



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 817 997 252  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: FROST RETAIL INVEST AS  
Forretningsadresse: v/UNION Eiendoms kapital AS  
Bolette brygge 1  
0252 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

### 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: Bjørn Henningsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.01.2022

### Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

*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, 12.02.2023



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad		443 936	406 809
<b>Sum kostnader</b>		<b>443 936</b>	<b>406 809</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-443 936</b>	<b>-406 809</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap			40 229 472
Annen renteinntekt			413 582
<b>Sum finansinntekter</b>			<b>40 643 054</b>
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler		6 545 791	
Annen rentekostnad		5 386 622	10 139 588
Annen finanskostnad		6 648	1 242 037
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>11 939 061</b>	<b>11 381 625</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-11 939 061</b>	<b>29 261 429</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-12 382 997</b>	<b>28 854 619</b>
Skattekostnad på ordinært resultat		-909 156	357 201
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-11 473 841</b>	<b>28 497 418</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-11 473 841</b>	<b>28 497 418</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-11 473 841</b>	<b>28 497 418</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-11 473 841</b>	<b>28 497 418</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Ordinært utbytte			15 772 649
Avsatt til annen egenkapital		-11 473 841	12 724 769
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-11 473 841</b>	<b>28 497 418</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel		909 156	
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>909 156</b>	
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap		222 889 555	606 537 837
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>222 889 555</b>	<b>606 537 837</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>223 798 711</b>	<b>606 537 837</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Konsernfordringer		379 499 868	113 764 877
<b>Sum fordringer</b>		<b>379 499 868</b>	<b>113 764 877</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		11 699 377	11 211 344
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>11 699 377</b>	<b>11 211 344</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>391 199 245</b>	<b>124 976 221</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>614 997 956</b>	<b>731 514 057</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital		100 000	100 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>100 000</b>	<b>100 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Annen egenkapital		181 379 503	295 853 343
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>181 379 503</b>	<b>295 853 343</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>181 479 503</b>	<b>295 953 343</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		57 101 216	305 670 300
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>57 101 216</b>	<b>305 670 300</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>57 101 216</b>	<b>305 670 300</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		6 250	
Betalbar skatt			345 445
Utbytte			15 772 649
Kortsiktig konserngjeld		375 948 710	111 891 911
Annen kortsiktig gjeld		462 277	1 880 409
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>376 417 237</b>	<b>129 890 414</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>433 518 453</b>	<b>435 560 714</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>614 997 956</b>	<b>731 514 057</b>



RSM Norge AS

Ruseløkkveien 30, 0251 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](http://www.rsmnorge.no)

Til generalforsamlingen i Frost Retail Invest AS

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert Frost Retail Invest AS' årsregnskap som viser et underskudd på kr 11 473 842. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap og kontantstrømpstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og 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 2021, 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 de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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.

### Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for informasjonen i årsberetningen. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke informasjonen i årsberetningen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese årsberetningen. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom årsberetningen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i årsberetningen ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom årsberetningen fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

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.

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/s a member of Den norske Revisorforening.

Pemneo Dokumentnøkkel: N6CYY-OEYZH-03Y78-XNEIB-JOLSW-UPXNM



Revisors beretning 2021 for Frost Retail Invest AS

## *Ledelsens ansvar for årsregnskapet*

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende 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 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 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>

Oslo, 2. februar 2022  
RSM Norge AS

Per-Henning Lie  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Pemmo Dokumentnøkkel: N6CYY-OEYZH-03Y78-XNEIB-JOLSW-UPXNM



# 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."

## Per-Henning Schulz Lie

Partner

På vegne av: RSM Norge AS

Serienummer: 9578-5997-4-211409

IP: 188.95.xxx.xxx

2022-02-02 15:45:12 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: N6CYY-OEYZH-03Y78-XNEIB-JOLSW-UPXNM

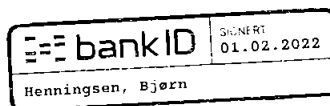
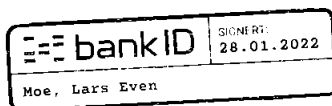
Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert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



**Frost Retail Invest AS**  
**Org. nr. 817 997 252**

## ÅRSBERETNING FOR REGNSKAPSÅRET 2021

### **Virksomhetens art og tilholdssted**

Selskapets formål 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 er dermed står i forbindelse.

