



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 912 790 665
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: FREDRIKSTAD APARTMENTS AS
Forretningsadresse: Valhalls gate 3
1608 FREDRIKSTAD

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: 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: Bjørn Bringa
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.02.2022

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, 17.03.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		950 000	1 145 715
Leieinntekter fast eiendom		486 577	169 883
Sum inntekter		1 436 577	1 315 598
Kostnader			
Lønnskostnad	1, 2, 3, 4	3 394	
Avskrivning på driftsmidler og immaterielle eiendeler	7	237 900	235 200
Annen driftskostnad	5	341 808	386 291
Sum kostnader		583 102	621 491
Driftsresultat		853 475	694 107
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt			81
Annen finansinntekt			1 941
Sum finansinntekter			2 022
Annen rentekostnad		128	5
Sum finanskostnader		128	5
Netto finans		-128	2 017
Ordinært resultat før skattekostnad		853 347	696 124
Skattekostnad på ordinært resultat	9, 10	160 523	
Ordinært resultat etter skattekostnad		692 824	696 124
Årsresultat		692 824	696 124
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		692 824	696 124
Sum overføringer og disponeringer		692 824	696 124



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	7	12 441 200	12 636 100
Maskiner og anlegg	8	257 844	
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner, ol.	7	26 500	
Sum varige driftsmidler		12 725 544	12 636 100
Sum anleggsmidler		12 725 544	12 636 100
Omløpsmidler			
Varer			
Varer	13	574 500	
Sum varer		574 500	
Fordringer			
Kundefordringer		31 074	
Andre fordringer	15	33 624	55 828
Sum fordringer		64 698	55 828
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	12	357 719	39 060
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		357 719	39 060
Sum omløpsmidler		996 917	94 887
SUM EIENDELER		13 722 461	12 730 987
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital (300 aksjer à kr 100,00)	6, 11	30 000	30 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Annen innskutt egenkapital	11	4 086 500	4 086 500
Sum innskutt egenkapital		4 116 500	4 116 500
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	11	3 870 894	4 563 718
Sum opptjent egenkapital		-3 870 894	-4 563 718
Sum egenkapital	11	245 606	-447 218
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	10	160 523	
Sum avsetninger for forpliktelser		160 523	
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	14	13 168 663	13 164 963
Sum annen langsiktig gjeld		13 168 663	13 164 963
Sum langsiktig gjeld		13 329 186	13 164 963
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		70 750	13 243
Annen kortsiktig gjeld	14	76 920	
Sum kortsiktig gjeld		147 670	13 243
Sum gjeld		13 476 855	13 178 205
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		13 722 461	12 730 987



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 225556

Enheten

Organisasjonsnummer: 912 790 665
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: FREDRIKSTAD APARTMENTS AS
Forretningsadresse: Valhalls gate 3
1608 FREDRIKSTAD

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: 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: Bjørn Bringa
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.02.2022

Revisjon

Selskapet har besluttet at årsregnskapet
ikke skal revideres: Ja
Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern
autorisert regnskapsfører: Ja
Ekstern autorisert regnskapsfører har i
løpet av regnskapsåret bistått ved den
løpende regnskapsføringen eller utført
andre tjenester for selskapet enn å
utarbeide årsregnskapet: Ja

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap 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, 26.04.2022

Brønnøysundregistrene
Postadresse: Postboks 900, 8910 Brønnøysund
Telefon: 75 00 75 00
E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no
Organisasjonsnummer: 974 760 673



Organisasjonsnr: 912 790 665
FREDRIKSTAD APARTMENTS AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		950 000	1 145 715
Leieinntekter fast eiendom		486 577	169 883
Sum inntekter		1 436 577	1 315 598
Kostnader			
Lønnskostnad	1, 2, 3,	3 394	
Avskrivning på driftsmidler og immaterielle eiendeler	7	237 900	235 200
Annen driftskostnad	5	341 808	386 291
Sum kostnader		583 102	621 491
Driftsresultat		853 475	694 107
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt			81
Annen finansinntekt			1 941
Sum finansinntekter			2 022
Annen rentekostnad		128	5
Sum finanskostnader		128	5
Netto finans		-128	2 017
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på ordinært resultat	9, 10	160 523	
Ordinært resultat etter skattekostnad		692 824	696 124
Årsresultat		692 824	696 124
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		692 824	696 124
Sum overføringer og disponeringer		692 824	696 124



