



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 979 876 475  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: FRYSJAPARKEN EIENDOM AS  
Forretningsadresse: c/o Stor-Oslo Eiendom AS  
Dronning Eufemias gate 16  
0191 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

### Konsern

Morselskap i konsern: Ja  
Konsernregnskap lagt ved: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Peter Andre Olsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 11.03.2025

### Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

*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, 03.08.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<strong>RESULTATREGNSKAP</strong>			
<strong>Inntekter</strong>			
Salg av bolig felt C	2		
Salg av bolig felt B		818 562 000	54 918 772
Leieinntekter		2 954 834	2 751 603
<strong>Sum inntekter</strong>		<strong>821 516 834</strong>	<strong>57 670 375</strong>
<strong>Kostnader</strong>			
Varekostnad felt B		762 418 558	31 951 775
Varekostnad felt C	2		
Avskrivning av driftsmidler	3	3 894 725	527 850
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	7 935 188	
Annen driftskostnad	4, 5	30 958 435	20 536 039
<strong>Sum kostnader</strong>		<strong>805 206 906</strong>	<strong>53 015 664</strong>
<strong>Driftsresultat</strong>		<strong>16 309 928</strong>	<strong>4 654 711</strong>
<strong>Finansinntekter og finanskostnader</strong>			
Inntekt på investering i datterselskap		258 476 485	13 657 311
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	6	16 434 462	6 972 008
Annen renteinntekt		581 379	175 056
<strong>Sum finansinntekter</strong>		<strong>275 492 325</strong>	<strong>20 804 375</strong>
Rentekostnad til foretak i samme konsern	6	394 877	342 920
Annen rentekostnad	7	171 912	7 835
Annen finanskostnad	6	995 450	
<strong>Sum finanskostnader</strong>		<strong>1 562 239</strong>	<strong>350 755</strong>
<strong>Netto finans</strong>		<strong>273 930 086</strong>	<strong>20 453 620</strong>
<strong>Resultat før skattekostnad</strong>		<strong>290 240 014</strong>	<strong>25 108 331</strong>
Skattekostnad på resultat	8	6 995 506	2 520 324
<strong>Årsresultat</strong>		<strong>283 244 508</strong>	<strong>22 588 007</strong>
<strong>Årsresultat etter minoritetsinteresser</strong>		<strong>283 244 508</strong>	<strong>22 588 007</strong>



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>Totalresultat</b>		<b>283 244 508</b>	<b>22 588 007</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Ordinært utbytte	9, 9	299 555 372	
Konsernbidrag	9		
Avgitt konsernbidrag	9		
Udekket tap	9, 9		
Avsatt til annen egenkapital	9		22 588 007
Overført fra annen egenkapital	9	-16 310 864	
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>283 244 508</b>	<b>22 588 007</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	8		3 611 927
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>			<b>3 611 927</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3, 7	7 935 191	10 031 572
Anlegg under utførelse	3, 7	80 126 061	53 254 867
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	3, 7		
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>88 061 251</b>	<b>63 286 439</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	10		14 371 195
Investering i annet foretak i samme konsern	10, 11	674 471 329	301 461 329
Lån til foretak i samme konsern	11	363 168 855	200 136 026
Investeringer i tilknyttet selskap	10		
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>1 037 640 184</b>	<b>515 968 550</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>1 125 701 435</b>	<b>582 866 915</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Bolig under produksjon	2	651 163 951	1 006 796 078
<b>Sum varer</b>		<b>651 163 951</b>	<b>1 006 796 078</b>
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		827 305	41 440
Andre kortsiktige fordringer	2	11 375 567	420 455 551
Konsernfordringer		695 974	753 114
<b>Sum fordringer</b>		<b>12 898 845</b>	<b>421 250 106</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		12 883 659	41 364 700
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>12 883 659</b>	<b>41 364 700</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Sum omløpsmidler		676 946 456	1 469 410 884
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 802 647 891</b>	<b>2 052 277 799</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

### Egenkapital

#### Innskutt egenkapital

Aksjekapital	9, 12	1 863 600	1 863 600
Overkurs	9	73 005 611	73 005 611
Annen innskutt egenkapital	9	714 084	714 084
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>75 583 295</b>	<b>75 583 295</b>

#### Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	9	-73 719 695	-32 983 818
Udekket tap	9		
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-73 719 695</b>	<b>-32 983 818</b>

#### Sum egenkapital

**1 863 600**      **42 599 477**

### Gjeld

#### Langsiktig gjeld

Utsatt skatt	8	3 383 579	
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>3 383 579</b>	

#### Annen langsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner	7	734 094 226	1 409 401 014
Langsiktig konserngjeld	11	3 968 485	8 788 499
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>738 062 711</b>	<b>1 418 189 513</b>

#### Sum langsiktig gjeld

**741 446 290**      **1 418 189 513**

#### Kortsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner	7		
Leverandørgjeld		7 427 494	42 984 731
Betalbar skatt	8		
Skyldig offentlige avgifter		91 448	
Utbytte	9	299 555 372	



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Kortsiktig konserngjeld	11		
Annen kortsiktig gjeld	13	752 263 686	548 504 078
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 059 338 000</b>	<b>591 488 809</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>1 800 784 291</b>	<b>2 009 678 322</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 802 647 891</b>	<b>2 052 277 799</b>



BDO AS  
Bygdøy allé 2  
Postboks 1704 Vika  
0121 Oslo

## Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Frysjaparken Eiendom AS

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Frysjaparken Eiendom AS.

#### Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2024,
- Resultatregnskap 2024
- Kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per 31. desember 2024
- 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 2024 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapspraksis 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 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 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>

BDO AS

Anders Ramberg  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: DDTHA-35ZO4-TVP7J-3RPOF-Y8DFT-AFHOR



# 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."

## Ramberg, Anders

### Partner

På vegne av: BDO AS

Serienummer: no\_bankid:9578-5999-4-747087

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-06-30 13:00:46 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: DDTHA-3SZO4-TVPTJ-3RPOF-Y8DFT-AFHOR

Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglest med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se <https://eud.penneo.com>.

### Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.



Admincontrol

## List of Signatures Page 1/1

### Frysjaparken Eiendom AS - Årsregnskap 2024 inkl CF.pdf

Name	Method	Signed at
Strøm, Ida Martine	BANKID	2025-03-11 14:51 GMT+01
Manstad, Knut Erik	BANKID	2025-03-10 07:45 GMT+01
Bratlie, Stig Børger	BANKID	2025-03-07 17:51 GMT+01
Jensen, Leif Oddvin	BANKID	2025-03-07 15:12 GMT+01
Augustine, Kathinka Lien	BANKID	2025-03-07 11:57 GMT+01



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

External reference: 6F4FA460B42E4EB19DE60C6BD54DAEF6



## Årsregnskap 2024 Frysjaparken Eiendom AS



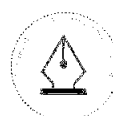
This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

Document ID:  
6F4FA460B42E4EB19DE60C6BD54DAEF6



## Resultatregnskap Frysjaiparken Eiendom AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2024	2023
Salg av bolig felt B		818 562 000	54 918 772
Leieinntekter		2 954 834	2 751 603
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>821 516 834</b>	<b>57 670 375</b>
Varekostnad felt B		762 418 558	31 951 775
Avskrivning av driftsmidler	3	3 894 725	527 850
Nedskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	7 935 188	0
Annen driftskostnad	4, 5	30 958 435	20 536 039
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>805 206 906</b>	<b>53 015 664</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>16 309 928</b>	<b>4 654 711</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap		258 476 485	13 657 311
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	6	16 434 462	6 972 008
Annen renteinntekt		581 379	175 056
Rentekostnad til foretak i samme konsern	6	394 877	342 920
Annen rentekostnad	7	171 912	7 835
Annen finanskostnad	6	995 450	0
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>273 930 086</b>	<b>20 453 620</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>290 240 014</b>	<b>25 108 331</b>
Skattekostnad på resultat	8	6 995 506	2 520 324
<b>Årsresultat</b>		<b>283 244 508</b>	<b>22 588 007</b>
<b>Overføringer</b>			
Avsatt til utbytte	9	299 555 372	0
Avsatt til annen egenkapital	9	0	22 588 007
Overført fra annen egenkapital	9	16 310 864	0
<b>Sum overføringer</b>		<b>283 244 508</b>	<b>22 588 007</b>



