



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 983 728 340
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: FABRITIUS GRUPPEN AS
Forretningsadresse: Haakon VIIIs gate 2
0161 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Mørselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Ja

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Eli M. Braathen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 18.04.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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, 09.08.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	2	195 568 000	167 073 000
Sum inntekter		195 568 000	167 073 000
Kostnader			
Lønnskostnad	3,4,12	62 058 000	52 419 000
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	5	1 219 000	1 084 000
Annen driftskostnad		10 475 000	9 529 000
Sum kostnader		73 752 000	63 032 000
Driftsresultat		121 816 000	104 041 000
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap	7	2 100 000	2 400 000
Konsernbidrag fra døtre		111 352 000	40 928 000
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		8 830 000	2 219 000
Sum finansinntekter		122 282 000	45 547 000
Annen rentekostnad		93 267 000	66 510 000
Sum finanskostnader		93 267 000	66 510 000
Netto finans		29 015 000	-20 963 000
Ordinært resultat før skattekostnad		150 831 000	83 078 000
Skattekostnad på ordinært resultat	8	-6 961 000	-14 354 000
Ordinært resultat etter skattekostnad		157 792 000	97 432 000
Årsresultat		157 792 000	97 432 000
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag		-24 960 000	-50 181 000
Overføringer til/fra annen egenkapital		182 752 000	147 613 000
Sum overføringer og disponeringer		157 792 000	97 432 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		3 749 000	4 031 000
Sum varige driftsmidler	5	3 749 000	4 031 000
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	10	3 279 334 000	3 459 692 000
Lån til foretak i samme konsern	11	336 466 000	544 657 000
Investeringer i tilknyttet selskap	7	335 923 000	305 638 000
Andre investeringer	7	2 986 000	
Pensjoner	12	5 193 000	5 094 000
Sum finansielle anleggsmidler		3 959 902 000	4 315 081 000
Sum anleggsmidler		3 963 651 000	4 319 112 000
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		2 801 000	1 882 000
Andre fordringer		3 770 000	3 173 000
Konsernfordringer		163 352 000	105 262 000
Sum fordringer		169 923 000	110 317 000
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	13	2 521 000	2 141 000
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 521 000	2 141 000
Sum omløpsmidler		172 444 000	112 458 000
SUM EIENDELER		4 136 095 000	4 431 570 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	14	51 000 000	51 000 000
Overkurs		199 000 000	199 000 000
Sum innskutt egenkapital		250 000 000	250 000 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 096 605 000	980 853 000
Sum opptjent egenkapital		1 096 605 000	980 853 000
Sum egenkapital	15	1 346 605 000	1 230 853 000
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	8	1 052 000	973 000
Sum avsetninger for forpliktelser		1 052 000	973 000
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	11	2 518 900 000	2 695 000 000
Øvrig langsiktig gjeld		87 223 000	44 370 000
Sum annen langsiktig gjeld		2 606 123 000	2 739 370 000
Sum langsiktig gjeld		2 607 175 000	2 740 343 000
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	11		195 409 000
Leverandørgjeld		808 000	1 222 000
Skyldige offentlige avgifter	8,13	2 280 000	2 557 000
Kortsiktig konserngjeld		122 692 000	214 486 000
Annen kortsiktig gjeld	16	56 535 000	46 700 000
Sum kortsiktig gjeld		182 315 000	460 374 000
Sum gjeld		2 789 490 000	3 200 717 000
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 136 095 000	4 431 570 000



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Husleieinntekter		145 101 000	171 472 000
Prosjektinntekter	1	775 314 000	597 736 000
Andre driftsinntekter	2	295 023 000	176 847 000
Sum inntekter		1 215 438 000	946 055 000
Kostnader			
Varekostnad	2	695 991 000	548 713 000
Lønnskostnad	3,4,12	122 817 000	93 399 000
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	5,6	43 909 000	48 895 000
Annen driftskostnad		56 952 000	50 961 000
Sum kostnader		919 669 000	741 968 000
Driftsresultat		295 769 000	204 087 000
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap	7	41 095 000	71 011 000
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		2 558 000	
Annen renteinntekt		1 004 000	6 552 000
Sum finansinntekter		44 657 000	77 563 000
Annen rentekostnad		86 360 000	88 974 000
Sum finanskostnader		86 360 000	88 974 000
Netto finans		-41 703 000	-11 411 000
Ordinært resultat før skattekostnad		254 066 000	192 676 000
Skattekostnad på ordinært resultat	8	-3 228 000	2 026 000
Ordinært resultat etter skattekostnad		257 294 000	190 650 000
Årsresultat		257 294 000	190 650 000
Minoritetsinteresser			-733 000
Årsresultat etter minoritetsinteresser			191 383 000



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Immaterielle eiendeler	6	37 962 000	42 768 000
Sum immaterielle eiendeler		37 962 000	42 768 000
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		3 168 503 000	3 596 164 000
Anlegg under utførelse	9	454 430 000	428 543 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		10 900 000	9 988 000
Sum varige driftsmidler	5	3 633 833 000	4 034 695 000
Finansielle anleggsmidler			
Investering i annet foretak i samme konsern	7	568 298 000	519 180 000
Lån til foretak i samme konsern	11	33 550 000	2 364 000
Investeringer i tilknyttet selskap	7	3 625 000	3 625 000
Pensjoner	12	5 192 000	5 095 000
Sum finansielle anleggsmidler		610 665 000	530 264 000
Sum anleggsmidler		4 282 460 000	4 607 727 000
Omløpsmidler			
Varer			
Varer		2 339 000	1 828 000
Sum varer		2 339 000	1 828 000
Fordringer			
Kundefordringer		140 866 000	94 409 000
Andre fordringer		50 303 000	61 185 000
Konsernfordringer			102 764 000
Sum fordringer		191 169 000	258 358 000
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	13	18 164 000	94 340 000
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		18 164 000	94 340 000



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Sum omløpsmidler		211 672 000	354 526 000
SUM EIENDELER		4 494 132 000	4 962 253 000
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	14	51 000 000	51 000 000
Overkurs		199 000 000	199 000 000
Sum innskutt egenkapital		250 000 000	250 000 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 348 452 000	1 134 059 000
Sum opptjent egenkapital		1 348 452 000	1 134 059 000
Sum egenkapital	15	1 598 452 000	1 384 059 000
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	8	101 295 000	135 293 000
Sum avsetninger for forpliktelser		101 295 000	135 293 000
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	11	2 518 900 000	2 848 900 000
Øvrig langsiktig gjeld		147 000	
Sum annen langsiktig gjeld		2 519 047 000	2 848 900 000
Sum langsiktig gjeld		2 620 342 000	2 984 193 000
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	11		195 409 000
Leverandørgjeld		117 198 000	68 674 000
Skyldige offentlige avgifter	8,13		3 788 000
Kortsiktig konserngjeld		35 000 000	137 764 000
Annen kortsiktig gjeld	16	123 139 000	188 366 000
Sum kortsiktig gjeld		275 337 000	594 001 000



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Sum gjeld		2 895 679 000	3 578 194 000
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 494 131 000	4 962 253 000



Til generalforsamlingen i Fabritius Gruppen AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Fabritius Gruppen AS, som består av:

- selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper, og
- konsernregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir selskapsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2022 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge, og
- gir konsernregnskapet et rettviseende bilde av konsernets finansielle stilling per 31. desember 2022 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 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 og konsernet 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.