Selskapet har sitt hovedkontor på Bolette brygge 1 i Oslo.

### **Eiendomskonsernet**

Frost Retail Invest AS er et heleid datterselskap av Frost Retail Holding AS. Frost Retail Holding AS er et deleid selskap av UNION Real Estate Fund II Holding AS. UNION Real Estate Fund II Holding AS utarbeider konsernregnskap som inkluderer Frost Retail Invest AS med datterselskaper. Selskapet utarbeider ikke selv konsernregnskap.

### **Redegjørelse for fortsatt drift**

Selskapets økonomiske og finansielle stilling er god. Selskapet står godt rustet til å møte fremtidens utfordringer og krav til konkurransekraft. Årsoppgjøret er således avlagt under forutsetning om fortsatt drift. Styret bekrefter at forutsetningen om fortsatt drift er tilstede.

### **Arbeidsmiljø**

Selskapet har ingen ansatte pr 31.12.2021.

### **Styreansvarsforsikring**

Det sittende styret er dekket for styreansvar av styreansvarsforsikring tegnet av selskapskapets forvalter.

### **Likestilling**

Frost Retail Invest AS forskjellsbehandler ikke kvinner og menn. Etter vår oppfatning er likestillingsspørsmål tilfredsstillende ivaretatt, og det er ikke iverksatt eller planlagt konkrete tiltak innenfor dette området.

### **Miljørapportering**

Frost Retail Invest AS har de seneste årene arbeidet aktivt for en bærekraftig fremtid, med vekt på redusert ressursbruk gjennom helhetlige løsninger og fremtidsrettet bruk av arkitektur, estetikk, teknologi og materialer.

Selskapets samlede energiforbruk, inklusive det våre leietakere forbruker gjennom året er i hovedsak levert som elektrisk kraft. Utslipp til det ytre miljø i forbindelse med oppvarming er således lite og det arbeides løpende med energibesparende tiltak. For øvrig er det ikke vesentlige forhold som påvirker det ytre miljø.

Selskapet og konsernet forurensrer ikke det ytre miljø utover det som er normalt for den virksomheten selskapet driver.



## Marked og fremtidsutsikter

Verdiutviklingen på datterselskapet Frost Retail Properties AS sin eiendomsportefølje er nær knyttet til utviklingen i makroøkonomiske faktorer og spesielt forbruksveksten. Så lenge norsk økonomi preges av vekst anses porteføljerisikoen som lav. Det begrunnes bl.a. i en veldiversifisert og mangeartet eiendoms- og leietakerportefølje, fordelt over store deler av landet. Styret forventer en stabil verdiutvikling på eiendomsportefølje under forutsetning av at det ikke skjer vesentlige makroøkonomiske skift i økonomien.

## Finansiell risiko

### Markedsrisiko

Selskapet er lite eksponert for endringer i valutakurser, da hoveddelen av virksomheten opererer i nasjonal valuta.

Selskapet er i investerings- og salgsoyemed eksponert for endringer i rentenivået, da dette påvirker yielden og finanskostnadene.

### Likviditetsrisiko

Styret anser likviditetssituasjonen som tilfredsstillende.

## Økonomi

Selskapet hadde i 2021 et underskudd på NOK 11 473 842. Driftsresultatet for selskapet var på NOK – 443 936 for 2021 sammenlignet med NOK – 406 809 i 2020.

Totalkapitalen var ved utgangen av året på NOK 614 997 956 sammenlignet med NOK 731 514 058 pr 31.12.2020. Egenkapitalandelen per 31.12.2021 var 29,5%, sammenlignet med 40,5% pr 31.12.2020.

