



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 913 415 949
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: CSV EIENDOM VÅGSBYGD AS
Forretningsadresse: Ganddalsgata 1
4306 SANDNES

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Knut Wellerop
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 18.04.2024

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, 13.05.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter fast eiendom		4 278 596	3 609 007
Gevinst ved avgang anleggsmidler	1		242 000
Annen driftsinntekt		116 440	161 106
Sum inntekter		4 395 036	4 012 113
Kostnader			
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	489 443	489 443
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	1		
Annen driftskostnad	2	582 733	345 276
Sum kostnader		1 072 176	834 719
Driftsresultat		3 322 860	3 177 394
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt	3		
Annen finansinntekt	3	185 337	76 790
Sum finansinntekter		185 337	76 790
Annen rentekostnad	3		
Annen finanskostnad	3	1 615 189	1 008 117
Sum finanskostnader		1 615 189	1 008 117
Netto finans		-1 429 852	-931 327
Ordinært resultat før skattekostnad		1 893 008	2 246 067
Skattekostnad på resultat	4	417 322	494 149
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 475 686	1 751 918
Årsresultat		1 475 686	1 751 918
Årsresultat etter minoritetsinteresser		1 475 686	1 751 918
Totalresultat		1 475 686	1 751 918



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte		2 000 000	2 000 000
Overført fra annen egenkapital		-524 314	-248 082
Sum overføringer og disponeringer		1 475 686	1 751 918



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utvikling	1		
Konsesjoner, patenter o.l.	1		
Utsatt skattefordel	4		
Goodwill	1		
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	1, 5	46 616 783	47 106 226
Sum varige driftsmidler		46 616 783	47 106 226
Sum anleggsmidler		46 616 783	47 106 226
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		515 197	1 974
Andre kortsiktige fordringer		500 000	40 466
Sum fordringer		1 015 197	42 440
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	6	3 412 822	5 143 186
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 412 822	5 143 186
Sum omløpsmidler		4 428 019	5 185 626
SUM EIENDELER		51 044 802	52 291 852
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7, 8	1 424 356	1 424 356



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Overkurs	8	15 601 654	15 601 654
Annen innskutt egenkapital	8		
Sum innskutt egenkapital		17 026 010	17 026 010
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	8	2 769 190	3 293 504
Sum opptjent egenkapital		2 769 190	3 293 504
Sum egenkapital		19 795 200	20 319 514
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4	886 549	709 827
Sum avsetninger for forpliktelser		886 549	709 827
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	27 250 000	28 250 000
Sum annen langsiktig gjeld		27 250 000	28 250 000
Sum langsiktig gjeld		28 136 549	28 959 827
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		18 053	
Betalbar skatt	4	240 600	240 687
Skyldig offentlige avgifter		112 266	139 669
Utbytte	8	2 000 000	2 000 000
Annen kortsiktig gjeld		742 134	632 155
Sum kortsiktig gjeld		3 113 053	3 012 511
Sum gjeld		31 249 602	31 972 338
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		51 044 802	52 291 852
POSTER UTENOM BALANSEN			
Garantistillelser	5		
Pantstillelser	5		



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 469963

Enheten

Organisasjonsnummer: 913 415 949
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: FISKÅ UTVIKLING AS
Forretningsadresse: Regnbueveien 5
1405 LANGHUS

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Knut Wellerop
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 18.04.2024

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 14.06.2024



Organisasjonsnr: 913 415 949
FISKÅ UTVIKLING AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter fast eiendom		4 278 596	3 609 007
Gevinst ved avgang anleggsmidler	1		242 000
Annen driftsinntekt		116 440	161 106
Sum inntekter		4 395 036	4 012 113
Kostnader			
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	489 443	489 443
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	1		
Annen driftskostnad	2	582 733	345 276
Sum kostnader		1 072 176	834 719
Driftsresultat		3 322 860	3 177 394
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt	3		
Annen finansinntekt	3	185 337	76 790
Sum finansinntekter		185 337	76 790
Annen rentekostnad	3		
Annen finanskostnad	3	1 615 189	1 008 117
Sum finanskostnader		1 615 189	1 008 117
Netto finans		-1 429 852	-931 327
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på resultat	4	417 322	494 149
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 475 686	1 751 918
Årsresultat		1 475 686	1 751 918
Årsresultat etter minoritetsinteresser		1 475 686	1 751 918
Totalresultat		1 475 686	1 751 918
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte		2 000 000	2 000 000
Overført fra annen egenkapital		-524 314	-248 082