Øvrig informasjon

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige 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

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



- inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet er ledelsen ansvarlig for å ta standpunkt til selskapets og konsernets 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. 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, 18. april 2023
PricewaterhouseCoopers AS

Geir Haglund
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

Signers:

Name	Method	Date
Haglund, Geir	BANKID_MOBILE	2023-04-18 20:31

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.



ÅRSBERETNING 2022 FABRITIUS GRUPPEN AS

Selskapet er morselskap i Fabritius Gruppen konsernet, og eies 100 % av Gjelsten Holding AS. Fabritius Gruppen AS har kontoradresse i Oslo.

Virksomhetens art

Fabritius Gruppen AS sin hovedvirksomhet er investering, utvikling og drift av eiendom i sentrale områder med god infrastruktur.

Utleiemarkedet for konsernets eiendommer er tilfredsstillende, og selskapet opplever god etterspørsel etter lokaler og lav ledighet. Det er videre stor aktivitet knyttet til utvikling av nye eiendomsprosjekter innen lager- og logistikkeiendom og konsernet har flere prosjekter under bygging.

Fabritius Gruppen AS har flere heleide datterselskaper som eier eiendommer. I tillegg har selskapet eierandel i et eiendomsselskap som har avtale om kjøp av ytterligere eiendomsselskaper.

Videre eier Fabritius Gruppen AS entreprenørselskapet A Bygg Entreprenør AS som oppfører næringsbygg.

AS Værdalsbruket er eid av Fabritius Gruppen AS. Selskapet eier store tomteområder i Verdal kommune i Trøndelag med tilhørende skogsdrift, jakt og fiske i tillegg til store kalkforekomster og en eierandel i treforedlingsvirksomheten Inntre Holding AS.

Fabritius eier også 22,5% av Eidos Eiendomsutvikling AS som utvikler eiendom på Lierstranda i Lier Kommune.

Fortsatt drift

I samsvar med regnskapsloven bekreftes det at forutsetningene om fortsatt drift er til stede. Til grunn for dette ligger resultatprognoser for 2023 samt konsernets langsiktige, strategiske prognoser. Konsernet har en tilfredsstillende økonomisk og finansiell stilling.

Arbeidsmiljø og personale

Sykefraværet i konsernet utgjorde 3,6 % av total arbeidstid.

Det har ikke forekommet eller blitt rapportert om alvorlige arbeidsuhell eller ulykker som har resultert i at selskapets ansatte har blitt påført vesentlige skader, eller materielle skader på selskapets eiendom i løpet av året.

Arbeidsmiljøet betraktes som godt, og det iverksettes løpende tiltak for forbedringer, som hjelp til tilpassing av arbeidsplasser og tilbud på oppfølging av fysisk aktivitet for ansatte.

Likestilling

Konsernet har som mål å være en arbeidsplass der det råder full likestilling mellom kvinner og menn. Av konsernets 58 ansatte per 31.12.2022 er 16 % kvinner og 84 % menn.

Selskapets styre har fire mannlige og ingen kvinnelige representanter. Styresammensetningen er bestemt ut fra eierens beste interesser og gjenspeiler ingen bevisst forskjellsbehandling mellom kjønnene.



Bærekraftrapportering

Fabritius har en vedtatt bærekraftstrategi med konkrete tiltak, basert på fire fokusområder fra FNs bærekraftsmål; Stoppe klimaendringene, Ren energi for alle, Anstendig arbeid og økonomisk vekst og Ansvarlig forbruk og produksjon.

Grønn Byggallianse/Norsk Eiendom sine strakstiltak 1.0 og 2.0 er begge signert og det jobbes med konkrete tiltak for å levere på dette området. Fabritius har sin egen Miljø- og bærekraftskoordinator som holder i den overordnede strategien, mens hele organisasjonen jobber med konkretiserte miljø- og bærekraftskrav for prosjekter, innkjøp og drift. Fabritius har siden 2021 vært Miljøfyrtårn-sertifisert og har registrert eiendomsporteføljen i Varig bærekrafts-programvare for å bedre følge opp forbruk innen energi, vann og avfall.

Vi har flere pågående BREEAM-sertifiseringer av både eksisterende bygg (BREEAM In Use) og nybyggprosjekter. Et nybygg i Moss fikk på plass endelig BREEAM sertifikat i 2022. Nybyggprosjektene ligger alle p.t. på nivå "Very Good" og «Good». De siste årene har vi fullført flere BREEAM In Use sertifiseringer. Prosjektet selskapet har i Borås i Sverige sertifiseres etter svensk standard med «Miljøbygnad Silver». Solcelleanlegg er noe som vurderes i alle nybyggprosjekter, og de aller fleste prosjektene våre bygges nå med slike anlegg.

A Bygg Entreprenør AS er sertifisert som Miljøfyrtårnbedrift og jobber aktivt mot konkrete miljøforbedringstiltak. Dette er basert på fire utvalgte områder fra FNs bærekraftsmål; Likestilling, Ansvarlig forbruk og produksjon, Stoppe klimaendringene og Samarbeid for å nå målene. Selskapet har flere BREEAM-prosjekter i prosess, og har opparbeidet seg en god erfaring og kunnskap rundt optimalisering av ulike BREEAM elementer i nybyggprosjekter. Utover dette har A Bygg Entreprenør AS også et overordnet mål for avfallshåndtering hvor prosjektene skal ligge på minimum 85 % sorteringsgrad, men kan vise til flere prosjekter med godt over 90 % sorteringsgrad.

AS Værdalsbruket driver en langsiktig og samfunnsbevisst forvaltning av skogressursene med målsetting om optimal produksjon av både skogvirke og vilt. Skogbruksaktiviteten er sertifisert gjennom Norsk Skogsertifisering etter kravene i ISO 14001 med "Levende Skog" som miljøstandard. Skogbruksvirksomheten drives i tråd med Norsk PEFC-skogstandard.

I tillegg til det overnevnte er det flere mindre prosesser i Fabritius som alle bygger opp under miljø- og bærekraftstrategien.

