



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - 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: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: 15.01.2021

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, 06.03.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salg av bolig felt C	12	835 831 036	
Leieinntekter		5 305 778	9 058 974
Salg av bolig felt D		412 198 458	363 646 297
Sum inntekter		1 253 335 272	372 705 271
Kostnader			
Varekostnad	12	840 811 510	264 355 570
Avskrivning av driftsmidler	4	2 299 223	2 378 669
Annen driftskostnad	2, 10	19 761 504	38 115 208
Sum kostnader		862 872 238	304 849 447
Driftsresultat		390 463 034	67 855 825
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap	6		
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	6, 13	6 092 137	1 441 483
Annen renteinntekt		300 691	193 487
Sum finansinntekter		6 392 828	1 634 970
Rentekostnad til foretak i samme konsern	6, 13	676 052	106 661
Annen rentekostnad	11	2 102 998	21 372 051
Annen finanskostnad	13	732 495	
Sum finanskostnader		3 511 545	21 478 712
Netto finans		2 881 282	-19 843 742
Ordinært resultat før skattekostnad		393 344 316	48 012 082
Skattekostnad på ordinært resultat	9	86 543 393	10 349 703
Ordinært resultat etter skattekostnad		306 800 923	37 662 379
Årsresultat		306 800 923	37 662 379
Årsresultat etter minoritetsinteresser		306 800 923	37 662 379



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Totalresultat		306 800 923	37 662 379
Overføringer og disponeringer			
Utbytte	5, 5	180 000 000	
Konsernbidrag	5, 5	41 346 498	2 860 097
Udekket tap	5, 5		
Avsatt til annen egenkapital	5	85 454 425	34 802 282
Overført fra annen egenkapital	5		
Sum overføringer og disponeringer		306 800 923	37 662 379



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	9		3 682 138
Sum immaterielle eiendeler			3 682 138
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	4, 11	34 949 701	48 555 459
Anlegg under utførelse	4, 11	81 073 969	313 846 721
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	4, 11	11 250	20 250
Sum varige driftsmidler		116 034 921	362 422 430
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	8		
Investering i annet foretak i samme konsern	8	23 782 150	519 185 000
Lån til foretak i samme konsern	6	177 867 503	77 421 320
Investeringer i tilknyttet selskap	8		
Sum finansielle anleggsmidler		201 649 653	596 606 320
Sum anleggsmidler		317 684 573	962 710 887
Omløpsmidler			
Varer			
Bolig under produksjon	12	850 893 959	175 472 385
Sum varer		850 893 959	175 472 385
Fordringer			
Kundefordringer		35 842	
Andre kortsiktige fordringer	14	5 429 009	253 575 549
Konsernfordringer	6		363 956 392
Sum fordringer		5 464 851	617 531 941
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		64 869 869	17 735 355
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		64 869 869	17 735 355



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Sum omløpsmidler		921 228 680	810 739 681
SUM EIENDELER		1 238 913 253	1 773 450 568

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital	3, 5, 7	2 148 700	2 304 960
Overkurs	5	24 103 417	32 257 818
Annen innskutt egenkapital	5	714 084	714 084
Sum innskutt egenkapital		26 966 201	35 276 862

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	3, 5	338 815 124	253 234 438
Udisponert resultat			
Udekket tap	5		
Sum opptjent egenkapital		338 815 124	253 234 438

Sum egenkapital

365 781 326 **288 511 301**

Gjeld

Langsiktig gjeld

Utsatt skatt	9	71 199 422	
Sum avsetninger for forpliktelser		71 199 422	

Annen langsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner	11	661 028 716	816 805 464
Langsiktig konserngjeld	6	24 361 499	3 188 744
Sum annen langsiktig gjeld		685 390 215	819 994 208

Sum langsiktig gjeld

756 589 637 **819 994 208**

Kortsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner	11		
Leverandørgjeld		34 909 158	61 849 881
Betalbar skatt	9		142 177
Utbytte	5		



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Kortsiktig konserngjeld	6	53 008 331	267 874 346
Annen kortsiktig gjeld		28 624 801	335 078 656
Sum kortsiktig gjeld		116 542 290	664 945 060
Sum gjeld		873 131 927	1 484 939 267
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 238 913 253	1 773 450 568