Sum overføringer og
disponeringer

1 475 686

1 751 918



Organisasjonsnr: 913 415 949
FISKÅ UTVIKLING AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utvikling	1		
Konsesjoner, patenter o.l.	1		
Utsatt skattefordel	4		
Goodwill	1		
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	1, 5	46 616 783	47 106 226
Sum varige driftsmidler		46 616 783	47 106 226
Sum anleggsmidler		46 616 783	47 106 226
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		515 197	1 974
Andre kortsiktige fordringer		500 000	40 466
Sum fordringer		1 015 197	42 440
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	6	3 412 822	5 143 186
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 412 822	5 143 186
Sum omløpsmidler		4 428 019	5 185 626
SUM EIENDELER		51 044 802	52 291 852
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7, 8	1 424 356	1 424 356
Overkurs	8	15 601 654	15 601 654
Annen innskutt egenkapital	8		
Sum innskutt egenkapital		17 026 010	17 026 010
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	8	2 769 190	3 293 504
Sum opptjent egenkapital		2 769 190	3 293 504



Sum egenkapital		19 795 200	20 319 514
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4	886 549	709 827
Sum avsetninger for forpliktelser		886 549	709 827
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	27 250 000	28 250 000
Sum annen langsiktig gjeld		27 250 000	28 250 000
Sum langsiktig gjeld		28 136 549	28 959 827
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		18 053	
Betalbar skatt	4	240 600	240 687
Skyldig offentlige avgifter		112 266	139 669
Utbytte	8	2 000 000	2 000 000
Annen kortsiktig gjeld		742 134	632 155
Sum kortsiktig gjeld		3 113 053	3 012 511
Sum gjeld		31 249 602	31 972 338
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		51 044 802	52 291 852
POSTER UTENOM BALANSEN			
Garantistillelser	5		
Pantstillelser	5		



Organisasjonsnr: 913 415 949
FISKÅ UTVIKLING AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
2

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

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

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

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

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

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

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

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



Årsregnskap 2023

Fiskå Utvikling AS

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet

Org.nr.: 913 415 949



RESULTATREGNSKAP

FISKÅ UTVIKLING AS

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2023	2022
Leieinntekter fast eiendom		4 278 596	3 609 007
Gevinst ved avgang anleggsmidler	1	0	242 000
Annen driftsinntekt		116 440	161 106
Sum driftsinntekter		4 395 036	4 012 113
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	489 443	489 443
Annen driftskostnad	2	582 733	345 276
Sum driftskostnader		1 072 176	834 719
Driftsresultat		3 322 860	3 177 394
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Annen finansinntekt	3	185 337	76 790
Annen finanskostnad	3	1 615 189	1 008 117
Resultat av finansposter		-1 429 852	-931 327
Resultat før skattekostnad		1 893 008	2 246 067
Skattekostnad på resultat	4	417 322	494 149
Resultat		1 475 686	1 751 918
Årsresultat		1 475 686	1 751 918
OVERFØRINGER			
Avsatt til utbytte		2 000 000	2 000 000
Overført fra annen egenkapital		-524 314	-248 082
Sum overføringer		1 475 686	1 751 918



BALANSE

FISKÅ UTVIKLING AS

EIENDELER	Note	2023	2022
ANLEGGSMIDLER			
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	1, 5	46 616 783	47 106 226
Sum varige driftsmidler		46 616 783	47 106 226
Sum anleggsmidler		46 616 783	47 106 226
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Kundefordringer		515 197	1 974
Andre kortsiktige fordringer		500 000	40 466
Sum fordringer		1 015 197	42 440
Bankinnskudd, kontanter o.l.	6	3 412 822	5 143 186
Sum omløpsmidler		4 428 019	5 185 626
Sum eiendeler		51 044 802	52 291 852



