



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: 25.04.2024

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, 30.07.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	2	545 629 000	195 568 000
Sum inntekter		545 629 000	195 568 000
Kostnader			
Lønnskostnad	3,4,12	67 575 000	62 058 000
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	5	1 116 000	1 219 000
Annen driftskostnad		10 819 000	10 475 000
Sum kostnader		79 510 000	73 752 000
Driftsresultat		466 119 000	121 816 000
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap	7	1 929 000	2 100 000
Konsernbidrag fra døtre		83 388 000	111 352 000
Inntekt på andre investeringer			0
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		20 988 000	8 830 000
Sum finansinntekter		106 305 000	122 282 000
Nedskrivning av finansielle eiendeler		6 079 000	
Annen rentekostnad		96 759 000	93 268 000
Sum finanskostnader		102 838 000	93 268 000
Netto finans		3 467 000	29 014 000
Ordinært resultat før skattekostnad		469 586 000	150 830 000
Skattekostnad på ordinært resultat	8	-14 811 000	-6 962 000
Ordinært resultat etter skattekostnad		484 397 000	157 792 000
Årsresultat		484 397 000	157 792 000
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag		-52 382 000	-24 960 000
Overføringer til/fra annen egenkapital		536 779 000	182 752 000
Sum overføringer og disponeringer		484 397 000	157 792 000



Resultatregnskap

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



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	5	3 197 000	3 749 000
Sum varige driftsmidler		3 197 000	3 749 000
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	10	3 197 551 000	3 279 334 000
Lån til foretak i samme konsern	11	866 297 000	336 466 000
Investeringer i tilknyttet selskap	7	265 801 000	335 923 000
Andre investeringer	7	2 986 000	2 986 000
Andre fordringer	12	4 717 000	5 193 000
Sum finansielle anleggsmidler		4 337 352 000	3 959 902 000
Sum anleggsmidler		4 340 549 000	3 963 651 000
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		94 000	2 801 000
Andre fordringer		3 475 000	3 770 000
Konsernfordringer		179 369 000	163 352 000
Sum fordringer		182 938 000	169 923 000
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	13	1 223 000	2 521 000
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 223 000	2 521 000
Sum omløpsmidler		184 161 000	172 444 000
SUM EIENDELER		4 524 710 000	4 136 095 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
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		1 466 003 000	1 096 605 000
Sum opptjent egenkapital		1 466 003 000	1 096 605 000
Sum egenkapital	15	1 716 003 000	1 346 605 000
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	8	1 004 000	1 052 000
Sum avsetninger for forpliktelser		1 004 000	1 052 000
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	11	1 892 900 000	2 518 900 000
Øvrig langsiktig gjeld		50 390 000	87 223 000
Sum annen langsiktig gjeld		1 943 290 000	2 606 123 000
Sum langsiktig gjeld		1 944 294 000	2 607 175 000
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	11	384 090 000	
Leverandørgjeld		1 944 000	808 000
Skyldige offentlige avgifter	8,13	2 989 000	2 280 000
Kortsiktig konserngjeld		260 138 000	122 692 000
Annen kortsiktig gjeld	16	215 252 000	56 535 000
Sum kortsiktig gjeld		864 413 000	182 315 000
Sum gjeld		2 808 707 000	2 789 490 000
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 524 710 000	4 136 095 000



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Husleieinntekter		124 083 000	145 101 000
Prosjektinntekter	1	734 321 000	775 314 000
Annen driftsinntekt	2	482 804 000	295 023 000
Sum inntekter		1 341 208 000	1 215 438 000
Kostnader			
Varekostnad	2	606 683 000	695 991 000
Lønnskostnad	3,4,12	141 006 000	122 817 000
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	5,6	36 884 000	43 909 000
Annen driftskostnad		67 964 000	56 951 000
Sum kostnader		852 537 000	919 668 000
Driftsresultat		488 671 000	295 770 000
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap	7	-11 390 000	41 095 000
Renteinntekt fra foretak i samme konsern			2 558 000
Annen renteinntekt		3 983 000	1 004 000
Sum finansinntekter		-7 407 000	44 657 000
Nedskrivning av finansielle eiendeler		6 079 000	0
Annen rentekostnad		76 325 000	86 361 000
Sum finanskostnader		82 404 000	86 361 000
Netto finans		-89 811 000	-41 704 000
Ordinært resultat før skattekostnad		398 860 000	254 066 000
Skattekostnad på ordinært resultat	8	-1 334 000	-3 228 000
Ordinært resultat etter skattekostnad		400 194 000	257 294 000
Årsresultat		400 194 000	257 294 000



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Immaterielle eiendeler	6	33 499 000	379 662 000
Sum immaterielle eiendeler		33 499 000	379 662 000
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		3 738 507 000	3 168 503 000
Anlegg under utførelse	9	804 748 000	454 430 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		12 480 000	10 900 000
Sum varige driftsmidler	5	4 555 735 000	3 633 833 000
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i tilknyttet selskap	7	454 149 000	568 298 000
Investeringer i aksjer og andeler	7	3 625 000	3 625 000
Andre fordringer	11	66 184 000	33 550 000
Pensjoner	12	4 717 000	5 193 000
Sum finansielle anleggsmidler		528 675 000	610 666 000
Sum anleggsmidler		5 117 909 000	4 624 161 000
Omløpsmidler			
Varer			
Varer		2 946 000	2 339 000
Sum varer		2 946 000	2 339 000
Fordringer			
Kundefordringer		104 089 000	140 866 000
Andre fordringer		100 503 000	50 303 000
Konsernfordringer		67 157 000	
Sum fordringer		271 749 000	191 169 000
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	13	58 185 000	18 164 000
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		58 185 000	18 164 000