Organisasjonsnr: 912 790 665
FREDRIKSTAD APARTMENTS AS

BALANSE

Beløp i: NOK **Note** **2021** **2020**

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	7	12 441 200	12 636 100
Maskiner og anlegg	8	257 844	
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner, ol.	7	26 500	
Sum varige driftsmidler		12 725 544	12 636 100
Sum anleggsmidler		12 725 544	12 636 100

Omløpsmidler

Varer

Varer	13	574 500	
Sum varer		574 500	

Fordringer

Kundefordringer		31 074	
Andre fordringer	15	33 624	55 828
Sum fordringer		64 698	55 828

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende	12	357 719	39 060
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		357 719	39 060
Sum omløpsmidler		996 917	94 887

SUM EIENDELER **13 722 461** **12 730 987**

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital (300 aksjer à kr 100,00)	6, 11	30 000	30 000
Annen innskutt egenkapital	11	4 086 500	4 086 500
Sum innskutt egenkapital		4 116 500	4 116 500

Opptjent egenkapital

Udekket tap	11	3 870 894	4 563 718
-------------	----	-----------	-----------



Sum opptjent egenkapital		-3 870 894	-4 563 718
Sum egenkapital	11	245 606	-447 218
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	10	160 523	
Sum avsetninger for forpliktelses		160 523	
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	14	13 168 663	13 164 963
Sum annen langsiktig gjeld		13 168 663	13 164 963
Sum langsiktig gjeld		13 329 186	13 164 963
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		70 750	13 243
Annen kortsiktig gjeld	14	76 920	
Sum kortsiktig gjeld		147 670	13 243
Sum gjeld		13 476 855	13 178 205
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		13 722 461	12 730 987



Organisasjonsnr: 912 790 665
FREDRIKSTAD APARTMENTS AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak. Salgsinntekter Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres. Klassifisering og vurdering av balanseposter Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som knytter seg til varekretsløpet. For andre poster enn kundefordringer omfattes poster som forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen. Anleggsmidler er eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld med unntak av andre avsetninger 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. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap. Varige driftsmidler Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlenes levetid dersom de har antatt levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 15.000. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. 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 skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og skattevirkningen er beregnet på nettogrunnlaget. Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2020 til 2021.

Note

2

Antall årsverk i regnskapsåret

0.00

Note

3

Spesifisering av resultatregnskapet

Lønnskostnader

<u>Andre ytelser</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
----------------------	--------------	------------------



3394.00

<u>Sum lønnskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	3394.00	

Note

Ekstraordinære inntekter og kostnader

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
------------	--------------

<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
---------------------------------	----------------------------	----------------------------

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
--	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Pantstillelse</u>	<u>Beløp</u>
----------------------	--------------

<u>Beholdning av egne aksjer</u>	<u>Antall</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Andel av aksjek.</u>
----------------------------------	---------------	------------------	-------------------------

Note

15

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer



Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse

Note

Noteopplysninger ut over minimumskravene for små foretak
Se eventuelle andre vedlegg.



Noter 2021

Fredrikstad Apartments AS

Regnskapsprinsipper

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

Salgsinntekter

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som knytter seg til varekretsløpet. For andre poster enn kundefordringer omfattes poster som forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen. Anleggsmidler er eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen.

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

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld med unntak av andre avsetninger 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. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlenes levetid dersom de har antatt levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 15.000. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

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 skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og skattevirkningen er beregnet på netto grunnlaget.

Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2020 til 2021.



Note 1 - Obligatorisk tjenestepensjon

Virksomheten er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 2 - Antall årsverk

Selskapet har ikke hatt noen årsverk sysselsatt i regnskapsåret.

Note 3 - Lønnskostnader etc

	2021	2020
Andre ytelser	3 394	
Sum	3 394	

Note 4 - Ytelser til ledende personer

Det er ikke gitt ytelser til ledende personer.

