



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 994 835 866
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: FROGNER HOUSE APARTMENTS AS
Forretningsadresse: Skovveien 8
0257 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Vegard Barhaugen Kjos
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 04.07.2024

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, 09.08.2025



Resultatregnskap

| Beløp i: NOK | Note | 2023 | 2022 |
|---|------|--------------------|--------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Salgsinntekt | 1 | 215 490 205 | 202 681 558 |
| Sum inntekter | | 215 490 205 | 202 681 558 |
| Kostnader | | | |
| Vareforbruk | | 4 443 442 | 2 043 860 |
| Lønn og sosiale kostnader | 2, 3 | 39 772 168 | 34 543 368 |
| Ordinære avskrivninger | 4 | 1 154 001 | 1 208 197 |
| Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler | 4 | | |
| Andre driftskostnader | 1, 3 | 165 401 389 | 163 629 986 |
| Sum kostnader | | 210 771 000 | 201 425 412 |
| Driftsresultat | | 4 719 206 | 1 256 146 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Renteinntekt fra foretak i samme konsern | | 208 987 | 213 171 |
| Annen renteinntekt | | 56 412 | 23 548 |
| Sum finansinntekter | | 265 399 | 236 719 |
| Rentekostnad til foretak i samme konsern | | 234 186 | 16 782 |
| Annen rentekostnad | | 105 867 | 49 526 |
| Sum finanskostnader | | 340 053 | 66 308 |
| Netto finans | | -74 654 | 170 410 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | 4 644 551 | 1 426 556 |
| Skattekostnad | 5 | 1 066 107 | 313 828 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | 3 578 444 | 1 112 728 |
| Årsresultat | | 3 578 444 | 1 112 728 |
| Årsresultat etter minoritetsinteresser | | 3 578 444 | 1 112 728 |
| Totalresultat | | 3 578 444 | 1 112 728 |



Resultatregnskap

| Beløp i: NOK | Note | 2023 | 2022 |
|--|-------------|------------------|------------------|
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Avgitt konsernbidrag | | | 936 000 |
| Avsatt til annen egenkapital | | 3 578 444 | 176 728 |
| Sum overføringer og disponeringer | | 3 578 444 | 1 112 728 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2023 | 2022 |
|--|------|-------------------|-------------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Andre rettigheter | 4 | 27 986 | 27 986 |
| Utsatt skattefordel | 5 | 546 313 | 650 029 |
| Sum immaterielle eiendeler | | 574 299 | 678 015 |
| Varige driftsmidler | | | |
| Biler | 4 | 600 674 | 884 241 |
| Inventar og utstyr | 4 | 1 471 422 | 2 289 168 |
| Sum varige driftsmidler | | 2 072 096 | 3 173 409 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Lån til foretak i samme konsern | | | 3 624 531 |
| Sum finansielle anleggsmidler | | | 3 624 531 |
| Sum anleggsmidler | | 2 646 395 | 7 475 955 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Fordringer | | | |
| Kundefordringer | 1 | 17 317 941 | 24 621 101 |
| Andre kortsiktige fordringer | | 3 457 538 | 3 123 606 |
| Konsernfordringer | | 10 226 015 | 9 500 000 |
| Sum fordringer | | 31 001 493 | 37 244 707 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd og kontanter | 6 | 1 339 249 | 1 061 066 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 1 339 249 | 1 061 066 |
| Sum omløpsmidler | | 32 340 743 | 38 305 773 |
| SUM EIENDELER | | 34 987 138 | 45 781 728 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2023 | 2022 |
|---------------------------------------|------|-------------------|-------------------|
| BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Aksjekapital | 7, 8 | 100 000 | 100 000 |
| Sum innskutt egenkapital | | 100 000 | 100 000 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Annen egenkapital | 8 | 3 755 172 | 176 728 |
| Sum opptjent egenkapital | | 3 755 172 | 176 728 |
| Sum egenkapital | | 3 855 172 | 276 728 |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Utsatt skatt | 5 | | |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Sum langsiktig gjeld | | 0 | 0 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Leverandørgjeld | 1 | 23 320 590 | 29 215 131 |
| Betalbar skatt | 5 | 962 391 | 301 742 |
| Skyldige offentlige avgifter | | 2 282 307 | 1 933 947 |
| Kortsiktig konserngjeld | | | 4 630 739 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 4 566 677 | 9 423 441 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 31 131 965 | 45 505 000 |
| Sum gjeld | | 31 131 965 | 45 505 000 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 34 987 138 | 45 781 728 |