BALANSE

FISKÅ UTVIKLING AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2023	2022
EGENKAPITAL			
INNSKUTT EGENKAPITAL			
Aksjekapital	7, 8	1 424 356	1 424 356
Overkurs	8	15 601 654	15 601 654
Sum innskutt egenkapital		17 026 010	17 026 010
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	8	2 769 190	3 293 504
Sum opptjent egenkapital		2 769 190	3 293 504
Sum egenkapital		19 795 200	20 319 514
GJELD			
AVSETNING FOR FORPLIKTELSE			
Utsatt skatt	4	886 549	709 827
Sum avsetning for forpliktelser		886 549	709 827
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	27 250 000	28 250 000
Sum annen langsiktig gjeld		27 250 000	28 250 000
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		18 053	0
Betalbar skatt	4	240 600	240 687
Skyldig offentlige avgifter		112 266	139 669
Utbytte	8	2 000 000	2 000 000
Annen kortsiktig gjeld		742 134	632 155
Sum kortsiktig gjeld		3 113 053	3 012 511
Sum gjeld		31 249 602	31 972 338
Sum egenkapital og gjeld		51 044 802	52 291 852



BALANSE

FISKÅ UTVIKLING AS
Langhus, 21.03.2024
Styret i Fiskå Utvikling AS

Knut Wellerop
styreleder

Leif Terje Hegreberg
styremedlem

Magne Søvde
styremedlem

Tore Klovning
styremedlem



Regnskapsprinsipper

Selskapet er definert som lite foretak etter regnskapsloven § 1-6. Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

DRIFTSINNTEKTER

Inntektsføring av husleie foretas når inntektene opptjenes. Andelen av inntektene som knytter seg til fremtidige ytelser balanseføres som uopptjent inntekt, og inntektsføres deretter i takt med levering av ytelsene. Tjenester inntektsføres i takt med utførelsen.

SKATT

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reverseres i samme periode er utlignet og nettoført.

KLASSIFISERING OG VURDERING AV ANLEGGSMIDLER

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Varige driftsmidler nedskrives til gjenvinnbart beløp ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdi av fremtidige kontantstrømmer knyttet til eiendelen. Nedskrivningen reverseres når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

KLASSIFISERING OG VURDERING AV OMLØPSMIDLER

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi.

FORDRINGER

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

BRUK AV ESTIMATER

Ledelsen har brukt estimater og forutsetninger som har påvirket resultatregnskapet og verdsettelsen av eiendeler og gjeld, samt usikre eiendeler og forpliktelser på balansedagen under utarbeidelsen av årsregnskapet i henhold til god regnskapsskikk.

FELLESKOSTNADER

Felleskostnader som viderefaktureres presenteres brutto i årsregnskapet. Viderefakturert felleskostnad inngår i annen driftsinntekt, mens felleskostnader inngår i annen driftskostnad.

FORTSATT DRIFT

Årsregnskapet er utarbeidet under forutsetning om fortsatt drift.



Note 1 Varige driftsmidler

	Tomter	Forretningsbygg	Faste tekniske installasjoner	Sum
Anskaffelseskost 1.1.2023	17 924 806	24 603 005	5 590 051	48 117 862
Anskaffelseskost 31.12.2023	17 924 806	24 603 005	5 590 051	48 117 862
Akkumulerte avskrivninger 1.1.2023	0	511 761	499 875	1 011 636
Periodens avskrivninger	0	246 038	243 405	489 443
Akkumulerte avskrivninger 31.12.2023	0	757 799	743 280	1 501 079
Bokført verdi 31.12.2023	17 924 806	23 845 206	4 846 771	46 616 783
Økonomisk levetid	Evig	100 år	20-25 år	

Selskapet benytter lineære avskrivninger for alle varige driftsmidler.