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Sum omløpsmidler		332 880 000	211 672 000
SUM EIENDELER		5 450 789 000	4 835 833 000
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		1 779 770 000	1 348 452 000
Sum opptjent egenkapital		1 779 770 000	1 348 452 000
Sum egenkapital	15	2 029 770 000	1 598 452 000
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	8	88 499 000	101 295 000
Sum avsetninger for forpliktelser		88 499 000	101 295 000
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	11	2 142 900 000	2 518 900 000
Øvrig langsiktig gjeld		147 000	147 000
Sum annen langsiktig gjeld		2 143 047 000	2 519 047 000
Sum langsiktig gjeld		2 231 546 000	2 620 342 000
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	11	513 487 000	
Leverandørgjeld		156 063 000	117 198 000
Skyldige offentlige avgifter	8,13	10 880 000	
Kortsiktig konserngjeld		167 157 000	35 000 000
Annen kortsiktig gjeld	16	341 885 000	123 139 000
Sum kortsiktig gjeld		1 189 472 000	275 337 000



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Sum gjeld		3 421 018 000	2 895 679 000
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		5 450 788 000	4 494 131 000



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 2023, resultat og kontantstrøm for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til regnskapet 2023, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper, og
- konsernregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2023, resultat og kontantstrøm for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til regnskapet 2023, 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 2023 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 2023 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
- 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 rettviseende 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.

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



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 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/revisionsberetninger>

Oslo, 25. april 2024

PricewaterhouseCoopers AS

Geir Haglund
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

Signers:

Name	Method	Date
Haglund, Geir	BANKID_MOBILE	2024-04-29 20:43

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 2023 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 har lav ledighet. Det er videre god aktivitet knyttet til utvikling av nye eiendomsprosjekter innen lager- og logistikeiendom og konsernet har flere prosjekter under bygging.

Fabritius Gruppen AS har flere heleide datterselskaper som eier eiendommer.

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

AS Værdalsbruket er eid av Fabritius Gruppen AS. Selskapet eier store tomtområder 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 2024 samt konsernets langsiktige, strategiske og finansielle prognoser. Konsernet har en tilfredsstillende økonomisk og finansiell stilling.

Arbeidsmiljø og personale

Sykefraværet i konsernet utgjorde 1,5 % 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 51 ansatte per 31.12.2023 er 18 % kvinner og 82 % menn.

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



Bærekraftrapportering

Bærekraft er en viktig og sentral del av arbeidet vårt med utvikling og forvaltning av næringsseiendommer. Fabritius har en vedtatt bærekraftstrategi og jobber kontinuerlig med tilknyttede målsetninger og tiltak. Utvalgte fokusområder fra FNs bærekraftsmål ligger til grunn i dette arbeidet; God helse og livskvalitet, Likestilling mellom kjønnene, Ren energi for alle, Anstendig arbeid og økonomisk vekst, Ansvarlig forbruk og produksjon, og Stoppe klimaendringene.

Fabritius er Miljøfyrtårn-sertifisert og har sin egen Miljø- og bærekraftskoordinator som er ansvarlig for den overordnede bærekraftstrategien, mens hele organisasjonen jobber med konkrete miljø- og bærekraftskrav for prosjekter, drift og innkjøp

Grønn Byggallianse/Norsk Eiendom sine strakstiltak 1.0 og 2.0 er blitt en integrert del av prosjekter og forvaltning. Det settes tydelige og ambisiøse krav til alle våre prosjekter. Vi har flere pågående BREEAM sertifiseringer, både av eksisterende bygg (BREEAM In Use) og nybyggprosjekter (BREEAM NOR). Nybyggprosjektene ligger alle p.t. på nivå «Very Good» og «Good». Prosjektet selskapet har i Borås i Sverige sertifiseres etter svensk standard med «Miljöbyggnad Silver». Solcelleanlegg vurderes i alle nybyggprosjekter, og de fleste prosjektene våre bygges nå med slike anlegg.

Eiendomsporteføljen er registrert i Varig bærekrafts-programvare. Her følger vi kontinuerlig opp forbruk av strøm, fjernvarme, fjernkjøling, vann, avfall og energiproduksjon, samt effekten av tiltak som kan redusere driftsutslipp. Vi har videre påbegynt et energikartleggingsprosjekt av porteføljen, noe som vil fortsette i 2024.

A Bygg Entreprenør AS er sertifisert som Miljøfyrtårnsbedrift 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 over 90 % sorteringsgrad.

AS Værdalsbruket driver en langsiktig og samfunnsbevisst forvaltning av skogressursene med målsetting om optimal produksjon av både skogsvirke 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 og rapportering etter dette er implementert i bedriften og behandlet i styret. Dette har dannet grunnlag for oppfølging av vårt samfunnsansvar og et av våre hovedtiltak er at vi i alle entreprisavtaler har implementert viktige krav knyttet til samfunnsansvar og mulig rapportering av dette. Vår rapportering er elektronisk tilgjengelig via våre hjemmesider. Siste rapport ble godkjent og offentliggjort mot slutten av første halvår 2023 og ny rapportering er i prosess og vil gjøres tilgjengelig i løpet av første halvår 2024.



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 betydelig tomtebase, noe som forventes å gi konsernet en god avkastning i årene fremover.