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 610588

Enheten

Organisasjonsnummer: 994 835 866
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: FROGNER HOUSE APARTMENTS AS
Forretningsadresse: Colbjørnsens gate 3
0256 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Vegard Barhaugen Kjos
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 04.07.2024

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, 10.07.2024



Organisasjonsnr: 994 835 866
FROGNER HOUSE APARTMENTS AS

RESULTATREGNSKAP

| Beløp i: NOK | Note | 2023 | 2022 |
|---|------|--------------------|--------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Salgsinntekt | 1 | 215 490 205 | 202 681 558 |
| Sum inntekter | | 215 490 205 | 202 681 558 |
| Kostnader | | | |
| Vareforbruk | | 4 443 442 | 2 043 860 |
| Lønn og sosiale kostnader | 2, 3 | 39 772 168 | 34 543 368 |
| Ordinære avskrivninger | 4 | 1 154 001 | 1 208 197 |
| Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler | 4 | | |
| Andre driftskostnader | 1, 3 | 165 401 389 | 163 629 986 |
| Sum kostnader | | 210 771 000 | 201 425 412 |
| Driftsresultat | | 4 719 206 | 1 256 146 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Renteinntekt fra foretak i samme konsern | | 208 987 | 213 171 |
| Annen renteinntekt | | 56 412 | 23 548 |
| Sum finansinntekter | | 265 399 | 236 719 |
| Rentekostnad til foretak i samme konsern | | 234 186 | 16 782 |
| Annen rentekostnad | | 105 867 | 49 526 |
| Sum finanskostnader | | 340 053 | 66 308 |
| Netto finans | | -74 654 | 170 410 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | | |
| Skattekostnad | 5 | 1 066 107 | 313 828 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | 3 578 444 | 1 112 728 |
| Årsresultat | | 3 578 444 | 1 112 728 |
| Årsresultat etter minoritetsinteresser | | 3 578 444 | 1 112 728 |
| Totalresultat | | 3 578 444 | 1 112 728 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Avgitt konsernbidrag | | | 936 000 |
| Avsatt til annen egenkapital | | 3 578 444 | 176 728 |



Sum overføringer og
disponeringer

3 578 444

1 112 728



Organisasjonsnr: 994 835 866
FROGNER HOUSE APARTMENTS AS

BALANSE

| Beløp i: NOK | Note | 2023 | 2022 |
|--|------|-------------------|-------------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Andre rettigheter | 4 | 27 986 | 27 986 |
| Utsatt skattefordel | 5 | 546 313 | 650 029 |
| Sum immaterielle eiendeler | | 574 299 | 678 015 |
| Varige driftsmidler | | | |
| Biler | 4 | 600 674 | 884 241 |
| Inventar og utstyr | 4 | 1 471 422 | 2 289 168 |
| Sum varige driftsmidler | | 2 072 096 | 3 173 409 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Lån til foretak i samme konsern | | | 3 624 531 |
| Sum finansielle anleggsmidler | | | 3 624 531 |
| Sum anleggsmidler | | 2 646 395 | 7 475 955 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Fordringer | | | |
| Kundefordringer | 1 | 17 317 941 | 24 621 101 |
| Andre kortsiktige fordringer | | 3 457 538 | 3 123 606 |
| Konsernfordringer | | 10 226 015 | 9 500 000 |
| Sum fordringer | | 31 001 493 | 37 244 707 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd og kontanter | 6 | 1 339 249 | 1 061 066 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 1 339 249 | 1 061 066 |
| Sum omløpsmidler | | 32 340 743 | 38 305 773 |
| SUM EIENDELER | | 34 987 138 | 45 781 728 |
| BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Aksjekapital | 7, 8 | 100 000 | 100 000 |
| Sum innskutt egenkapital | | 100 000 | 100 000 |