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

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Frysjarparken Eiendom AS

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Frysjarparken Eiendom AS.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2020
- Resultatregnskap for 2020
- Kontantstrømpoppstilling for regnskapsåret avsluttet per 31. desember 2020
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

Er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med 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 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 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 regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

BDO AS

Anders Ramberg
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnrøkket: 8ZPEV-GKBJN-5EH7J-00MEI-7HJ0B-3Y7EX



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

2021-02-09 12:36:03Z



Anders Ramberg

Statsautorisert revisor

På vegne av: BDO AS

Serienummer: 9578-5999-4-747087

IP: 188.95.xxx.xxx

2021-02-09 12:36:03Z



Penneo Dokumentnrøkket: 8ZPEV-GKBJN-5EH7J-00MEI-7HJ0B-3Y7EX

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>



Årsberetning 2020 - Frysjaparken Eiendom AS.pdf

Signers:

Name	Method	Date
Eggja, Helge	BANKID_MOBILE	2021-01-15 13:54 GMT+1
Brovold, Arne	BANKID	2021-01-16 10:50 GMT+1
Jensen, Leif Oddvin	BANKID	2021-01-16 21:15 GMT+1
Stavrum, Jørgen	BANKID_MOBILE	2021-01-18 08:01 GMT+1
Nordheim, Morten	BANKID_MOBILE	2021-01-18 08:20 GMT+1
Lier, Peder Rye	BANKID_MOBILE	2021-01-21 12:02 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:
5CB379BCE4034DA18624B25FFE169ADA

THE SIGNED DOCUMENT FOLLOWS ON THE NEXT PAGE >

Årsberetning 2020 - Frysjaparken Eiendom AS

Virksomhetens art og tilholdssted

Selskapets virksomhet foregår i Oslo

Selskapet eier i dag i eiendommene Frysjaveien 40, 42 og Kjelsåsveien 172 (hhv gnr/bnr: 59/237, 323 og 324 i Oslo kommune), samt hjemlene til Frysjaveien 42 og Kjelsåsveien 172. Hjemmelen til Frysjaveien 40 er i selskapet Frysjaveien DA. I løpet av året har det vært en større omstrukturering hvor selskapet har vært overdragene 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.

Selskapets virksomhet er å eie og utvikle disse eiendommene.

Redegjørelse for årsregnskapet

Omsetningen økte fra NOK 372 705 271 i fjor til NOK 1 253 335 272 i 2020. Årsresultatet ble i 2020 NOK 306 800 923, mot NOK 37 662 379 i 2019. Økning skyldes blant annet inntektsføring ved salg av bygningskropp Hus 3 på Felt D, samt inntektsføring av boligsalg på felt C i henhold til løpende avregningsmetode.

Styret er tilfreds med selskapets utvikling og resultat for 2020. Selskapet 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 Frysjaparken Utvikling AS. Selskapets likviditet er tilfredsstillende, og pr. 31.12.2020 kan selskapet nedbetale kortsiktig gjeld ved hjelp av de mest likvide midlene. (jfr. Kontantstrømoppstillingen vedlagt årsregnskapet).

Rivningen av felt B er kommet godt i gang og er forventet ferdigstilt i første kvartal 2021. For Felt A jobber selskapet med regulering og det er forventet byggestart i 2023.

Egenkapitalandelen pr. 31.12.2020 er 30 %, sammenlignet med 16 % pr. 31.12.2019.

Selskapet er et heleid datterselskap av Frysjaparken Utvikling.

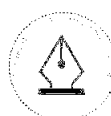
Styret kjenner ikke til noen forhold av viktighet for å bedømme selskapets stilling og resultat som ikke kommer frem av regnskapet og balansen med noter. Det er heller ikke etter regnskapsårets utgang inntrådt forhold som etter styrets syn har betydning ved bedømmelsen av regnskapet.