Resultat, investeringer, finansiering og kontantstrøm

Totale driftsinntekter i konsernet for 2023 ble kr. 1 341 mill. mot kr. 1.215mill. i 2022. Konsernets årsresultat før skatt i 2023 ble kr. 399 mill. mot kr. 254 mill. i 2022. Hovedgrunnen til økningen i omsetning og resultat var at to eiendomsselskaper ble solgt med gevinst i 2023. I 2022 ble det solgt to mindre eiendomsselskap med gevinst.

Konsernets kortsiktige gjeld utgjorde pr. 31.12.2023 35,7 % av samlet gjeld i konsernet mens andelen var 9,9 % pr. 31.12.2022.

Totalkapitalen var ved utgangen av året kr. 5.451 mill., sammenlignet med kr. 4.494 mill. året før. Egenkapitalandelen pr. 31.12.2023 var 37,2 %, sammenlignet med 35,6 % pr. 31.12.2022.

Konsernets totale likviditetsbeholdning pr. 31.12.2023 var kr. 58 mill., mens den per 31.12.2022 var kr. 18 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. 484.396.824.

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

<i>Mottatt konsernbidrag</i>	<i>kr. - 52.382.240</i>
<i>Avsatt til annen egenkapital</i>	<i>kr. 536.779.065</i>
<i>Totalt disponert</i>	<i>kr. 484.396.824</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 fortsatt forventes byggeaktivitet, selv om omsetningen trolig blir lavere enn i 2023.

Kredittrisiko

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

Mht. entreprenørselskapet søker man å være selektiv mht. hvilke byggherrer man inngår kontrakter med, og vurdere ulike entreprisformer i hvert enkelt tilfelle med mål om å redusere kredittrisiko.



Renterisiko

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

Likviditetsrisiko

Konsernets totale likviditetsbeholdning ved utgangen av året var kr.58 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

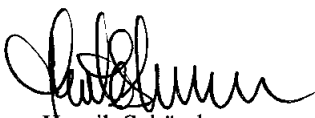
Selskapet har styreansvarsforsikring i AIG som omfatter styremedlemmer og andre personer med ledelsesansvar. Forsikringen dekker rettslig erstatningsansvar som disse kan pådra seg i egenskap av sine verv eller sin stilling.


Hendelser etter balansedagen


Det har ikke vært hendelser av betydning etter balansedagen som i vesentlig grad påvirker regnskapet per 31.12.2023.

I mars og april 2024 ble det i to 100% eide datterselskap ferdigstilt næringsbygg hvor leietakerne har overtatt bygget.

Oslo, 25. april 2024


Henrik Schüssler
Styreleder


Bjørn Rune Gjelsten
Styremedlem


Erik Stensli
Administrerende direktør og
styremedlem



Fabritius Gruppen AS
(NOK 1 000)

BALANSE

Konsern				Morselskap		Morselskap	
31.12.2023	31.12.2022	Eiendeler	Noter	31.12.2023	31.12.2022		
<u>33 498</u>	<u>37 962</u>	Immaterielle eiendeler	6	<u>0</u>	<u>0</u>		
33 498	37 962	Sum immaterielle eiendeler		0	0		
3 738 507	3 168 503	Bygninger og tomter					
804 748	454 430	Anlegg under utførelse	9	0	0		
<u>12 480</u>	<u>10 900</u>	Maskiner, inventar o.l.		<u>3 197</u>	<u>3 749</u>		
4 555 735	3 633 832	Sum varige driftsmidler	5	3 197	3 749		
0	0	Aksjer i datterselskaper	10	3 197 551	3 279 334		
454 149	568 298	Investering i tilknyttet selskap	7	265 801	335 923		
3 625	3 625	Andre investeringer	7	2 986	2 986		
66 183	33 550	Langsiktige fordringer	11	866 297	336 466		
<u>4 717</u>	<u>5 193</u>	Pensjoner	12	<u>4 717</u>	<u>5 193</u>		
528 675	610 667	Sum finansielle anleggsmidler		4 337 352	3 959 902		
<u>5 117 909</u>	<u>4 282 461</u>	Sum anleggsmidler		4 340 549	3 963 651		
2 946	2 339	Varer					
2 946	2 339	Sum varer		0	0		
104 089	140 866	Kundefordringer		94	2 801		
67 157	0	Kortsiktige fordringer på konsern		179 369	163 352		
100 503	50 303	Andre fordringer		3 475	3 770		
<u>58 185</u>	<u>18 164</u>	Kontanter og bankinnskudd	13	<u>1 223</u>	<u>2 521</u>		
329 934	209 332	Sum omløpsmidler		184 161	172 444		
<u>5 450 788</u>	<u>4 494 132</u>	Sum eiendeler		4 524 710	4 136 095		




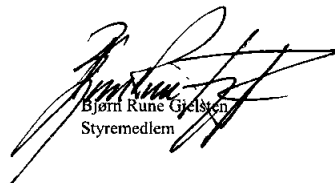
Fabritius Gruppen AS (NOK 1 000)