| | | | |
|---------------------------------|---|-------------------|-------------------|
| Opptjent egenkapital | | | |
| Annen egenkapital | 8 | 3 755 172 | 176 728 |
| Sum opptjent egenkapital | | 3 755 172 | 176 728 |
| Sum egenkapital | | 3 855 172 | 276 728 |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Utsatt skatt | 5 | | |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Sum langsiktig gjeld | | 0 | 0 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Leverandørgjeld | 1 | 23 320 590 | 29 215 131 |
| Betalbar skatt | 5 | 962 391 | 301 742 |
| Skyldige offentlige avgifter | | 2 282 307 | 1 933 947 |
| Kortsiktig konserngjeld | | | 4 630 739 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 4 566 677 | 9 423 441 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 31 131 965 | 45 505 000 |
| Sum gjeld | | 31 131 965 | 45 505 000 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 34 987 138 | 45 781 728 |



Organisasjonsnr: 994 835 866
FROGNER HOUSE APARTMENTS AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
3

Antall årsverk i regnskapsåret
45.90

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.



MYRDAHL OG SVEEN
STATSAUTORISERTE REVISORER

Myrdahl og Sveen AS
Støperiveien 26, postboks 123
2011 Strømmen, Norway
Telefon: +47 63 89 46 60
E-post: post@myrdahl-sveen.no
www.myrdahl-sveen.no
Foretaksregisteret
Org.nr. NO 942 254 962 MVA

Til generalforsamlingen i Frogner House Apartments AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Frogner House Apartments AS som viser et overskudd på kr 3 578 444. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og kontantstrømpoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for informasjonen i årsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke informasjonen i årsberetningen.

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

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik 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.

 **Revisorgruppen**
Assosiert medlem

Medlem av Den norske Revisorforening

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

SIGNICAT



MYRDAHL OG SVEEN
STATSAUTORISERTE REVISORER

Revisors beretning 2023
Frogner House Apartments AS

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar, på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Strømmen, 4. juli 2024
Myrdahl og Sveen AS

Morten Rugtvedt
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



Elektronisk signatur

Signert av

RUGTVEDT, MORTEN ROGNSTAD

Norwegian Buypass

Dato og tid

(UTC+01:00) Central European Time (Berlin)

07/04/2024 13:27:33

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de foregående sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signatordetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.



Årsregnskap 2023 Frogner House Apartments AS

Org.nr.: 994 835 866



| Frogner House Apartments AS | | | |
|---|-------------|--------------------|--------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| | Note | 2023 | 2022 |
| Driftsinntekter | | | |
| Salgsinntekt | 1 | 215 490 205 | 202 681 558 |
| Sum driftsinntekter | | 215 490 205 | 202 681 558 |
| Driftskostnader | | | |
| Vareforbruk | | 4 443 442 | 2 043 860 |
| Lønn og sosiale kostnader | 2, 3 | 39 772 168 | 34 543 368 |
| Ordinære avskrivninger | 4 | 1 154 001 | 1 208 197 |
| Andre driftskostnader | 1, 3 | 165 401 389 | 163 629 986 |
| Sum driftskostnader | | 210 771 000 | 201 425 412 |
| Driftsresultat | | 4 719 206 | 1 256 146 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Renteinntekt fra konsernselskap | | 208 987 | 213 171 |
| Renteinntekter | | 56 412 | 23 548 |
| Rentekostnader til konsernselskap | | 234 186 | 16 782 |
| Rentekostnader | | 105 867 | 49 526 |
| Resultat av finansposter | | -74 654 | 170 410 |
| Resultat før skattekostnad | | 4 644 551 | 1 426 556 |
| Skattekostnad | 5 | 1 066 107 | 313 828 |
| Årets resultat | | 3 578 444 | 1 112 728 |
| Overføringer | | | |
| Avsatt konsernbidrag | | 0 | 936 000 |
| Avsatt til annen egenkapital | | 3 578 444 | 176 728 |
| Sum overføringer | | 3 578 444 | 1 112 728 |