Beløp i NOK	2020	2019
Driftsinntekter	1 253 335 272	372 705 271
Resultat før skatt	393 344 316	48 012 082
Årets resultat etter skatt	306 800 923	37 662 379
Egenkapital	365 718 326	288 511 301
Balansesum	1 238 913 253	1 773 450 568

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

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:
5CB379BCE4034DA18624B25FFE169ADA



pandemien ser man en positiv markedsutvikling for boligutvikling. Selskapet 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

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 samt boligkjøperes evne til å investere.

Kredittrisiko

Risiko for at boligkjøpere og kjøpere av næringsarealer 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	85 454 425
Avgitt konsernbidrag	41 346 498
Tilleggsutbytte	180 000 000
Totalt disponert	306 800 923

Arbeidsmiljø, likestilling og diskriminering

Selskapet har i 2020 ingen ansatte. Styret består av 6 menn. I den grad selskapet i fremtiden skal gjøre ansettelses eller endringer i styresammensetning vil hensynet til likestilling bli forsøkt ivare tatt.

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 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:
5CB379BCE4034DA18624B25FFE169ADA



Jørgen Stavrum
Styreleder (elektronisk signert)

Arne Brovold
Styremedlem (elektronisk signert)

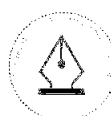
Morten Nordheim
Styremedlem (elektronisk signert)

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:
5CB379BCE4034DA18624B25FFE169ADA



Årsregnskap 2020 for Frysjaparken Eiendom AS.pdf

Signers:

Name	Method	Date
Eggja, Helge	BANKID_MOBILE	2021-01-15 13:55 GMT+1
Brovold, Arne	BANKID	2021-01-16 10:53 GMT+1
Jensen, Leif Oddvin	BANKID	2021-01-16 21:17 GMT+1
Stavrum, Jørgen	BANKID_MOBILE	2021-01-18 08:06 GMT+1
Nordheim, Morten	BANKID_MOBILE	2021-01-18 08:22 GMT+1
Lier, Peder Rye	BANKID_MOBILE	2021-01-21 12:07 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:
A5E92E1536884AF288EFE78C94E18ED6

THE SIGNED DOCUMENT FOLLOWS ON THE NEXT PAGE >



Årsregnskap 2020

Frysjaparken Eiendom AS



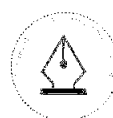
This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
A5E92E1536884AF288EFE78C94E18ED6



Resultatregnskap Frysjaiparken Eiendom AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2020	2019
Salg av bolig felt C	12	835 831 036	0
Leieinntekter		5 305 778	9 058 974
Salg av bolig felt D		412 198 458	363 646 297
Sum driftsinntekter		1 253 335 272	372 705 271
Varekostnad	12	840 811 510	264 355 570
Avskrivning av driftsmidler	4	2 299 223	2 378 669
Annen driftskostnad	2, 10	19 761 504	38 115 208
Sum driftskostnader		862 872 238	304 849 447
Driftsresultat		390 463 034	67 855 825
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	6, 13	6 092 137	1 441 483
Annen renteinntekt		300 691	193 487
Rentekostnad til foretak i samme konsern	6, 13	676 052	106 661
Annen rentekostnad	11	2 102 998	21 372 051
Annen finanskostnad	13	732 495	0
Resultat av finansposter		2 881 282	-19 843 742
Ordinært resultat før skattekostnad		393 344 316	48 012 082
Skattekostnad på ordinært resultat	9	86 543 393	10 349 703
Årsresultat		306 800 923	37 662 379
Overføringer			
Tilleggsutbytte	5	180 000 000	0
Avsatt konsernbidrag	5	41 346 498	2 860 097
Avsatt til annen egenkapital	5	85 454 425	34 802 282
Sum overføringer		306 800 923	37 662 379