BALANSE

Konsern				Morselskap	
31.12.2023	31.12.2022	Egenkapital og gjeld	Noter	31.12.2023	31.12.2022
51 000	51 000	Aksjekapital	14	51 000	51 000
199 000	199 000	Overkurs		199 000	199 000
1 779 770	1 348 452	Annen egenkapital		1 466 003	1 096 605
2 029 770	1 598 452	Sum egenkapital	15	1 716 003	1 346 605
88 499	101 295	Utsatt skatt	8	1 004	1 052
88 499	101 295	Sum avsetning for forpliktelser		1 004	1 052
2 142 900	2 518 900	Gjeld til kredittinstitusjoner	11	1 892 900	2 518 900
147	147	Øvrig langsiktig gjeld		50 390	87 223
2 143 047	2 519 047	Sum annen langsiktig gjeld		1 943 290	2 606 123
156 063	117 198	Leverandørgjeld		1 944	808
10 880	0	Skyldig offentlig avgifter	8, 13	2 989	2 280
167 157	35 000	Kortsiktig gjeld til konsernselskap		260 138	122 692
513 487	0	Gjeld til kredittinstitusjoner	11	384 090	0
341 885	123 139	Annen kortsiktig gjeld	16	215 252	56 535
1 189 472	275 338	Sum kortsiktig gjeld		864 413	182 315
5 450 788	4 494 132	Sum egenkapital og gjeld		4 524 710	4 136 095

Oslo, 25. april 2024


Henrik Schüssler
Styreleder


Bjørn Rune Gjelsengen
Styremedlem


Erik Stensli
Styremedlem og
administrerende direktør



FABRITIUS GRUPPEN AS NOTER TIL REGNSKAPET 2023

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 bestemte 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 opplyst 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 (mør) 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 opptjeningstid. Det samme gjelder estimatavvik i den grad de overstiger 10% av den største av pensjonsforpliktelsene 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 inubetalt pensjonspremie.

Øvrige ansatte i konsernet har en innskuddspensjonsordning.

Tilvirkningskontrakter

Arbeid under utførelse knyttet til fastpriskontrakter med lang tilvirkningstid vurderes etter løpende avregningsmetode. Fullfølelsesgraden 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 inntjening. 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 kurstap knyttet til gjeld føres som finansinntekter og finanskostnad.



FABRITIUS GRUPPEN AS NOTER TIL REGNSKAPET 2023

Note 1 Anleggskontrakter (Alle tall i 1000)

Balansførte verdier vedrørende prosjekter

	2023	2022
Inkludert i kundefordringer		
Opptjent ikke fakturert produksjon	14 856	27 487
Inkludert i kortsiktig gjeld		
Periodisert prosjektgjeld og avsetninger	91 698	46 166
Resultatposter vedrørende prosjekter under utførelse		
Resultatførte totale inntekter	197 329	372 488
Resultatførte totale kostnader	176 658	345 900
Prosjektfortjeneste prosjekter under utførelse per 31.12	20 671	26 588
Tapsprosjekter under utførelse		
Gjenværenede produksjon	0	0

Note 2 Andre driftsinntekter (Alle tall i 1000)

Konsern	2023	2022
Salg av aksjer, anleggsmidler o.l.	431 435	237 053
Fellesskostnader	16 911	19 335
Diverse	34 458	38 635
Sum andre driftsinntekter	482 804	295 023

Fabritius Gruppen AS	2023	2022
Salg av aksjer, anleggsmidler o.l.	524 127	180 588
Diverse	21 502	15 211
Sum andre driftsinntekter	545 629	195 798

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

Konsern	2023	2022
Lønninger	101 182	90 560
Arbeidsgiveravgift	23 645	18 787
Pensjonskostnader	8 307	7 089
Annen godtgjørelse	7 871	6 381
Sum	141 006	122 817

Per 31.12.2022 var det 58 ansatte og per 31.12.2023 var det 56 ansatte.

Fabritius Gruppen AS	2023	2022
Lønninger	44 722	44 931
Arbeidsgiveravgift	15 302	12 050
Pensjonskostnader	4 636	3 655
Annen godtgjørelse	2 915	1 423
Sum	67 575	62 058

Per 31.12.2022 og 31.12.2023 var det 14 ansatte i Fabritius Gruppen AS.

Daglig leder Asgeir Solhem gikk av med pensjon 31.12.2023. Erik Stensli er ny daglig leder fra 01.01.2024

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 2023

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

Konsern	2023	2022
Daglig leder	16 157	13 273
Styret	-	-
Kostnadsført honorar til revisor:		
Lovpålagt revisjon	1 669	1 483
Andre attestasjonstjenester	230	31
Skatterådgivning	183	188
Annen bistand, rådgivning relatert til fusjon og omdannelse	-	-
Annen bistand, øvrig rådgivning	230	276
Sum revisjon	2 312	1 979

Fabritius Gruppen AS	2023	2022
Daglig leder	16 157	13 273
Styret	-	-
Kostnadsført honorar til revisor:		
Lovpålagt revisjon	352	266
Andre attestasjonstjenester	124	-
Skatterådgivning	-	75
Annen bistand, øvrig rådgivning	176	156
Sum revisjon	652	497

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.	3 420 362	454 430	29 188	3 903 980
Tilgang ved oppkjøp	955 214	145 320	3472	1 104 006
Tilgang	440 433	380 020	1 836	822 289
Avgang ved salg	-832 247	-165 648	-	-997 895
Avgang	-10 836	-9 373	-2 918	-23 127
Anskaffelseskost 31.12.	3 972 926	804 749	31 578	4 809 252
Akkumulerte av-/ nedskrivninger 01.01.	-251 859	-	-18 291	-270 150
Akkumulerte av-/ nedskrivninger 31.12.	-234 420	-	-19 101	-253 521
Balanseført verdi 31.12.	3 738 507	804 748	12 480	4 555 735