Organisasjonsnummer 994 835 866



| Frogner House Apartments AS | | | |
|--|-------------|---|-------------------|
| BALANSE | | | |
| | Note | 2023 | 2022 |
| EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Andre rettigheter | 4 | 27 986 | 27 986 |
| Utsatt skattefordel | 5 | 546 313 | 650 029 |
| Biler | 4 | 600 674 | 884 241 |
| Inventar og utstyr | 4 | 1 471 422 | 2 289 168 |
| Lån til konsernselskap | | 0 | 3 624 531 |
| Sum anleggsmidler | | 2 646 395 | 7 475 955 |
| Omløpsmidler | | | |
| Kundefordringer | 1 | 17 317 941 | 24 621 101 |
| Fordring på konsernselskap | | 10 226 015 | 9 500 000 |
| Andre kortsiktige fordringer | | 3 457 538 | 3 123 606 |
| Bankinnskudd og kontanter | 6 | 1 339 249 | 1 061 066 |
| Sum omløpsmidler | | 32 340 743 | 38 305 773 |
| Sum eiendeler | | 34 987 138 | 45 781 728 |
| EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Aksjekapital | 7, 8 | 100 000 | 100 000 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Annen egenkapital | 8 | 3 755 172 | 176 728 |
| Sum egenkapital | | 3 855 172 | 276 728 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Leverandørgjeld | 1 | 23 320 590 | 29 215 131 |
| Betalbar skatt | 5 | 962 391 | 301 742 |
| Skyldige offentlige avgifter | | 2 282 307 | 1 933 947 |
| Konsernbidrag | | 0 | 1 200 000 |
| Gjeld til konsern | | 0 | 3 430 739 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 4 566 677 | 9 423 441 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 31 131 965 | 45 505 000 |
| Sum egenkapital og gjeld | | 34 987 138 | 45 781 728 |
| Oslo, 28.06.2024 | | | |
| <u>Martin Paul Hoff</u> styreleder | | <u>Morten Hiemeyer</u> Styremedlem | |
| <u>Johanne Jørstad Bock</u> styremedlem | | <u>Kjersti Ringholm Ulstein</u> Daglig leder | |
| Organisasjonsnummer 994 835 866 | | | |



| Indirekte kontantstrøm | | | |
|--|-------------|-------------------|-------------------|
| Frogner House Apartments AS | | | |
| | Note | 2023 | 2022 |
| Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter | | | |
| Resultat før skattekostnad | | 4 644 551 | 1 426 556 |
| Periodens betalte skatt | | -301 742 | -171 711 |
| Ordinære avskrivninger | | 1 154 001 | 1 208 197 |
| Endring i kundefordringer | | 7 303 161 | -12 788 812 |
| Endring i leverandørgjeld | | -5 894 541 | 16 748 847 |
| Endring i andre tidsavgrensningposter | | -5 374 559 | -286 263 |
| Netto kontantstrøm fra operasjonelle akt. | | 1 530 871 | 6 136 813 |
| Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter | | | |
| Utbetalinger ved kjøp av andre investeringer | | -52 688 | -3 818 544 |
| Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter | | -52 688 | -3 818 544 |
| Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter | | | |
| Utbetalinger av konsernbidrag | | -1 200 000 | -2 090 619 |
| Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter | | -1 200 000 | -2 090 619 |
| Netto endring i bankinnskudd og kontanter | | 278 183 | 227 650 |
| Beholdning av bank og kontanter pr 1.1. | | 1 061 066 | 833 416 |
| Beholdning av bank og kontanter 31.12. | | 1 339 249 | 1 061 066 |
| Organisasjonsnummer 994 835 866 | | | |



Frogner House Apartments AS

NOTER TIL REGNSKAPET FOR 2023

Regnskapsprinsipper

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

Datter i konsern

Selskapet er et datterselskap av Merkantilbygg Holding AS, org.nr 931 388 940, og inngår i deres konsernregnskap.

