



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - 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: 01.01.2020 - 31.12.2020

### 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: 01.02.2021

### Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

*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, 14.09.2022



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad	2	5 646 569	429 841
<b>Sum kostnader</b>		<b>5 646 569</b>	<b>429 841</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-5 646 569</b>	<b>-429 841</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	7	360 556	339 969
Annen renteinntekt		17 702	69 555
Annen finansinntekt	3	233 843 072	3 833 801
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>234 221 330</b>	<b>4 243 325</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern		6 092 137	1 131 388
Annen rentekostnad		10 652 741	17 957 428
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>16 744 878</b>	<b>19 088 816</b>
<b>Netto finans</b>		<b>217 476 452</b>	<b>-14 845 491</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>211 829 884</b>	<b>-15 275 332</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	8	7 002 574	-3 390 273
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>204 827 310</b>	<b>-11 885 059</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>204 827 310</b>	<b>-11 885 059</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>204 827 310</b>	<b>-11 885 059</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>204 827 310</b>	<b>-11 885 059</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Utbytte		180 000 000	
Udekket tap			-11 885 059
Avsatt til annen egenkapital		24 827 310	
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>	5	<b>204 827 310</b>	<b>-11 885 059</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	8	10 065 244	17 100 818
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>10 065 244</b>	<b>17 100 818</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	3	790 081 046	790 081 046
Lån til foretak i samme konsern	4	9 240 379	8 712 813
Andre langsiktige fordringer	9	1 650 000	
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>800 971 425</b>	<b>798 793 859</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>811 036 669</b>	<b>815 894 677</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Andre kortsiktige fordringer			12 013
Konsernfordringer	7	53 843 072	3 833 801
<b>Sum fordringer</b>		<b>53 843 072</b>	<b>3 845 814</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		1 241 020	6 668 977
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>1 241 020</b>	<b>6 668 977</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>55 084 092</b>	<b>10 514 791</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>866 120 762</b>	<b>826 409 468</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	5, 6	1 100 000	1 100 000



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Beholdning av egne aksjer	5	-13 100	-13 100
Overkurs	5	309 381 127	284 586 817
Annen innskutt egenkapital	5		
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>310 468 027</b>	<b>285 673 717</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	5		
Udekket tap	5		
<b>Sum egenkapital</b>		<b>310 468 027</b>	<b>285 673 717</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4	303 310 000	373 100 000
Langsiktig konserngjeld	7	7 794 227	7 794 227
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>311 104 227</b>	<b>380 894 227</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>311 104 227</b>	<b>380 894 227</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		66 800 000	88 800 000
Kortsiktig konserngjeld	7	170 073 276	69 627 093
Annen kortsiktig gjeld		7 675 233	1 414 431
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>244 548 509</b>	<b>159 841 524</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>555 652 736</b>	<b>540 735 751</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>866 120 762</b>	<b>826 409 468</b>



### Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Leieinntekter	2	6 432 319	10 128 578
Salg av bolig	2, 10	927 239 388	614 980 646
<b>Sum inntekter</b>		<b>933 671 707</b>	<b>625 109 224</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad	10	732 142 683	424 253 682
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler		2 677 099	2 751 983
Annen driftskostnad	3	25 878 031	38 962 347
<b>Sum kostnader</b>		<b>760 697 813</b>	<b>465 968 012</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>172 973 894</b>	<b>159 141 212</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		318 475	573 574
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>318 475</b>	<b>573 574</b>
Annen rentekostnad		12 755 739	39 161 129
Annen finanskostnad		732 495	
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>13 488 234</b>	<b>39 161 129</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-13 169 760</b>	<b>-38 587 555</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>159 804 134</b>	<b>120 553 657</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	7	30 226 174	26 148 441
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>129 577 960</b>	<b>94 405 216</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>129 577 960</b>	<b>94 405 216</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>129 577 960</b>	<b>94 405 216</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>129 577 960</b>	<b>94 405 216</b>



### Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	7	10 114 076	
Goodwill	5	68 080 272	83 731 417
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>78 194 348</b>	<b>83 731 417</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	5	635 646 594	807 674 217
Maskiner og anlegg	5	81 004 495	
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	5	11 250	20 250
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>716 662 338</b>	<b>807 694 467</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	6		
Lån til foretak i samme konsern	6		
Andre langsiktige fordringer	11	1 650 000	
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>1 650 000</b>	
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>796 506 687</b>	<b>891 425 884</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Sum varer</b>	10	<b>1 701 787 919</b>	<b>1 721 731 390</b>
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		91 990	251 461 423
Kundefordringer på selskap i samme konsern	6		
Andre kortsiktige fordringer		5 425 894	291 023
Konsernfordringer	6		
<b>Sum fordringer</b>		<b>5 517 884</b>	<b>251 752 446</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		67 241 237	25 674 108
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>67 241 237</b>	<b>25 674 108</b>



## Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Sum omløpsmidler		923 653 081	1 138 292 249
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 720 159 767</b>	<b>2 029 718 133</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

### Egenkapital

#### Innskutt egenkapital

Aksjekapital	8, 9	1 100 000	1 100 000
Beholdning av egne aksjer	8, 9	-13 100	-13 100
Overkurs	8	362 000 000	362 000 000
Annen innskutt egenkapital	8		
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>363 086 900</b>	<b>363 086 900</b>

#### Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	8	58 215 405	108 637 444
Udekket tap	8		
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>58 215 405</b>	<b>108 637 444</b>

#### Sum egenkapital

**421 302 305**      **471 724 344**

### Gjeld

#### Langsiktig gjeld

Utsatt skatt	7	199 495 428	212 443 001
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>199 495 428</b>	<b>212 443 001</b>

#### Annen langsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner	4	964 338 716	1 283 705 464
Langsiktig konserngjeld	6		
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>964 338 716</b>	<b>1 283 705 464</b>

#### Sum langsiktig gjeld

**1 163 834 144**      **1 496 148 465**

#### Kortsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner	4	66 800 000	
Leverandørgjeld	6	35 064 493	61 871 080
Betalbar skatt	7		
Skyldig offentlige avgifter			-1 542 931



## Konsernets balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Kortsiktig konserngjeld	6		
Annen kortsiktig gjeld		33 158 826	1 517 175
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>135 023 319</b>	<b>61 845 324</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>1 298 857 463</b>	<b>1 557 993 789</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 720 159 768</b>	<b>2 029 718 133</b>



Konsernregnskap Frysjaparken Utvikling oppdatert.pdf

**Signers:**

<b>Name</b>	<b>Method</b>	<b>Date</b>
Jensen, Leif Oddvin	BANKID	2021-02-02 13:56 GMT+1
Brovold, Arne	BANKID	2021-02-02 14:33 GMT+1
Lier, Peder Rye	BANKID_MOBILE	2021-02-02 20:12 GMT+1
Nordheim, Morten	BANKID_MOBILE	2021-02-03 09:30 GMT+1
Eggja, Helge	BANKID_MOBILE	2021-02-05 08:42 GMT+1
Stavrum, Jørgen	BANKID_MOBILE	2021-02-05 09:59 GMT+1

**This document package contains:**

- Front page (this page)
- The original document(s)
- The electronic signatures. These are not visible in the document, but are electronically integrated.



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

Document ID:  
A0FA8ED78A2B49EDBB40FCFC374DC74B

THE SIGNED DOCUMENT FOLLOWS ON THE NEXT PAGE >







## Balanse Frysjaiparken Utvikling AS

Morselskap		Note	Konsern		
2020	2019		2020	2019	
		<b>Egenkapital og gjeld</b>			
		<b>Innskutt egenkapital</b>			
1 100 000	1 100 000	Aksjekapital	8, 9	1 100 000	1 100 000
-13 100	-13 100	Egne aksjer	8, 9	-13 100	-13 100
362 000 000	284 586 817	Overkurs	8	362 000 000	362 000 000
<u>363 086 900</u>	<u>285 673 717</u>	<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<u>363 086 900</u>	<u>363 086 900</u>
		<b>Opptjent egenkapital</b>			
-52 618 873	0	Annen egenkapital	8	58 215 405	108 637 444
<u>-52 618 873</u>	<u>0</u>	<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<u>58 215 405</u>	<u>108 637 444</u>
<u>310 468 027</u>	<u>285 673 717</u>	<b>Sum egenkapital</b>		<u>421 302 305</u>	<u>471 724 344</u>
		<b>Gjeld</b>			
		<b>Avsetning for forpliktelser</b>			
0	0	Utsatt skatt	7	199 495 428	212 443 001
<u>0</u>	<u>0</u>	<b>Sum avsetning for forpliktelser</b>		<u>199 495 428</u>	<u>212 443 001</u>
		<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
7 794 227	7 794 227	Langsiktig konserngjeld	6	0	0
303 310 000	373 100 000	Gjeld til kredittinstitusjoner	4	964 338 716	1 283 705 464
<u>311 104 227</u>	<u>380 894 227</u>	<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<u>964 338 716</u>	<u>1 283 705 464</u>