Samfunnsansvar

Fabritius er bevisst sitt samfunnsansvar og har et bevisst forhold til at vi ikke diskriminerer på noe grunnlag, og jobber for inkludering og likestilling der vi kan påvirke dette. Åpnehetsloven er implementert i bedriften og behandlet i styret. Dette danner et godt grunnlag for oppfølging av vårt samfunnsansvar og en av våre hovedtiltak er at vi i alle entreprisavtaler har implementert viktige krav knyttet til samfunnsansvar og mulig rapportering av dette. Vår rapportering vil bli elektronisk tilgjengelig via våre hjemmesider innen 30.06.2023.

Fremtidig utvikling

Konsernet vil fortsatt fokusere på kjerneområdene investering, utvikling og drift av eiendom i sentrale områder med god infrastruktur.

Det er god tilgang på prosjekter og selskapet har en stor tomtebase, noe som forventer å gi konsernet en god avkastning i årene fremover.



Resultat, investeringer, finansiering og kontantstrøm

Totale driftsinntekter i konsernet for 2022 ble kr. 1 215 mill. mot kr. 946 mill. i 2021. Økningen i driftsinntekter kommer hovedsakelig fra prosjektinntekter. Konsernets årsresultat før skatt i 2022 ble kr. 254 mill. mot kr. 193 mill. i 2021. Hovedgrunnen til endringen var at tre eiendomsselskaper ble solgt med gevinst i 2022, mens det i 2021 ble solgt ett eiendomsselskap.

Konsernets kortsiktige gjeld utgjorde pr. 31.12.2022 9,9 % av samlet gjeld i konsernet mens andelen var 17,3 % pr. 31.12.2021.

Totalkapitalen var ved utgangen av året kr. 4.494 mill., sammenlignet med kr. 4.962 mill. året før. Egenkapitalandelen pr. 31.12.2022 var 35,6 %, sammenlignet med 27,9 % pr. 31.12.2021.

Konsernets totale likviditetsbeholdning pr. 31.12.2022 var kr. 18 mill., mens den per 31.12.2021 var kr. 94 mill.

Hovedsakelig oppstår forskjellen mellom driftsresultat og kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter ettersom kontantstrømmen fra salg av aksjeselskap rapporteres som kontantstrøm fra investeringer.

Årsresultat og disponeringer

Resultatet etter skatt i Fabritius Gruppen AS (morselskap) var kr. 157.792.350.

Styret foreslår følgende disponering av årsresultatet til Fabritius Gruppen AS (morselskap):

<i>Mottatt konsernbidrag</i>	<i>kr. - 24.960.000</i>
<i>Avsatt til annen egenkapital</i>	<i>kr. 182.752.350</i>
<i>Totalt disponert</i>	<i>kr. 157.792.350</i>

Finansiell risiko

Markedsrisiko

Selskapet utvikler og eier næringslokaler for lager, kontor og handel samt driver utleie. Denne virksomheten er eksponert for generelle konjunktursvingninger, herunder bl.a. endringer i leiepriser og byggekostnader.

Entreprenørselskapet A Bygg har spesialisert seg på næringsbygg innen lager- og logistikk hvor det forventes økt byggeaktivitet.

Kredittrisiko

Kredittrisikoen vedr. leietagere søkes redusert gjennom garantier og forskuddsbetaling av husleie, samt diversifisering gjennom et stort antall leietagere.

Når det gjelder entreprenørselskapet søker man å være selektiv med hvilke byggherrer man inngår kontrakter med for å redusere kredittrisiko.

Renterisiko

Selskapet har en overordnet rentesikringsstrategi som følges for å redusere renterisiko i selskapet. Selskapet hadde ved årsskiftet en betydelig rentesikring (MNOK 2.055) i andel av lån og med lang snittløpetid. Renterisikoen vurderes som akseptabel og veldig lav på kort sikt.

Likviditetsrisiko

Konsernets totale likviditetsbeholdning ved utgangen av året var kr.18 mill. Selskapets likviditet og evne til egenfinansiering av investeringer er god. Selskapet har i tillegg en bevilget finansieringsramme som ikke var fullt trukket ved årsskiftet.



A Bygg inngår normalt avtaler i norske kroner både med leverandører og kunder. Man søker videre å begrense likviditetsrisikoen ved at fakturaer til byggherrer forfaller før fakturaer fra underleverandører.

Ansvarsforsikring

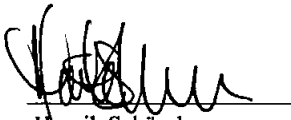
Selskapet har dekket styreansvarsforsikring i AIG som omfatter styremedlemmer og andre personer med ledelsesansvar, og dekker rettslig erstatningsansvar som disse kan pådra seg i egenskap av sine verv eller sin stilling.

Hendelser etter balansedagen


Det har ikke vært hendelser av betydning etter balansedagen som i vesentlig grad påvirker regnskapet per 31.12.2022.

I mars måned ble det i et 100% eid datterselskap og i et 50% eid selskap ferdigstilt bygging av næringsbygg og leietager har overtatt bygget.

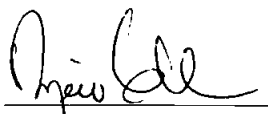
Oslo, 18. april 2023



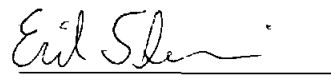
Henrik Schüssler
Styreleder



Bjørn Rune Gjelsten
Styremedlem



Asgeir Solheim
Styremedlem og
Administrerende direktør



Erik Stensli
Styremedlem



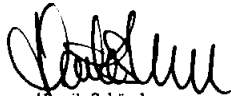
Fabritius Gruppen AS
(NOK 1 000)

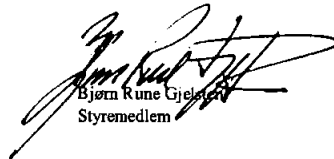
Konsern				Mørselskap	
31.12.2022	31.12.2021	Eiendeler	Noter	31.12.2022	31.12.2021
37 962	42 768	Immaterielle eiendeler	6	0	0
<u>37 962</u>	<u>42 768</u>	Sum immaterielle eiendeler		0	0
3 168 503	3 596 164	Bygninger og tomter			0
454 430	428 543	Anlegg under utførelse	9	0	0
10 900	9 989	Maskiner, inventar o.l.		3 749	4 031
<u>3 633 833</u>	<u>4 034 695</u>	Sum varige driftsmidler	5	3 749	4 031
0	0	Aksjer i datterselskaper	10	3 279 334	3 459 692
568 298	519 180	Investering i tilknyttet selskap	7	335 923	305 638
3 625	3 625	Andre investeringer	7	2 986	0
33 550	2 364	Langsiktige fordringer	11	336 466	544 657
5 193	5 094	Pensjoner	12	5 193	5 094
<u>610 666</u>	<u>530 264</u>	Sum finansielle anleggsmidler		3 959 902	4 315 082
<u>4 282 460</u>	<u>4 607 727</u>	Sum anleggsmidler		3 963 651	4 319 112
2 339	1 828	Varer			
<u>2 339</u>	<u>1 828</u>	Sum varer		0	0
140 866	94 409	Kundefordringer		2 801	1 882
0	102 764	Kortsiktige fordringer på konsern		163 352	105 262
50 303	61 185	Andre fordringer		3 770	3 173
18 164	94 340	Kontanter og bankinnskudd	13	2 521	2 141
<u>209 333</u>	<u>352 697</u>	Sum omløpsmidler		172 444	112 458
<u>4 494 132</u>	<u>4 962 253</u>	Sum eiendeler		4 136 095	4 431 570