Driftsinntekter

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres.

Leieinntekter periodiseres over leieperioden.

Kostnadsføringstidspunktet / sammenstilling

Utgifter sammenstilles med og kostnadsføres samtidig med de inntekter utgiftene kan henføres til. Utgifter som ikke kan henføres direkte til inntekter kostnadsføres når de påløper.

Klassifisering og vurdering av anleggsmidler

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Varige driftsmidler vurderes til historisk kost med fradrag for bedriftsøkonomiske avskrivninger. Avskrivninger baseres på en vurdering av driftsmidlenes økonomiske og tekniske levetid. Selskapet benytter lineære avskrivninger for avskrivning av varige driftsmidler.

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.

Fordringer

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

Konsernkonto

Selskapet inngår i konsernets konsernkontoordning. Saldo på konsernkonto pr 31.12. blir klassifisert som kortsiktig fordring på konsernselskap hvis positiv saldo eller som kortsiktig gjeld til konsernselskap hvis negativ saldo.

Pensjon

Selskapet har en innskuddsbasert pensjonsordning. En innskuddsplan er en pensjonsordning hvor selskapet betaler faste bidrag til en separat juridisk enhet. Selskapet har ingen juridisk eller annen forpliktelse til å betale ytterligere bidrag hvis enheten ikke har nok midler til å betale alle ansatte ytelser knyttet til opptjening i inneværende og tidligere perioder. Ved innskuddsplaner betaler selskapet innskudd til offentlig eller privat administrerte forsikringsplaner for pensjon på obligatorisk, avtalemessig eller frivillig basis. Selskapet har ingen ytterligere betalingsforpliktelser etter at innskuddene er blitt betalt. Innskuddene regnskapsføres som lønnskostnad når de forfaller.

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.

Organisasjonsnummer 994 835 866



Frogner House Apartments AS

NOTER TIL REGNSKAPET FOR 2023

Kontantstrømoppstilling

Kontantstrømoppstillingen er utarbeidet etter den indirekte metoden.

Bruk av estimater

Ledelsen har brukt estimater og forutsetninger som har påvirket resultatregnskapet og verdsettelsen av eiendeler og gjeld, samt usikre eiendeler og forpliktelser på balansedagen under utarbeidelsen av årsregnskapet i henhold til god regnskapsskikk.

Note 1 Transaksjoner med nærstående parter

Selskapet har i 2023 ikke levert merkantiltjenester eller leid ut rom til selskap i samme konsern som tidligere år, fakturert totalt med kr 0 i 2023 mot kr 451 774 i 2022. Beløpet inngår i salgsinntekt. Pr 31.12.2023 har selskapet kundefordringer på konsernselskap med kr 69 250 (kr 0 i 2022).

Selskapet leier lokaler fra selskap i samme konsern. Total leie i 2023 utgjør kr 110 372 035 (kr 121 522 101 i 2022). Det er også betalt felleskostnader i 2023 med totalt kr 4 019 701 (kr 3 348 128 i 2022).

Selskapet har i 2023 kjøpt merkantiltjenester fra selskap i samme konsern med kr 4 229 814 (kr 2 414 570 i 2022). Kostnadene inngår i andre driftskostnader. Pr 31.12.2023 har selskapet en leverandørgjeld til konsernselskap på kr 13 327 191 (kr 20 524 151 i 2022).

Note 2 Innskuddspensjon

Frogner House Apartments AS har innskuddsplaner i samsvar med lokale lover. Innskuddsplanen omfatter alle ansatte og utgjør 2 %. Pr. 31.12.2023 var det 105 medlemmer i ordningen.

Kostnadsført innskudd utgjorde NOK 978 669 og NOK 782 295 i henholdsvis 2023 og 2022.

