



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 928 808 076  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: FABRITIUSALLEEN UTVIKLING AS  
Forretningsadresse: Tjuvholmen allé 3  
0252 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

### 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: Fredrik Kolsrud  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 04.06.2024

### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 03.07.2025



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt	1	29 827 019	25 000 516
<b>Sum inntekter</b>		<b>29 827 019</b>	<b>25 000 516</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad	2	27 183 402	22 729 807
Lønnskostnad	6		
Annen driftskostnad		62 500	
<b>Sum kostnader</b>		<b>27 245 902</b>	<b>22 729 807</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>2 581 117</b>	<b>2 270 709</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern			84 768
<b>Sum finanskostnader</b>			<b>84 768</b>
<b>Netto finans</b>			<b>-84 768</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>2 581 117</b>	<b>2 185 942</b>
Skattekostnad på resultat	3	567 845	480 577
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>2 013 272</b>	<b>1 705 365</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>2 013 272</b>	<b>1 705 365</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>2 013 272</b>	<b>1 705 365</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>2 013 272</b>	<b>1 705 365</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Avsatt til annen egenkapital		2 013 272	1 705 365
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>2 013 272</b>	<b>1 705 365</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	7		
Investering i annet foretak i samme konsern	7		
Investeringer i tilknyttet selskap	7		
Investeringer i aksjer og andeler	7		
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Sum varer</b>	2	<b>90 486 182</b>	<b>38 565 646</b>
<b>Fordringer</b>			
Andre kortsiktige fordringer		272 766	346 243
Konsernfordringer	4	5 570	5 570
<b>Sum fordringer</b>		<b>278 336</b>	<b>351 813</b>
<b>Investeringer</b>			
Aksjer og andeler i foretak i samme konsern	7		
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	5	6 204	38 831
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>6 204</b>	<b>38 831</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>90 770 722</b>	<b>38 956 290</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>90 770 722</b>	<b>38 956 290</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	8, 9	30 000	30 000
Beholdning av egne aksjer	8		
Annen innskutt egenkapital	9	-5 570	-5 570
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>24 430</b>	<b>24 430</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	9	5 570	1 710 935
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>5 570</b>	<b>1 710 935</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>30 000</b>	<b>1 735 365</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	3	1 048 422	480 577
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>1 048 422</b>	<b>480 577</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	10	69 061 917	29 898 658
Langsiktig konserngjeld	4	7 656 936	5 104 768
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>76 718 853</b>	<b>35 003 426</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>77 767 275</b>	<b>35 484 003</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		8 874 596	1 573 710
Kortsiktig konserngjeld	4	3 718 636	
Annen kortsiktig gjeld		380 215	163 213
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>12 973 447</b>	<b>1 736 923</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>90 740 722</b>	<b>37 220 926</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>90 770 722</b>	<b>38 956 290</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 720214

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 928 808 076  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: FABRITIUSALLEEN UTVIKLING AS  
Forretningsadresse: Tjuvholmen allé 3  
0252 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

#### 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: Fredrik Kolsrud  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 04.06.2024

#### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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

Brønnøysundregistrene, 08.08.2024



Organisasjonsnr: 928 808 076  
FABRITIUSALLEEN UTVIKLING AS

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt	1	29 827 019	25 000 516
<b>Sum inntekter</b>		<b>29 827 019</b>	<b>25 000 516</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad	2	27 183 402	22 729 807
Lønnskostnad	6		
Annen driftskostnad		62 500	
<b>Sum kostnader</b>		<b>27 245 902</b>	<b>22 729 807</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>2 581 117</b>	<b>2 270 709</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern			84 768
<b>Sum finanskostnader</b>			<b>84 768</b>
<b>Netto finans</b>			<b>-84 768</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>2 581 117</b>	<b>2 185 942</b>
Skattekostnad på resultat	3	567 845	480 577
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>2 013 272</b>	<b>1 705 365</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>2 013 272</b>	<b>1 705 365</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>2 013 272</b>	<b>1 705 365</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>2 013 272</b>	<b>1 705 365</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Avsatt til annen egenkapital		2 013 272	1 705 365
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>2 013 272</b>	<b>1 705 365</b>