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

Document ID:  
A0FA8ED78A2B49EDBB40FCFC374DC74B



## Balanse Frysjaparken Utvikling AS

Morselskap		Note	Konsern		
2020	2019		2020	2019	
		<b>Kortsiktig gjeld</b>			
66 800 000	88 800 000	Gjeld til kredittinstitusjoner	4	66 800 000	0
0	0	Leverandørgjeld		35 064 493	61 871 080
0	0	Skyldig offentlige avgifter		0	-1 542 931
170 073 276	69 627 093	Kortsiktig konserngjeld	6	0	0
7 675 233	1 414 431	Annen kortsiktig gjeld		33 158 826	1 517 175
<b>244 548 509</b>	<b>159 841 524</b>	<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>135 023 319</b>	<b>61 845 324</b>
<b>555 652 736</b>	<b>540 735 751</b>	<b>Sum gjeld</b>		<b>1 298 857 463</b>	<b>1 557 993 789</b>
<b>866 120 762</b>	<b>826 409 468</b>	<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>1 720 159 768</b>	<b>2 029 718 133</b>

Oslo, 01.02.2021  
Styret i Frysjaparken Utvikling AS

\_\_\_\_\_  
Jørgen Stavrum  
styreleder

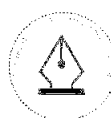
\_\_\_\_\_  
Morten Nordheim  
styremedlem

\_\_\_\_\_  
Peder Rye Lier  
styremedlem

\_\_\_\_\_  
Leif Oddvin Jensen  
styremedlem

\_\_\_\_\_  
Helge Eggja  
styremedlem

\_\_\_\_\_  
Ame Brovold  
styremedlem



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

Document ID:  
A0FA8ED78A2B49EDBB40FCFC374DC74B



## Kontantstrømoppstilling - Frysjarparken Utvikling AS

OPERASJONELLE AKTIVITETER	Morselskap		Konsern	
	2020	2019	2020	2019
<b>Resultat før skattekostnad</b>	211 829 884	-15 275 332	159 804 134	120 553 657
Periodens betalte skatt	0	0	0	0
Tap/gevinst ved salg av anleggsmidler	0	0	0	0
Avskrivninger	0	0	2 677 099	2 751 983
Kostnadsføring merverdier	0	0	138 320 580	140 008 217
Endring i varelager	0	0	9 971 736	-316 876 305
Endring i kundefordringer	0	0	251 369 433	-251 457 129
Endring i leverandørgjeld	0	-76 250	-26 806 587	15 510 458
Endring i andre kortsiktige fordringer	12 013	-12 013	-5 134 871	164 649
Endring i konsernfordringer	-54 370 638	-897 113	0	0
Effekt av valutakursendringer	0	0	0	0
Poster klassifisert som investerings- eller finansieringsaktiviteter	0	0	0	0
Endring i andre tidsavgrensingsposter	-1 650 002	-3 833 800	-88 183 631	-35 410 283
<b>Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>	<b>155 821 257</b>	<b>-20 094 508</b>	<b>442 017 893</b>	<b>-324 754 753</b>
<b>INVESTERINGSAKTIVITETER</b>				
Innbetalinger ved salg av varige driftsmidler	0	0	0	0
Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	0	0	0	0
Innbetalinger ved salg av aksjer og andeler i andre foretak	0	0	0	0
Utbetalinger ved kjøp av aksjer og andeler i andre foretak	0	0	0	0
Utbetalinger ved kjøp av andre investeringer	0	0	0	0
Innbetalinger ved salg av andre investeringer	0	0	0	0
<b>Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>FINANSIELLE AKTIVITETER</b>				
Innbetalinger ved opptak av ny langsiktig gjeld	0	0		395 683 854
Innbetalinger ved opptak av ny kortsiktig gjeld	6 260 802	-1 438	98 441 651	-104 329 550
Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld	-91 790 000	-36 000 000	-319 366 748	0
Utbetalinger ved nedbetaling av kortsiktig gjeld	0	0	0	0
Innbetaling ved opptak av konserngjeld	100 446 183	60 815 216	0	0
Innbetalinger av egenkapital	0	0	0	0
Tilbakebetalinger av egenkapital	0	0	0	0
Innbetalinger mottatt utbytte datterselskap	0	0	0	0
Utbetalinger av utbytte	-180 000 000	0	-180 000 000	0
Innbetalinger av konsernbidrag	3 833 801	557 144	0	0
Utbetalinger av konsernbidrag	0	0	0	0
<b>Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</b>	<b>-161 249 214</b>	<b>25 370 922</b>	<b>-400 925 097</b>	<b>291 354 304</b>
<b>Netto endring i likviditet gjennom året</b>	<b>-5 427 957</b>	<b>5 276 414</b>	<b>41 092 796</b>	<b>-33 400 449</b>
<b>Likviditetsbeholdning 1.1.</b>	<b>6 668 977</b>	<b>1 392 563</b>	<b>26 148 441</b>	<b>59 548 890</b>
<b>Likviditetsbeholdning 31.12.</b>	<b>1 241 020</b>	<b>6 668 977</b>	<b>67 241 237</b>	<b>26 148 441</b>



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

Document ID:  
A0FA8ED78A2B49EDBB40FCFC374DC74B



## Frysjøparken Utvikling AS

### Noter til årsregnskapet 2020

#### Note 1 Regnskapsprinsipper, endringer og omklassifiseringer

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

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

Eiendeler bestemte 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 etableringsdato. 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 etableringsdato. Kortsiktig gjeld opp/nedskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring.