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

Document ID:  
6F4FA460B42E4EB19DE60C6BD54DAEF6



## Balanse Frysjaiparken Eiendom AS

Eiendeler	Note	2024	2023
<b>Anleggsmidler</b>			
<i>Immaterielle eiendeler</i>			
Utsatt skattefordel	8	0	3 611 927
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>0</b>	<b>3 611 927</b>
<i>Varige driftsmidler</i>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3, 7	7 935 191	10 031 572
Anlegg under utførelse	3, 7	80 126 061	53 254 867
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>88 061 251</b>	<b>63 286 439</b>
<i>Finansielle anleggsmidler</i>			
Investeringer i datterselskap	10	0	14 371 195
Investeringer i annet foretak i samme konsern	10, 11	674 471 329	301 461 329
Lån til foretak i samme konsern	11	363 168 855	200 136 026
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>1 037 640 184</b>	<b>515 968 550</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>1 125 701 435</b>	<b>582 866 915</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<i>Varer</i>			
Bolig under produksjon	2	651 163 951	1 006 796 078
<b>Sum varer</b>		<b>651 163 951</b>	<b>1 006 796 078</b>
<i>Fordringer</i>			
Kundefordringer		827 305	41 440
Andre kortsiktige fordringer	2	11 375 567	420 455 551
Konsernfordringer		695 974	753 114
<b>Sum fordringer</b>		<b>12 898 845</b>	<b>421 250 106</b>
<i>Bankinnskudd, kontanter o.l</i>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		12 883 659	41 364 700
<b>Sum bankinnskudd, kontanter o.l</b>		<b>12 883 659</b>	<b>41 364 700</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>676 946 456</b>	<b>1 469 410 884</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>1 802 647 891</b>	<b>2 052 277 799</b>



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

Document ID:  
6F4FA460B42E4EB19DE60C6BD54DAEF6



## Balanse Frysjaparken Eiendom AS

Egenkapital og gjeld	Note	2024	2023
<b>Egenkapital</b>			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	9, 12	1 863 600	1 863 600
Overkurs	9	73 005 611	73 005 611
Annen innskutt egenkapital	9	714 084	714 084
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>75 583 295</b>	<b>75 583 295</b>
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Annen egenkapital	9	-73 719 695	-32 983 818
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-73 719 695</b>	<b>-32 983 818</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>1 863 600</b>	<b>42 599 477</b>
<b>Gjeld</b>			
<i>Avsetning for forpliktelser</i>			
Utsatt skatt	8	3 383 579	0
<b>Sum avsetning for forpliktelser</b>		<b>3 383 579</b>	<b>0</b>
<i>Annen langsiktig gjeld</i>			
Langsiktig konserngjeld	11	3 968 485	8 788 499
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	734 094 226	1 409 401 014
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>738 062 711</b>	<b>1 418 189 513</b>
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Leverandørgjeld		7 427 494	42 984 731
Skyldig offentlige avgifter		91 448	0
Utbytte	9	299 555 372	0
Annen kortsiktig gjeld	13	752 263 686	548 504 078
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 059 338 000</b>	<b>591 488 809</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>1 800 784 291</b>	<b>2 009 678 322</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>1 802 647 891</b>	<b>2 052 277 799</b>



