



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - 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: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Arild Rygg
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 05.06.2024

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 03.08.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salg av bolig felt C	2	54 660 000	27 850 000
Leieinntekter		3 010 375	3 320 162
Salg av bolig felt D			1 900 000
Sum inntekter		57 670 375	33 070 162
Kostnader			
Varekostnad felt C	2	33 388 462	18 664 403
Avskrivning av driftsmidler	3	527 850	941 311
Annen driftskostnad	4, 5	19 099 352	31 321 128
Sum kostnader		53 015 664	50 926 842
Driftsresultat		4 654 711	-17 856 680
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap		13 657 311	
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	6	6 972 008	9 008 323
Annen renteinntekt		175 056	200 346
Sum finansinntekter		20 804 375	9 208 669
Rentekostnad til foretak i samme konsern	6	342 920	329 542
Annen rentekostnad	7	7 835	356 207
Annen finanskostnad	6		
Sum finanskostnader		350 755	685 749
Netto finans		20 453 620	8 522 920
Ordinært resultat før skattekostnad		25 108 331	-9 333 760
Skattekostnad på resultat	8	2 520 324	-1 985 863
Ordinært resultat etter skattekostnad		22 588 007	-7 347 897
Årsresultat		22 588 007	-7 347 897
Årsresultat etter minoritetsinteresser		22 588 007	-7 347 897



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Totalresultat		22 588 007	-7 347 897
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte	9, 9		180 000 000
Konsernbidrag	9		
Avgitt konsernbidrag	9		
Udekket tap	9, 9		
Avsatt til annen egenkapital	9	22 588 007	
Overført fra annen egenkapital	9		-187 347 897
Sum overføringer og disponeringer		22 588 007	-7 347 897



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	8	3 611 927	6 132 251
Sum immaterielle eiendeler		3 611 927	6 132 251
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3, 7	10 031 572	10 559 422
Anlegg under utførelse	3, 7	53 254 867	12 885 416
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	3, 7		
Sum varige driftsmidler		63 286 439	23 444 838
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	10	14 371 195	50 455 194
Investering i annet foretak i samme konsern	10, 11	1 525 000	
Lån til foretak i samme konsern	11	317 096 054	264 783 706
Investeringer i tilknyttet selskap	10		
Sum finansielle anleggsmidler		332 992 248	315 238 900
Sum anleggsmidler		399 890 614	344 815 989
Omløpsmidler			
Varer			
Bolig under produksjon	2	1 006 796 078	535 256 658
Sum varer		1 006 796 078	535 256 658
Fordringer			
Kundefordringer		41 440	335 954
Andre kortsiktige fordringer	2	603 774 143	30 397 492
Konsernfordringer		410 824	311 941
Sum fordringer		604 226 407	31 045 388
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		41 364 700	29 127 556
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		41 364 700	29 127 556



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Sum omløpsmidler		1 652 387 185	595 429 601
SUM EIENDELER		2 052 277 799	940 245 590

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
Sum innskutt egenkapital		75 583 295	75 583 295

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	9	-32 983 818	-55 571 825
Udekket tap	9		
Sum opptjent egenkapital		-32 983 818	-55 571 825

Sum egenkapital

42 599 477 **20 011 470**

Gjeld

Langsiktig gjeld

Utsatt skatt	8		
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	1 409 401 014	833 946 794
Langsiktig konserngjeld	11	8 788 499	8 445 579
Sum annen langsiktig gjeld		1 418 189 513	842 392 373

Sum langsiktig gjeld

1 418 189 513 **842 392 373**

Kortsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner	7		
Leverandørgjeld		42 984 731	60 804 251
Betalbar skatt	8		
Utbytte	9		
Kortsiktig konserngjeld	11		
Annen kortsiktig gjeld	13	548 504 078	17 037 496



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Sum kortsiktig gjeld		591 488 809	77 841 747
Sum gjeld		2 009 678 322	920 234 120
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 052 277 799	940 245 590



Admincontrol

List of Signatures Page 1/1

Årsberetning 2023 - Frysjaparken Eiendom AS.pdf

Name	Method	Signed at
Ullestad, Erlend	BANKID	2024-02-07 15:47 GMT+01
Jensen, Leif Oddvin	BANKID	2024-02-07 14:49 GMT+01
Brovold, Arne	BANKID	2024-02-07 08:21 GMT+01
OLSEN, BJØRN TORE	BANKID	2024-02-06 16:29 GMT+01
Bratlie, Stig Børger	BANKID	2024-02-06 15:28 GMT+01