Organisasjonsnummer 994 835 866



Frogner House Apartments AS

NOTER TIL REGNSKAPET FOR 2023

Note 3 Lønnskostnader og ytelser, godtgjørelser til daglig leder, styret og revisor

Lønnskostnader

| | 2023 | 2022 |
|--------------------|-------------------|-------------------|
| Lønninger | 33 259 009 | 28 976 729 |
| Arbeidsgiveravgift | 4 916 546 | 4 209 643 |
| Pensjonskostnader | 978 669 | 782 295 |
| Andre ytelser | 617 945 | 574 701 |
| Sum | 39 772 168 | 34 543 368 |

Gjennomsnittlig antall årsverk 66 35

Ytelser til ledende personer

Det er ikke utbetalt honorar til styret i 2023.

Daglig leder har i perioden januar til november 2023 mottatt lønn og annen godtgjørelse fra annet selskap i konsernet. Fra og med desember 2023 er lønn og annen godtgjørelse utbetalt i Frogner House Apartments AS. Samlet har daglig leder mottatt kr 1 931 013 i lønn og kr 4 392 i andre godtgjørelser i 2023. Daglig leder har avtale om tre måneders etterlønn ved en eventuell avvikling av arbeidsforholdet.

Revisor

Godtgjørelse til revisor er fordelt på følgende:

| | 2023 | 2022 |
|-----------------------------|----------------|----------------|
| Lovpålagt revisjon | 103 710 | 97 930 |
| Teknisk bistand årsregnskap | 4 510 | 4 225 |
| Skattemessig bistand | 4 510 | 4 225 |
| Øvrig bistand | 16 000 | 15 000 |
| Sum | 128 730 | 121 380 |

Note 4 Anleggsmidler

| | Rettigheter | Inventar og utstyr | Biler | Sum |
|----------------------------------|---------------|-----------------------|------------------|-------------------|
| Anskaffelseskost 1.1. | 27 986 | 10 400 063 | 2 209 194 | 12 637 243 |
| + Tilgang | 0 | 52 688 | 0 | 52 688 |
| Anskaffelseskost 31.12. | 27 986 | 10 452 751 | 2 209 194 | 12 689 931 |
| Akk. avskrivninger 1.1. | 0 | 8 110 895 | 1 324 954 | 9 435 849 |
| + Ordinære avskrivninger | 0 | 870 434 | 283 567 | 1 154 001 |
| Akk. avskrivninger 31.12. | 0 | 8 981 329 | 1 608 521 | 10 589 850 |
| Bokført verdi pr. 31.12. | 27 986 | 1 471 422 | 600 673 | 2 100 081 |
| Prosent avskrivning | 0 % | 20-30 % | 20 % | |

Organisasjonsnummer 994 835 866



Frogner House Apartments AS

NOTER TIL REGNSKAPET FOR 2023

Note 5 Skatt

| | | |
|-----------------------------|------------------|----------------|
| Årets skattekostnad: | 2023 | 2022 |
| Betalbar skatt | 962 391 | 565 742 |
| Endring i utsatt skatt | 103 716 | -251 914 |
| Sum skattekostnad | 1 066 107 | 313 828 |

| | | |
|---|------------------|------------------|
| Beregning av årets skattegrunnlag: | 2023 | 2022 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | 4 644 551 | 1 426 556 |
| Permanente forskjeller | 201 393 | -65 |
| Endring i midlertidige forskjeller | -471 439 | 1 145 064 |
| Avgitt konsernbidrag | 0 | -1 200 000 |
| Årets skattegrunnlag | 4 374 505 | 1 371 555 |

| | | |
|--|----------------|----------------|
| Betalbar skatt i balansen: | 2023 | 2022 |
| Betalbar skatt på årets resultat | 962 391 | 565 742 |
| Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag | 0 | -264 000 |
| Sum betalbar skatt i balansen | 962 391 | 301 742 |

| | | | |
|--|-------------------|-------------------|-----------------|
| Oversikt over midlertidige forskjeller: | 2023 | 2022 | Endring |
| Varige driftsmidler | -1 713 422 | -1 528 784 | 184 639 |
| Fordringer | -769 818 | -1 425 895 | -656 078 |
| Sum | -2 483 240 | -2 954 679 | -471 439 |
| Utsatt skattefordel (22 %) | -546 313 | -650 029 | -103 717 |

Note 6 Bankinnskudd

Innestående midler på skattetrekkskonto (bundne midler) pr 31.12.2023 er på kr 1 065 606 (kr 947 934 i 2022).