Note 2 Lønnskostnader og ytelser, godtgjørelser til daglig leder, styret og revisor

Ytelser til ledende personer

Selskapet administreres av ansatte i Coop Norge Eiendom AS. Det har ikke vært ansatte i selskapet i året. Det utbetales ikke godtgjørelse eller andre ytelser til styret eller daglig leder.

Godtgjørelse til revisor gjelder:	2023	2022
Revisjon	13 625	7 750
Sum	13 625	7 750

Note 3 Poster som er slått sammen i regnskapet

Finansinntekter	2023	2022
Annen renteinntekt	185 337	76 790
Sum annen finansinntekt	185 337	76 790
Finanskostnader	2023	2022
Annen rentekostnad	1 615 189	1 007 817
Annen finanskostnad	0	300
Sum annen finanskostnad	1 615 189	1 008 117



Note 4 Skatt

Årets skattekostnad	2023	2022
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	240 600	240 687
Endring i utsatt skatt	176 722	253 462
Skattekostnad ordinært resultat	417 322	494 149
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	1 893 008	2 246 067
Permanente forskjeller	3 911	0
Endring i midlertidige forskjeller	-803 281	-1 133 143
Anvendelse av fremførbart underskudd	0	-18 890
Skattepliktig inntekt	1 093 638	1 094 034
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	240 600	240 687
Sum betalbar skatt i balansen	240 600	240 687

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

	2023	2022	Endring
Varige driftsmidler	12 802 777	11 999 495	-803 281
Sum	12 802 777	11 999 495	-803 281
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	-8 773 007	-8 773 007	0
Grunnlag for utsatt skatt	4 029 770	3 226 488	-803 281
Utsatt skatt (22 %)	886 549	709 827	-176 722

Note 5 Pantstillelser og garantier

Pantsikret gjeld, pantstillelser og garantier	31.12.2023	31.12.2022
Langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	27 250 000	28 250 000
Regnskapsført verdi av pantsikrede eiendeler		
Bygninger og tomter	46 616 783	47 106 226

Det er ikke avgitt øvrige garantier overfor andre selskaper eller personer enn det som fremkommer over. Aksjonærene har stilt garanti som sikkerhet for den langsiktige gjelden til kredittinstitusjonen.

Ingen del av gjelden forfaller senere enn 5 år.



Note 6 Bankinnskudd

Selskapet har ingen bundne midler pr. 31.12.2023.

Note 7 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Fiskå Utvikling AS pr. 31.12.2023 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	356	4 001,00	1 424 356
Sum	356		1 424 356

Eierstruktur

	Antall	Eierandel	Stemmeandel
Coop Norge Eiendom AS	178	50 %	50%
Coop Sørvest SA	178	50 %	50%
Totalt antall aksjer	356	100%	100%

Note 8 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr 01.01.2023	1 424 356	15 601 654	3 293 504	20 319 514
Årets resultat			1 475 686	1 475 686
Utbytte			-2 000 000	-2 000 000
Pr 31.12.2023	1 424 356	15 601 654	2 769 190	19 795 200



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Fiskå Utvikling AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Fiskå Utvikling AS.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2023
- Resultatregnskap for 2023
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (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.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. 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>

BDO AS

Sigmund Olav Lie
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 7QQ0W-Y0A3S-SUC05-Y6I3B-HKK6I-T4D8L



