



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2019 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 917 994 935
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: FROST RETAIL INVEST II AS
Forretningsadresse: v/UNION Eiendomskapital AS
Bolette brygge 1
0252 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2019 - 31.12.2019

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: UNION INVESTORSERVICE AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 05.03.2020

Grunnlag for avgivelse

År 2019: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2018: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2019

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, 30.04.2021





Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Annen driftskostnad		118 631	104 394
Sum kostnader		118 631	104 394
Driftsresultat		-118 631	-104 394
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap		1 108 815	1 325 663
Inntekt på investering i annet foretak i samme konsern			4 125 000
Annen renteinntekt		3 731	2 025
Annen finansinntekt		10 495 556	
Sum finansinntekter		11 608 102	5 452 688
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler			503 171
Annen finanskostnad		2 316 711	
Sum finanskostnader		2 316 711	503 171
Netto finans		9 291 391	4 949 517
Ordinært resultat før skattekostnad		9 172 760	4 845 123
Skattekostnad på ordinært resultat		218 661	309 820
Ordinært resultat etter skattekostnad		8 954 099	4 535 303
Årsresultat		8 954 099	4 535 303
Årsresultat etter minoritetsinteresser		8 954 099	4 535 303
Totalresultat		8 954 099	4 535 303
Overføringer og disponeringer			
Overføring fra overkurs		-9 500 000	-44 608 097
Utbytte		9 500 000	44 608 097
Konsernbidrag		775 254	1 037 224
Avsatt til annen egenkapital		8 178 845	3 498 079
Sum overføringer og disponeringer		8 954 099	4 535 303



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
---------------------	-------------	-------------	-------------



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap		27 024 036	27 771 250
Investeringer i tilknyttet selskap		44 819 410	39 130 299
Sum finansielle anleggsmidler		71 843 446	66 901 549
Sum anleggsmidler		71 843 446	66 901 549
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer			1 150 000
Konsernfordringer		1 108 815	1 325 663
Sum fordringer		1 108 815	2 475 663
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		404 498	5 650 256
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		404 498	5 650 256
Sum omløpsmidler		1 513 313	8 125 919
SUM EIENDELER		73 356 759	75 027 468
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital		31 000	31 000
Overkurs		76 362 564	85 862 564
Sum innskutt egenkapital		76 393 564	85 893 564



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-4 034 295	
Udisponert resultat			
Udekket tap			12 213 140
Sum opptjent egenkapital		-4 034 295	-12 213 140
Sum egenkapital		72 359 269	73 680 424
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		3 575	
Kortsiktig konserngjeld		993 915	1 347 044
Sum kortsiktig gjeld		997 490	1 347 044
Sum gjeld		997 490	1 347 044
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		73 356 759	75 027 468



Årsregnskap for 2019

**Frost Retail Invest II AS
0252 Oslo**

Organisasjonsnr. 917 994 935

Innhold:

**Resultatregnskap
Balanse
Noter
Revisjonsberetning**



Frost Retail Invest II AS

Resultatregnskap

	Note	2019	2018
Sum driftsinntekter		<u>0</u>	<u>0</u>
Annen driftskostnad	3	(118 631)	(104 394)
Sum driftskostnader		<u>(118 631)</u>	<u>(104 394)</u>
Driftsresultat		<u>(118 631)</u>	<u>(104 394)</u>
Inntekt på investering i datterselskap	5,8	1 108 815	1 325 663
Inntekt på andre investeringer		0	4 125 000
Reversering av tidl. nedskrivning av finansielle eiendeler	5,6,7	10 495 556	0
Annen renteinntekt		3 731	2 025
Sum finansinntekter		<u>11 608 102</u>	<u>5 452 688</u>
Tap v/salg av aksjer og andeler	7	(2 316 711)	0
Nedskrivning finansielle eiendeler		0	(503 171)
Sum finanskostnader		<u>(2 316 711)</u>	<u>(503 171)</u>
Netto finans		<u>9 291 391</u>	<u>4 949 517</u>
Ordinært resultat før skattekostnad		<u>9 172 760</u>	<u>4 845 123</u>
Skattekostnad på ordinært resultat	12	(218 661)	(309 820)
Årsresultat		<u>8 954 099</u>	<u>4 535 303</u>
Overføringer			
Tilleggsutbytte		9 500 000	44 608 097
Overføringer til (+) / fra (-) overkurs		(9 500 000)	(44 608 097)
Netto avgitt (+) / mottatt (-) konsernbidrag m/skattem. effekt		775 254	1 050 694
Overføringer til (+) / fra (-) annen egenkapital		8 178 845	3 484 609
Sum overføringer	11	<u>8 954 099</u>	<u>4 535 303</u>