Organisasjonsnr: 928 808 076  
FABRITIUSALLEEN UTVIKLING AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
--------------	------	------	------

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

##### Finansielle anleggsmidler

Investering i datterselskap	7		
Investering i annet foretak i samme konsern	7		
Investeringer i tilknyttet selskap	7		
Investeringer i aksjer og andeler	7		

<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
--------------------------	--	----------	----------

#### Omløpsmidler

##### Varer

Sum varer	2	90 486 182	38 565 646
-----------	---	------------	------------

##### Fordringer

Andre kortsiktige fordringer		272 766	346 243
Konsernfordringer	4	5 570	5 570
<b>Sum fordringer</b>		<b>278 336</b>	<b>351 813</b>

##### Investeringer

Aksjer og andeler i foretak i samme konsern	7		
---	---	--	--

#### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o. l.	5	6 204	38 831
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>6 204</b>	<b>38 831</b>

<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>90 770 722</b>	<b>38 956 290</b>
-------------------------	--	-------------------	-------------------

<b>SUM EIENDELER</b>		<b>90 770 722</b>	<b>38 956 290</b>
----------------------	--	-------------------	-------------------

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

##### Innskutt egenkapital

Aksjekapital	8, 9	30 000	30 000
Beholdning av egne aksjer	8		
Annen innskutt egenkapital	9	-5 570	-5 570



<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>24 430</b>	<b>24 430</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	9	5 570	1 710 935
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>5 570</b>	<b>1 710 935</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>30 000</b>	<b>1 735 365</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	3	1 048 422	480 577
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>1 048 422</b>	<b>480 577</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	10	69 061 917	29 898 658
Langsiktig konserngjeld	4	7 656 936	5 104 768
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>76 718 853</b>	<b>35 003 426</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>77 767 275</b>	<b>35 484 003</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		8 874 596	1 573 710
Kortsiktig konserngjeld	4	3 718 636	
Annen kortsiktig gjeld		380 215	163 213
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>12 973 447</b>	<b>1 736 923</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>90 740 722</b>	<b>37 220 926</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>90 770 722</b>	<b>38 956 290</b>



Organisasjonsnr: 928 808 076  
FABRITIUSALLEEN UTVIKLING AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

## Note

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

## Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

## Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.



Til generalforsamlingen i Fabritiusalleen Utvikling AS

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Fabritiusalleen Utvikling AS som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap 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 2023, 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 International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Styrets og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige 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 avvirket.

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet. For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til: <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Oslo, 27. juni 2024

**PricewaterhouseCoopers AS**

Chris Håvard Jakobsen  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo  
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, [www.pwc.no](http://www.pwc.no)  
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

**Signers:**

<b>Name</b>	<b>Method</b>	<b>Date</b>
Jakobsen, Chris Håvard	BANKID	2024-07-03 18:16

**This document package contains:**

- Closing page (this page)
- The original document(s)
- The electronic signatures. These are not visible in the document, but are electronically integrated.

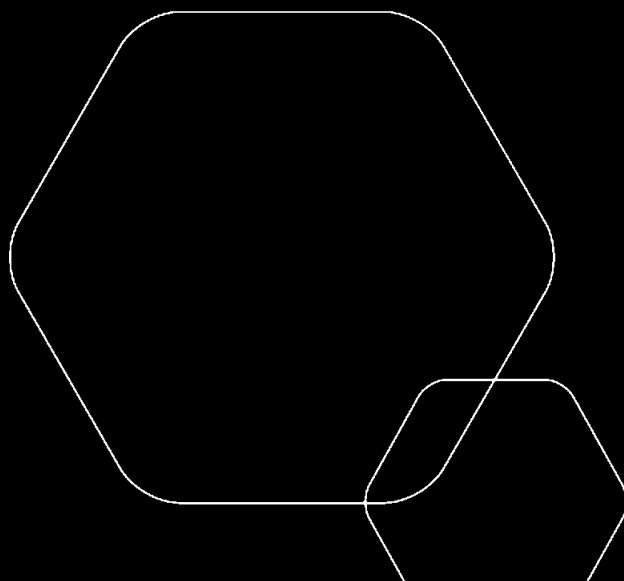


This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.