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

Document ID:
A5E92E1536884AF288EFE78C94E18ED6



Balanse Frysjaiparken Eiendom AS

Eiendeler	Note	2020	2019
Anleggsmidler			
<i>Immaterielle eiendeler</i>			
Utsatt skattefordel	9	0	3 682 138
Sum immaterielle eiendeler		0	3 682 138
<i>Varige driftsmidler</i>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	4, 11	34 949 701	48 555 459
Anlegg under utførelse	4, 11	81 073 969	313 846 721
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	4, 11	11 250	20 250
Sum varige driftsmidler		116 034 921	362 422 430
<i>Finansielle anleggsmidler</i>			
Investeringer i annet foretak i samme konsern	8	23 782 150	519 185 000
Lån til foretak i samme konsern	6	177 867 503	77 421 320
Sum finansielle anleggsmidler		201 649 653	596 606 320
Sum anleggsmidler		317 684 573	962 710 887
Omløpsmidler			
<i>Varer</i>			
Bolig under produksjon	12	850 893 959	175 472 385
Sum varer		850 893 959	175 472 385
<i>Fordringer</i>			
Kundefordringer		35 842	0
Andre kortsiktige fordringer	14	5 429 009	253 575 549
Konsernfordringer	6	0	363 956 392
Sum fordringer		5 464 851	617 531 941
<i>Bankinnskudd, kontanter o.l</i>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		64 869 869	17 735 355
Sum bankinnskudd, kontanter o.l		64 869 869	17 735 355
Sum omløpsmidler		921 228 680	810 739 681
Sum eiendeler		1 238 913 253	1 773 450 568



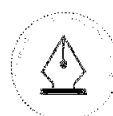
This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
A5E92E1536884AF288EFE78C94E18ED6



Balanse Frysjaparken Eiendom AS

Egenkapital og gjeld	Note	2020	2019
Egenkapital			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	3, 5, 7	2 148 700	2 304 960
Overkurs	5	24 103 417	32 257 818
Annen innskutt egenkapital	5	714 084	714 084
Sum innskutt egenkapital		<u>26 966 201</u>	<u>35 276 862</u>
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Annen egenkapital	3, 5	338 815 124	253 234 438
Sum opptjent egenkapital		<u>338 815 124</u>	<u>253 234 438</u>
Sum egenkapital		<u>365 781 326</u>	<u>288 511 301</u>
Gjeld			
<i>Avsetning for forpliktelser</i>			
Utsatt skatt	9	71 199 422	0
Sum avsetning for forpliktelser		<u>71 199 422</u>	<u>0</u>
<i>Annen langsiktig gjeld</i>			
Langsiktig konserngjeld	6	24 361 499	3 188 744
Gjeld til kredittinstitusjoner	11	661 028 716	816 805 464
Sum annen langsiktig gjeld		<u>685 390 215</u>	<u>819 994 208</u>
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Leverandørgjeld		34 909 158	61 849 881
Betalbar skatt	9	0	142 177
Kortsiktig konserngjeld	6	53 008 331	267 874 346
Annen kortsiktig gjeld		28 624 801	335 078 656
Sum kortsiktig gjeld		<u>116 542 290</u>	<u>664 945 060</u>
Sum gjeld		<u>873 131 927</u>	<u>1 484 939 267</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>1 238 913 253</u>	<u>1 773 450 568</u>