Frost Retail Invest II AS

BALANSE

	Note	31.12.2019	31.12.2018
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	5	27 024 036	27 771 250
Investeringer i felleskontrollert virksomhet	6	44 819 410	38 195 113
Investeringer i tilknyttet selskap	7	0	935 186
Sum finansielle anleggsmidler		71 843 446	66 901 549
Sum anleggsmidler		71 843 446	66 901 549
Omløpsmidler			
Fordringer			
Fordringer på foretak i samme konsern	8	1 108 815	1 325 663
Andre fordringer		0	1 150 000
Sum Fordringer		1 108 815	2 475 663
Bankinnskudd, kontanter og lignende	9	404 498	5 650 256
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		404 498	5 650 256
Sum omløpsmidler		1 513 313	8 125 919
SUM EIENDELER		73 356 759	75 027 468



Frost Retail Invest II AS

BALANSE

	Note	31.12.2019	31.12.2018
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital (1 000 aksjer à kr 31,00)	10,11	31 000	31 000
Overkurs		<u>76 362 564</u>	<u>85 862 564</u>
Sum innskutt egenkapital		<u>76 393 564</u>	<u>85 893 564</u>
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	11	<u>-4 034 295</u>	<u>-12 213 140</u>
Sum opptjent egenkapital		<u>-4 034 295</u>	<u>-12 213 140</u>
Sum egenkapital	11	<u>72 359 269</u>	<u>73 680 424</u>
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		3 575	0
Gjeld til foretak i samme konsern	13	<u>993 915</u>	<u>1 347 044</u>
Sum kortsiktig gjeld		<u>997 490</u>	<u>1 347 044</u>
Sum Gjeld		<u>997 490</u>	<u>1 347 044</u>
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		<u>73 356 759</u>	<u>75 027 468</u>

I styret for Frost Retail Invest II AS
Oslo, 5/3 -2020

Bjørn Henningsen
Styrets leder

Johan Kristian Hamre
Styremedlem

Lars Even Moe
Styremedlem



Frost Retail Invest II AS

NOTER TIL REGNSKAPET 2019

Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapskikk for små foretak i Norge.

Regnskapsperiode

Regnskapet inneholder tall for perioden 01.01. - 31.12.

Datterselskap / felleskontrollert virksomhet / tilknyttet selskap

Datterselskap, felleskontrollert virksomhet og tilknyttede selskaper er vurdert til anskaffelseskost for aksjene med mindre nedskrivning har vært nødvendig. Det er foretatt nedskrivning til virkelig verdi når verdifall skyldes årsaker som ikke kan antas å være forbigående og det må anses nødvendig etter god regnskapskikk. Nedskrivninger er reversert når grunnlaget for nedskrivning ikke lenger er tilstede.

Utbytte og andre utdelinger er inntektsført samme år som det er avsatt i datterselskapet. Overstiger utbytte andel av tilbakeholdt resultat etter kjøpet, representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og utdelingene er fratrukket investeringens verdi i balansen.

Omløpsmidler / kortsiktig gjeld

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

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til 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 er beregnet med 22% på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverseres eller kan reverseres i samme periode er utlignet. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli nyttegjørt.