This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
External reference: 607C72DA1ED8470D9AAA9925F41DFE7E

Årsberetning 2023 - Frysjaparken Eiendom AS

Virksomhetens art og tilholdssted

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

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

Redegjørelse for årsregnskapet

Omsetningen økte fra NOK 33 070 162 til NOK 57 670 375 i 2023. Årsresultatet etter skatt ble i 2023 NOK 22 588 007 mot negativt resultat på NOK 7 347 897 i 2022. Resultatøkning skyldes i all hovedsak salg og overlevering av leiligheter på Felt C gjennom 2023.

Selskapets likviditet er tilfredsstillende, og pr. 31.12.2023 kan de nedbetale kortsiktig gjeld ved hjelp av de mest likvide midlene. (jfr. Kontantstrømoppstillingen vedlagt årsregnskapet).

Hele felt B er i salg, hvor det solgt 266 av 306 leiligheter. Samlet sett har Felt B en salgsgrad på 81% som er vurdert tilfredsstillende. For Felt A jobber selskapet med regulering og forventet byggestart er utsatt til 2024.

Egenkapitalandelen pr. 31.12.2023 er 2%, tilsvarende pr. 31.12.2022.

Selskapet er et heleid datterselskap av Frysjaparken Utvikling.

Styret kjenner ikke til noen forhold av viktighet for å bedømme selskapets 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.

Beløp i NOK	2023	2022
Driftsinntekter	57 670 375	33 070 162
Resultat før skatt	25 108 331	- 9 333 760
Årets resultat etter skatt	22 588 007	- 7 347 897
Egenkapital	42 599 477	20 011 470
Balansesum	2 052 277 799	940 245 590

Fremtidig utvikling

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

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:
607C72DA1ED8470D9AAA9925F41DFE7E



Finansiell risiko

Overordnet om målsetting og strategi

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

Markedsrisiko

Selskapet er eksponert for endringer i rentenivået, da selskapets gjeld har flytende rente. 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

Selskapet vurderer likviditeten i selskapet som god. Leverandøravtalen med entreprenøren Veidekke AS står for den aller vesentligste andel av selskapets 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. Selskapet har en tilfredsstillende resultatutvikling og det har ikke inntrådt forhold etter regnskapsårets utgang som er av betydning for bedømmelsen av selskapets stilling og resultat. Selskapet er i en sunn økonomisk og finansiell stilling.

Resultatdisponering

Styret foreslår følgende disponering av årsresultatet i Frysjaparken Eiendom AS:

Annen egenkapital	22 588 007
Tilleggsutbytte	0
Totalt disponert	22 588 007

Arbeidsmiljø, likestilling og diskriminering

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

Ytre miljø

Selskapet 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. Selskapet har en målsetting 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:
607C72DA1ED8470D9AAA9925F41DFE7E



Arne Brovold
Styreleder (elektronisk signert)

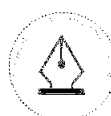
Stig Børger Bratlie
Styremedlem (elektronisk signert)

Bjørn Tore Olsen
Styremedlem (elektronisk signert)

Leif Oddvin Jensen
Styremedlem (elektronisk signert)

Erlend Ullenstad
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:
607C72DA1ED8470D9AAA9925F41DFE7E



Admincontrol

List of Signatures Page 1/1

Frysjarparken Eiendom AS - Årsregnskap 2023.pdf

Name	Method	Signed at
Ullestad, Erlend	BANKID	2024-02-07 15:47 GMT+01
Jensen, Leif Oddvin	BANKID	2024-02-07 14:41 GMT+01
Brovold, Arne	BANKID	2024-02-07 08:21 GMT+01
OLSEN, BJØRN TORE	BANKID	2024-02-06 16:29 GMT+01
Bratlie, Stig Børger	BANKID	2024-02-06 15:28 GMT+01

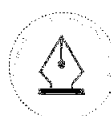


This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

External reference: 727E369A01084508BD0E91AF1B012311



Årsregnskap 2023 Frysjaparken Eiendom AS



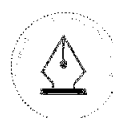
This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
727E369A01084508BD0E91AF1B012311