Selskapets underskudd utgjør NOK 11 473 842 og er disponert som følger:

Overføring fra annen egenkapital	NOK – 11 473 842
Sum overføringer	NOK – 11 473 842

Etter styrets oppfatning gir det fremlagte resultatregnskap, balanse og kontantstrømoppstilling, med tilhørende noter, et riktig uttrykk for selskapets stilling og resultatet av virksomheten for regnskapsåret 2021. Styret foreslår at det fremlagte regnskap fastsettes som selskapets resultatregnskap og balanse for 2021.

Utover det som framgår av årsregnskapet og årsberetningen kjenner styret ikke til markeds- eller prisforhold som har betydning for vurderingen av selskapets stilling og resultat.

For øvrig er det ikke inntruffet forhold som det ikke er tatt hensyn til i årsoppgjøret og som er viktig for å bedømme selskapets resultat og stilling.

Styret retter en takk til selskapets ledelse og medarbeidere for godt utført arbeid i 2021.



Oslo, 28. januar 2022

---

Bjørn Henningsen  
Styrets leder

---

Lars Even Moe  
styremedlem

---

Pål Bolstad  
styremedlem



**Årsregnskap for 2021**

**Frost Retail Invest AS**  
**0252 Oslo**

**Organisasjonsnr. 817 997 252**

**Innhold:**

**Årsberetning**  
**Resultatregnskap**  
**Balanse**  
**Kontantstrømoppstilling**  
**Noter**  
**Revisjonsberetning**



## Frost Retail Invest AS

### Resultatregnskap

	Note	2021	2020
<b>Sum driftsinntekter</b>		<u>0</u>	<u>0</u>
Annen driftskostnad	3	(443 936)	(406 809)
<b>Sum driftskostnader</b>		<u>(443 936)</u>	<u>(406 809)</u>
<b>Driftsresultat</b>		<u>(443 936)</u>	<u>(406 809)</u>
Inntekt på investering i datterselskap	6	-	40 229 472
Annen renteinntekt		-	413 582
<b>Sum finansinntekter</b>		<u>-</u>	<u>40 643 054</u>
Nedskrivning av finansielle anleggsmidler	5	(6 545 791)	-
Annen rentekostnad	10	(5 386 622)	(10 139 588)
Annen finanskostnad		(6 648)	(1 242 037)
<b>Sum finanskostnader</b>		<u>(11 939 061)</u>	<u>(11 381 625)</u>
<b>Netto finans</b>		<u>(11 939 061)</u>	<u>29 261 429</u>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<u>(12 382 998)</u>	<u>28 854 619</u>
Skattekostnad på ordinært resultat	12	909 156	(357 201)
<b>Arsresultat</b>		<u>(11 473 842)</u>	<u>28 497 418</u>
<b>Overføringer</b>			
Tilleggsutbytte		-	239 463 094
Avsatt utbytte		-	15 772 649
Overføring til (+) / fra (-) overkurs		-	(87 827 535)
Avsetning til dekning av tidligere udekket tap		-	-
Overføringer til (+) / fra (-) annen egenkapital / udekket tap		(11 473 842)	(138 910 790)
<b>Sum overføringer</b>	9	<u>(11 473 842)</u>	<u>28 497 418</u>



## Frost Retail Invest AS

### BALANSE

	Note	31.12.2021	31.12.2020
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	12	909 156	0
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>909 156</b>	<b>0</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	5,11	222 889 555	606 537 837
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>222 889 555</b>	<b>606 537 837</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>223 798 711</b>	<b>606 537 837</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Fordringer på foretak i samme konsern	6	379 499 868	113 764 877
<b>Sum Fordringer</b>		<b>379 499 868</b>	<b>113 764 877</b>
Bankinnskudd, kontanter og lignende	7	11 699 377	11 211 344
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>11 699 377</b>	<b>11 211 344</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>391 199 245</b>	<b>124 976 221</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>614 997 956</b>	<b>731 514 058</b>