Finansinntekter

Renteinntekter inntektsføres etter hvert som de opptjenes.



Frost Retail Invest II AS

Note 2 Virksomhetsområde

Selskapets virksomhet er å eie fast eiendom eller aksjer i selskaper som eier fast eiendom, utvikle, omsette, leie ut og for øvrig administrere fast eiendom, samt hva som dermed står i forbindelse.

Note 3 Ytelse til ansatte, ledende personer, revisor

Antall ansatte

Selskapet har ikke ansatte og selskapet er derfor ikke pliktig til å opprette tjenestepensjon etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Ytelser til ledende personer

Styret har ikke mottatt godtgjørelse for sitt arbeid.

Kostnadsført honorar til revisor

	2019	2018
Lovpålagt revisjon inkl. mva	30 625	14 375
Andre revisjonstjenester inkl. mva	0	27 519
Sum kostnadsført	30 625	41 894

Note 4 Finansiell markedsrisiko

Selskapets finansielle markedsrisiko er hovedsakelig knyttet til svingninger i det norske rentemarkedet. Selskapet er ikke eksponert for valutarisiko.

Note 5 Investering i datterselskap

Foretaksnavn	Foretakssted	Anskaffelses- kost	Eierandel/ stemmeandel	Selskapets egenkapital 31.12.2019	Selskapets resultat for 2019
Anders Wigans vei 2 AS	Oslo	3 976 392	100 %	4 921 247	2 044 972
Hovtun Dagligvare AS	Oslo	11 849 414	90 %	6 835 613	3 248 284
Samasenteret AS	Oslo	17 747 134	67 %	6 126 020	1 027 779
Sum		33 572 940			
Sum anskaffelseskost aksjer		33 572 940			
Nedskrivning aksjer		-6 548 904			
Sum investering i datterselskap		27 024 036			

Note 6 Investering i felleskontrollert virksomhet

Foretaksnavn	Foretakssted	Anskaffelses- kost	Eierandel/ stemmeandel	Selskapets egenkapital 31.12.2019	Selskapets resultat for 2019
Borgenveien 50 AS	Oslo	44 819 410	50 %	4 190 822	3 278 646

Det ligger merverdier i selskapet slik at bokført verdi aksjer er inntakt og ingen nedskrivning pr 31.12.2019.

Note 7 Investering i tilknyttet selskap

Aksjene i Ålen Senter AS er solgt i 2019.



Frost Retail Invest II AS

Note 8 Fordringer på foretak i samme konsern

<u>Kortsiktige fordringer</u>	31.12.2019	31.12.2018
Anders Wigans Vei 2 AS - mottatt konsernbidrag med skm. effekt	1 108 815	1 325 663
Sum kortsiktig konsernfordring	1 108 815	1 325 663

Note 9 Bankinnskudd, kontanter og lignende

Posten inneholder kun frie midler.

Note 10 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Foretaket har 1 000 aksjer pålydende kr. 31,00 noe som gir en samlet aksjekapital på kr. 31 000. Foretaket har en aksjeklasse, ordinære aksjer. Alle aksjene gir like stemmerettigheter.

<u>Aksjeklasse</u>	<u>Antall</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Aksjekapital</u>
Ordinære aksjer	1 000	31	31 000
Balanseført aksjekapital			31 000

Foretaket har 1 aksjonær og aksjonæren i selskapet pr. 31.12 var:

<u>Aksjonærinformasjon</u>	<u>Antall aksjer</u>	<u>Eier- andel</u>	<u>Stemme- andel</u>
Frost Retail Invest AS	1 000	100 %	100 %
Totalt antall aksjer	1 000	100 %	100 %

Selskapets styremedlemmer er indirekte eier av selskapet gjennom sitt eierskap i UNION Real Estate Fund II Holding AS, som igjen er indirekte eier av Frost Retail Invest II AS.