Resultatregnskap Frysjaiparken Eiendom AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2023	2022
Salg av bolig felt C	2	54 660 000	27 850 000
Leieinntekter		3 010 375	3 320 162
Salg av bolig felt D		0	1 900 000
Sum driftsinntekter		57 670 375	33 070 162
Varekostnad felt C	2	33 388 462	18 664 403
Avskrivning av driftsmidler	3	527 850	941 311
Annen driftskostnad	4, 5	19 099 352	31 321 128
Sum driftskostnader		53 015 664	50 926 842
Driftsresultat		4 654 711	-17 856 680
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap		13 657 311	0
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	6	6 972 008	9 008 323
Annen renteinntekt		175 056	200 346
Rentekostnad til foretak i samme konsern	6	342 920	329 542
Annen rentekostnad	7	7 835	356 207
Resultat av finansposter		20 453 620	8 522 920
Resultat før skattekostnad		25 108 331	-9 333 760
Skattekostnad på resultat	8	2 520 324	-1 985 863
Årsresultat		22 588 007	-7 347 897
Overføringer			
Tilleggsutbytte	9	0	180 000 000
Avsatt til annen egenkapital	9	22 588 007	0
Overført fra annen egenkapital	9	0	187 347 897
Sum overføringer		22 588 007	-7 347 897



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

Document ID:
727E369A01084508BD0E91AF1B012311



Balanse Frysjaiparken Eiendom AS

Eiendeler	Note	2023	2022
Anleggsmidler			
<i>Immaterielle eiendeler</i>			
Utsatt skattefordel	8	3 611 927	6 132 251
Sum immaterielle eiendeler		3 611 927	6 132 251
<i>Varige driftsmidler</i>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3, 7	10 031 572	10 559 422
Anlegg under utførelse	3, 7	53 254 867	12 885 416
Sum varige driftsmidler		63 286 439	23 444 838
<i>Finansielle anleggsmidler</i>			
Investeringer i datterselskap	10	14 371 195	50 455 194
Investeringer i annet foretak i samme konsern	10, 11	1 525 000	0
Lån til foretak i samme konsern	11	317 096 054	264 783 706
Sum finansielle anleggsmidler		332 992 248	315 238 900
Sum anleggsmidler		399 890 614	344 815 989
Omløpsmidler			
<i>Varer</i>			
Bolig under produksjon	2	1 006 796 078	535 256 658
Sum varer		1 006 796 078	535 256 658
<i>Fordringer</i>			
Kundefordringer		41 440	335 954
Andre kortsiktige fordringer	2	603 774 143	30 397 492
Konsernfordringer		410 824	311 941
Sum fordringer		604 226 407	31 045 388
<i>Bankinnskudd, kontanter o.l</i>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		41 364 700	29 127 556
Sum bankinnskudd, kontanter o.l		41 364 700	29 127 556
Sum omløpsmidler		1 652 387 185	595 429 601
Sum eiendeler		2 052 277 799	940 245 590



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

Document ID:
727E369A01084508BD0E91AF1B012311



Balanse Frysjaiparken Eiendom AS

Egenkapital og gjeld	Note	2023	2022
Egenkapital			
<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
Sum innskutt egenkapital		75 583 295	75 583 295
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Annen egenkapital	9	-32 983 818	-55 571 825
Sum opptjent egenkapital		-32 983 818	-55 571 825
Sum egenkapital		42 599 477	20 011 470
Gjeld			
<i>Avsetning for forpliktelser</i>			
<i>Annen langsiktig gjeld</i>			
Langsiktig konserngjeld	11	8 788 499	8 445 579
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	1 409 401 014	833 946 794
Sum annen langsiktig gjeld		1 418 189 513	842 392 373
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Leverandørgjeld		42 984 731	60 804 251
Annen kortsiktig gjeld	13	548 504 078	17 037 496
Sum kortsiktig gjeld		591 488 809	77 841 747
Sum gjeld		2 009 678 322	920 234 120
Sum egenkapital og gjeld		2 052 277 799	940 245 590