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

Document ID:
A5E92E1536884AF288EFE78C94E18ED6



Balanse

Frysjaparken Eiendom AS

Oslo, 15.01.2021

Styret i Frysjaparken Eiendom AS

Morten Nordheim
styremedlem

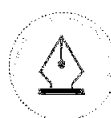
Leif Oddvin Jensen
styremedlem

Peder Rye Lier
styremedlem

Jørgen Stavrum
styreleder

Helge Eggja
styremedlem

Arne Brovold
styremedlem



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

Document ID:
A5E92E1536884AF288EFE78C94E18ED6



Kontantstrømoppstilling - Frysjaparken Eiendom AS

<i>OPERASJONELLE AKTIVITETER</i>	Frysjaparken	
	2020	2019
Resultat før skattekostnad	393 344 316	48 012 082
Periodens betalte skatt	-142 177	0
Tap/gevinst ved salg av anleggsmidler	0	0
Avskrivninger	2 299 223	2 378 669
Nedskrivning anleggsmidler	0	0
Endring i varelager	-675 421 574	-175 472 385
Endring i kundefordringer	-35 842	8 935
Endring i leverandørgjeld	-26 940 723	15 567 817
Endring i andre kortsiktige fordringer	248 146 540	-253 137 515
Endring i konsernfordringer	782 695 209	-183 548 450
Effekt av valutakursendringer	0	0
Poster klassifisert som investerings- eller finansieringsaktiviteter	0	0
Endring i andre tidsavgrensingsposter	-381 175 224	-10 196 079
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	342 769 748	-556 386 926
 <i>INVESTERINGSAKTIVITETER</i>		
Innbetalinger ved salg av varige driftsmidler	262 805 525	184 738 391
Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	-28 970 751	-100 192 669
Innbetalinger ved salg av aksjer og andeler i andre foretak	0	0
Utbetalinger ved kjøp av aksjer og andeler i andre foretak	0	0
Utbetalinger ved kjøp av andre investeringer	0	0
Innbetalinger ved salg av andre investeringer	0	0
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	233 834 774	84 545 722
 <i>FINANSIELLE AKTIVITETER</i>		
Innbetalinger ved opptak av ny langsiktig gjeld	0	0
Innbetalinger ved opptak av ny kortsiktig gjeld	0	0
Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld	-155 776 748	0
Utbetalinger ved nedbetaling av kortsiktig gjeld	0	431 683 854
Opptak av konserngjeld	21 172 755	0
Nedbetaling av konserngjeld	-211 199 224	927 382
Innbetalinger av egenkapital	0	0
Tilbakebetalinger av egenkapital	0	0
Innbetalinger mottatt utbytte datterselskap	0	0
Utbetalinger av utbytte	-180 000 000	0
Innbetalinger av konsernbidrag	0	0
Utbetalinger av konsernbidrag	-3 666 791	0
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	-529 470 008	432 611 236
 Netto endring i likviditet gjennom året	 47 134 514	 -39 229 968
 Likviditetsbeholdning 1.1.	 17 735 355	 56 965 323
Likviditetsbeholdning 31.12.	64 869 869	17 735 355



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

Document ID:
A5E92E1536884AF288EFE78C94E18ED6

Noter til regnskapet 2020

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

Langsiktig tilvirkningskontrakter vurderes etter løpende avregnings metode hvor inntektsføring skjer i takt med fremdriften av prosjektet. Fullføringsgraden beregnes som påløpte kostnader i prosent av forventet totalkostnad. Totalkostnaden revurderes løpende. Når kontraktens utfall ikke kan estimeres pålitelig, vil kun inntekter tilsvarende påløpte prosjektkostnader inntektsføres. For prosjekter som antas å gi tap, kostnadsføres hele det beregnede tapet umiddelbart.

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



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

Document ID:
A5E92E1536884AF288EFE78C94E18ED6

Noter til regnskapet 2020

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.

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.

Note 2 Lønnskostnader, ingen ansatte

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 følgelig ikke pliktet å til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Revisor

Kostnadsført honorar til revisor for 2020 utgjør kr 623 587,- ekskl.mva.

Lovpålagt revisjon	65 000
Bistand	558 587
Sum honorar til revisor	623 587

Note 3 Fisjon

Frysjaparken Eiendom har i 2020 vært overdragende selskap i forbindelse med fisjon av to overtakende selskap, herunder Felt B1 Bolig AS og Frysjaparken Felt B Næring AS (stiftet ved fisjon). Deler av eiendommen til overdragende selskap, Frysjaparken Eiendom AS, org. nr. 979 876 475, er overført til Frysjaparken Felt B1 Bolig AS, org. nr 925 506 567 og Frysjaparken 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 fisjonstidspunktet i regnskapet.

Bakgrunnen for fisjonen er å skille mellom nærings- og boligprosjektet.



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

Document ID:
A5E92E1536884AF288EFE78C94E18ED6

Noter til regnskapet 2020

Note 4 Varige driftsmidler

	Bygg og tekn.innst.	Inventar og utstyr	Anlegg under utførelse	Tomt	Totalt
Anskaffelseskost 01.01	143 443 347	7 075 426	313 846 721	27 186 035	491 551 529
Tilgang	9 493 197	0	19 477 554	0	28 970 751
Avgang	-12 629 767	0	-250 175 758	0	
Avgang ifbm fisjon	0	0	-2 074 548	-9 384 860	-11 459 408
Anskaffelseskost 31.12	140 306 777	7 075 426	81 073 969	17 801 175	509 062 872
Akk. avskrivninger 31.12	123 158 251	7 064 176	0	0	130 222 427
Balansført verdi 31.12	17 148 526	11 250	81 073 969	17 801 175	116 034 921
Årets avskrivninger	1 084 327	1 214 896	0	0	2 299 223
Avskrivningsplan Økonomisk levetid	Lineær 20 - 55 år	Lineær 5 år	Ingen avskr.	Ingen avskr.	

