamlingen i Frysjarparken Utvikling AS

#### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Frysjarparken Utvikling 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 regnskapskikk 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 regnskapskikk i Norge.

#### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet og konsernet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

#### Annen informasjon

Styret (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.



## Styrets ansvar for årsregnskapet

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

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

Anders Ramberg  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo document key: AQSO1-LCE4C-LM641-465J6-TEHEZ-MO2FS



# PENNEO

The signatures in this document are legally binding. The document is signed using Penneo™ secure digital signature. The identity of the signers has been recorded, and are listed below.

"By my signature I confirm all dates and content in this document."

## Anders Ramberg

Partner

On behalf of: BDO AS

Serial number: UN:NO-9578-5999-4-747087

IP: 188.95.xxx.xxx

2024-02-19 12:34:14 UTC



Penneo document key: AQSO1-LCE4C-LM641-465J6-TEHEZ-MO2FS

This document is digitally signed using **Penneo.com**. The digital signature data within the document is secured and validated by the computed hash value of the original document. The document is locked and timestamped with a certificate from a trusted third party. All cryptographic evidence is embedded within this PDF, for future validation if necessary.

### How to verify the originality of this document

This document is protected by an Adobe CDS certificate. When you open the

document in Adobe Reader, you should see, that the document is certified by **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. This guarantees that the contents of the document have not been changed.

You can verify the cryptographic evidence within this document using the Penneo validator, which can be found at <https://penneo.com/validator>