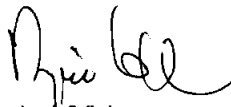



Konsern		Mørselskap			
31.12.2022	31.12.2021	Egenkapital og gjeld	Noter	31.12.2022	31.12.2021
51 000	51 000	Aksjekapital	14	51 000	51 000
199 000	199 000	Overkurs		199 000	199 000
1 348 452	1 134 059	Annen egenkapital		1 096 605	980 853
1 598 452	1 384 059	Sum egenkapital	15	1 346 605	1 230 853
101 295	135 293	Utsatt skatt	8	1 052	973
101 295	135 293	Sum avsetning for forpliktelser		1 052	973
2 518 900	2 848 900	Gjeld til kredittinstitusjoner	11	2 518 900	2 695 000
147		Øvrig langsiktig gjeld		87 223	44 370
2 519 047	2 848 900	Sum annen langsiktig gjeld		2 606 123	2 739 370
117 198	68 674	Leverandørgjeld		808	1 222
0	3 788	Skyldig offentlig avgifter	8, 13	2 280	2 557
35 000	137 764	Kortsiktig gjeld til konsernselskap		122 692	214 487
0	195 409	Gjeld til kredittinstitusjoner	11	0	195 409
123 139	188 366	Annen kortsiktig gjeld	16	56 535	46 700
275 338	594 000	Sum kortsiktig gjeld		182 315	460 374
4 494 132	4 962 253	Sum egenkapital og gjeld		4 136 095	4 431 570

Oslo, 18. april 2023


Henrik Schüssler
Styrelleder


Bjørn Rune Gjelesten
Styremedlem


Asger Solheim
Styremedlem og
administrerende direktør


Erik Stensli
Styremedlem



Fabritius Gruppen AS (NOK 1 000)

Konsern			Morselskap	
2022	2021	Kontantstrøm	2022	2021
254 066	192 677	Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter		
-156	-100	Resultat før skattekostnad	150 831	83 078
-236 974	-138 954	Tap/gevinst ved salg av anleggsmidler	-117	0
-41 095	-61 754	Gevinst/tap ved salg av aksjer	-180 588	-135 789
39 102	45 134	Resultatandel tilknyttede selskaper	-2 100	2 400
4 805	3 761	Ordinære avskrivninger / nedskrivninger driftsmidler	1 219	1 083
0	-530	Nedskrivning av immaterielle-/andre eiendeler	0	0
29 047	-12 043	Betalte skatter	0	0
-98	0	Endring i varelager, kundefordinger og leverandørgjeld	-1 333	162
-128 247	106 478	Endring i pensjonsmidler/-forpliktelser	-98	0
-79 551	134 669	Endring i andre tidsavgrensningsposter	-101 147	-37 774
		Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	-133 333	-86 840
		Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter		
6 429	100	Innbetalinger ved salg av varige driftsmidler	682	0
-334 687	-336 900	Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	-1 631	-1 227
935 569	345 281	Innbetalinger ved salg av aksjer mv og tilbakebetaling investering	648 826	326 259
-101 502	-1 390 260	Utbetalinger ved kjøp av aksjer/andeler i andre foretak	-101 502	-1 429 245
58 387	0	Mottatt utbytte	36 100	56 006
0	0	Utbetalinger ved kjøp av andre investeringer	0	0
564 197	-1 381 779	Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	582 475	-1 048 206
		Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter		
608 900	2 042 400	Innbetalinger ved opptak av ny langsiktig gjeld	608 900	1 990 400
32 735	359 301	Innbetalinger ved opptak av ny kortsiktig gjeld	32 735	449 682
-938 900	-1 095 284	Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld	-785 000	-797 822
-228 144	-27 828	Utbetalinger ved nedbetaling av kortsiktig gjeld	-270 399	-506 278
0	0	Netto endring i kassekreditt	0	0
0	26 000	Innbetaling av ny egenkapital	0	0
-35 000	-35 000	Utbetaling av utbytte	-35 000	0
-560 409	1 269 589	Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	-448 764	1 135 982
-75 761	22 479	Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter	380	935
94 339	71 860	Kontanter og kontantekvivalenter 01.01.	2 140	1 205
-414	0	Endring ved kjøp/salg datterselskap	0	0
18 164	94 339	Kontanter og kontantekvivalenter 31.12.	2 521	2 140



FABRITIUS GRUPPEN AS NOTER TIL REGNSKAPET 2022

REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk

Konsolidering

Aksjer og andeler i datterselskap er eliminert i henhold til oppkjøpsmetoden. Dette innebærer at kostpris for aksjene og andelene sammenholdes med datterselskapenes egenkapital på oppkjøpstidspunktet. Eventuelle mer-/mindreverdi på de enkelte eiendommer som dermed oppstår, avskrives etter de samme prinsipper som tilhørende eiendommer. Ved kjøp/salg av datterselskaper og tilknyttede selskaper medtas resultat fra/til kjøps-/avhendelsestidspunktet. Interne fordringer, gjeld og resultatposter er eliminert i konsernregnskapet.

I morselskapet benyttes kostmetoden for alle selskaper, uavhengig av selskapsform og eierandel. I konsernregnskapet er konsernselskaper fullt konsoliderte. Aksjer i tilknyttede selskaper er vurdert i henhold til egenkapitalmetoden i konsernregnskapet.

Driftsinntekter

Inntektsføring av salg skjer på leveringstidspunktet, mens tjenester inntektsføres i takt med utførelsen. Inntekter fra utleie av fast eiendom inntektsføres over leieperioden

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de skal tilbakebetales i løpet av ett år etter utbetalingstidspunktet. For gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

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

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler som forringes i verdi avskrives lineært over forventet økonomisk levetid. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld i norske kroner med unntak av andre avsetninger balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes forventede levetid. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader. Påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Skillet mellom vedlikehold og påkostning/forbedring regnes i forhold til driftsmidlets stand ved vårt kjøp av driftsmidlet.

Datterselskaper og tilknyttede selskaper

Datterselskaper og tilknyttede selskaper er vurdert etter kostmetoden i selskapsregnskapet. Investeringen er vurdert til anskaffelseskost for aksjene med mindre nedskrivning har vært nødvendig.