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

Document ID:  
6F4FA460B42E4EB19DE60C6BD54DAEF6



## Balanse

### Frysjaparken Eiendom AS

Oslo

Styret i Frysjaparken Eiendom AS

---

Kathinka Lien Augustine  
styreleder

---

Leif Oddvin Jensen  
styremedlem

---

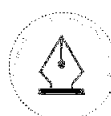
Stig Børger Bratlie  
styremedlem

---

Knut Erik Manstad  
styremedlem

---

Ida Martine Strøm  
styremedlem



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

Document ID:  
6F4FA460B42E4EB19DE60C6BD54DAEF6



## Kontantstrømoppstilling - Frysjaparken Eiendom AS

	Frysjaparken 2024	2023
<b>OPERASJONELLE AKTIVITETER</b>		
Resultat før skattekostnad	290 240 014	25 108 331
Periodens betalte skatt	-	-
Tap/gevinst ved salg av anleggsmidler	-	-
Avskrivninger	3 894 725	527 850
Nedskrivning anleggsmidler	7 935 188	-
Endring i varelager	355 632 127 -	471 539 420
Endring i kundefordringer	-	785 865
Endring i leverandørgjeld	-	35 557 237 -
Endring i andre kortsiktige fordringer	-	-
Endring i konsernfordringer	-	-
Effekt av valutakursendringer	-	-
Poster klassifisert som investerings- eller finansieringsaktiviteter	-	-
Endring i andre tidsavgrensingsposter	62 071 522 -	42 008 952
<b>Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>	<b>683 430 474 -</b>	<b>505 437 197</b>
<b>INVESTERINGSAKTIVITETER</b>		
Innbetalinger ved salg av varige driftsmidler	-	-
Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	-	36 604 727 -
Innbetalinger ved salg av aksjer og andeler i andre foretak	-	26 712 140
Utbetalinger ved kjøp av aksjer og andeler i andre foretak	-	542 792 155
Utbetalinger ved kjøp av andre investeringer	-	-
Innbetalinger ved salg av andre investeringer	-	-
<b>Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</b>	<b>-</b>	<b>36 604 727</b>
<b>FINANSIELLE AKTIVITETER</b>		
Innbetalinger ved opptak av ny langsiktig gjeld	-	575 454 220
Innbetalinger ved opptak av ny kortsiktig gjeld	-	-
Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld	-	675 306 788
Utbetalinger ved nedbetaling av kortsiktig gjeld	-	-
Opptak av konserngjeld	-	342 920
Nedbetaling av konserngjeld	-	-
Innbetalinger av egenkapital	-	-
Tilbakebetalinger av egenkapital	-	-
Innbetalinger mottatt utbytte datterselskap	-	-
Utbetalinger av utbytte	-	-
Innbetalinger av konsernbidrag	-	-
Utbetalinger av konsernbidrag	-	-
<b>Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</b>	<b>-</b>	<b>675 306 788</b>
<b>Netto endring i likviditet gjennom året</b>	<b>-</b>	<b>10 985 737</b>
Likviditetsbeholdning 1.1.	41 364 700	29 127 556
<b>Likviditetsbeholdning 31.12.</b>	<b>12 883 659</b>	<b>41 364 700</b>



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

Document ID:  
6F4FA40B42E4EB19DE60C6BD54DAEF6

## Noter til regnskapet 2024

### Regnskapsprinsipper

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

### Bruk av estimater

Utarbeidelse av regnskap i samsvar med regnskapsloven krever bruk av estimater. Videre krever anvendelse av selskapets regnskapsprinsipper at ledelsen må utøve skjønn. Områder som i stor grad inneholder slike skjønsmessige vurderinger, høy grad av kompleksitet, eller områder hvor forutsetninger og estimater er vesentlige for årsregnskapet, er beskrevet i notene.

### Salgsinntekter

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 garantiarbeider føres som kostnad og avsetning for forpliktelser.

### Anleggskontrakter

Inntektsføring ved salg av boliger beregnes som prosent av totalt forventet entreprisekostnad. Kriterier for bruk av løpende avregningsmetode er ikke oppfylt i regnskapsåret. Gjenværende boliger er å anse som et egenregiprojekt.

### Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. 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 antatt virkelig verdi. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de skal tilbakebetales i løpet av ett år. For gjeld er analoge kriterier lagt til grunn. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld. Enkelte poster er vurdert etter andre regler. Postene det gjelder vil være blant de postene som omhandles nedenfor.

### Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært til restverdi over driftsmidlenes forventede utnyttbare levetid. Ved endring i avskrivningsplan fordeles virkningen over gjenværende avskrivningstid ("knekkpunktmetoden"). Vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende. Påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Skillet mellom vedlikehold og påkostning/forbedring regnes i forhold til driftsmidlets stand ved kjøp av driftsmidlet. Tomter avskrives ikke.