Årets av- og nedskrivninger 29 857 0 2 563 32 421

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.	6 999	6 999
Tilgang	1 730	1 730
Avgang	-2 735	-2 735
Anskaffelseskost 31.12.	5 994	5 994
Akkumulerte av-/ nedskrivninger 01.01.	-3 250	-3 250
Akkumulerte av-/ nedskrivninger 31.12.	-2 796	-2 796
Balanseført verdi 31.12.	3 197	3 197
Årets av- og nedskrivninger	1 116	1 116



FABRITIUS GRUPPEN AS NOTER TIL REGNSKAPET 2023

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 ved oppkjøp	-	-	0
Tilgang	-	-	0
Avgang ved salg	-	-	0
Avgang	-	-29	-29
Anskaffelseskost 31.12.	2 559	54 413	56 972
Akk. av-/ nedskrivning 01.01.	-2 559	-16 451	-19 010
Akkumulerte av-/ nedskrivninger 31.12.	-2 559	-20 914	-23 473
Balanseført verdi 31.12.	0	33 498	33 498

Årets av- og nedskrivninger		4 464	4 464
Forventet økonomisk levetid	3 - 5 år	5 - 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 1 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)

Konsern							
Tilknyttede selskap	Forretnings- kontor	Eier-/stemme- andel	Anskaffelses- kost	Balanseført verdi 1.1	Tilgang/ avgang i perioden samt overføringer	Andel resultat i perioden	Balanseført verdi 31.12
Eidos Eiendomsutvikling AS	Drammen	22,5 %	219 363	221 531	(12 348)	(15 296)	193 887
Gardermoen Holding AS med datterselskap	Oslo	50,0 %	50	2 334	(1 000)	1 731	3 065
Hovinmoen Utvikling AS	Oslo	50,0 %	33 751	33 707	7 000	(4 014)	36 693
Mastemyr Infrastruktur AS	Oslo	33,3 %	18	54	-	(2)	52
Prognosgatan Holding AS med datterselskap	Oslo	50,0 %	637	(2 160)	5 000	(3 987)	(1 147)
Mogreina Prosjekt AS	Oslo	50,0 %	-	-	-	-	-
Oslo Logistikkpark Gardermoen AS m.datters.	Oslo	50,0 %	-	86 713	(86 513)	(200)	-
Ulven Holding AS	Oslo	9,9 %	-	2 546	(3 471)	925	-
InnTre Holding AS	Steinkjer	34,3 %	2 172	223 573	(11 428)	9 454	221 599
Sum			255 991	568 298	(102 760)	(11 390)	454 149

1) Deler av selskapet gjeld ble konvertert til aksjekapital i 2023.

Selskapene Mogreina Prosjekt AS og Ulven Holding AS ble avviklet i 2023. Fabritius Gruppen AS kjøpte i 2023 de resterende 66,67% av aksjene i Oslo Logistikkpark Gardermoen AS.

Andre investeringer konsern	Forretningsk ontor	Balanseført verdi konsern
Bryggedrift AS	Oslo	78
Granfossen AS	Vuku	120
Allskog SA	Trondheim	442
360 Logistics AS	Drøbak	2 986
Sum		3 625

FABRITIUS GRUPPEN AS
NOTER TIL REGNSKAPET 2023

Fabritius Gruppen AS

Tilknyttede selskap	Forretningskontor	Eier-/stemmeandel	Anskaffelseskost	Balansført verdi 1.1	Tilgang/ avgang i perioden samt overføringer	Balansført verdi 31.12
Eidos Eiendomsutvikling AS	Drammen	22,5 %	219 363	219 363	-	219 363
Gardermoen Holding AS med datterselskap	Oslo	50,0 %	50	50	(1 000)	50
Hovinmoen Utvikling AS	Oslo	50,0 %	33 751	33 751	7 000	40 751
Prognosgatan Holding AS med datterselskap	Oslo	50,0 %	637	637	5 000	5 637
Mogreina Prosjekt AS	Oslo	50,0 %	-	-	-	-
Oslo Logistikkpark Gardermoen AS m.datters.	Oslo	50,0 %	79 559	79 559	(79 559)	-
Ulven Holding AS	Oslo	9,9 %	2 546	2 546	(3 471)	-
Sum			335 906	335 906	(72 030)	265 801

1) Deler av selskapet gjeld ble konvertert til aksjekapital i 2023.

Selskapene Mogreina Prosjekt AS og Ulven Holding AS ble avvirket i 2023.

Fabritius Gruppen AS kjøpte i 2023 de resterende 66,67% av aksjene i Oslo Logistikkpark Gardermoen AS.

Andre investeringer konsern	Forretningskontor	Balansført verdi konsern
360 Logistics AS	Drøbak	2 986
Sum		2 985

Note 8 Skatt

Konsern

	2023	2022
Årets skattekostnad fremkommer slik:		
Betalbar skatt på årets resultat	-9 479	-6 245
Brutto endring utsatt skatt/skattefordel	-12 796	3 017
Utsatt skatt/fordel ved kjøp og salg av selskaper	20 941	-
Andre endringer	-	-
Årets totale skattekostnad	-1 333	-3 228

Spesifikasjon av grunnlag for utsatt skatt/skattefordel:

Midlertidige forskjeller:	2023	2022
Anleggsmidler	927 889	941 430
Omløpsmidler	27 078	37 178
Gjeld	-	-
Andre midlertidige forskjeller	-41 297	-3 513
Midlertidige forskjeller	913 670	975 095
Underskudd til fremføring og fremførbart rentefradrag	-	-387
Grunnlag utsatt skatt / utsatt skattefordel	913 670	974 708
Utsatt skatt / (Utsatt skattefordel)	88 499	101 295
Ikke balansført utsatt skattefordel	-	-
Utsatt skatt på merverdier *)	-	-
Utsatt skatt (utsatt skattefordel)	88 499	101 295