Mottatte utdelinger resultatføres i utgangspunktet som inntekt. Utdelinger som overstiger andel av opptjent egenkapital etter kjøpet føres som reduksjon av anskaffelseskost. Konsernbidrag fra datterselskap regnskapsføres det samme året som datterselskapet avsetter beløpet.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap.

Kortsiktige plasseringer

Kortsiktige plasseringer vurderes til laveste av gjennomsnittlig anskaffelseskost og virkelig verdi på balansedagen. Mottatt utbytte og andre utdelinger inntektsføres som annen finansinntekt.

Pensjoner

Fabritius Gruppen AS (mor) har kollektiv (sikret) pensjonsforsikring for noen av sine ansatte. Ordningen er en ytelsesplan, som betyr at selskapene har det økonomiske ansvaret for pensjonsytelsen. Lineær opptjening og forventet sluttlønn er lagt til grunn som opptjeningsgrunnlag. Planendringer amortiseres over forventet gjenværende opptjeningsstid. Det samme gjelder estimatavvik i den grad de overstiger 10% av den største av pensjonsforpliktelsen og pensjonsmidlene (korridor).

Ved verdsettelsen av pensjonsmidler og pensjonsforpliktelser er det benyttet estimert verdi ved regnskapsavslutningen. De estimerte verdiene korrigeres hvert år i samsvar med beregning foretatt av aktuar. Arbeidsgiveravgiften kostnadsføres basert på innbetalt pensjonspremie.

Øvrige ansatte i konsernet har en innskuddspensjonsordning.

Tilvirkningskontrakter

Arbeid under utførelse knyttet til fastpriskontrakter med lang tilvirkningstid vurderes etter løpende avregningsmetode. Fullføringsgraden beregnes som påløpte kostnader i prosent av forventet totalkostnad. Totalkostnaden revideres løpende. For prosjekter som antas å gi tap kostnadsføres hele det beregnede tapet umiddelbart.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt beregnes i utgangspunktet med 22 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier ved utgangen av regnskapsåret.

Ved bruk av annen skattesats enn 22 % gis det tilleggsopplysninger i skattenoten. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet, begrunnet med antatt fremtidig innføring. Utsatt skatt og skattefordel som kan balanseføres er oppført netto i balansen.

Det er beregnet 22 % skatt på avgitt konsernbidrag og avgitt konsernbidrag er belastet egenkapitalen netto etter skatt. Det er beregnet betalbar skatt på mottatt konsernbidrag fra datterselskap.

Utenlandsk valuta

Gjeld i utenlandsk valuta vurderes etter kursen ved regnskapsårets slutt. Kursgevinster og kurs tap knyttet til gjeld føres som finansinntekter og finanskostnad.



FABRITIUS GRUPPEN AS NOTER TIL REGNSKAPET 2022

Note 1 Anleggskontrakter (Alle tall i 1000)

Balanserte verdier vedrørende prosjekter

	2022	2021
Inkludert i kundefordringer		
Opptjent ikke fakturert produksjon	27 487	51 776
Inkludert i kortsiktig gjeld		
Periodisert prosjektgjeld og avsetninger	46 166	124 507
Resultatposter vedrørende prosjekter under utførelse		
Resultatførte totale inntekter	372 488	561 936
Resultatførte totale kostnader	345 900	535 156
Prosjektfortjeneste prosjekter under utførelse per 31.12	26 588	26 780
Tapsprosjekter under utførelse		
Gjenværende produksjon	0	0

Note 2 Andre driftsinntekter (Alle tall i 1000)

Konsern	2022	2021
Salg av aksjer, anleggsmidler o.l.	237 053	138 954
Felleskostnader	19 335	16 536
Diverse	38 635	21 358
Sum andre driftsinntekter	295 023	176 847
Fabritius Gruppen AS		
Salg av aksjer, anleggsmidler o.l.	180 588	154 811
Diverse	15 211	12 262
Sum andre driftsinntekter	195 798	167 073

Note 3 Lønnskostnader, godtgjørelser mm. (Alle tall i 1000)

Konsern	2022	2021
Lønninger	90 560	71 142
Arbeidsgiveravgift	18 787	12 753
Pensjonskostnader	7 089	5 806
Annen godtgjørelse	6 381	3 698
Sum	122 817	93 399

Per 31.12.2021 var det 49 ansatte og per 31.12.2022 var det 58 ansatte.

Fabritius Gruppen AS	2022	2021
Lønninger	44 931	40 205
Arbeidsgiveravgift	12 050	7 791
Pensjonskostnader	3 655	3 437
Annen godtgjørelse	1 423	986
Sum	62 058	52 419

Per 31.12.2021 og 31.12.2022 var det 14 ansatte i Fabritius Gruppen AS.

Daglig leder får en andel av konsernets resultat før skatt ut over en terskelverdi som bonus.
Daglig leder har ingen avtale om etterlønn eller pensjon utover selskapets ordinære pensjon.

Se og note 4 vedrørende lønn daglig leder.



FABRITIUS GRUPPEN AS NOTER TIL REGNSKAPET 2022

Note 4 Ytelser/ godtgjørelser til daglig leder, styret og revisor (Alle tall i 1000)

Konsern	2022	2021
Daglig leder	13 273	19 494
Styret	-	-
Kostnadsført honorar til revisor:		
Lovpålagt revisjon	1 483	1 109
Andre attestasjonstjenester	31	141
Skatterådgivning	188	251
Annem bistand, øvrig rådgivning	276	185
Sum revisjon	1 979	1 686

Fabritius Gruppen AS	2022	2021
Daglig leder	13 273	19 494
Styret	-	-
Kostnadsført honorar til revisor:		
Lovpålagt revisjon	266	225
Andre attestasjonstjenester	-	-
Skatterådgivning	75	101
Annem bistand, øvrig rådgivning	156	103
Sum revisjon	497	428

Selskapet har ikke stilt sikkerhet for eller ytet lån til nærstående personer.

Note 5 Varige driftsmidler (Alle tall i 1000)

Konsern	Bygninger og tomter	Prosjekter under utførelse	Maskiner, inventar, biler o.l.	Sum varige driftsmidler
Anskaffelseskost 01.01.	3 957 882	428 543	27 247	4 413 671
Tilgang	297 358	225 999	4 330	527 687
Avgang ved salg aksjer	-834 564	-222	-300	-835 086
Avgang	-313	-199 890	-2 089	-202 292
Anskaffelseskost 31.12.	3 420 363	454 430	29 188	3 903 980
Akk. av-/ nedskrivning 01.01.	361 696	-	17 281	378 978
Avskrivninger	36 621	-	2 483	39 104
Avgang avskrivninger ved salg aksjer	-146 392	-	-300	-146 692
Avgang ordinær avskrivning	(65)	-	-1 176	-1 241
Akkumulerte av-/ nedskrivninger 31.12.	251 860	-	18 288	270 149
Balanseført verdi 31.12.	3 168 503	454 430	10 900	3 633 833
Forventet økonomisk levetid	1)	Avskr. ikke	3 - 5 år	

1) Hovedregelen er at bygg avskrives over 50 år hvis ikke bygget forventes å ha en kortere levetid.