#### Investering i datterselskap

Investeringer i datterselskap er vurdert etter kostmetoden. Utbytter regnskapsføres og mottatte som overstiger innlynt i eierperioden føres til reduksjon i investeringen. Tilsvarende gjøres det avsetning/ nedskrivninger for anlagt 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 avregningsmetode. Fremdriften måles basert på fullføringsgrad multiplisert med salgsgrad. Fullføringsgraden måles som påløpt kost dividert på prognostiserte kostnader. Avsetning til forventede garantiarbeider føres som kostnad og avsetning for forpliktelser.

Totalkostnaden revideres løpende. Når kontraktens utfall ikke kan estimeres pålitelig, vil kun inntekter tilsvarende pålagte 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 representerer opplyst 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 eventuelt 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.



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

Document ID:  
A0FA8ED78A2B49EDBB40FCFC374DC74B



## Frysjaiparken Utvikling AS

### Noter til årsregnskapet 2020

#### Kontantstrømoppstillingen

Kontantstrømoppstillingen 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.

#### Konsernsammensetning

I 2020 inngår følgende selskaper i konsernet;

Frysjaiparken Utvikling AS		Dronning Eufemias gate 16, 0191 Oslo
Frysjaiparken Eiendom AS	100 %	Dronning Eufemias gate 16, 0191 Oslo
Frysjaiparken Felt B Bolig AS	100 %	Dronning Eufemias gate 16, 0191 Oslo
Frysjaiparken Felt B Næring AS	100 %	Dronning Eufemias gate 16, 0191 Oslo
Frysjaiveien 33 AS	100 %	Dronning Eufemias gate 16, 0191 Oslo
Frysjaiparken DA	100 %	Dronning Eufemias gate 16, 0191 Oslo

Konsernregnskapet avlegges for første gang i 2020. Det er utarbeidet sammenligningstall for 2019 basert på tidligere rapportering for konsernet. I Frysjaiparken Eiendom produseres det boliger i hhv. Felt C og Felt D. Felt D oppføres som borettslag. Begge felt følger løpende avregningsmetode.

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 kjøpesummen for datterselskapet er eliminert mot egenkapitalen i datterselskapet på oppkjøpstidspunktet.

Ved oppkjøp er identifisert merverdi inkl. utsatt skatt ført brutto inkludert beregning av teknisk goodwill. Teknisk goodwill representerer et skatteiendel som oppstår som følge av den skatterabatten som er identifisert på oppkjøpstidspunktet. 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.

Frysjaiparken Eiendom har i 2020 vært overdragende selskap i forbindelse med fusjon av to overtakende selskap, herunder Felt B1 Bolig AS og Frysjaiparken Felt B Næring AS (stiftet ved fusjon).

Del av eiendommen til overdragende selskap, Frysjaiparken Eiendom AS, org. nr. 979 876 475, er overført til Frysjaiparken Felt B1 Bolig AS, org. nr. 925 506 567 og Frysjaiparken Felt B Næring, org. nr. 925 506 508.

Fisjonen ble gjennomført med skattemessig kontinuitet i henhold til skattelovens regler og med skattemessig virkning for ligningsåret 2020. Fisjonen gjennomføres med regnskapsmessig kontinuitet, med regnskapsmessig virkning fra og med 01.01.2020. Virkelig verdi på eiendommen er lagt til grunn på fusjonstidspunktet i regnskapet.

#### Note 2 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	
	2020	2019
Inntekter knyttet til Felt D	189 058 576	517 330 422
Inntekter knyttet til Felt C	738 180 812	97 650 224
Leieinntekter	6 432 319	10 128 578
<b>Sum</b>	<b>933 671 707</b>	<b>625 109 224</b>



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

Document ID:  
A0FA8ED78A2B49EDBB40FCFC374DC74B



## Frysjøparken Utvikling AS

### Noter til årsregnskapet 2020

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

##### Morselskapet

Det er ikke utbetalt ytelser til styret eller ledende personer i 2020

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

##### OTP

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

##### Godtgjørelse til revisor

Kostnadsført honorar til revisor for 2020 utgjorde kr 199 987,-. Godtgjørelsen er fordelt på følgende:

Beløp i NOK

	2019
Lovpålagt revisjon	50 000
Teknisk utarbeidelse av konsernregnskap, selskapsregnskap og ligningspapirer	75 000
Bistand	74 987
Sum revisjonshonorar	199 987

##### Konsernet

Det har ikke vært ansatte i konsernet i 2020.