# Årsregnskap 2023 Fabritiusalleen Utvikling AS

Resultatregnskap  
Balanse  
Noter til regnskapet



Org.nr.: 928 808 076



### RESULTATREGNSKAP

#### FABRITIUSALLEEN UTVIKLING AS

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2023	2022
Annen driftsinntekt	1	29 827 019	25 000 516
Sum driftsinntekter		29 827 019	25 000 516
Varekostnad	2	27 183 402	22 729 807
Annen driftskostnad		62 500	0
Sum driftskostnader		27 245 902	22 729 807
Driftsresultat		2 581 117	2 270 709
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Rentekostnad til foretak i samme konsern		0	84 768
Resultat av finansposter		0	-84 768
Resultat før skattekostnad		2 581 117	2 185 942
Skattekostnad på resultat	3	567 845	480 577
Årsresultat		<b>2 013 272</b>	<b>1 705 365</b>
OVERFØRINGER			
Avsatt til annen egenkapital		2 013 272	1 705 365
Sum overføringer		2 013 272	1 705 365



### BALANSE

#### FABRITIUSALLEEN UTVIKLING AS

EIENDELER	Note	2023	2022
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Lager av varer og annen beholdning	2	90 486 182	38 565 646
<b>FORDRINGER</b>			
Andre kortsiktige fordringer		272 766	346 243
Konsernfordringer	4	5 570	5 570
Sum fordringer		278 336	351 813
<b>INVESTERINGER</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	5	6 204	38 831
Sum omløpsmidler		90 770 722	38 956 290
Sum eiendeler		<b>90 770 722</b>	<b>38 956 290</b>



### BALANSE

#### FABRITIUSALLEEN UTVIKLING AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2023	2022
<strong>EGENKAPITAL</strong>			
<strong>INNSKUTT EGENKAPITAL</strong>			
Aksjekapital	8, 9	30 000	30 000
Annen innskutt egenkapital	9	-5 570	-5 570
Sum innskutt egenkapital		24 430	24 430
<strong>OPPTJENT EGENKAPITAL</strong>			
Annen egenkapital	9	5 570	1 710 935
Sum opptjent egenkapital		5 570	1 710 935
Sum egenkapital		30 000	1 735 365
<strong>GJELD</strong>			
<strong>AVSETNING FOR FORPLIKTELSE</strong>			
Utsatt skatt	3	1 048 422	480 577
Sum avsetning for forpliktelser		1 048 422	480 577
<strong>ANNEN LANGSIKTIG GJELD</strong>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	10	69 061 917	29 898 658
Langsiktig konserngjeld	4	7 656 936	5 104 768
Sum annen langsiktig gjeld		76 718 853	35 003 426
<strong>KORTSIKTIG GJELD</strong>			
Leverandørgjeld		8 874 596	1 573 710
Konserngjeld	4	3 718 636	0
Annen kortsiktig gjeld		380 215	163 213
Sum kortsiktig gjeld		12 973 447	1 736 923
Sum gjeld		90 740 722	37 220 926
Sum egenkapital og gjeld		<b>90 770 722</b>	<b>38 956 290</b>

04.06.2024

Styret i Fabritiusalleen Utvikling AS

Magnus Viermyr  
Styreleder

Christer Andresen  
Styremedlem

Mikkel Viermyr  
Daglig leder



## Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

### DRIFTSINNETEKTER

Driftsinntektene til selskapet knytter seg til salg av boliger som utvikles av selskapet. Inntektsføring skjer iht. ferdigstillelsesgrad og for å beregne dette brukes løpende avregnings metode. For regnskapsåret 2022 ble det ikke ført løpende avregning på prosjektene, men kun aktivering av kostnader på prosjektet til varer i arbeid. Dette medfører derfor en prinsippendring fra 2022..