Fabritius Gruppen AS	Maskiner, inventar, biler o.l.	Sum varige driftsmidler
Anskaffelseskost 01.01.	7 080	7 080
Tilgang	1 631	1 631
Avgang	-1 712	-1 712
Anskaffelseskost 31.12.	6 999	6 999
Akk. av-/ nedskrivning 01.01.	3 048	3 048
Avskrivninger	1 219	1 219
Avgang ordinær avskrivning	-1 018	-1 018
Nedskrivning	-	0
Akkumulerte av-/ nedskrivninger 31.12.	3 249	3 249
Balanseført verdi 31.12.	3 749	3 749



FABRITIUS GRUPPEN AS NOTER TIL REGNSKAPET 2022

Note 6 Immaterielle eiendeler (Alle tall i 1000)

Konsern	Software/ hjemmeside	Goodwill	Sum varige driftsmidler
Anskaffelseskost 01.01.	2 559	54 442	57 001
Tilgang	-	-	0
Tilgang ved kjøp aksjer	-	-	0
Avgang ved salg aksjer	-	-	0
Avgang	-	-	0
Anskaffelseskost 31.12.	2 559	54 442	57 001
Akk. av-/ nedskrivning 01.01.	2 217	12 015	14 232
Avskrivninger	342	4 464	4 806
Tilgang avskrivninger ved kjøp aksjer	-	-	0
Avgang avskrivninger ved salg aksjer	-	-	0
Avgang ordinær avskrivning	-	-	0
Nedskrivning	-	-	0
Akkumulerte av-/ nedskrivninger 31.12.	2 559	16 479	19 038
Balanseført verdi 31.12.	0	37 963	37 962
Forventet økonomisk levetid	3 - 5 år	10 år	

Goodwillen er en merverdi som oppsto i forbindelse med at konsernet kjøpte A-bygg Gruppen AS som eier A-bygg Entreprenør AS i 2018. I forbindelse med kjøpet av Ullensaker Logistikk I AS overtok selskapet goodwill. All goodwillen avskrives over 10 år fra 01.07.2021.

Note 7 Tilknyttet selskap og andre investeringer (Alle tall i 1000)

Investering i tilknyttet selskap konsern	Forretnings- kontor	Eier-/ stemme- andel	Anskaffelses- kost	Balanseført verdi 1.1.2022	Overføringer (utbytte / konsern-bidrag)	Andel resultat i perioden	Balanseført verdi 31.12.2022
Eidos Eiendomsutvikling AS	Drammen	22,5 %	219 363	220 923	-	608	221 531
Gardermoen Holding AS med datterselskap	Oslo	50 %	50	2 386	2 100	2 048	2 334
Hovinmoen Utvikling AS 1)2)	Oslo	50 %	33 751	-	34 000	-44	33 707
InnTree Holding AS	Steinkjer		2 172	210 516	22 287	36 204	223 573
Mastemyr Infrastruktur AS	Oslo	33 %	18	59	-	-5	54
Mogreina Prosjekt AS	Oslo	50 %	500	391	-	90	-
Oslo Logistikkpark Gardermoen AS m.datters.	Oslo	34,3 %	79 559	81 865	-	4 848	86 713
Prognosgatan Holding AS 2)	Oslo	50 %	637	625	-	-2 785	-2 160
Ulven Holding AS	Oslo	10 %	2 543	2 415	-	131	2 546
Sum			338 593	519 180	58 387	41 095	568 298

1) Fabritius Gruppen AS kjøpte 100% av aksjene i Hovinmoen Utvikling AS av Oslo Logistikkpark Gardermoen AS i 2022. Så ble 50% av aksjene videregjort til en ekstern kjøper.

2) Det er pant i aksjene i favør av en norsk kreditinstitusjon.

Andre investeringer konsern	Forretnings- kontor	Eierandel	Balanseført verdi konsern
BryggedriR AS	Oslo	0,6 %	78
Granfossen AS	Vuku	47,0 %	120
Allskog SA	Trondheim	andel	442
360 Logistics AS	Oslo	4,9 %	2 986
Sum			3 625



FABRITIUS GRUPPEN AS NOTER TIL REGNSKAPET 2022

Note 8 Skatt

Konsern

	2022	2021
Årets skattekostnad fremkommer slik:		
Betalbar skatt på årets resultat	-6 245	-22 923
Brutto endring utsatt skatt/skattefordel	3 017	44 155
Utsatt skatt/fordel ved kjøp og salg av selskaper	-	-19 205
Andre endringer	-	-
Årets totale skattekostnad	-3 228	2 026

Spesifikasjon av grunnlag for utsatt skatt/skattefordel:

	2022	2021
Midlertidige forskjeller:		
Anleggsmidler	941 430	1 248 221
Omlopsmidler	-	-
Gjeld	-	-
Andre midlertidige forskjeller	33 665	57 038
Midlertidige forskjeller	975 095	1 305 259
Underskudd til fremføring og fremførbart rentefradrag	-387	-1 226
Grunnlag utsatt skatt / utsatt skattefordel	974 708	1 304 033
Utsatt skatt / (Utsatt skattefordel)	101 295	135 293
Ikke balanseført utsatt skattefordel	-	-
Utsatt skatt på merverdier *)	-	-
Utsatt skatt (utsatt skattefordel)	101 295	135 293

*) Utsatt skatt knyttet til identifiserte merverdier ved oppkjøp er innregnet til nåverdi

Grunnlag for skattekostnad, endring i utsatt skatt og betalbar skatt

Resultat før skattekostnad	254 065	192 677
Permanente forskjeller inkludert konsernbidrag	-271 683	-188 816
Grunnlag for årets skattekostnad	-17 618	3 861
Endring i forskjeller som inngår i utsatt skatt/skattefordel	-10 177	-68 729
Endring i underskudd og godtgjørelse til fremføring	-592	-39 329
Grunnlag for betalbar skatt i resultatregnskapet	-28 387	-104 197
+/- Mottatt/avgitt konsernbidrag	32 000	102 764
Andre endringer	-3 613	1 433
Skattepliktig inntekt (grunnlag for betalbar skatt i balansen)	0	0
Betalbar skatt i balansen		
Betalbar skatt (22 % av grunnlag for betalbar skatt i balansen)	-6 245	-22 923
Skattefradrag Skattefunn	-	-
Skattevirkning av konsernbidrag	7 040	22 608
Skatteeffekt resultat i eierperioden, solgte selskaper	-795	315
Betalbar skatt i balansen	0	0
Avstemming av skattekostnaden		
22% (22%) av resultat før skatt	55 894	44 655
Skatteeffekt permanente forskjeller (utbytte, skattefritt salg mv)	-51 145	-27 870
Skatteeffekt resultatende! TS mv	-9 040	-15 842
Korreksjon betalbar skatt tidligere år	0	0
Ikke balanseført utsatt skattefordel	0	0
Andre endringer (inkl endring skattesats)	1 063	1 083
Skattekostnad (inntekt) i resultatregnskapet	-3 228	2 026