Det er ikke utbetalt godtgjørelse til styre eller daglig leder i 2020.

Det er kostnadsført kr 890 392,- til revisor i 2020. Kostnaden fordeler seg på følgende:

	2020
Lovpålagt revisjon	215 000
Teknisk utarbeidelse av konsernregnskap, selskapsregnskap og ligningspapirer	280 000
Annen bistand	395 392
Sum revisjonshonorar	890 392

#### Note 4 Gjeld, pantstillelser og garantier

	Morselskapet	
	2020	2019
Gjeld som er sikret ved pant o.l.		
Gjeld til kredittinstitusjoner	303 310 000	373 100 000
Kassakreditt	66 800 000	88 800 000

##### Balansført verdi av pantsatte eiendeler

	Eierandel	Bokført Verdi
Frysjøparken Eiendom AS	100 %	762 196 815
Frysjøveien 33 AS	100 %	17 833 107

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

Frysjøparken Utvikling AS har stilt selvskyldnerkausjon til Frysjøparken Eiendom AS

pålydende kr 2 200 000 000 NOK

Det er stilt førstprioritets pant knyttet til eiendommene i Frysjøparken Eiendom AS og Frysjøveien 33 AS.

	Konsern	
	2020	2019
Gjeld som er sikret ved pant o.l.		
Gjeld til kredittinstitusjoner	303 310 000	373 100 000
Bygglån felt C	66 102 8 716	816 805 464
Kassakreditt	66 800 000	88 800 000

##### Balansført verdi av pantsatte eiendeler

	Eierandel	Bokført Verdi
Frysjøparken Eiendom AS	100 %	762 196 815
Frysjøveien 33 AS	100 %	17 833 107

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

Sikkerhetsstillelse ved pant i følgende eiendommer:

kr 3 000 000 000 i gnr 59, bnr 237, 324, 792 i Oslo kommune.



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

Document ID:  
A0FA8ED78A2B49EDBB40FCFC374DC74B



## Frysjaiparken Utvikling AS

Noter til årsregnskapet 2020

### Note 5 Varige driftsmidler

Konsernet

	Teknisk goodwill	Merverdier	Anlegg under utførelse	Tomter	Bygninger	Inventar, driftsløøre, etc	Sum
Anskaffelseskost 01.01	102 830 969	871 797 958	812 722 159	28 313 535	35 514 711	8 290 322	1 859 469 654
Årets tilgang og omklassifisering							-
Årets avgang og omklassifisering	-34 750 697	-298 526 406	-731 717 665				-1 064 994 768
Anskaffelseskost 31.12.20	68 080 272	573 271 552	81 004 495	28 313 535	35 514 711	8 290 322	794 474 886
Akkumulerte avskrivninger 31.12			-	-	1 453 203	8 279 072	9 732 275
Akkumulerte nedskrivninger 31.12			-	-			
Balansført verdi pr. 31.12.20	68 080 272	573 271 552	81 004 495	28 313 535	34 061 508	11 250	784 742 611
Årets avskrivninger	*	*	Avskrives ikke	Avskrives ikke	1 462 203	1 214 896	2 677 099
Avskrivningsplan	*	*			Lineær	Lineær	
Økonomisk levetid	*	*			20-55 år	5år	

\* Merverdier og teknisk goodwill kostnadsføres løpende iht ferdigstillelsesgrad.

Anlegg under utførelse gjelder prosjekteringskostnader knyttet til utviklingen av bolig i Frysjaiparken Eiendom AS  
Anlegg under utførelse er flyttet til langsiktig tilvirkningskontrakt etter beslutning om løpende avregning for salg av boliger, se note 9.



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

Document ID:  
A0FA8ED78A2B49EDBB40FCFC374DC74B



## Frysjaiparken Utvikling AS

### Noter til årsregnskapet 2020

#### Note 6 Aksjer i Datterselskap

Selskap	Forretnings- kontor	Eierandel	Egenkapital (100%)	Årets resultat	Kostpris 31.12
Frysjaiparken Eiendom AS	Oslo	100 %	365 781 326	306 800 925	762 196 815
Frysjaiveien 33 AS	Oslo	100 %	638 479	378 840	17 833 107
Frysjaiparken Felt B Næring AS	Oslo	100 %	8 184 401	104 103	10 051 124
<b>Sum</b>					<b>790 081 046</b>

Frysjaiparken Utvikling AS har følgende mellomværende med selskap i konsernet

Fordringer	2020	2019
Langsiktige fordringer Frysjaiveien 33 AS	9 240 379	8 712 813
Kortsiktige fordringer Frysjaiparken Eiendom AS	53 008 331	3 666 791
Kortsiktige fordringer Frysjaiveien 33	288 163	167 010
Kortsiktige fordringer Frysjaiparken Felt B1 Bolig AS	413 112	
Kortsiktige fordringer Frysjaiparken Felt B Næring AS	133 466	
<b>Sum fordringer</b>	<b>63 083 451</b>	<b>12 546 614</b>

Gjeld	2020	2019
Langsiktig gjeld Frysjaiparken Eiendom AS	7 794 227	7 794 227
Kortsiktig gjeld Frysjaiparken Eiendom AS	170 073 276	69 627 093
<b>Sum gjeld</b>	<b>177 867 503</b>	<b>77 421 320</b>

Lånet renteberegnes med 4% p.a

Kortsiktig fordring består i sin helhet av årets mottatt konsernbidrag.