### 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 reverserer eller kan reverseres i samme periode er utlignet og nettoført.

### KLASSIFISERING OG VURDERING AV OMLØPSMIDLER

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 virkelig verdi.

### VARER

Varer er vurdert til det laveste av anskaffelseskost og netto salgsverdi.

### FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

### ENDRING AV REGNSKAPSPRINSIPP

For regnskapsåret 2022 ble det benyttet fullførts kontrakts metode for inntektsføring av pågående prosjekter. For regnskapsåret 2023 har det vært en prinsippendring hvor det nå benyttes løpende avregnings metode. Av den grunn er sammenligningstall for 2022, samt inngående verdier på egenkapital korrigert.

## Note 1 Salgsinntekter

	2023	2022
Pr. Virksomhetsområde		



Løpende avregning prosjektinntekter	29 827 019	25 000 516
Sum	29 827 019	25 000 516

Geografisk fordeling		
Norge	29 827 019	25 000 516
Sum	29 827 019	25 000 516

Inntekt føres etter løpende avregnings metode. Inntekter i 2023 baserer seg derfor på samlet budsjettert salgsmåling hensyntatt salg- og ferdigstillelsesgrad pr. 31.12.2023.

Inntekter ble ført etter fullførts kontrakts metode i 2022, og sammenligningstall for 2022 er omarbeidet.

## Note 2 Varer

Varelager	2023	2022
Lager av varer under tilvirkning	35 658 646	13 565 130
Varelager opptjent ikke-fakturert inntekt prosjekt	54 827 536	25 000 516
Sum varelager	90 486 182	38 565 646

Varekostnad	2023	2022
Varekostnad	27 183 402	22 814 575
Sum varekostnad	27 183 402	22 814 575

Varelager pr. 31.12.2023 består av påløpte kostnader tilknyttet utvikling av boligprosjekt. Inntektsføring skjer etter løpende avregnings metode.

Av samlet varelagerverdi for Fabritiusalleen Utvikling AS pr. 31.12.2023 er kr. 40 759 988 knyttet til varelager påløpt kostnad, som er aktivert kostnad basert på ferdigstillelsesgrad i prosjektet. Verdien består i tillegg av varelager opptjent ikke-fakturert inntekt basert på salgsgrad og ferdigstillelsesgrad i prosjektet. Varelager opptjent ikke-fakturert er balanseført pr. 31.12.2023 med kr. 54 827 536 og er vurdert til anskaffelseskost.

Varekostnad ble i 2022 bokført etter fullført kontrakts metode, men er i 2023 omarbeidet etter overgang til løpende avregnings metode.

## Note 3 Skatt

Årets skattekostnad	2023	2022
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skatt	567 845	480 577
Skattekostnad ordinært resultat	567 845	480 577
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	2 581 117	2 185 942
Permanente forskjeller	0	0



Endring i midlertidige forskjeller	-8 094 564	0
Skattepliktig inntekt	-5 513 447	2 185 942
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	0
Sum betalbar skatt i balansen	0	0

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

	2023	2022	Endring
Varebeholdning	11 352 566	3 258 002	-8 094 564
Sum	11 352 566	3 258 002	-8 094 564
Akkumulert fremførbart underskudd	-6 587 009	-1 073 562	5 513 447
Grunnlag for utsatt skatt	4 765 557	2 184 440	-2 581 117
Utsatt skatt (22 %)	1 048 422	480 577	-567 846

Note 4 Mellomværende med selskap i samme konsern m.v.