Avgang tomt skyldes fisjon, se egen note for fisjon
 Avgang AUU skyldes i det aller vesentligste reklassifisering til vare knyttet utvikling av bolig på Felt C, oppgjør knyttet til felt D.
 Avgang bygg skyldes i hovedsak rivning av felt B.

Note 5 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 01.01	2 304 960	32 257 818	714 084	253 234 438	288 511 300
Årets resultat				306 800 923	306 800 923
Tilleggsutbytte				-180 000 000	-180 000 000
Avsatt konsernbidrag				-41 346 498	-41 346 498
Fisjon*	-586 000	-31 380 550			-31 966 550
Kapitalforhøyelse	429 740	23 226 149			23 655 889
Pr 31.12	2 148 700	24 103 417	714 084	338 815 124	365 781 326

*Se egen note for fisjon

Egenkapital for inngående balanse 2019 fraviker fra offentlig regnskap 2019. Dette skyldes mindre endringer som ble foretatt etter at regnskapet for 2019 ble avgitt.



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

Document ID:
 A5E92E1536884AF288EFE78C94E18ED6



Noter til regnskapet 2020

Note 6 Mellomværende med selskap i samme konsern

Fordringer	2020	2019
Frysjaparken Utvikling AS	177 867 503	77 421 320
Frysjalia Borettslag	0	363 956 392
Sum fordringer	177 867 503	441 377 712

Gjeld	2020	2019
Frysjaparken Utvikling AS	53 008 331	3 666 791
Frysjaveien 33 AS	3 318 218	3 188 744
Frysjaveien felt B1 Bolig AS	15 904 822	0
Frysjaveien felt B Næring AS	5 138 459	0
Gjeld til Frysjalia Borettslag	0	264 207 555
Sum gjeld	77 369 830	271 063 090

*Mellomværende renteberegnes med 4 % p.a.

Note 7 Antall aksjer, aksjeeiere m

Aksjekapital	Antall	Pålydende	Balanseført
Ordinære aksjer	21 487	100	2 148 700

Aksjekapitalen eies av følgende aksjonærer:

Aksjonærer:	Antall aksjer	Eierandel
Frysjaparken Utvikling AS	21 487	100 %
Sum	21 487	100 %

Selskapet har en aksjeklasse og alle aksjer har lik stemmerett.

Note 8 Investering i datterselskap, tilknyttet selskap og felleskontrollert virksomhet

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

Selskap	Forretnings- kontor /stemmeandel	Eier- andel	EK pr. 01.01	Årets resultat	EK pr. 31.12
Frysjaparken Felt B1 Bolig AS		100 %	0	322 227	23 782 149

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

Frysjaparken Eiendom AS

Side 9



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

Document ID:
A5E92E1536884AF288EFE78C94E18ED6



Noter til regnskapet 2020

Note 9 Skatt

Årets skattekostnad	2020	2019
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	11 661 833	948 871
Endring i utsatt skatt	74 881 560	9 400 832
Skattekostnad ordinært resultat	86 543 393	10 349 703
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	393 344 316	48 012 082
Permanente forskjeller	34 742	1 558
Endring i midlertidige forskjeller	-340 370 727	1 313 351
Avgitt konsernbidrag	-53 008 331	-3 666 791
Avskåret rentefradrag	0	646 261
Anvendelse av fremførbart underskudd	0	-45 660 200
Skattepliktig inntekt	1	646 261
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	11 661 833	948 871
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-11 661 833	-806 694
Sum betalbar skatt i balansen	0	142 177