*) 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	398 860	254 065
Permanente forskjeller inkludert konsernbidrag	-440 375	-271 683
Grunnlag for årets skattekostnad	-41 515	-17 618
Endring i forskjeller som inngår i utsatt skatt/skattefordel	-17 577	-10 177
Endring i underskudd og godtgjørelse til fremføring	-8 065	-592
Grunnlag for betalbar skatt i resultatregnskapet	-67 157	-28 387
+/- Mottatt/avgitt konsernbidrag	67 157	32 000
Andre endringer	-	-3 613
Skattepliktig inntekt (grunnlag for betalbar skatt i balansen)	0	0
Betalbar skatt i balansen		
Betalbar skatt (22 % av grunnlag for betalbar skatt i balansen)	-	-
Skattefradrag SkatteFunn	-	-
Skattevirkning av konsernbidrag	-	-
Skatteeffekt resultat i eierperioden, solgte selskaper	-	-
Betalbar skatt i balansen	0	0



FABRITIUS GRUPPEN AS NOTER TIL REGNSKAPET 2023

Avstemming av skattekostnaden		
22% (22%) av resultat før skatt	87 749	55 894
Skatteeffekt permanente forskjeller (utbytte, skattefritt salg mv)	-95 024	-51 145
Skatteeffekt resultatandel TS mv	3 843	-9 040
Korreksjon betalbar skatt tidligere år	-	-
Ikke balanseført utsatt skattefordel	-	-
Andre endringer (inkl endring skattesats)	2 099	1 063
Skattekostnad (inntekt) i resultatregnskapet	-1 333	-3 228

Fabritius Gruppen AS

	2023	2022
Årets skattekostnad fremkommer slik:		
Betalbar skatt på årets resultat	-29 194	-7 042
Brutto endring utsatt skatt/skattefordel	48	81
Utsatt skatt/fordel ved kjøp og salg av selskaper	-	-
Andre endringer	14 336	-
Årets totale skattekostnad	-14 810	-6 961

Spesifikasjon av grunnlag for utsatt skatt/skattefordel:

Midlertidige forskjeller:	2023	2022
Anleggsmidler	-153	-23
Omløpsmidler	-	-
Gjeld	-	-
Andre midlertidige forskjeller	4 717	5 193
Midlertidige forskjeller	4 564	5 170
Underskudd til fremføring og fremførbart rentefradrag	0	-387
Grunnlag utsatt skatt / utsatt skattefordel	4 564	4 783
Utsatt skatt / (Utsatt skattefordel)	1 004	1 052
Ikke balanseført utsatt skattefordel	-	-
Utsatt skatt på merverdier	-	-
Utsatt skatt (utsatt skattefordel)	1 004	1 052

Grunnlag for skattekostnad, endring i utsatt skatt og betalbar skatt

Resultat før skattekostnad	469 587	150 831
Permanente forskjeller inkludert konsernbidrag	-602 894	-182 473
Grunnlag for årets skattekostnad	-133 307	-31 642
Endring i forskjeller som inngår i utsatt skatt/skattefordel	606	234
Endring i underskudd og godtgjørelse til fremføring	-	-592
Grunnlag for betalbar skatt i resultatregnskapet	-132 701	-32 000
+/- Mottatt/avgitt konsernbidrag	133 145	32 000
Andre endringer	-	-
Skattepliktig inntekt (grunnlag for betalbar skatt i balansen)	444	0
Betalbar skatt i balansen		
Betalbar skatt (22 % av grunnlag for betalbar skatt i balansen)	-	-
Skattefradrag SkatteFunn	-	-
Skattevirkning av konsernbidrag	-	-
Skatt utenlandske datterselskaper	-	-
Betalbar skatt i balansen	0	0

Avstemming av skattekostnaden		
22% (22%) av resultat før skatt	103 309	33 183
Skatteeffekt permanente forskjeller (utbytte, skattefritt salg mv)	-118 119	-40 144
Skatteeffekt resultatandel TS mv	-	-
Korreksjon betalbar skatt tidligere år	-	-
Ikke balanseført utsatt skattefordel	-	-
Andre endringer (inkl endring skattesats)	-	-
Skattekostnad (inntekt) i resultatregnskapet	-14 810	-6 961



FABRITIUS GRUPPEN AS NOTER TIL REGNSKAPET 2023

Note 9 Prosjekter under utførelse (Alle tall i 1000)

Konsern	2023	2022
Oslo Logistikkpark Drøbak AS med datter selskaper øvrige prosjektkostnader	301 019	248 780
Oslo Logistikkpark Drøbak AS med datter selskaper bygg under oppføring	219 850	-
Oslo Logistikkpark Gardermoen AS med datter selskaper øvrige prosjektkostnader	49 894	-
Oslo Logistikkpark Gardermoen AS med datter selskaper bygg under oppføring	193 609	-
Østfold Lagerbygg AS	-	164 867
Øvrige prosjekter under utførelse	40 376	40 783
Sum prosjekter under utførelse	804 748	454 430