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Lie, Sigmund Olav

Statsautorisert revisor

På vegne av: BDO

Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1232031

IP: 188.95.xxx.xxx

2024-04-20 05:11:13 UTC



Penneo DokumentInnøkte: TQQOW-Y0A3S-SUOC5-Y6138-HKK6I-T4D8L

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

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>



Årsregnskap 2023

Fiskå Utvikling AS

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet

Org.nr.: 913 415 949



RESULTATREGNSKAP

FISKÅ UTVIKLING AS

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2023	2022
Leieinntekter fast eiendom		4 278 596	3 609 007
Gevinst ved avgang anleggsmidler	1	0	242 000
Annen driftsinntekt		116 440	161 106
Sum driftsinntekter		4 395 036	4 012 113
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	489 443	489 443
Annen driftskostnad	2	582 733	345 276
Sum driftskostnader		1 072 176	834 719
Driftsresultat		3 322 860	3 177 394
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Annen finansinntekt	3	185 337	76 790
Annen finanskostnad	3	1 615 189	1 008 117
Resultat av finansposter		-1 429 852	-931 327
Resultat før skattekostnad		1 893 008	2 246 067
Skattekostnad på resultat	4	417 322	494 149
Resultat		1 475 686	1 751 918
Årsresultat		1 475 686	1 751 918
OVERFØRINGER			
Avsatt til utbytte		2 000 000	2 000 000
Overført fra annen egenkapital		-524 314	-248 082
Sum overføringer		1 475 686	1 751 918



BALANSE

FISKÅ UTVIKLING AS

EIENDELER	Note	2023	2022
ANLEGGSMIDLER			
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	1, 5	46 616 783	47 106 226
Sum varige driftsmidler		46 616 783	47 106 226
Sum anleggsmidler		46 616 783	47 106 226
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Kundefordringer		515 197	1 974
Andre kortsiktige fordringer		500 000	40 466
Sum fordringer		1 015 197	42 440
Bankinnskudd, kontanter o.l.	6	3 412 822	5 143 186
Sum omløpsmidler		4 428 019	5 185 626
Sum eiendeler		51 044 802	52 291 852



BALANSE

FISKÅ UTVIKLING AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2023	2022
EGENKAPITAL			
INNSKUTT EGENKAPITAL			
Aksjekapital	7, 8	1 424 356	1 424 356
Overkurs	8	15 601 654	15 601 654
Sum innskutt egenkapital		17 026 010	17 026 010
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	8	2 769 190	3 293 504
Sum opptjent egenkapital		2 769 190	3 293 504
Sum egenkapital		19 795 200	20 319 514
GJELD			
AVSETNING FOR FORPLIKTELSE			
Utsatt skatt	4	886 549	709 827
Sum avsetning for forpliktelser		886 549	709 827
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	27 250 000	28 250 000
Sum annen langsiktig gjeld		27 250 000	28 250 000
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		18 053	0
Betalbar skatt	4	240 600	240 687
Skyldig offentlige avgifter		112 266	139 669
Utbytte	8	2 000 000	2 000 000
Annen kortsiktig gjeld		742 134	632 155
Sum kortsiktig gjeld		3 113 053	3 012 511
Sum gjeld		31 249 602	31 972 338
Sum egenkapital og gjeld		51 044 802	52 291 852



BALANSE

FISKÅ UTVIKLING AS
Langhus, 21.03.2024
Styret i Fiskå Utvikling AS

Knut Wellerop
styreleder

Leif Terje Hegreberg
styremedlem

Magne Søvde
styremedlem

Tore Klovning
styremedlem



Regnskapsprinsipper

Selskapet er definert som lite foretak etter regnskapsloven § 1-6. Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

DRIFTSINNEKTER

Inntektsføring av husleie foretas når inntektene opptjenes. Andelen av inntektene som knytter seg til fremtidige ytelser balanseføres som uopptjent inntekt, og inntektsføres deretter i takt med levering av ytelsene. Tjenester inntektsføres i takt med utførelsen.

SKATT

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reverseres i samme periode er utlignet og nettoført.

KLASSIFISERING OG VURDERING AV ANLEGGSMIDLER

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Varige driftsmidler nedskrives til gjenvinnbart beløp ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdi av fremtidige kontantstrømmer knyttet til eiendelen. Nedskrivningen reverseres når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

KLASSIFISERING OG VURDERING AV OMLØPSMIDLER

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi.

FORDRINGER

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

BRUK AV ESTIMATER

Ledelsen har brukt estimater og forutsetninger som har påvirket resultatregnskapet og verdsettelsen av eiendeler og gjeld, samt usikre eiendeler og forpliktelser på balansedagen under utarbeidelsen av årsregnskapet i henhold til god regnskapsskikk.

FELLESKOSTNADER

Felleskostnader som viderefaktureres presenteres brutto i årsregnskapet. Viderefakturert felleskostnad inngår i annen driftsinntekt, mens felleskostnader inngår i annen driftskostnad.