Note 11 Egenkapital

	<u>Aksjekapital</u>	<u>Overkurs</u>	<u>Annen egenkapital / udekket tap</u>	<u>Sum egenkapital</u>
Egenkapital 01.01.2019	31 000	85 862 564	-12 213 140	73 680 424
<u>Årets endring i egenkapital:</u>				
Årets resultat			8 954 099	8 954 099
Tilleggsutbytte		-9 500 000		-9 500 000
Mottatt (+) / avgitt (-) konsernbidrag med skatteeffekt			-775 254	-775 254
Egenkapital 31.12.2019	31 000	76 362 564	-4 034 295	72 359 269

Frost Retail Invest II AS inngår i konsernet med UNION Real Estate Fund II Holding AS. Konsernregnskap kan fås utlevert på selskapets forretningskontor, Bolette Brygge 1, 0252 Oslo.



Frost Retail Invest II AS

Note 12 Skattekostnad

Årets skattekostnad fremkommer slik:	2019	2018
Betalbar skatt	0	0
Effekt av konsernbidrag	218 661	309 820
Skattekostnad ordinært resultat	218 661	309 820

Beregning av årets skattegrunnlag:	2019	2018
Resultat før skattekostnad	9 172 760	4 845 123
Tilbakeført inntektsført konsernbidrag	-1 108 815	-1 325 663
Tilbakeført inntektsført utbytte	0	-4 125 000
Tilbakeført nedskrivning finansielle eiendeler	-10 495 556	503 171
Andre permanente forskjeller	2 316 711	123 750
Sum skattegrunnlag før fremførbart underskudd	-114 900	21 381
Overført fremførbart underskudd	0	0
Netto avgitt (-)/mottatt(+) konsernbidrag med skatteeffekt	114 900	-21 381
Årets skattegrunnlag	0	0
Betalbar skatt	0	0

Avstemming fra nominell til faktisk skattesats:	2019	2018
Ordinært resultat før skatt	9 172 760	4 845 123
Forventet inntektsskatt etter nominell skattesats (22% / 23%)	2 018 007	1 114 378
Skatteeffekten av følgende poster:		
Skatteeffekt av permanente forskjeller	-1 799 346	-804 558
Årets skattekostnad	218 661	309 820
Effektiv skattesats	2 %	6 %

Selskapet har ingen midlertidige forskjeller pr. 31.12.2019.

Note 13 Gjeld til foretak i samme konsern

Kortsiktig gjeld	31.12.2019	31.12.2018
Frost Retail Invest AS - avgitt konsernbidrag med skattemessig effekt	993 915	1 347 044
Sum kortsiktig konserngjeld	993 915	1 347 044



RSM Norge AS

Til generalforsamlingen i Frost Retail Invest II AS

Filipstad Brygge 1, 0252 Oslo
Pb 1312 Vika, 0112 Oslo
Org.nr: 982 316 588 MVA

T +47 23 11 42 00
F +47 23 11 42 01

www.rsmnorge.no

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Frost Retail Invest II AS' årsregnskap som viser et overskudd på kr 8 954 099. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2019, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettvise bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2019, og av dets resultater 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.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettvise bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik internkontroll 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 avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål med revisjonen 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>

THE POWER OF BEING UNDERSTOOD
AUDIT | TAX | CONSULTING

RSM Norge AS is a member of the RSM network and trades as RSM. RSM is the trading name used by the members of the RSM network. Each member of the RSM network is an independent accounting and consulting firm which practices in its own right. The RSM network is not itself a separate legal entity in any jurisdiction.

RSM Norge AS er medlem av/is a member of Den norske Revisorforening.



Revisors beretning 2019 for Frost Retail Invest II AS



Uttalelse om andre lovmessige krav

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 bokføringsikk i Norge.

Oslo, 5. mars 2020
RSM Norge AS

Trine Angell-Hansen
Statsautorisert revisor