Note 10 Konsernet Fabritius Gruppen - aksjer i datterselskaper

Navn på konsoliderte selskap	Forretningskont	Eierandel	Bokført verdi
	or		
A Bygg Gruppen AS	Oslo	100 %	122 645
A Bygg Entreprenør AS	Oslo	100 %	3)
Bølerveien AS	Oslo	100 %	115 583 1)
Fabritius Prosjekt AS (tidlige Fabritius 1 AS)	Oslo	100 %	30
Fabritius 2 AS	Oslo	100 %	30
Fabritius 3 AS	Oslo	100 %	30
Fabritius Eiendom AS	Oslo	100 %	30
Fabritius Invest AS	Oslo	100 %	870
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)
Oslo Logistikkpark Gardermoen AS med datterselskaper	Oslo	100 %	659 706 4)
Industriveien 29 AS	Oslo	100 %	24 850 1)
Industriveien 33 AS	Oslo	100 %	19 700 1) 2)
Industriveien 35 AS	Oslo	100 %	23 490 1)
Ringeriksveien 70 AS	Oslo	100 %	99 898 1)
Skolegaten 51 AS	Oslo	100 %	63 021 1) 2)
Stensrød 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 I AS	Oslo	100 %	387 680 1)
AS Værdalsbruket	Vuku	100 %	830 745 1)
Balanseført verdi 31.12.			3 197 551

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

2) Selskapets gjeld ble konvertert til aksjekapital i 2023. Kostpris aksjer i Skolegaten 51 AS ble nedskrevet med MNOK 6 i 2023.

3) A Bygg Gruppen AS eier A Bygg Entreprenør AS

4) Fabritius Gruppen AS kjøpte de resterende 66,67% av aksjene i 2023.

Eyde Eiendom AS og Fabritius Prosjekt AS ble avviklet i 2023, mens Østfold Lagerbygg AS og Moss Lagerbygg AS ble solgt i 2023 med gevinst.

Investering i datterselskaper regnskapsføres etter kostmetoden.



FABRITIUS GRUPPEN AS NOTER TIL REGNSKAPET 2023

Note 11 Fordringer og gjeld (Alle tall i 1000)

Konsern		
	2023	2022
Fordringer med forfall senere enn ett år		
Andre langsiktige fordringer	66 183	33 550
Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år		
Gjeld til kredittinstitusjoner	-	-
Gjeld sikret ved pant 3)	2 656 387	2 518 900
Pantsatte eiendeler		
Bokført verdi av bygninger, tomter og prosjekter 2)	3 738 507	3 168 503
Kundefordringer	1 918	2 801
	2023	2022
Eiendelene er i tillegg stillet som sikkerhet for		
Ubenyttet kassekreditt	30 000	30 000
Entreprenørgarantier	-	-
Sum	30 000	30 000

Fabritius Gruppen AS		
	2023	2022
Fordringer med forfall senere enn ett år		
Andre langsiktige fordringer til konsernselskap	866 297	336 466
Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år		
Gjeld til kredittinstitusjoner	-	-
Gjeld sikret ved pant 3)	2 276 990	2 518 900
Pantsatte eiendeler		
Bokført verdi av bygninger og tomter	1)	1)

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

Konsernet har inngått rentesikringsavtaler knyttet til deler av den langsiktige finansieringen på MNOK 2 316 (per 31.12.2023) for å unngå store svingninger i rentekostnadene. Fastrenten har en snittrente på 2,13 % og rentesikringsavtalene utløper i perioden frem til 2032.

Note 12 Pensjoner (Alle tall i 1000)

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

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 forsikringselskap. Pensjonskostnader, premiebetalinger og pensjonsmidler bokføres per selskap.

Sikret	2023	2022
Nåverdi av årets pensjonsopptjening	1 972	2 332
Rentekostnad av pensjonsforpliktelsen	1 237	718
Avkastning på pensjonsmidler	-1 510	-917
Administrasjonskostnad	-	-
Resultatført planendring	-	-32
Resultatførte estimatendringer og avvik	1 087	1 264
Avvikling av pensjonsordning	-	-
Periodisert arbeidsgiveravgift	1 523	-
Netto pensjonskostnad	4 309	3 365

Sikret	2023	2022
Beregmede pensjonsforpliktelser 31.12	40 547	41 600
Pensjonsmidler (til markedsverdi) 31.12	-34 897	-32 069
Ikke resultatført planendring	-11 164	-14 340
Ikke resultatført virkning av estimatavvik	-	48
Arbeidsgiveravgift	797	-432
Netto pensjonsforpliktelse (-midler)	-4 717	-5 193



FABRITIUS GRUPPEN AS

NOTER TIL REGNSKAPET 2023

Økonomiske forutsetninger

Diskonteringsrente	3,1 %
Forventet avkastning på fondsmidler	3,1 %
Forventet inflasjon	3,5 %
Forventet G-regulering	3,3 %
Forventet pensjonsøkning	1,8 %

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

Note 13 Bundne bankinnskudd, trekkrettigheter

(Alle tall i 1000)

Konsern

Bundne bankinnskudd, konsern	2023	2022
Skattetrekksmidler	3 458	3 291

Bevilgede trekkrettigheter, konsern	2023	2022
Kassekreditt	30 000	30 000
Benyttet kassekreditt	-	-

Fabritius Gruppen AS

Bundne bankinnskudd	2023	2022
Skattetrekksmidler	1 223	1 164

Bevilgede trekkrettigheter	2023	2022
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 like rettigheter.