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

	2020	2019	Endring
Varige driftsmidler	-8 226 296	-2 963 756	5 262 540
Varebeholdning	347 888 652	5 481 878	-342 406 775
Fordringer	-1	-4 642	-4 641
Gevinst - og tapskonto	-12 887 413	-16 109 264	-3 221 851
Sum	326 774 943	-13 595 784	-340 370 727
Avskåret rentefradrag	-3 141 208	-3 141 208	0
Grunnlag for utsatt skatt / skattefordel	323 633 735	-16 736 992	-340 370 727
Utsatt skatt / skattefordel (22 %)	71 199 422	-3 682 138	-74 881 560

Skattepliktig inntekt pr 2019 samsvarer ikke med regnskapet for 2019. Dette skyldes mindre endringer som ble foretatt etter at regnskapet for 2019 ble avgitt.

Note 10 Spesifikasjon av driftskostnader etter art

	2020	2019
Felleskostnader	5 854 189	5 367 090
Leie lokaler og bolig	2 456 271	77 834
Renovasjon, vann, avløp, renhold, miljøkostnader mv.	18 271	0
Lys og varme	1 463	0
Reperasjon og vedlikehold	324 227	287 955
Andre driftskostnader	11 107 084	11 793 901
Tapsføring ved riving	0	4 759 482
Salgskostnader	0	15 828 946
Sum driftskostnader	19 761 505	38 115 208

Frysjaiparken Eiendom AS

Side 10



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

Document ID:
A5E92E1536884AF288EFE78C94E18ED6

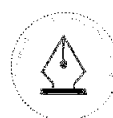
Noter til regnskapet 2020

Note 11 Fordringer, gjeld, pantstillelser og garantier m.v

Gjeld som er sikret ved pant o.l.	2020	2019
Gjeld til kredittinstitusjoner - Byggekkreditt	661 028 716	816 805 464
Sum	661 028 716	816 805 464
Balanseført verdi av pantsatte eiendeler	2020	2019
Tomter, bygninger o.a fast eiendom	116 023 670	511 611 820
Driftsløsøre, inventar og utstyr	11 250	20 250
Sum	116 034 920	511 632 070

Sikkerhetsstillelse ved pant i følgende eiendommer:
kr 3 000 000 000 i gnr 59, bnr 237, 324, 732 i Oslo Kommune

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



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

Document ID:
A5E92E1536884AF288EFE78C94E18ED6

Noter til regnskapet 2020

Note 12 Langsiktig tilvirkningskontrakter

Resultatposter vedrørende prosjekt	2020
Totalt inntektsført på igangværende prosjekt	835 831 036
Totalt kostnadsført på igangværende prosjekt	523 572 672
Totalt netto resultatført på igangværende prosjekt	312 258 364

Løpende avregningsmetode er benyttet i årsregnskapet for 2020 og er tilknyttet bygging av felt C. Estimert fullføringsgrad er 57%, en salgsgrad på 74% og ferdigstillelsesgrad på 77%.

Lager av varer og annen beholdning	2020
Lager av varer og annen beholdning*	960 351 919
Mottatt forskudd ved salg av leiligheter	109 457 960
Lager av varer og annen beholdning	850 893 959

*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. Dette er presentert som annen kortsiktig gjeld i regnskapet

Note 13 Spesifikasjon av finansinntekter og finanskostnader

Finansinntekter	2020	2019
Renteinntekt fra andre foretak i samme konsern	6 092 137	1 441 483
Annen finansinntekt	0	0
Sum finansinntekter	6 092 137	1 441 483

Finanskostnader	2020	2019
Rentekostnad fra andre foretak i samme konsern	676 052	106 661
Annen finanskostnad	732 495	0
Annen ikke fradragsberettiget rentekostnad	1 039	0
Sum finanskostnader	1 409 586	106 661



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

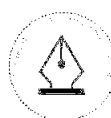
Document ID:
A5E92E1536884AF288EFE78C94E18ED6



Noter til regnskapet 2020

Note 14 Andre kortsiktige fordringer

Annen kortsiktig fordring i 2020 består i sin helhet av en fordring på innskudd for en leilighet som ble overlevert før 31.12.20, men hvor midlene først ble utbetalt av megler i 2021.



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

Document ID:
A5E92E1536884AF288EFE78C94E18ED6