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

Document ID:  
A0FA8ED78A2B49EDBB40FCFC374DC74B

**Frysjøparken Utvikling AS**

Noter til årsregnskapet 2020

**Note 7 Skattnote**

Moneskap			
Årets Skattekostnad	2020	2019	
Resultatført skatt på ordinært resultat:			
Betalbar skatt	0	0	
Endring i utsatt skattefordel	7 002 572	-3 357 273	
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>7 002 572</b>	<b>-3 357 273</b>	
Skattepliktig inntekt:			
Ordinært resultat før skatt	211 829 883	-15 275 332	
Permanente forskjeller	-233 843 072	-3 818 801	
Endring i midlertidige forskjeller	0	0	
Mottatt konsernbidrag	53 843 072	3 833 801	
Avskåret rentefradrag	0	172 000	
Arvdelelse av fremførbart underskudd	-31 829 883	0	
<b>Skattepliktig inntekt:</b>	<b>0</b>	<b>-15 088 331</b>	
Betalbar skatt i balansen:			
Betalbar skatt på årets resultat	-11 845 476	-843 436	
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	0	0	
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	11 845 476	843 436	
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
Spesifikasjon midlertidige forskjeller: 1)			
	2020	2019	Endring
Akkumulert fremførbart underskudd	-45 579 119	-77 408 993	31 829 874
Avskåret rentefradrag	-172 000	-172 000	0
			0
[+] Utsatt skatt / (-) Utsatt skattefordel	-10 065 246	-17 067 818	7 002 572
Skattesats utsatt skatt	22 %	22 %	
<b>Konsern</b>			
Årets skattekostnad:		30 226 174	
Spesifikasjon midlertidige forskjeller:			
		2020	
Merverdi	583 385 628		
Teknisk GW	-		
Driftsmidler	-8 331 527		
Gjenvinst- tapskonto	-13 004 144		
Varelager	347 888 652		
<b>Grunnlag utsatt skatt (før fremførbart underskudd)</b>	<b>909 938 609</b>		
Fremførbart underskudd	-45 579 119		
Avskåret rentefradrag	-3 313 208		
<b>Grunnlag utsatt skatt</b>	<b>861 046 291</b>		
	-45 579 119		
<b>22 % utsatt skatt</b>	<b>189 430 184</b>		



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

Document ID:  
A0FA8ED78A2B49EDBB40FCFC374DC74B

**Frysjøparken Utvikling AS**

Noter til årsregnskapet 2020

**Note 8 Egenkapital****Monetenskap**

	Aksjekapital	Overkurs	Egne aksjer	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 01.01	1 100 000	284 586 817	-13 100		285 673 717
Kapitalforhøyelse					-
Tilleggsutbytte				-180 000 000	-180 000 000
Årets resultat		77 413 183		127 414 127	204 827 310
Pr 31.12	1 100 000	362 000 000	-13 100	-52 585 873	310 501 027

**Konsernet**

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital IB 1.1.2020	1 086 900	362 000 000	108 637 444	471 724 344
Årets resultat			129 577 960	129 577 960
Tilleggsutbytte	0	0	-180 000 000	-180 000 000
Egenkapital 31.12.	0	0	58 215 404	421 302 305

**Note 9 Antall aksjer, aksjeeiere mv.**

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

Alle aksjene gir samme rettigheter i selskapet.

Aksjonærer	Aksjer	Eierandel
Obas NyeHjelm AS	5 500	50,0%
Brødrene Jensen AS	2 101	19,1%
Pegas AS	1 375	12,5%
NG Eiendom Øst AS	1 166	10,6%
Stor-Oslo Invest AS	727	6,6%
Egne aksjer	131	1,2%
<b>Totalt antall aksjer</b>	<b>11 000</b>	<b>100,0%</b>



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

Document ID:  
A0FA8ED78A2B49EDBB40FCFC374DC74B



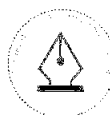
Frysjøparken Utvikling AS		
Noter til årsregnskapet 2020		
<b>Note 10 Langsiktige tilvirkingskontrakter</b>		
<b>Resultatposter vedgående prosjekter</b>	<b>2 020</b>	<b>2 019</b>
Totalt inntektsført på igangværende prosjekter	927 239 388	614 980 646
Totalt kostnadsført på igangværende prosjekter	732 342 683	424 253 682
<b>Totalt netto resultatført på igangværende prosjekt</b>	<b>195 096 705</b>	<b>190 726 964</b>