Note 7 Aksjekapital

Aksjekapitalen i Frogner House Apartments AS pr. 31.12.2023 består av:

| | Antall | Pålydende | Bokført |
|-----------------|---------------|------------------|----------------|
| Ordinære aksjer | 1 000 | 100,00 | 100 000 |
| Sum | 1 000 | | 100 000 |

Organisasjonsnummer 994 835 866



Frogner House Apartments AS

NOTER TIL REGNSKAPET FOR 2023

Note 8 Egenkapital

| | Aksjekapital | Annen egenkapital | Sum egenkapital |
|----------------------|---------------------|--------------------------|------------------------|
| Pr. 31.12.2022 | 100 000 | 176 728 | 276 728 |
| Årets resultat | 0 | 3 578 444 | 3 578 444 |
| Pr 31.12.2023 | 100 000 | 3 755 172 | 3 855 172 |

Organisasjonsnummer 994 835 866



Elektronisk signatur

Signert av

Hiemeyer, Morten

Norwegian BankID

Dato og tid

(UTC+01:00) Central European Time (Berlin)

07/01/2024 09:01:43

Bock, Johanne Jørstad

Norwegian BankID

07/01/2024 16:41:58

Ulstein, Kjersti Ringholm

Norwegian BankID

07/03/2024 09:15:43

Hoff, Martin Paul

Norwegian BankID

07/03/2024 17:32:42

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de foregående sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signatordetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.



STYRETS ÅRSBERETNING 2023

Frogner House Apartments AS

Virksomhetens art og tilholdssted

Frogner House Apartments AS utøver virksomhet innenfor hotell- og apartments-virksomhet.

Selskapets virksomhetsområde er Oslo og Stavanger. Selskapet hadde i 2023 12 adresser i Oslo med 443 utleieenheter. I Stavanger hadde selskapet 12 adresser med 374 utleieenheter.

I august åpnet Frogner House Apartments AS et nytt hotell i Stavanger sentrum, The Villa.

I løpet av året har det vært jobbet med miljøsertifisering, og Frogner House Apartments fikk sertifisering i 2023. Styret har avholdt fire møter i 2023.

Redegjørelse for årsregnskapet

Omsetningen i selskapet økte fra kr. 202,7 mill. i fjor til kr. 215,5 mill. i 2023. Årsresultatet økte med kr 2,5 mill. fra kr. 1,1 mill. i 2022 til kr 3,6 mill. i 2023.

Samlet kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter i 2023 var positiv med kr. 1,5 mill., sammenlignet med kr. 6,1 mill. i 2022. Investeringsaktiviteter bidro i 2023 med en negativ kontantstrøm på kr. 0,1 mill., mot en negativ kontantstrøm på kr. 3,8 mill. i 2022. Selskapets finansieringsaktiviteter ga i 2023 en negativ kontantstrøm på kr. 1,2 mill., sammenlignet med en negativ kontantstrøm på kr. 2,1 mill. i 2022.

Selskapets likviditetsbeholdning var kr. 11,5 mill. per 31.12.2023 hvorav kr. 10,2 mill. er innskudd i konsernkontoordning. Selskapets kortsiktige gjeld utgjorde pr. 31.12.2023 100% av samlet gjeld i selskapet, tilsvarende som i 2022. Selskapets finansielle stilling er god.

Totalkapitalen var ved utgangen av året kr. 34,9 mill., sammenlignet med kr. 45,8 i 2022. Egenkapitalandelen pr. 31.12.2023 var 11 %, sammenlignet med 1% pr. 31.12.2022.