Note 5 - Revisjon

Selskapet oppfyller kravene til fravalg revisor, og dette er valgt. Årsregnskapet er utarbeidet av autorisert regnskapsførerselskap.

Note 6 - Aksjekapital og aksjonærer

Aksjeklasse	Antall aksjer	Pålydende	Bokført verdi
Ordinære aksjer	300	100,00	30 000,00
Sum	300		30 000,00

Akseieier	Antall aksjer	Eierandel	Aksjeklasse
Valhalla Holding AS	300	100,00%	Ordinære aksjer
Totalt antall aksjer	300	100,00%	

Note 7 - Spesifikasjon av varige driftsmidler

	Tomter	Bygninger og annen fast eiendom	Driftsløsøre, inventar o.l	Sum
Anskaffelseskost 01.01.2021	170 000	13 851 125	6 600	14 027 725
Tilgang i året	0	43 000	26 500	69 500
Avgang i året	0	0	0	0
Anskaffelseskost 31.12.2021	170 000	13 894 125	33 100	14 097 225
Akk. av- og nedskr. 01.01.2021		(1 385 025)	(6 600)	(1 391 625)
Akkumulerte avskr. 31.12.2021		(1 622 925)	(6 600)	(1 629 525)
Balanseført verdi pr. 31.12.2021	170 000	12 271 200	26 500	12 467 700
Årets avskrivninger		(237 900)		(237 900)
Økonomisk levetid		10 - 70 år	0 - 3 år	
Avskrivningsplan: Lineær		1,43 - 10 %	0 - 33,33 %	

Note 8 - Aktiverte kostnader

Det er balanseført kr. 257 844 som gjelder kostnader vedr. ombygning av deler av forretningseiendommen til leiligheter.



Note 9 - Skatt

	2021	2020
Ordinært resultat før skattekostnad	853 347	696 124
+/- Permanente forskjeller	5 105	2 237
+/- Årets endring i midlertidige forskjeller	(268 992)	(312 504)
- Fremførbart underskudd / korreksjonsinntekt	(589 459)	(385 857)
Årets skattegrunnlag	0	0
<hr/>		
+/- Endring i utsatt skatt	160 523	
Skattekostnad i resultatregnskapet	160 523	0
<hr/>		
Betalbar skatt i balansen	0	0

Note 10 - Midl. forskjeller - Utsatt skatt/skattefordel

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.

Midlertidige forskjeller knyttet til:	01.01.2021	31.12.2021	Endring
Anleggsmidler	1 961 099	2 230 091	(268 992)
Skattemessig fremførbart underskudd	(2 089 901)	(1 500 442)	(589 459)
Netto forskjeller	(128 802)	729 649	(858 451)
Skattereduserende forskjeller som ikke kan utlignes	128 802	0	128 802
Sum midlertidige forskjeller	0	729 649	(729 649)
Utsatt skatt 31.12.21. basert på 22%	0	160 523	(160 523)

Note 11 - Egenkapital

	Aksjekapital	Annen innsk. EK	Udekket tap	Sum
Egenkapital 01.01.2021	30 000	4 086 500	(4 563 718)	(447 218)
Årets resultat			692 824	692 824
Egenkapital 31.12.2021	30 000	4 086 500	(3 870 894)	245 606

Note 12 - Bankinnskudd

Posten inneholder kun frie midler.

Note 13 - Varer

Det er under posten varer oppført kr. 574 500 som gjelder betaling for kjøp av 1 leilighet i 2021 som er beregnet for videresalg i 2022.

Note 14 - Konserngjeld og gjeld til aksjonær

Selskapet har pr. 31.12.2021 gjeld på kr. 13 168 663 til morselskapet Valhalla Holding AS. Videre har selskapet et lån til selskapets aksjonær i Valhalla Holding AS på kr. 76 192 pr. 31.12.2021. Låneforholdene er ikke renteberegnet.

Morselskapet har stilt sikkerhet for lån oppad til 22 MNOK i eiendom med Gnr. 300 og Bnr. 1407 i Fredrikstad kommune.

Note 15 - Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer

Selskapet har ikke gitt lån eller sikkerhetsstillelse til medlemmer av styrende organer.