Løpende avregningsmetode er benyttet i konsernregnskapet for 2020 tilknyttet byggingen av felt C. Estimert fullføringsgrad er 57 %, representert ved en salgsgrad på 74 % og er ferdigstillelsesgrad på 77 %  
Løpende avregningsmetode er benyttet i konsernregnskapet for 2020 tilknyttet byggingen av felt D. Estimert fullføringsgrad er 97,5 %, representert ved en salgsgrad på 97,5 % og er ferdigstillelsesgrad på 99 %

<b>Lager av bolig i produksjon</b>	<b>2 020</b>	<b>2 019</b>
Lager av boligproduksjon	960 353 919	0
Mottatt forskudd ved salg av leiligheter	109 457 990	0
<b>Lager av boligproduksjon</b>	<b>850 895 959</b>	

Selskapets varebeholdning gjelder pålagte 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 kjøpesummen. Dette er presentert netto redusert for lagerbeholdningen per 31.12.20.  
Felt D er behandlet som slutført og det er foretatt inntektsføring av hele prosjektet i 2020, men unntak av ikke overleverte boliger. Andel fellesgjeld på de usolgte enhetene er kommittert og således presentert som uopptjent/forskudd per balansedagen. Gjenværende leiligheter til salgs er 5 stk.

<b>Note 11 Langsiktig fordring</b>
Selskapet har i perioden inngått en avtale om kjøp av Finerfabrikken. Overtakelse er satt til 5 januar 2024. Langsiktig fordring i regnskapet reflekterer transaksjonskostnader i forbindelse med kjøpet.



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

Document ID:  
A0FA8ED78A2B49EDBB40FCFC374DC74B



Årsberetning 2020 - Frysjaparken Utvikling AS.pdf

**Signers:**

<b>Name</b>	<b>Method</b>	<b>Date</b>
Jensen, Leif Oddvin	BANKID	2021-02-02 13:54 GMT+1
Brovold, Arne	BANKID	2021-02-02 14:30 GMT+1
Lier, Peder Rye	BANKID_MOBILE	2021-02-02 20:14 GMT+1
Nordheim, Morten	BANKID_MOBILE	2021-02-03 09:28 GMT+1
Eggja, Helge	BANKID_MOBILE	2021-02-05 08:44 GMT+1
Stavrum, Jørgen	BANKID_MOBILE	2021-02-05 10:02 GMT+1

**This document package contains:**

- Front page (this page)
- The original document(s)
- The electronic signatures. These are not visible in the document, but are electronically integrated.



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

Document ID:  
8FA9EFA511C0489499C6A1CC5EEE308

THE SIGNED DOCUMENT FOLLOWS ON THE NEXT PAGE >

## Årsberetning 2020 - Frysjaparken Utvikling AS

### Virksomhetens art og tilholdssted

Selskapets virksomhet foregår i Oslo

Frysjaparken Utvikling AS kjøpte i september 2014 alle aksjene i selskapene Frysjaparken Eiendom AS, Kjelsåsveien 172 AS, Frysjaveien 42 AS og Brække Festeselskap V AS, samt andeler i selskapene Frysjaparken DA og Kjelsåsveien 172 DA. Disse selskapene eier eiendommene Frysjaveien 40, Frysjaveien 42 og Kjelsåsveien 172, gnr. 59, bnr. 237, 323, og 324 i Oslo kommune.

Selskapets virksomhet er å eie og utvikle disse eiendommene.

I september 2015 ble det foretatt en omorganisering i konsernet, hvor alle selskapene fusjonert inn i Frysjaparken Eiendom AS. Frysjaparken DA ble ikke omdannet, men alle eiendeler og rettigheter ble overført til Frysjaparken Eiendom AS. I oktober 2015 kjøpte selskapet Frysjaveien 33 AS. Der inngår eiendommen Frysjaveien 33d, gnr. 59, bnr 338.

I løpet av året har det vært en større omstrukturering hvor Frysjaparken Eiendom har vært overdragende selskap i forbindelse med fisjon av to overtakende selskap, herunder Frysjaparken Felt B1 Bolig og Frysjaparken felt B Næring (stiftet ved fisjon). Fisjonen ble gjennomført med skattemessig og regnskapsmessig kontinuitet.

### Redegjørelse for årsregnskapet

Omsetningen i konsernet økte fra NOK 625 109 224 i fjor til NOK 933 671 707 i 2020. Årsresultatet ble i 2020 NOK 129 577 960, mot NOK 94 405 216 i 2019. Økning skyldes blant annet datterselskapet Frysjaparkene Eiendom hvor det har vært salg av bygningskropp på felt D samt også inntektsføring av boligsalg på felt C i henhold til løpende avregningsmetode.