### Frost Retail Invest AS

#### BALANSE

	Note	31.12.2021	31.12.2020
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital (1 000 aksjer à kr 100,00)	8,9	100 000	100 000
Overkurs		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>100 000</b>	<b>100 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	9	181 379 503	295 853 343
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>181 379 503</b>	<b>295 853 343</b>
<b>Sum egenkapital</b>	9	<b>181 479 503</b>	<b>295 953 343</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	10	57 101 216	305 670 300
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>57 101 216</b>	<b>305 670 300</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>57 101 216</b>	<b>305 670 300</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		6 250	0
Gjeld til foretak i samme konsern	11	375 948 710	111 891 911
Avsatt utbytte	9	0	15 772 649
Betalbar skatt	12	0	345 445
Annen kortsiktig gjeld	13	462 277	1 880 409
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>376 417 237</b>	<b>129 890 414</b>
<b>Sum Gjeld</b>		<b>433 518 453</b>	<b>435 560 714</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>614 997 956</b>	<b>731 514 058</b>

I styret for Frost Retail Invest AS  
18.02.2022

Bjørn Henningsen  
Styrets leder

Lars Even Moe  
Styremedlem

Pål Bolstad  
Styremedlem



## Frost Retail Invest AS

### Kontantstrømoppstilling

	2021	2020
Ordinært resultat før skattekostnad	-12 382 998	28 854 619
Periodens betalte skatt	-345 445	-1 938 661
Inntektsført konsernbidrag	0	-40 229 472
Nedskrivninger / reversering av nedskrivninger (-)	6 545 791	0
Endring i leverandørgjeld	6 250	0
Ut (-) / innbetalinger (+) i konsernmellomværende	33 340 149	1 003 915
Endring i andre tidsavgrensningsposter	-1 418 131	-6 495 302
<b>A: Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>	<b>25 745 616</b>	<b>-18 804 901</b>
Innbetaling av utbytte og konsernbidrag fra konsernselskap	97 800 000	163 667 500
<b>B: Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</b>	<b>97 800 000</b>	<b>163 667 500</b>
Ut (-) / innbetalinger (+) i konsernmellomværende	244 284 150	113 445 400
Nedbetaling av gjeld til kredittinstitusjoner	-248 569 084	-13 771 700
Utbetalinger av utbytte	-118 772 649	-239 463 094
<b>C: Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</b>	<b>-123 057 583</b>	<b>-139 789 394</b>
<b>Netto likviditetsendring gjennom perioden (A+B+C)</b>	<b>488 033</b>	<b>5 073 205</b>
Likviditetsbeholdning ved periodestart	11 211 344	6 138 139
Likviditetsbeholdning ved periodeslutt	11 699 377	11 211 344
<b>Netto endring i bankinnskudd og lignende</b>	<b>488 033</b>	<b>5 073 205</b>



## Frost Retail Invest AS

### NOTER TIL REGNSKAPET 20201

#### Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven av 1998 og god regnskapsskikk i Norge.

#### Regnskapsperiode

Regnskapet inneholder tall for perioden 01.01. - 31.12.2021.

#### Datterselskap

Datterselskap vurderes etter kostmetoden i selskapsregnskapet. Investeringen 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 regnskapsskikk. 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.

#### Klassifisering og vurdering balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter anskaffelsestidspunktet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel / langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på opptakstidspunktet.

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk og vurderes til anskaffelseskost.

Andre anleggsmidler enn driftsmidler nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

#### 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 nyttegjort.

I den grad konsernbidrag ikke er resultatført er skatteeffekten av konsernbidraget ført direkte mot investeringen i balansen.

#### Finansinntekter

Renteinntekter inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

#### Renteswapavtaler

Ved kontantstrømsikring av fremtidige rentekostnader, hvor sikringsinstrumentene skal sikre variasjoner i fremtidige kontantstrømmer, bokføres ikke sikringsinstrumentet i balansen så lenge sikringen er vurdert til å være effektiv.