	Kundefordringer		Andre fordringer	
	2023	2022	2023	2022
Foretak i samme konsern		0	5 570	5 570
Sum	0	0	5 570	5 570
	Kortsiktig gjeld		Annen langsiktig gjeld	
	2023	2022	2023	2022
Foretak i samme konsern	3 718 636	0	7 656 936	5 104 768
Sum	3 718 636	0	7 656 936	5 104 768

Annen langsiktig gjeld til konsern vedrører likviditetslån fra morselskap Atlas Eiendom AS i forbindelse med påløpte prosjektkostnader til utvikling av boligprosjekt. Rentene beregnes med 12% rente iht. låneavtale mellom selskapene, og er medtatt i beløpet på kr. 7 656 936, hvorav kr. 1 008 936 er påløpte renter beregnet til Atlas Eiendom AS. Skyldig konsernbidrag pr. 31.12.2023 på kr. 3 718 636 ble avsetning 31.12.23 estimert at kan utbetales ifm. overlevering i 2024 og er derfor klassifisert som kortsiktig.

Øvrig langsiktig gjeld som tilsvarer arbeidskapital fra morselskap Atlas Eiendom AS ble ved opptak vurdert som langsiktig og er derfor beholdt som dette pr. 31.12.2023



## Note 5 Bankinnskudd

Innestående midler på skattetrekkskonto (bundne midler) er på kr. 0. Selskapet har ingen bundne skattetrekksmidler og er heller ikke pliktet til å ha dette.

## Note 6 Lønnskostnader og antall årsverk

### LØNNSKOSTNADER

	2023	2022
Sum	0	0

Selskapet har i 2023 sysselsatt 0 årsverk.

## Note 7 Konsern, tilknyttet selskap mv.

### Konsernregnskap

Fabritiusalleen Utvikling AS er datterselskap til Atlas Eiendom AS som har forretningskontor i Tjuvholmen Allè 3, 0252 Oslo, Norge. Atlas Eiendom AS utarbeider konsernregnskap der Fabritiusalleen Utvikling AS inngår i konsolideringen.

## Note 8 Aksjonærer

### AKSJEKAPITALEN I FABRITIUSALLEEN UTVIKLING AS PR. 31.12 BESTÅR AV:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	1 000	30,0	30 000
Sum	1 000		30 000

### EIERSTRUKTUR

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
Atlas Eiendom AS	1 000	100,0	100,0

## Note 9 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen Innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2022	30 000	0	-5 570	1 710 935	1 735 365
Årets resultat				2 013 272	2 013 272
Konsernbidrag avgitt				-3 718 636	-3 718 636
Pr 31.12.2023	30 000	0	-5 570	5 570	30 000

Konsernbidrag er avgitt fra morselskap Atlas Eiendom AS. Konsernbidraget er ikke utbetalt.



## Note 10 Gjeld

Gjeld som forfaller mindre enn fem år etter regnskapsårets slutt

	2023	2022
Gjeld til kredittinstitusjoner	69 061 917	29 898 658
Sum	69 061 917	29 898 658

Gjeld til kredittinstitusjoner utgjør tomtelån og byggelån for selskapets byggeprosjekt som er planlagt overlevert høsten 2024.

### Pant- og sikkerhetsstillelser

Tomtelån og byggelån fra Pareto er sikret med 1. prioritets pant pålydende NOK 124 000 000 i eiendom med gnr. 40 bnr. 93 i Oslo Kommune.

Selvskyldnerkausjon stor NOK 15 000 000 er stilt av Atlas Eiendom AS.

## Note 11 Fortsatt drift

Resultatet for 2023 viser et overskudd på kr. 2 013 272 etter skatt. Soliditeten og likviditeten er fortsatt god og det er ikke noe som indikerer at driften ikke kan fortsette.

Fabritiusalleen Utvikling AS står for utvikling og av et småhusprosjekt i Fabritiusallen 7, som forventes overlevert i 2024 med positivt resultat. Byggelån for løpende finansiering er åpnet, og det anses ingen vesentlig risiko for at likviditeten i prosjektet skal påvirke risiko for fortsatt drift.

Styret vurderer at forutsetningene for fortsatt drift er til stede og legger det til grunn for sin virksomhet.