Styret er tilfreds med utviklingen og resultat for 2020. Konsernet har i 2020 benyttet seg av løpende avregningsmetode tilknyttet bygging av felt C. Estimert fullføringsgrad for dette feltet er på 57%. I løpet av året er det betalt ut ett tilleggsutbytte på NOK 180 000 000 til selskapets aksjonærer.

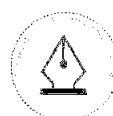
Egenkapitalandelen i konsernet pr. 31.12.2020 er 24 %, sammenlignet med 12 % pr. 31.12.2019.

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:

Beløp i NOK	Morselskap		Konsern	
	2020	2019	2020	2019
Driftsinntekter	-	-	933 671 707	625 109 224
Driftsresultat	- 5 646 569	- 429 815	172 973 894	159 141 212
Årsresultat før skatt	211 829 884	15 275 342	159 804 134	120 553 657
Årsresultat etter skatt	204 827 310	11 885 069	129 577 960	94 405 216
Egenkapital	310 468 027	285 673 717	421 302 305	471 724 344
Balansesum	866 120 762	826 409 468	1 720 159 768	2 029 718 133

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:  
8FA9EFA511C0489499C6A1CCC5EEE308



## Fremtidig utvikling

På tidspunktet for avleggelse av regnskapet er det pågående global pandemi. Norske myndigheter har iverksatt sterke og inngripende tiltak for å begrense spredningen av Covid-19 viruset. Både de menneskelige og økonomiske virkningene vil være betydelig for hele samfunnet. Tiltros for pandemien ser man en positiv markedsutvikling for boligutvikling. Konsernet er relativt upåvirket av Covid-19. Våre prognoser for fremtidige resultater er gode og preges av lite usikkerheten som normalt preger vurderinger av fremtidige forhold.

## 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.

### Kredittrisiko

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:

Beløp i NOK	Morselskap	Konsernregnsk
Annen egenkapital	24 827 310	- 50 422 040
Tilleggsutbytte	- 180 000 000	- 180 000 000
Totalt disponert	204 827 310	129 577 960

## Arbeidsmiljø, likestilling og diskriminering

Konsernet har i 2020 ingen ansatte. Styret består av 6 menn. I den grad selskapet i fremtiden skal gjøre ansettelser eller endringer i styresammensetning vil hensynet til likestilling bli forsøkt ivaretatt.

## 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.

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:  
8FA9EFA511C0489499C6A1CC5EEE308



Jørgen Stavrum  
*Styreleder* (elektronisk signert)

Arne Brovold  
*Styremedlem* (elektronisk signert)

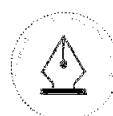
Morten Nordheim  
*Styremedlem* (elektronisk signert)

Peder Rye Lier  
*Styremedlem* (elektronisk signert)

Leif Oddvin Jensen  
*Styremedlem* (elektronisk signert)

Helge Eggja  
*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:  
8FA9EFA511C0489499C6A1CCC5EEE308



BDO AS  
Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vika  
0121 Oslo

## Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Frysjaparken Utvikling AS

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

### Konklusjon

Vi har revidert Frysjaparken Utvikling AS sitt årsregnskap.

Årsregnskapet består av:

- Selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2020, 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 2020, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter
- Gir selskapsregnskapet et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til Frysjaparken Utvikling AS per 31. desember 2020 og av selskapets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge
- Gir konsernregnskapet et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til konsernet Frysjaparken Utvikling AS per 31. desember 2020 og av konsernets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Annen informasjon

Ledelsen er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsberetningen.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke annen informasjon, og vi attesterer ikke den andre informasjonen.



I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon identifisert ovenfor med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon.

Dersom vi, på bakgrunn av arbeidet vi har utført, konkluderer med at disse andre opplysningene inneholder vesentlig feilinformasjon, er vi pålagt å uttale oss om dette. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

## Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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.

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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

## Uttalelse om andre lovmessige krav

### Konklusjon om årsberetningen

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet, forutsetningen om fortsatt drift og forslaget til anvendelse av overskuddet er konsistente med årsregnskapet og i samsvar med lov og forskrifter.

### Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets og konsernets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.



BDO AS

Anders Ramberg  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: M2440-UCWWD-B4BGH-E6MAT-TMFAK-LJ701



# PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur".  
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

## Anders Ramberg

Partner

På vegne av: BDO AS

Serienummer: 9578-5999-4-747087

IP: 188.95.xxx.xxx

2021-02-08 09:35:06Z



Penneo Dokumentnøkkel: M2440-UCWWID-BABGH-E6MAT-TMFAK-U701

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validate>