#### Kontantstrømpoppstilling

Kontantstrømpoppstillingen utarbeides etter den indirekte metoden. Kontanter og kontantekvivalenter omfatter kontanter, bankinnskudd og andre kortsiktige likvide plasseringer, som umiddelbart og med uvesentlig kursrisiko kan konverteres til kjente kontantbeløp og med gjenværende løpetid mindre enn 3 måneder fra anskaffelsesdato.



## Frost Retail Invest 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. All virksomhet er i Norge.

### 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

	2021	2020
Lovpålagt revisjon inkl. forholdsmessig mva	62 136	48 438
Andre revisjonstjenester inkl. forholdsmessig mva	-	-
<b>Sum kostnadsført</b>	<b>62 136</b>	<b>48 438</b>

### 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 31.12.2021	Selskapets resultat for 2021
Frost Retail Invest II AS	Oslo	130 507 231	100 %	25 456 843	1 569 006
Frost Retail Properties AS	Oslo	1 207 203 904	100 %	106 693 000	262 086 000
<b>Sum investering i datterselskap</b>		<b>1 337 711 135</b>			
Anskaffelseskost aksjer		1 337 711 135			
Utdelinger klassifisert som redusert kostpris		-1 102 137 571			
Nedskrivning aksjer		-12 684 009			
<b>Sum investering i datterselskap</b>		<b>222 889 555</b>			

### Note 6 Fordringer på foretak i samme konsern

Kortsiktige fordringer	31.12.2021	31.12.2020
Frost Retail Invest II AS - konsernbidrag med skattemessig effekt	1 704 676	1 846 482
Andre kortsiktige fordringer	15 964 877	-
Frost Retail Properties AS - utbytte	-	19 772 649
Frost Retail Properties AS - konsernbidrag m/skattemessig effekt	-	11 145 746
Frost Retail Properties AS - konsernbidrag uten skattemessig effekt	361 830 315	81 000 000
<b>Sum kortsiktig konsernfordring</b>	<b>379 499 868</b>	<b>113 764 877</b>



## Frost Retail Invest AS

### Note 7 Bankinnskudd, kontanter og lignende

Posten inneholder kun frie midler.

### Note 8 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Foretaket har 1 000 aksjer pålydende kr. 100,00 noe som gir en samlet aksjekapital på kr. 100 000.  
Foretaket har en aksjeklasse, ordinære aksjer. Alle aksjene gir like stemmerettigheter.

Aksjeklasse	Antall	Pålydende	Aksjekapital
Ordinære aksjer	1 000	100	100 000
<b>Balansført aksjekapital</b>			<b>100 000</b>

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

Aksjonærinformasjon	Antall aksjer	Eierandel	Stemmeandel
Frost Retail Holding AS	1 000	100 %	100 %
<b>Totalt antall aksjer</b>	<b>1 000</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>

Selskapets styremedlemmer er indirekte eier av selskapet gjennom sitt eierskap i UREF II Holding AS som igjen er indirekte eier av Frost Retail Invest AS.

### Note 9 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital / udekket tap	Sum egenkapital
<b>Egenkapital 01.01.2021</b>	<b>100 000</b>	-	-	<b>295 853 343</b>	<b>295 953 343</b>
<b>Årets endring i egenkapital:</b>					
Årets resultat				-11 473 841	-11 473 841
Tilleggsutbytte				-103 000 000	-103 000 000
<b>Egenkapital 31.12.2021</b>	<b>100 000</b>	-	-	<b>181 379 503</b>	<b>181 479 503</b>

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

### Note 10 Gjeld til kredittinstitusjoner og pantstillelser

Spesifikasjon	31.12.2021	31.12.2020
Langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	57 101 216	305 670 300
Kortsiktige påløpne renter av gjeld til kredittinstitusjoner	382 277	1 810 409
<b>Sum</b>	<b>57 483 493</b>	<b>307 480 709</b>
<b>Balansført verdi av eiendeler pantsatt for egen gjeld</b>	<b>222 889 555</b>	<b>606 537 837</b>

Selskapet har et pantelån i DNB. Lånet forfaller til betaling innen 31.03.2023.  
Lånet er sikret direkte i datterselskapenes eiendommer og selskapets aksjer i datterselskapene.