Oslo
Styret i Frysjaiparken Eiendom AS

Leif Oddvin Jensen
styremedlem

Stig Børger Bratlie
styremedlem

Arne Brovold
styreleder

Erlend Ullestad
styremedlem

Bjørn-Tore Rynning Olsen
styremedlem



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

Document ID:
727E369A01084508BD0E91AF1B012311



Kontantstrømoppstilling - Frysjaparken Eiendom AS

	Frysjaparken	
	2023	2022
OPERASJONELLE AKTIVITETER		
Resultat før skattekostnad	25 108 331 -	9 333 760
Periodens betalte skatt	- -	118 248 048
Tap/gevinst ved salg av anleggsmidler	-	-
Avskrivninger	527 850	941 311
Nedskrivning anleggsmidler	-	-
Endring i varelager	471 539 420 -	329 384 357
Endring i kundefordringer	294 514,00	38 517
Endring i leverandørgjeld	17 819 520 -	48 119 268
Endring i andre kortsiktige fordringer	-	65 000 882
Endring i konsernfordringer	-	95 225 766
Effekt av valutakursendringer	-	-
Poster klassifisert som investerings- eller finansieringsaktiviteter	-	-
Endring i andre tidsavgrensingsposter	40 757 545	907 046
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	504 185 790 -	533 423 443
INVESTERINGSAKTIVITETER		
Innbetalinger ved salg av varige driftsmidler	-	-
Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	26 712 140 -	33 203 196
Innbetalinger ved salg av aksjer og andeler i andre foretak	542 792 155	-
Utbetalinger ved kjøp av aksjer og andeler i andre foretak	-	-
Utbetalinger ved kjøp av andre investeringer	-	-
Innbetalinger ved salg av andre investeringer	-	-
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	516 080 014 -	33 203 196
FINANSIELLE AKTIVITETER		
Innbetalinger ved opptak av ny langsiktig gjeld	575 454 220	-
Innbetalinger ved opptak av ny kortsiktig gjeld	-	-
Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld	-	736 118 428
Utbetalinger ved nedbetaling av kortsiktig gjeld	-	-
Opptak av konserngjeld	342 920	1 188 456
Nedbetaling av konserngjeld	-	61 081 959
Innbetalinger av egenkapital	-	-
Tilbakebetalinger av egenkapital	-	-
Innbetalinger mottatt utbytte datterselskap	-	-
Utbetalinger av utbytte	-	180 000 000
Innbetalinger av konsernbidrag	-	-
Utbetalinger av konsernbidrag	-	-
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	342 920	496 224 925
Netto endring i likviditet gjennom året	12 237 144 -	70 401 714
Likviditetsbeholdning 1.1.	29 127 556	99 529 270
Likviditetsbeholdning 31.12.	41 364 700	29 127 556



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

Document ID:
727E369A01084508BD0E91AF1B012311

Noter til regnskapet 2023

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:
727E369A01084508BD0E91AF1B012311



Noter til regnskapet 2023

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

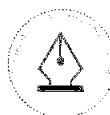
Ikke opptjent inntekt som er knyttet til garanti- og servicearbeid for avsluttede prosjekter/salg vurderes til antatt kostnad for slikt arbeid. Estimater beregnes med utgangspunkt i historiske tall for servicearbeid og garantireparasjoner. Beløpet balanseføres under annen kortsiktig gjeld og inntektsføres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

Fisjon

Selskapet har i perioden over overdragende selskap i forbindelse med fusjon av syv overtakende selskap, herunder Frysjaparken Felt A Bolig AS, Frysjaparken Felt B2 Bolig AS, Frysjaparken Felt A Næring AS, Frysjaparken Felt C Næring AS, Frysjaparken Felt D Næring AS, Frysjaparken Felt B1 Bolig AS, Frysjaparken Felt A Barnehage AS. Fisjonen ble gjennomført med skattemessig kontinuitet i henhold til skattelovens regler og med skattemessig virkning for ligningsåret 2022. Fisjonen gjennomføres med regnskapsmessig kontinuitet.



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

Document ID:
727E369A01084508BD0E91AF1B012311



Noter til regnskapet 2023

Note 2 Langsiktig tilvirkningskontrakter/varelager

Resultatposter vedrørende prosjekt	2023	2022
Totalt inntektsført på igangværende prosjekt	54 660 000	27 850 000
Totalt kostnadsført på igangværende prosjekt	31 951 775	18 664 403
Totalt netto resultatført på igangværende prosjekt	22 708 225	9 185 597

Leiligheter tilknyttet Felt C behandles ved fullført kontrakts metode. Estimert fullføringsgrad er 100%. Per 31.12.2023 gjenstår det én usolgt leilighet med tilhørende parkeringsplass.