FABRITIUS GRUPPEN AS NOTER TIL REGNSKAPET 2022

Fabritius Gruppen AS

	2022	2021
Årets skattekostnad fremkommer slik:		
Betalbar skatt på årets resultat	-7 042	-14 152
Brutto endring utsatt skatt/skattefordel	81	-202
Utsatt skatt/fordel ved kjøp og salg av selskaper	-	-
Andre endringer	-	-
Årets totale skattekostnad	-6 961	-14 355

Spesifikasjon av grunnlag for utsatt skatt/skattefordel:

	2022	2021
Midlertidige forskjeller:		
Anleggsmidler	-23	310
Omløpsmidler	-	-
Gjeld	-	-
Andre midlertidige forskjeller	5 193	5 094
Midlertidige forskjeller	5 170	5 404
Underskudd til fremføring og fremførbart rentefradrag	-387	-979
Grunnlag utsatt skatt / utsatt skattefordel	4 783	4 425
Utsatt skatt / (Utsatt skattefordel)	1 052	973
Ikke balanseført utsatt skattefordel	-	-
Utsatt skatt på merverdier	-	-
Utsatt skatt (utsatt skattefordel)	1 052	973

Grunnlag for skattekostnad, endring i utsatt skatt og betalbar skatt

Resultat før skattekostnad	150 831	83 078
Permanente forskjeller inkludert konsernbidrag	-182 473	-148 325
Grunnlag for årets skattekostnad	-31 642	-65 247
Endring i forskjeller som inngår i utsatt skatt/skattefordel	234	-67
Endring i underskudd og godtgjørelse til fremføring	-592	979
Grunnlag for betalbar skatt i resultatregnskapet	-32 000	-64 335
+/- Mottatt/avgitt konsernbidrag	32 000	64 335
Andre endringer	-	-
Skattepliktig inntekt (grunnlag for betalbar skatt i balansen)	0	0
Betalbar skatt i balansen		
Betalbar skatt (22 % av grunnlag for betalbar skatt i balansen)	7 040	14 154
Skattefradrag SkatteFunn	-	-
Skattevirkning av konsernbidrag	-7 040	-14 154
Skatt utenlandske datterselskaper	-	-
Betalbar skatt i balansen	0	0
Avstemming av skattekostnaden		
22% (22%) av resultat før skatt	33 183	18 277
Skatteeffekt permanente forskjeller (utbytte, skattefritt salg mv)	-40 144	-32 632
Skatteeffekt resultatandel TS mv	-	-
Korreksjon betalbar skatt tidligere år	-	-
Ikke balanseført utsatt skattefordel	-	-
Andre endringer (inkl endring skattesats)	-	-
Skattekostnad (inntekt) i resultatregnskapet	-6 961	-14 355

Note 9 Prosjekter under utførelse (Alle tall i 1000)

Konsern	2022	2021
Oslo Logistikkpark Drøbak AS med datter selskaper	248 780	187 364
Moss Lagerbygg AS	-	194 694
Østfold Lagerbygg AS	164 867	-
Øvrige prosjekter under utførelse	40 783	46 485
Sum prosjekter under utførelse	454 430	428 543



FABRITIUS GRUPPEN AS NOTER TIL REGNSKAPET 2022

Note 10 Konsernet Fabritius Gruppen - aksjer i datterselskaper

Navn på konsoliderte selskap	Forretningskont	Eierandel	Bokført verdi
A Bygg Gruppen AS	Oslo	100 %	129 645
A Bygg Entreprenør AS	Oslo	100 %	3)
Bølerveien AS	Oslo	100 %	115 583 1)
Eyde Eiendom AS	Oslo	100 %	30
Fabritius 1 AS	Oslo	100 %	30 2)
Fabritius 2 AS	Oslo	100 %	30 2)
Fabritius 3 AS	Oslo	100 %	30 2)
Fabritius Eiendom AS	Oslo	100 %	30
Fabritius Inveat AS	Oslo	100 %	870
Fabritius Prosjekt AS	Oslo	100 %	480
Gilhus Invest AS	Oslo	100 %	31 168 1)
Haraldrudveien 11 AS	Oslo	100 %	146 018 1)
Oslo Logistikkpark Drøbak AS med datterselskaper	Oslo	100 %	315 156 1)
Industriveien 29 AS	Oslo	100 %	24 850 1)
Industriveien 33 AS	Oslo	100 %	16 600 1)
Industriveien 35 AS	Oslo	100 %	23 490 1)
Moss Lagerbygg AS	Oslo	100 %	221 000 1)
Ringeriksveien 70 AS	Oslo	100 %	119 898 1)
Skolegaten 51 AS	Oslo	100 %	58 100 1)
Stensrud Prosjekt AS	Oslo	100 %	117 798 1)
Stranden 11 AS	Oslo	100 %	121 003 1)
Trollåsveien 8 AS	Oslo	100 %	118 100 1)
Ullensaker Logistikk 1 AS	Oslo	100 %	387 680 1)
AS Værdalsbruket	Vuku	100 %	830 745 1)
Østfold Lagerbygg AS	Oslo	100 %	501 000 1)
Balanseført verdi 31.12.			3 279 334

1) Det er pant i aksjene i favør av en norsk kredittinstitusjon.

2) Stiftet i 2022

3) A Bygg Gruppen AS eier A Bygg Entreprenør AS

Aksjene Høgslundveien 49 AS og Sanitetsveien 1 AS samt 50% av aksjene i Hovinmoen Utvikling AS ble solgt med gevinst i 2022. Investering i datterselskaper regnskapsføres etter kostmetoden.



FABRITIUS GRUPPEN AS NOTER TIL REGNSKAPET 2022

Note 11 Fordringer og gjeld (Alle tall i 1000)

Konsern		
	2022	2021
Fordringer med forfall senere enn ett år		
Andre langsiktige fordringer	33 550	-
Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år		
Gjeld til kreditinstitusjoner	-	-
Gjeld sikret ved pant	2 518 900	3 044 309
Pantsatte eiendeler		
Bokført verdi av bygninger, tomter og prosjekter 2)	3 168 503	4 024 706
Kundefordringer	2 801	3 823
	2022	2021
Eiendelene er i tillegg stillet som sikkerhet for		
Ubennyttet kassokreditt	30 000	30 000
Entreprenørgarantier	-	-
Sum	30 000	30 000

Fabritius Gruppen AS		
	2022	2021
Fordringer med forfall senere enn ett år		
Andre langsiktige fordringer til konsernselskap	336 466	500 288
Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år		
Gjeld til kreditinstitusjoner	-	-
Gjeld sikret ved pant	2 518 900	2 890 409
Pantsatte eiendeler		
Bokført verdi av bygninger og tomter	11	11

- 1) Eiendelene som er pantsatt er bokført i datterselskapene - se konsern.
2) Inkl. urådighet i favør av en norsk kreditinstitusjon

Konsernet har inngått rentesikringsavtaler knyttet til deler av den langsiktige finansieringen på MNOK 2 055 295 (per 31.12.2022) for å unngå store svingninger i rentekostnadene. Fastrenten har en snittrente på 1,86 % og rentesikringsavtalene utløper i perioden frem til 2032.