# Årsregnskap 2023

## Fabritiusalleen Utvikling AS

Resultatregnskap  
Balanse  
Noter til regnskapet



Org.nr.: 928 808 076



### RESULTATREGNSKAP

#### FABRITIUSALLEEN UTVIKLING AS

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2023	2022
Annen driftsinntekt	1	29 827 019	25 000 516
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>29 827 019</b>	<b>25 000 516</b>
Varekostnad	2	27 183 402	22 729 807
Annen driftskostnad		62 500	0
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>27 245 902</b>	<b>22 729 807</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>2 581 117</b>	<b>2 270 709</b>
<b>FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER</b>			
Rentekostnad til foretak i samme konsern		0	84 768
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>0</b>	<b>-84 768</b>
Resultat før skattekostnad		2 581 117	2 185 942
Skattekostnad på resultat	3	567 845	480 577
<b>Årsresultat</b>		<b>2 013 272</b>	<b>1 705 365</b>
<b>OVERFØRINGER</b>			
Avsatt til annen egenkapital		2 013 272	1 705 365
<b>Sum overføringer</b>		<b>2 013 272</b>	<b>1 705 365</b>



## BALANSE

### FABRITIUSALLEEN UTVIKLING AS

EIENDELER	Note	2023	2022
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Lager av varer og annen beholdning	2	90 486 182	38 565 646
<b>FORDRINGER</b>			
Andre kortsiktige fordringer		272 766	346 243
Konsernfordringer	4	5 570	5 570
<b>Sum fordringer</b>		<b>278 336</b>	<b>351 813</b>
<b>INVESTERINGER</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	5	6 204	38 831
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>90 770 722</b>	<b>38 956 290</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>90 770 722</b>	<b>38 956 290</b>



### BALANSE

#### FABRITIUSALLEEN UTVIKLING AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2023	2022
<strong>EGENKAPITAL</strong>			
<strong>INNSKUTT EGENKAPITAL</strong>			
Aksjekapital	8, 9	30 000	30 000
Annen innskutt egenkapital	9	-5 570	-5 570
<strong>Sum innskutt egenkapital</strong>		<strong>24 430</strong>	<strong>24 430</strong>
<strong>OPPTJENT EGENKAPITAL</strong>			
Annen egenkapital	9	5 570	1 710 935
<strong>Sum opptjent egenkapital</strong>		<strong>5 570</strong>	<strong>1 710 935</strong>
<strong>Sum egenkapital</strong>		<strong>30 000</strong>	<strong>1 735 365</strong>
<strong>GJELD</strong>			
<strong>AVSETNING FOR FORPLIKTELSE</strong>			
Utsatt skatt	3	1 048 422	480 577
<strong>Sum avsetning for forpliktelser</strong>		<strong>1 048 422</strong>	<strong>480 577</strong>
<strong>ANNEN LANGSIKTIG GJELD</strong>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	10	69 061 917	29 898 658
Langsiktig konserngjeld	4	7 656 936	5 104 768
<strong>Sum annen langsiktig gjeld</strong>		<strong>76 718 853</strong>	<strong>35 003 426</strong>
<strong>KORTSIKTIG GJELD</strong>			
Leverandørgjeld		8 874 596	1 573 710
Konserngjeld	4	3 718 636	0
Annen kortsiktig gjeld		380 215	163 213
<strong>Sum kortsiktig gjeld</strong>		<strong>12 973 447</strong>	<strong>1 736 923</strong>
<strong>Sum gjeld</strong>		<strong>90 740 722</strong>	<strong>37 220 926</strong>
<strong>Sum egenkapital og gjeld</strong>		<strong>90 770 722</strong>	<strong>38 956 290</strong>

04.07.2024

Styret i Fabritiusalleen Utvikling AS

Magnus Viermyr  
Styreleder

Christer Andresen  
Styremedlem

Mikkel Viermyr  
Daglig leder



## Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

### 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 reverserer eller kan reverseres i samme periode er utlignet og nettoført.

### KLASSIFISERING OG VURDERING AV OMLØPSMIDLER

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 virkelig verdi.

### VARER

Varer er vurdert til det laveste av anskaffelseskost og netto salgsverdi.

### FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

### ENDRING AV REGNSKAPSPRINSIPP

For regnskapsåret 2022 ble det benyttet fullførts kontrakts metode for inntektsføring av pågående prosjekter. For regnskapsåret 2023 har det vært en prinsippendring hvor det nå benyttes løpende avregnings metode. Av den grunn er sammenligningstall for 2022, samt inngående verdier på egenkapital korrigert.

## Note 1 Salgsinntekter

	2023	2022
Pr. Virksomhetsområde		



Løpende avregning prosjektinntekter	29 827 019	25 000 516
<b>Sum</b>	<b>29 827 019</b>	<b>25 000 516</b>

#### Geografisk fordeling

Norge	29 827 019	25 000 516
<b>Sum</b>	<b>29 827 019</b>	<b>25 000 516</b>

Inntekt føres etter løpende avregnings metode. Inntekter i 2023 baserer seg derfor på samlet budsjettert salgsmåling hensyntatt salgs- og ferdigstillelsesgrad pr. 31.12.2023.

Inntekter ble ført etter fullførts kontrakts metode i 2022, og sammenligningstall for 2022 er omarbeidet.

#### Note 2 Varer

Varelager	2023	2022
Lager av varer under tilvirkning	35 658 646	13 565 130
Varelager opptjent ikke-fakturert inntekt prosjekt	54 827 536	25 000 516
<b>Sum varelager</b>	<b>90 486 182</b>	<b>38 565 646</b>

Varekostnad	2023	2022
Varekostnad	27 183 402	22 814 575
<b>Sum varekostnad</b>	<b>27 183 402</b>	<b>22 814 575</b>

Varelager pr. 31.12.2023 består av påløpte kostnader tilknyttet utvikling av boligprosjekt. Inntektsføring skjer etter løpende avregnings metode.

Av samlet varelagerverdi for Fabritiusalleen Utvikling AS pr. 31.12.2023 er kr. 40 759 988 knyttet til varelager påløpt kostnad, som er aktivert kostnad basert på ferdigstillelsesgrad i prosjektet. Verdien består i tillegg av varelager opptjent ikke-fakturert inntekt basert på salgsgrad og ferdigstillelsesgrad i prosjektet. Varelager opptjent ikke-fakturert er balanseført pr. 31.12.2023 med kr. 54 827 536 og er vurdert til anskaffelseskost.

Varekostnad ble i 2022 bokført etter fullført kontrakts metode, men er i 2023 omarbeidet etter overgang til løpende avregnings metode.

#### Note 3 Skatt

Årets skattekostnad	2023	2022
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skattefordel	567 845	480 577
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>567 845</b>	<b>480 577</b>
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	2 581 117	2 185 942
Permanente forskjeller	0	0



Endring i midlertidige forskjeller	-8 094 564	0
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>-5 513 447</b>	<b>2 185 942</b>
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	0
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

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

	2023	2022	Endring
Varebeholdning	11 352 566	3 258 002	-8 094 564
<b>Sum</b>	<b>11 352 566</b>	<b>3 258 002</b>	<b>-8 094 564</b>
Akkumulert fremførbart underskudd	-6 587 009	-1 073 562	5 513 447
<b>Grunnlag for utsatt skatt</b>	<b>4 765 557</b>	<b>2 184 440</b>	<b>-2 581 117</b>
<b>Utsatt skatt (22 %)</b>	<b>1 048 422</b>	<b>480 577</b>	<b>-567 846</b>

#### Note 4 Mellomværende med selskap i samme konsern m.v.

	Kundefordringer		Andre fordringer	
	2023	2022	2023	2022
Foretak i samme konsern		0	5 570	5 570
<b>Sum</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>5 570</b>	<b>5 570</b>
	Kortsiktig gjeld		Annen langsiktig gjeld	
	2023	2022	2023	2022
Foretak i samme konsern	3 718 636	0	7 656 936	5 104 768
<b>Sum</b>	<b>3 718 636</b>	<b>0</b>	<b>7 656 936</b>	<b>5 104 768</b>