## Frost Retail Invest AS

### Note 11 Gjeld til foretak i samme konsern

<b>Kortsiktig gjeld</b>	<b>31.12.2021</b>	<b>31.12.2020</b>
Frost Retail Properties AS	375 948 710	111 891 911
<b>Sum kortsiktig konserngjeld</b>	<b>375 948 710</b>	<b>111 891 911</b>

### Note 12 Skattekostnad

<b>Årets skattekostnad fremkommer slik:</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Betalbar skatt	-	345 445
Effekt av konsembidrag	-	-
Endring i utsatt skatt	-909 156	11 756
Effekt av endring i skattesats	-	-
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>-909 156</b>	<b>357 201</b>

<b>Beregning av årets skattegrunnlag:</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Resultat før skattekostnad	-12 382 998	28 854 619
Andre permanente forskjeller	-	6 267
Tilbakeført nedskrivning av finansielle anl.midler	6 545 791	-
Tilbakeført inntektsført konsembidrag/utbytte	0	-40 229 472
Endring i midlertidige forskjeller	0	-53 438
<b>Sum skattegrunnlag før fremførbart underskudd</b>	<b>-5 837 207</b>	<b>-11 422 024</b>
Overført fremførbart underskudd	4 132 531	0
Anvendelse av framførbart underskudd	0	-
Avgitt (-)/mottatt(+) konsembidrag med skatteeffekt	1 704 676	12 992 228
<b>Årets skattegrunnlag</b>	<b>0</b>	<b>1 570 204</b>
<b>Betalbar skatt</b>	<b>0</b>	<b>345 445</b>

<b>Avstemming fra nominell til faktisk skattesats:</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Ordinært resultat før skatt	-12 382 998	28 854 619
Forventet inntektsskatt etter nominell skattesats (22%)	-2 724 260	6 348 016
<b>Skatteeffekten av følgende poster:</b>		
Skatteeffekt av endring i skatteregler	-	-
Skatteeffekt permanente forskjeller	1 815 103	-5 990 815
Årets skattekostnad	-909 156	357 201
<b>Effektiv skattesats</b>	<b>7 %</b>	<b>1 %</b>

<b>Spesifikasjon av midlertidige forskjeller:</b>	<b>31.12.2020</b>	<b>31.12.2021</b>	<b>Endring</b>
Fremførbart underskudd	-	-4 132 531	4 132 531
<b>Netto midlertidige forskjeller</b>	<b>-</b>	<b>-4 132 531</b>	<b>4 132 531</b>
Ikke balanseført utsatt skattefordel	-	-	-
<b>Sum midlertidige forskjeller</b>	<b>-</b>	<b>-4 132 531</b>	<b>4 132 531</b>
<b>Netto utsatt skatt i balansen (22%)</b>	<b>-</b>	<b>-909 156</b>	<b>909 156</b>

Utsatt skatt / utsatt skattefordel i balansen avsettes på grunnlag av forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier i henhold til norsk regnskapsstandard for skatt. Midlertidige skatteøkende og skattereduserende forskjeller som kan utlignes er nettoført.



**Frost Retail Invest AS**

<b>Note</b>	<b>13</b>	<b>Annen kortsiktig gjeld</b>	<b>31.12.2021</b>	<b>31.12.2020</b>
		Andre påløpte kostnader	80 000	70 000
		Påløpne gjeldsrenter til kredittinstitusjoner	382 277	1 810 409
		<b>Sum annen kortsiktig gjeld</b>	<b>462 277</b>	<b>1 880 409</b>