### Nedskrivning av anleggsmidler

Ved indikasjon på at balanseført verdi av et anleggsmiddel er høyere enn virkelig verdi, foretas det test for verdifall. Testen foretas for det laveste nivå av anleggsmidler som har selvstendige kontantstrømmer. Hvis balanseført verdi er høyere enn både salgsverdi og gjenvinnbart beløp, foretas det nedskrivning til det høyeste av salgsverdi og gjenvinnbart beløp. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og bruksverdi. Bruksverdi er nåverdi av fremtidige kontantstrømmer knyttet til eiendelen. Tidligere nedskrivninger, med unntak for nedskrivning av goodwill, reverseres hvis grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

### 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.

### Skatt

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



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

Document ID:  
6F4FA460B42E4EB19DE60C6BD54DAEF6



## Noter til regnskapet 2024

eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført. Utsatt skatt på merverdier i forbindelse med oppkjøp av datterselskap blir ikke utlignet.

### **Garantier, servicearbeid og reklamasjoner**

Ikke opptjent inntekt som er knyttet til garanti- og servicearbeid for avsluttede prosjekter/salg vurderes til antatt kostnad for slikt arbeid. Estimater beregnes med utgangspunkt i historiske tall for servicearbeid og garantireparasjoner. Beløpet balanseføres under annen kortsiktig gjeld og inntektsføres lineært over garanti- og serviceperioden.

### **Kontantstrømoppstilling**

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.



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

Document ID:  
6F4FA460B42E4EB19DE60C6BD54DAEF6



## Noter til regnskapet 2024

### Note 2 Langsiktig tilvirkningskontrakter/varelager

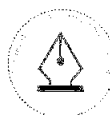
Resultatposter vedrørende prosjekt	2024	2023
Totalt inntektsført på igangværende prosjekt	15 000 000	54 660 000
Totalt kostnadsført på igangværende prosjekt	8 834 254	31 951 775
<b>Totalt netto resultatført på igangværende prosjekt</b>	<b>6 165 746</b>	<b>22 708 225</b>

Leiligheter tilknyttet Felt C behandles ved fullført kontrakts metode. Estimert fullføringsgrad er 100%. Per 31.12.2024 er samtlige leiligheter solgt og overlevert.

Lager av varer og annen beholdning	2024	2023
Lager av varer og annen beholdning*	718 404 207	1 159 127 476
Mottatt forskudd ved salg av leiligheter	67 240 256	152 331 398
<b>Lager av varer og annen beholdning</b>	<b>651 163 951</b>	<b>1 006 796 078</b>

\*Selskapets varebeholdning gjelder påløpt utgifter knyttet utvikling av bolig på Felt B

For leiligheter har selskapet inngått kontrakt om at ved salg blir kjøper pålagt å betale et forskudd på 10% av kjøpesummen. Per 31.12.2024 er det innbetalt 67 240 256 kr som tilfaller felt B. Beløpet ligger på meglerkonto per 31.12.2024 og er i regnskapet presenter som annen kortsiktig fordring og er følgelig ikke utbetalt til selskapet.



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

Document ID:  
6F4FA460B42E4EB19DE60C6BD54DAEF6



## Noter til regnskapet 2024

### Note 3 Varige driftsmidler

	Bygg og tekn.innst.	Anlegg under utførelse	Totalt
Anskaffelseskost 01.01	137 573 931	53 254 866	190 828 797
Tilgang	0	36 604 727	36 604 727
Omklassifisering*	9 733 532	-9 733 532	0
<b>Anskaffelseskost 31.12</b>	<b>147 307 463</b>	<b>80 126 061</b>	<b>227 433 524</b>
Akk. avskrivninger 31.12	131 437 084	0	131 437 084
Akk. nedskrivninger 31.12	7 935 188	0	7 935 188
<b>Balanseført verdi 31.12</b>	<b>7 935 191</b>	<b>80 126 061</b>	<b>88 061 251</b>
<b>Årets avskrivninger</b>	<b>3 894 725</b>	<b>0</b>	<b>3 894 725</b>
<b>Årets nedskrivninger</b>	<b>7 935 188</b>	<b>0</b>	<b>7 935 188</b>

### Note 4 Lønnskostnader, ingen ansatte

Det er ikke utbetalt ytelser til styret eller ledende personer i 2024.

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

#### OTP

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

#### Revisor

Kostnadsført honorar til revisor for 2024 utgjør kr 378 766,- ekskl.mva.