Note 15 Egenkapital

(Alle tall i 1000)

Konsern	Aksjekapital	Overkurs	Annen	Sum
Egenkapital 01.01.	51 000	199 000	1 348 452	1 598 452
Årets endring i egenkapital:				
Årsresultat	-	-	400 193	400 193
Egenkapital effekt av trinnsvis oppkjøp	-	-	145 899	145 899
Avgitt konsernbidrag	-	-	(167 157)	-167 157
Mottatt konsernbidrag	-	-	52 382	52 382
Egenkapital 31.12.	51 000	199 000	1 779 769	2 029 770

Fabritius Gruppen AS	Aksjekapital	Overkurs	Annen	Sum
			egenkapital	egenkapital
Egenkapital 01.01.	51 000	199 000	1 096 605	1 346 605
Årets endring i egenkapital:				
Årsresultat	-	-	484 397	484 397
Avgitt konsernbidrag	-	-	-167 380	-167 380
Mottatt konsernbidrag	-	-	52 382	52 382
Egenkapital 31.12.	51 000	199 000	1 466 003	1 716 003

Note 16 Annen kortsiktig gjeld

(Alle tall i 1000)

Konsern	2023	2022
Avsetning garantier	200	3 345
Selgerkreditt 1)	157 416	-
Avsetning forpliktelselansatte	48 726	41 083
Periodisert prosjektgjeld og avsetninger	91 698	46 166
Deposittum	3 049	3 063
Periodisering og div. gjeld	40 796	29 482
Sum	341 885	123 139



FABRITIUS GRUPPEN AS NOTER TIL REGNSKAPET 2023

Fabritius Gruppen AS	2023	2021
Avsetning garantier	200	3 345
Selgerkreditt 1)	157 416	-
Avsetning forpliktelser ansatte	38 032	36 167
Periodisering og div. gjeld	19 604	17 024
Sum	215 252	56 536

1) Selgerkreditten inkl. påløpte renter forfaller i juli 2024

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

Yteleser til ledende ansatte er omtalt i note 4.

Konsern - salg til nærstående parter	2023	2022
Utleie av næringslokale til morselskap	3 887	3 850
Utleie av næringslokale til øvrige konsernselskap	76 990	31 109
Salg av tjenester:		
Morselskap og eier	604	-
Øvrige konsernselskap	300 005	185 722
Sum salg av varer og tjenester	381 486	220 680

Konsern - kjøp fra nærstående parter	2023	2022
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.

Note 18 Garantistillelser

Konsernet har en trekkrettighet på MNOK 30, og selskapet er solidarisk ansvarlig med de andre selskapene som har bankkonto i konsernkortsystemet for trekkrettigheten.

Det er avgitt Byggherregaranti ovenfor entreprenører på til sammen MNOK 76

Det er og stilt garantier for MNOK 26 gjennom bank vedr. overleveringer.

Note 19 Hendelser etter balansedagen

Det har ikke vært hendelser av betydning etter balansedagen som påvirker regnskapet per 31.12.2023.



Fabritius Gruppen AS (NOK 1 000)

Konsern

2023	2022
398 860	254 066
0	0
-250	-156
-431 108	-236 974
11 390	-41 095
36 883	39 102
6 079	4 805
0	0
75 035	29 047
476	-98
-67 736	-128 248
29 629	-79 551
1 416	6 429
-856 974	-334 687
1 404 246	935 569
-427 647	-101 502
2 624	0
-44 284	0
15 318	58 388
0	0
94 699	564 197
892 000	608 900
513 487	32 735
-1 501 000	-938 900
0	-228 144
0	0
0	0
-35 000	-35 000
-130 513	-560 409
-6 183	-75 761
18 164	94 339
46 205	-414
58 186	18 164

Kontantstrøm

Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter

Resultat før skattekostnad
Inntektsført konsernbidrag
Tap/gevinst ved salg av anleggsmidler
Gevinst/tap ved salg av aksjer
Resultatandel tilknyttede selskaper
Ordinære avskrivninger / nedskrivninger driftsmidler
Nedskrivning av immaterielle-/andre eiendeler
Betalte skatter
Endring i varelager, kundefordringer og leverandørgjeld
Endring i pensjonsmidler/-forpliktelser
Endring i andre tidsavgrensingsposter
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter

Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter

Innbetalinger ved salg av varige driftsmidler
Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler
Innbetalinger ved salg av aksjer mv og tilbakebetaling investering
Utbetalinger ved kjøp av aksjer/andeler i andre foretak
Innbetalinger fra utlån til konsernselskaper
Utbetalinger til utlån til konsernselskaper
Mottatt utbytte
Utbetalinger ved kjøp av andre investeringer
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter

Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter

Innbetalinger ved opptak av ny langsiktig gjeld
Innbetalinger ved opptak av ny kortsiktig gjeld
Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld
Utbetalinger ved nedbetaling av kortsiktig gjeld
Netto endring i kassekreditt
Innbetaling av ny egenkapital
Utbetaling av utbytte
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter

Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter

Kontanter og kontantekvivalenter 01.01.
Endring ved kjøp/salg datterselskap
Kontanter og kontantekvivalenter 31.12.

Morselskap

2023	2022
469 587	150 831
-83 388	0
-199	-117
-523 850	-180 588
-1 929	-2 100
1 116	1 219
6 079	0
0	0
3 843	-1 333
476	-98
65 268	-101 147
-62 997	-133 333
1 365	682
-1 730	-1 631
1 404 246	648 826
-427 647	-101 502
2 624	0
-717 664	0
4 003	36 100
0	0
265 198	582 475
875 000	608 900
384 090	32 735
-1 501 000	-785 000
0	-270 399
73 411	0
0	0
-35 000	-35 000
-203 499	-448 764
-1 299	380
2 521	2 140
0	0
1 223	2 521