Annen langsiktig gjeld til konsern vedrører likviditetslån fra morselskap Atlas Eiendom AS i forbindelse med påløpte prosjektkostnader til utvikling av boligprosjekt. Rentene beregnes med 12% rente iht. låneavtale mellom selskapene, og er medtatt i beløpet på kr. 7 656 936, hvorav kr. 1 008 936 er påløpte renter beregnet til Atlas Eiendom AS. Skyldig konsernbidrag pr. 31.12.2023 på kr. 3 718 636 ble avsetning 31.12.23 estimert at kan utbetales ifm. overlevering i 2024 og er derfor klassifisert som kortsiktig.

Øvrig langsiktig gjeld som tilsvare arbeidskapital fra morselskap Atlas Eiendom AS ble ved opptak vurdert som langsiktig og er derfor beholdt som dette pr. 31.12.2023



## Note 5 Bankinnskudd

Innestående midler på skattetrekkkonto (bundne midler) er på kr. 0. Selskapet har ingen bundne skattetrekkmidler og er heller ikke pliktet til å ha dette.

## Note 6 Lønnskostnader og antall årsverk

### LØNNSKOSTNADER

	2023	2022
<b>Sum</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Selskapet har i 2023 sysselsatt 0 årsverk.

## Note 7 Konsern, tilknyttet selskap mv.

### Konsernregnskap

Fabritiusalleen Utvikling AS er datterselskap til Atlas Eiendom AS som har forretningskontor i Tjuvholmen Allè 3, 0252 Oslo, Norge. Atlas Eiendom AS utarbeider konsernregnskap der Fabritiusalleen Utvikling AS inngår i konsolideringen.

## Note 8 Aksjonærer

### AKSJEKAPITALEN I FABRITIUSALLEEN UTVIKLING AS PR. 31.12 BESTÅR AV:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	1 000	30,0	30 000
<b>Sum</b>	<b>1 000</b>		<b>30 000</b>

### EIERSTRUKTUR

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
Atlas Eiendom AS	1 000	100,0	100,0

## Note 9 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen Innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2022	30 000	0	-5 570	1 710 935	1 735 365
Årets resultat				2 013 272	2 013 272
Konsernbidrag avgitt				-3 718 636	-3 718 636
<b>Pr 31.12.2023</b>	<b>30 000</b>	<b>0</b>	<b>-5 570</b>	<b>5 570</b>	<b>30 000</b>

Konsernbidrag er avgitt fra morselskap Atlas Eiendom AS. Konsernbidraget er ikke utbetalt.



## Note 10 Gjeld

### Gjeld som forfaller mindre enn fem år etter regnskapsårets slutt

	2023	2022
Gjeld til kredittinstitusjoner	69 061 917	29 898 658
<b>Sum</b>	<b>69 061 917</b>	<b>29 898 658</b>

Gjeld til kredittinstitusjoner utgjør tomtelån og byggelån for selskapets byggeprosjekt som er planlagt overlevert høsten 2024.

### Pant- og sikkerhetsstillelser

Tomtelån og byggelån fra Pareto er sikret med 1. prioritets pant pålydende NOK 124 000 000 i eiendom med gnr. 40 bnr. 93 i Oslo Kommune.

Selvskyldnerkausjon stor NOK 15 000 000 er stilt av Atlas Eiendom AS.

## Note 11 Fortsatt drift

Resultatet for 2023 viser et overskudd på kr. 2 013 272 etter skatt. Soliditeten og likviditeten er fortsatt god og det er ikke noe som indikerer at driften ikke kan fortsette.

Fabritiusalleen Utvikling AS står for utvikling og av et småhusprosjekt i Fabritiusallen 7, som forventes overlevert i 2024 med positivt resultat. Byggelån for løpende finansiering er åpnet, og det anses ingen vesentlig risiko for at likviditeten i prosjektet skal påvirke risiko for fortsatt drift.

Styret vurderer at forutsetningene for fortsatt drift er til stede og legger det til grunn for sin virksomhet.