Lovpålagt revisjon	190 000
Bistand	188 766
<b>Sum honorar til revisor</b>	<b>378 766</b>

### Note 5 Spesifikasjon av driftskostnader etter art

	2024	2023
Felleskostnader	836	535 809
Leie lokaler og bolig	1 390 503	1 233 008
Renovasjon, vann, avløp, renhold, miljøkostnader mv.	218 680	147 881
Lys og varme	160 970	583 733
Reperasjon og vedlikehold	4 793	15 926
Andre driftskostnader	9 679 022	8 364 709
Salgskostnader	19 503 631	8 218 287
<b>Sum driftskostnader</b>	<b>30 958 435</b>	<b>19 099 352</b>



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

Document ID:  
6F4FA460B42E4EB19DE60C6BD54DAEF6



## Noter til regnskapet 2024

### Note 6 Spesifikasjon av finansinntekter og finanskostnader

<b>Finansinntekter</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Renteinntekt fra andre foretak i samme konsern	16 434 462	6 972 008
Annen renteinntekt	581 379	175 056
<b>Sum finansinntekter</b>	<b>17 015 840</b>	<b>7 147 064</b>

<b>Finanskostnader</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Rentekostnad fra andre foretak i samme konsern	394 877	342 920
Annen finanskostnad	995 450	0
Annen rentekostnad	171 912	7 835
<b>Sum finanskostnader</b>	<b>1 562 239</b>	<b>350 755</b>

### Note 7 Fordringer, gjeld, pantstillelser og garantier m.v

<b>Gjeld som er sikret ved pant o.l.</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Gjeld til kredittinstitusjoner - Byggekreditt	734 094 226	1 409 401 014
<b>Sum</b>	<b>734 094 226</b>	<b>1 409 401 014</b>

<b>Balanseført verdi av pantsatte eiendeler</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Tomter, bygninger o.a fast eiendom	656 786 191	1 082 172 386
<b>Sum</b>	<b>656 786 191</b>	<b>1 082 172 386</b>

For lån Frysjaparken Eiendom AS har til Nordea Bank Abp, filial i Norge, er det stilt følgende sikkerhet:

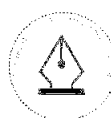
Panterett pålydende NOK 3 000 000 000 i gnr. 59, bnr. 237, 324, 734, 735, 736 i Oslo Kommune. Hjemmelshaver/reell eier: Frysjaparken Eiendom AS.

Panterett pålydende NOK 20 000 000 i gnr. 59, bnr. 338, Oslo Kommune. Hjemmelshaver/reell eier: Frysjaveien 33 AS.

Panterett pålydende NOK 1 500 000 000 i gnr. 59, bnr. 328, Oslo Kommune. Hjemmelshaver/reell eier: Frysjaparken Finer AS.

Deponert av Frysjaparken Utvikling AS:  
Pant i 100 % av aksjene i Frysjaparken Eiendom AS  
Pant i 100 % av aksjene i Frysjaveien 33 AS  
Pant i 100 % av aksjene i Frysjaveien Finer AS

Selvskyldnerkausjon pålydende NOK 2 200 000 000,00 fra Frysjaparken Utvikling AS.



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

Document ID:  
6F4FA460B42E4EB19DE60C6BD54DAEF6



## Noter til regnskapet 2024

### Note 8 Skatt

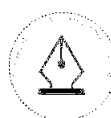
<b>Årets skattekostnad</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skatt	6 995 506	2 520 324
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>6 995 506</b>	<b>2 520 324</b>
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	290 240 014	25 108 331
Permanente forskjeller	-258 393 606	-13 652 311
Endring i midlertidige forskjeller	24 446 362	-76 335 778
Anvendelse av fremførbart underskudd	-56 292 770	0
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>0</b>	<b>-64 879 758</b>
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	0
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Skatteeffekten av midlertidige forskjeller og underskudd til fremføring som har gitt opphav til utsatt skatt og utsatte skattefordeler, spesifisert på typer av midlertidige forskjeller

	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>Endring</b>
Varige driftsmidler	-14 243 832	-4 253 386	9 990 447
Varebeholdning	96 548 488	113 075 730	16 527 242
Fordringer	-1	-1	0
Gevinst - og tapskonto	-8 204 692	-10 276 019	-2 071 326
<b>Sum</b>	<b>74 099 962</b>	<b>98 546 325</b>	<b>24 446 362</b>
Akkumulert fremførbart underskudd	-58 720 060	-115 012 830	-56 292 770
<b>Grunnlag for utsatt skatt / skattefordel</b>	<b>15 379 903</b>	<b>-16 466 505</b>	<b>-31 846 408</b>
<b>Utsatt skatt / skattefordel (22 %)</b>	<b>3 383 579</b>	<b>-3 622 631</b>	<b>-7 006 210</b>