Lager av varer og annen beholdning	2023	2022
Lager av varer og annen beholdning*	1 159 127 476	665 600 565
Mottatt forskudd ved salg av leiligheter	152 331 398	130 343 907
Lager av varer og annen beholdning	1 006 796 078	535 256 658

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

For leiligheter har selskapet inngått kontrakt om at ved salg blir kjøper pålagt å betale et forskudd på 10% av kjøpesummen. Per 31.12.2023 er det innbetalt 152 331 398 kr som i hovedsak tilfaller felt B. Beløpet ligger på meglerkonto per 31.12.2023 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:
727E369A01084508BD0E91AF1B012311



Noter til regnskapet 2023

Note 3 Varige driftsmidler

	Bygg og tekn.innst.	Anlegg under utførelse	Totalt
Anskaffelseskost 01.01	137 573 931	12 885 415	150 459 346
Tilgang	0	40 369 451	40 369 451
Anskaffelseskost 31.12	137 573 931	53 254 866	190 828 797
Akk. avskrivninger 31.12	127 542 359	0	127 542 359
Balanseført verdi 31.12	10 031 572	53 254 866	63 286 439
Årets avskrivninger	527 850	0	527 850

Note 4 Lønnskostnader, ingen ansatte

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

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

OTP

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

Revisor

Kostnadsført honorar til revisor for 2023 utgjør kr 493 979,- eksl.mva.

Lovpålagt revisjon	170 000
Bistand	323 979
Sum honorar til revisor	493 979

Note 5 Spesifikasjon av driftskostnader etter art

	2023	2022
Felleskostnader	535 809	641 601
Leie lokaler og bolig	1 233 008	2 981 404
Renovasjon, vann, avløp, renhold, miljøkostnader mv.	147 881	30 187
Lys og varme	583 733	66 195
Reperasjon og vedlikehold	15 926	700
Andre driftskostnader	8 364 709	8 100 895
Salgskostnader	8 218 287	19 500 145
Sum driftskostnader	19 099 352	31 321 127



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

Document ID:
727E369A01084508BD0E91AF1B012311



Noter til regnskapet 2023

Note 6 Spesifikasjon av finansinntekter og finanskostnader

Finansinntekter	2023	2022
Renteinntekt fra andre foretak i samme konsern	6 972 008	9 008 323
Sum finansinntekter	6 972 008	9 008 323

Finanskostnader	2023	2022
Rentekostnad fra andre foretak i samme konsern	342 920	329 542
Annen ikke fradragsberettiget rentekostnad	0	276 700
Sum finanskostnader	342 920	606 242

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

Gjeld som er sikret ved pant o.l.	2023	2022
Gjeld til kredittinstitusjoner - Byggekreditt	1 409 401 014	833 946 794
Sum	1 409 401 014	833 946 794

Balanseført verdi av pantsatte eiendeler	2023	2022
Tomter, bygninger o.a fast eiendom	1 082 172 386	597 916 360
Sum	1 082 172 386	597 916 360

Sikkerhetsstillelse ved pant i følgende eiendommer:

kr 3 000 000 000 i gnr 59, bnr 237, 324, 732 i Oslo Kommune

- bnr. 234: hjemmelshaver/reell eier: Frysjaiparken Eiendom AS

- bnr. 237: hjemmelshaver: Frysjaiparken Eiendom AS

- Reell eier boligdel og øvrig tomteareal Frysjaiparken Eiendom AS

- Reell eier næringsdel: Frysjaiparken Felt B Bolig AS

Selskapets aksjer, eiet av Frysjaiparken Utvikling AS, er stillet som sikkerhet for lånet.