Fremtidig utvikling

Selskapet har gode leiekontrakter med en miks av bedrift- og privatmarked samt kort- og langtidskontrakter som gir en god diversifisering. Det jobbes kontinuerlig med å skaffe best mulige leietakere og å oppgradere eksisterende eiendommer for å forbedre løpende avkastning.



Arbeidsmiljø og personale

Sykefraværet i selskapet i 2023 lå på 7,38 %, mot 10,6 % i 2022. Det har i løpet av året ikke forekommet eller blitt rapportert alvorlige arbeidsuhell eller ulykker, som har resultert i større materielle skader eller personskader.

Arbeidsmiljøet betraktes som godt, og det iverksettes løpende tiltak for forbedringer. Selskapet gjennomfører anonym medarbeiderundersøkelse for forbedring.

Likestilling og diskriminering

Selskapet har som mål å være en arbeidsplass der det råder full likestilling mellom kvinner og menn og hvor det ikke forekommer diskriminering på grunn av nedsatt funksjonsevne, etnisitet, nasjonal opprinnelse, avstamning, hudfarge, språk, religion og livssyn. Selskapet har i sin policy innarbeidet forholdet rundt likestilling og diskriminering som skal motvirke forskjellsbehandling grunnet kjønn eller diskriminering i saker som for eksempel lønn, avansement og rekruttering.

Selskapet hadde 104 ansatte pr. 31. desember 2023, fordelt på 23 menn og 81 kvinner. Det var i 2023 sysselsatt 66 årsverk i selskapet (35 i 2022). Styret består av én kvinne og to menn.

Miljø og bærekraft

Frogner House Apartments skal være en ansvarlig og bærekraftig drifter av apartement- og hoteldrift og har laget et rammeverk for sine ambisjoner innenfor området. Selskapet legger vekt på at alle offentlige miljøkrav blir etterlevd, at kontrollrutiner er etablert og at disse fungerer som forutsatt. Frogner House Apartments ble miljøsertifisert i 2023.

Åpenhetsloven

Frogner House Apartments etterlever kravene i åpenhetsloven. Redegjørelsen er gjort tilgjengelig på selskapets nettside.

Hendelser etter balansedag

Siden årsskiftet har Frogner House Apartments' eier, Merkantilbygg Holding AS solgt eiendomsselskaper med eiendommer som har vært leid og driftet av Frogner House Apartments AS. Selskapet har derfor i Oslo avvirket driften av Gustav Bloms gate 4-6-8. Videre er konsernets eiendomsselskaper i Stavanger solgt. Som en følge av dette er Frogner House Apartments AS' driftsvirksomhet i Stavanger fisjonert ut i eget selskap. Fisjonen får effekt i løpet av 3. kvartal 2024.

Fortsatt drift

Forutsetningene om fortsatt drift er til stede, og regnskapet er satt opp under denne forutsetning.



Årsresultat og disponeringer

Styret foreslår følgende disponering av årets resultat i Frogner House Apartments AS:

| | | |
|--|------------|--------------------|
| Avsatt konsernbidrag | kr. | 0,- |
| <u>Overføres til annen egenkapital</u> | <u>kr.</u> | <u>3 578 444,-</u> |
| Totalt disponert | kr. | 3 578 444,- |

Oslo, 28. juni 2024

Martin Paul Hoff
Styrets leder

Morten Hiemeyer
Styremedlem

Johanne Jørstad Bock
Styremedlem

Kjersti Ringholm Ulstein
Daglig leder



Elektronisk signatur

Signert av

Hiemeyer, Morten

Norwegian BankID

Ulstein, Kjersti Ringholm

Norwegian BankID

Bock, Johanne Jørstad

Norwegian BankID

Hoff, Martin Paul

Norwegian BankID

Dato og tid

(UTC+01:00) Central European Time (Berlin)

07/01/2024 09:03:53

07/01/2024 09:31:02

07/01/2024 16:41:01

07/02/2024 09:16:34

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de foregående sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signatordetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signatur(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.