FABRITIUS GRUPPEN AS NOTER TIL REGNSKAPET 2022

Note 12 Pensjoner (Alle tall i 1000)

Fabritius konsernet har en innskuddspensjonsordning som omfatter 50 personer. De etablerte ordningene tilfredstiller kravene til obligatorisk tjenestepensjon.

Fabritius Gruppen AS har en ytelesebaserte pensjonsordninger som omfatter til sammen 8 personer. Ordningene gir rett til definerte fremtidige ytelser. Disse er i hovedsak avhengig av antall opptjeningsår, lønnsnivå ved oppnådd pensjonsalder og størrelsen på ytelsene fra folketrygden. Forpliktelsene er dekket gjennom et forsikringsselskap. Pensjonskostnader, premiebetaling og pensjonsmidler bokføres per selskap.

<u>Sikret</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Nåverdi av årets pensjonsopptjening	2 332	2 212
Rentekostnad av pensjonsforpliktelsen	718	583
Avkastning på pensjonsmidler	-917	-700
Administrasjonskostnad	-	-
Resultatført planendring	-32	-32
Resultatførte estimatendringer og avvik	1 264	1 160
Avvikling av pensjonsordning	-	-
Periodisert arbeidsforvalgt	-	-
Netto pensjonskostnad	3 365	3 223

<u>Sikret</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Beregnete pensjonsforpliktelser 31.12	41 600	37 811
Pensjonsmidler (til markedsverdi) 31.12	-32 069	-27 667
Ikke resultatført planendring	-14 340	-14 853
Ikke resultatført virkning av estimatavvik	48	48
Arbeidsforvalgt	-432	-433
Netto pensjonsforpliktelse (-midler)	-5 193	-5 094

Økonomiske forutsetninger

Diskonteringsrente	3,0 %
Forventet avkastning på fondsmidler	3,1 %
Forventet lønnsregulering	3,5 %
Forventet G-regulering	2,0 %
Forventet pensjonsøkning	1,5 %

De aktuarielle forutsetningene er basert på vanlige benyttede forutsetninger innen forsikring når det gjelder demografiske faktorer.

Note 13 Bundne bankinnskudd, trekkrettigheter (Alle tall i 1000)

Konsern

<u>Bundne bankinnskudd, konsern</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Skatetrekksmidler	3 291	2 966
Bevilgede trekkrettigheter, konsern	2022	2021
Kassekreditt	30 000	30 000
Benyttet kassekreditt	-	-

Fabritius Gruppen AS

<u>Bundne bankinnskudd</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Skatetrekksmidler	1 164	1 123
Bevilgede trekkrettigheter	2022	2021
Kassekreditt	30 000	30 000
Benyttet kassekreditt	-	-

Note 14 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen kr. 51 000 000 består av 1 000 aksjer pålydende kr. 51 000. Samtlige aksjer eies av Gjelsten Holding AS og alle aksjene har lik rettigheter.



FABRITIUS GRUPPEN AS NOTER TIL REGNSKAPET 2022

Note 15 Egenkapital (Alle tall i 1000)

Konsern	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital 01.01.	51 000	199 000	1 134 059	1 384 059
Andre endringer	-	-	-861	-861
Årsresultat	-	-	257 294	257 294
Mottatt konsernbidrag med skatteeffekt	-	-	24 960	24 960
Avyøtt konsernbidrag uten skatteeffekt	-	-	-67 000	-67 000
Egenkapital 31.12.	51 000	199 000	1 348 452	1 598 452

Fabritius Gruppen AS	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital 01.01.	51 000	199 000	980 854	1 230 854
Årets resultat etter skatt	-	-	157 792	157 792
Konsernbidrag med skatteeffekt	-	-	24 960	24 960
Konsernbidrag uten skatteeffekt	-	-	-67 000	-67 000
Egenkapital 31.12.	51 000	199 000	1 096 605	1 346 605

Note 16 Annen kortsiktig gjeld (Alle tall i 1000)

Konsern	2022	2021
Avsetning garantier	3 345	4 044
Avsetning forpliktelser ansatte	41 083	32 246
Forskuds fakturering kunder o.l.	46 166	124 507
Deposittum	3 063	2 892
Periodisering og div. gjeld	29 482	24 676
Sum	123 139	188 365

Fabritius Gruppen AS	2022	2021
Avsetning garantier	3 345	4 044
Avsetning forpliktelser ansatte	36 167	28 189
Periodisering og div. gjeld	17 024	14 467
Sum	56 535	46 700

Note 17 Transaksjoner med nærstående parter (Alle tall i 1000)

Yteleser til ledende ansatte er omtalt i note 4

Konsern - salg til nærstående parter	2022	2021
Utleie av næringslokale til morselskap	3 850	3 850
Utleie av næringslokale til øvrige konsernselskap	31 109	6 491
Salg av tjenester:		
Morselskap	-	-
Øvrige konsernselskap	185 722	2 930
Sum salg av varer og tjenester	220 680	13 272

Konsern - kjøp fra nærstående parter	2022	2021
Leie av næringslokale fra morselskap	-	-
Leie av næringslokale til øvrige konsernselskap	-	-
Kjøp av tjenester:		
Morselskap	-	-
Øvrige konsernselskap	-	-
Sum kjøp av varer og tjenester	0	0

Administrative tjenester selges til en pris som er tilsvarende det man forventer at tjenesten ville kostet hvis den ble kjøpt eksternt.



FABRITIUS GRUPPEN AS
NOTER TIL REGNSKAPET 2022

Note 18 Garantistillelser

Konsernet har en trekktettighet på MNOK 30 , og selskapet er solidarisk ansvarlig med de andre selskapene som har bankkonto i konsernkontosystemet for trekktettigheten.

Det er avgitt Byggherregaranti ovenfor entreprenører på til sammen MNOK 39

Det er og stilt garantier for MNOK 49 gjennom bank vedr. overleveringer.

Note 19 Hendelser etter balansedagen

Det har ikke vært hendelser av betydning etter balansedagen som påvirker regnskapet per 31.12.2022.