### Note 9 Egenkapital

	<b>Aksjekapital</b>	<b>Overkurs</b>	<b>Annen innskutt egenkapital</b>	<b>Annen egenkapital</b>	<b>Sum egenkapital</b>
Pr. 01.01	1 863 600	73 005 611	714 084	-32 983 818	42 599 477
Årets resultat				283 244 508	283 244 508
Tilleggsutbytte				-24 425 013	-24 425 013
Avsatt utbytte				-299 555 372	-299 555 372
<b>Pr 31.12</b>	<b>1 863 600</b>	<b>73 005 611</b>	<b>714 084</b>	<b>-73 719 696</b>	<b>1 863 600</b>



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

Document ID:  
6F4FA460B42E4EB19DE60C6BD54DAEF6



## Noter til regnskapet 2024

### Note 10 Investering i datterselskap, tilknyttet selskap og felleskontrollert virksomhet

Investeringene i datterselskap, tilknyttet selskap og felleskontrollert virksomhet regnskapsføres etter kostmetoden.

Selskap	Forretnings- kontor	Eierandel	Årets resultat	Egenkapital
Frysjatunet Borettslag	Oslo	100 %	-4 376	805 624
Ager Borettslag	Oslo	100 %	18 948	721 358

Selskapet eier samtlige andeler i Frysjatunet Borettslag og Ager Borettslag per 31.12.2024.

Frysjaparken Eiendom AS er morselskap i et underkonsern og det er ikke utarbeidet konsernregnskap i medhold av regnskapsloven § 3-7.

### Note 11 Mellomværende med selskap i samme konsern

Fordringer	2024	2023
Frysjaparken Utvikling AS	360 650 105	178 383 483
Frysjaparken Finer AS	2 518 750	21 752 543
Frysjaparken Felt A Bamehage AS	567 421	539 680
Frysjaparken Felt A Næring AS	4 707	10 040
Frysjaparken Felt B1 Bolig AS	60 175	60 175
Frysjaparken Felt B2 Bolig AS	63 671	63 671
<b>Sum fordringer</b>	<b>363 864 829</b>	<b>200 809 592</b>

Gjeld	2024	2023
Frysjaveien 33 AS	3 968 485	3 739 047
Frysjaveien Felt B Næring AS	0	5 049 452
Konsernbidrag til søsterselskap	0	1 493 865
<b>Sum gjeld</b>	<b>3 968 485</b>	<b>10 282 364</b>

Mellomværende renteberegnes med 6,5 % p.a.

### Note 12 Antall aksjer, aksjeeiere m

Aksjekapital	Antall	Pålydende	Balansført
Ordinære aksjer	310 600	6	1 863 600

Aksjekapitalen eies av følgende aksjonærer:

Aksjonærer:	Antall aksjer	Eierandel
-------------	---------------	-----------

Frysjaparken Eiendom AS

Side 12



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

Document ID:  
6F4FA460B42E4EB19DE60C6BD54DAEF6



## Noter til regnskapet 2024

Frysjaiparken Utvikling AS	310 600	100 %
<b>Sum</b>	<b>310 600</b>	<b>100 %</b>

Selskapet har en aksjeklasse og alle aksjer har lik stemmerett.

### Note 13 Annen kortsiktig gjeld

Selskapet har en uopptjent inntekt i regnskapet tilsvarende NOK 642 837 615 i 2024. Selskapet har i løpet av året solgt aksjene tilknyttet tomt knyttet til Felt A, og solgte aksjene tilknyttet tomt på Felt B1 og B2 i 2023. Inntektsføring vil skje ved overlevering, og beløpet ligger som følge av dette klassifisert som annen kortsiktig gjeld i regnskapet for 2024. Overlevering av Felt B1 er gjennomført i 2024.



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

Document ID:  
6F4FA460B42E4EB19DE60C6BD54DAEF6