FORTSATT DRIFT

Årsregnskapet er utarbeidet under forutsetning om fortsatt drift.



Note 1 Varige driftsmidler

	Tomter	Forretningsbygg	Faste tekniske installasjoner	Sum
Anskaffelseskost 1.1.2023	17 924 806	24 603 005	5 590 051	48 117 862
Anskaffelseskost 31.12.2023	17 924 806	24 603 005	5 590 051	48 117 862
Akkumulerte avskrivninger 1.1.2023	0	511 761	499 875	1 011 636
Periodens avskrivninger	0	246 038	243 405	489 443
Akkumulerte avskrivninger 31.12.2023	0	757 799	743 280	1 501 079
Bokført verdi 31.12.2023	17 924 806	23 845 206	4 846 771	46 616 783
Økonomisk levetid	Evig	100 år	20-25 år	

Selskapet benytter lineære avskrivninger for alle varige driftsmidler.

Note 2 Lønnskostnader og ytelser, godtgjørelser til daglig leder, styret og revisor

Ytelser til ledende personer

Selskapet administreres av ansatte i Coop Norge Eiendom AS. Det har ikke vært ansatte i selskapet i året. Det utbetales ikke godtgjørelse eller andre ytelser til styret eller daglig leder.

Godtgjørelse til revisor gjelder:	2023	2022
Revisjon	13 625	7 750
Sum	13 625	7 750

Note 3 Poster som er slått sammen i regnskapet

Finansinntekter	2023	2022
Annen renteinntekt	185 337	76 790
Sum annen finansinntekt	185 337	76 790
Finanskostnader	2023	2022
Annen rentekostnad	1 615 189	1 007 817
Annen finanskostnad	0	300
Sum annen finanskostnad	1 615 189	1 008 117



Note 4 Skatt

Årets skattekostnad	2023	2022
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	240 600	240 687
Endring i utsatt skatt	176 722	253 462
Skattekostnad ordinært resultat	417 322	494 149
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	1 893 008	2 246 067
Permanente forskjeller	3 911	0
Endring i midlertidige forskjeller	-803 281	-1 133 143
Anvendelse av fremførbart underskudd	0	-18 890
Skattepliktig inntekt	1 093 638	1 094 034
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	240 600	240 687
Sum betalbar skatt i balansen	240 600	240 687

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

	2023	2022	Endring
Varige driftsmidler	12 802 777	11 999 495	-803 281
Sum	12 802 777	11 999 495	-803 281
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	-8 773 007	-8 773 007	0
Grunnlag for utsatt skatt	4 029 770	3 226 488	-803 281
Utsatt skatt (22 %)	886 549	709 827	-176 722

Note 5 Pantstillelser og garantier

Pantsikret gjeld, pantstillelser og garantier	31.12.2023	31.12.2022
Langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	27 250 000	28 250 000
Regnskapsført verdi av pantsikrede eiendeler		
Bygninger og tomter	46 616 783	47 106 226

Det er ikke avgitt øvrige garantier overfor andre selskaper eller personer enn det som fremkommer over. Aksjonærene har stilt garanti som sikkerhet for den langsiktige gjelden til kredittinstitusjonen.

Ingen del av gjelden forfaller senere enn 5 år.



Note 6 Bankinnskudd

Selskapet har ingen bundne midler pr. 31.12.2023.

Note 7 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Fiskå Utvikling AS pr. 31.12.2023 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	356	4 001,00	1 424 356
Sum	356		1 424 356

Eierstruktur

	Antall	Eierandel	Stemmeandel
Coop Norge Eiendom AS	178	50 %	50%
Coop Sørvest SA	178	50 %	50%
Totalt antall aksjer	356	100%	100%

Note 8 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr 01.01.2023	1 424 356	15 601 654	3 293 504	20 319 514
Årets resultat			1 475 686	1 475 686
Utbytte			-2 000 000	-2 000 000
Pr 31.12.2023	1 424 356	15 601 654	2 769 190	19 795 200