Selvskyldnerkausjon pålydende NOK 3.000.000.000 fra Frysjaiparken Felt B Næring AS

Selvskyldnerkausjon pålydende NOK 2.200.000.000 fra Frysjaiparken Utvikling AS



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

Document ID:
727E369A01084508BD0E91AF1B012311



Noter til regnskapet 2023

Note 8 Skatt

Årets skattekostnad	2023	2022
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skattefordel	2 520 324	-1 985 863
Skattekostnad ordinært resultat	2 520 324	-1 985 863
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	25 108 331	-9 333 760
Permanente forskjeller	-13 652 311	307 109
Endring i midlertidige forskjeller	-76 335 776	-41 106 421
Skattepliktig inntekt	-64 879 756	-50 133 072
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	0
Sum betalbar skatt i balansen	0	0

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

	2023	2022	Endring
Varige driftsmidler	-4 172 444	-4 800 203	-627 759
Varebeholdning	113 043 445	39 904 430	-73 139 015
Fordringer	-1	0	1
Gevinst - og tapskonto	-10 276 020	-12 845 023	-2 569 003
Sum	98 594 980	22 259 204	-76 335 776
Akkumulert fremførbart underskudd	-115 012 829	-50 133 072	64 879 756
Grunnlag for utsatt skattefordel	-16 417 849	-27 873 869	-11 456 020
Utsatt skattefordel (22 %)	-3 611 927	-6 132 251	-2 520 324

Note 9 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 01.01	1 863 600	73 005 611	714 084	-55 571 825	20 011 470
Årets resultat				22 588 007	22 588 007
Pr 31.12	1 863 600	73 005 611	714 084	-32 983 820	42 599 477



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

Document ID:
727E369A01084508BD0E91AF1B012311



Noter til regnskapet 2023

Note 10 Investering i datterselskap, tilknyttet selskap og felleskontrollert virksomhet

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

Selskap	Forretnings- kontor	Eier- /stemmeandel	EK pr. 31.12	Årets resultat	Bokført
Frysjaparken Felt A Bolig AS		100 %	8 268 555	-50 955	14 371 195

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	2023	2022
Frysjaparken Utvikling AS	178 383 483	146 722 340
Frysjaparken Finer AS	21 752 543	14 962 735
Byggelånsfordring Frysjaparken felt B Næring AS*	116 960 028	103 098 631
Sum fordringer	317 096 054	264 783 706

Gjeld	2023	2022
Konsembidrag til Frysjaparken Utvikling AS	0	0
Frysjaveien 33 AS	3 739 047	3 593 153
Frysjaveien Felt B1 Bolig AS	0	0
Frysjaveien Felt B Næring AS	5 049 452	4 852 426
Konsembidrag til søsterselskap	0	1 493 865
Sum gjeld	8 788 499	9 939 444

Mellomværende renteberegnes med 5 % p.a.

*Det er tatt 1. priorotet pant NOK 21 100 000 i krav som har oppstått iht låneavtale, beløp MNOK 162 mellom lånegiver Frysjaparken Eiendom AS og lånetaker Frysjaparken Felt B Næring. Renter på byggelånet bokføres i Frysjaparken felt B Næring AS.

Note 12 Antall aksjer, aksjeeiere m

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

Aksjekapitalen eies av følgende aksjonærer:

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



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

Document ID:
727E369A01084508BD0E91AF1B012311



Noter til regnskapet 2023

Frysjaparken Utvikling AS	310 600	100 %
Sum	310 600	100 %

Selskapet har en aksjeklasse og alle aksjer har lik stemmerett.

Note 13 Annen kortsiktig gjeld

Selskapet har en uopptjent inntekt i regnskapet tilsvarende NOK 542 792 1545 i 2023. Selskapet har i løpet av året solgt aksjene tilknyttet tomt på Felt B1 og B2. Inntektsføring vil skje ved overlevering, og beløpet ligger som følge av dette klassifisert som annen kortsiktig gjeld i regnskapet for 2023.



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

Document ID:
727E369A01084508BD0E91AF1B012311



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

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 2023,
- Resultatregnskap 2023
- Kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per 31. desember 2023
- 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 i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet 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 document key: 6N3LC-IELP4-AA3WS-62D4C-VN8ME-0Z4P5



PENNEO

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

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

Anders Ramberg

Partner

On behalf of: BDO AS

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

IP: 188.95.xxx.xxx

2024-02-19 12:34:14 UTC



Penneo document key: 6N3LC:IELP4-AA3WS-62D4C-VN8ME-0Z4P5

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

How to verify the originality of this document

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

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

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