



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Bjørn Lavrants Bringa
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.05.2026

Grunnlag for avgivelse

År 2025: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2024: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2025

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, 14.05.2026



Resultatregnskap

| Beløp i: NOK | Note | 2025 | 2024 |
|--|------|-----------------|------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Annen driftsinntekt | | 239 978 | 1 032 675 |
| Sum inntekter | | 239 978 | 1 032 675 |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostnad | 1, 2 | 1 154 | 3 223 |
| Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler | 3 | 225 600 | 225 600 |
| Annen driftskostnad | | 350 239 | 440 982 |
| Sum kostnader | | 576 994 | 669 805 |
| Driftsresultat | | -337 016 | 362 870 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 0 | 25 742 |
| Sum finansinntekter | | 0 | 25 742 |
| Annen rentekostnad | | 258 | -1 431 |
| Annen finanskostnad | | 1 256 | 0 |
| Sum finanskostnader | | 1 514 | -1 431 |
| Netto finans | | -1 514 | 27 173 |
| Resultat før skattekostnad | | -338 530 | 390 043 |
| Skattekostnad | 4, 5 | -74 223 | 86 245 |
| Årsresultat | | -264 307 | 303 798 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Avgitt konsernbidrag | | 0 | 47 964 |
| Udekket tap | | -264 307 | 255 834 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2025 | 2024 |
|--|------|------------------|------------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Sum immaterielle eiendeler | | 0 | 0 |
| Varige driftsmidler | | | |
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom | 3 | 8 562 800 | 8 788 400 |
| Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner, ol. | 3 | 26 500 | 26 500 |
| Sum varige driftsmidler | | 8 589 300 | 8 814 900 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 0 | 0 |
| Sum anleggsmidler | | 8 589 300 | 8 814 900 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Fordringer | | | |
| Andre kortsiktige fordringer | | 14 433 | 12 895 |
| Sum fordringer | | 14 433 | 12 895 |
| Investeringer | | | |
| Sum investeringer | | 0 | 0 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | 247 349 | 430 439 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 247 349 | 430 439 |
| Sum omløpsmidler | | 261 782 | 443 333 |
| SUM EIENDELER | | 8 851 082 | 9 258 233 |

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2025 | 2024 |
|--|------|-------------------|-------------------|
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Aksjekapital | 6, 7 | 30 000 | 30 000 |
| Annen innskutt egenkapital | 6 | 4 086 500 | 4 086 500 |
| Sum innskutt egenkapital | | 4 116 500 | 4 116 500 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Udekket tap | 6 | 2 439 195 | 2 174 888 |
| Sum opptjent egenkapital | | -2 439 195 | -2 174 888 |
| Sum egenkapital | | 1 677 305 | 1 941 612 |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Utsatt skatt | 5 | 502 214 | 576 437 |
| Sum avsetninger for forpliktelser | | 502 214 | 576 437 |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Langsiktig konserngjeld | 8 | 6 644 016 | 6 599 908 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 6 644 016 | 6 599 908 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Leverandørgjeld | | 12 566 | 17 992 |
| Betalbar skatt | 4 | 0 | 60 793 |
| Skyldige offentlige avgifter | | 2 684 | 0 |
| Kortsiktig konserngjeld | 8 | 0 | 61 492 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 12 297 | 0 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 27 547 | 140 277 |
| Sum gjeld | | 7 173 777 | 7 316 621 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 8 851 082 | 9 258 233 |



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2026 439350

Virksomheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av: Bjørn Lavrants Bringa
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.05.2026

Revisjon

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

Grunnlag for avgivelse

År 2025: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2024: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2025.

Virksomheten sitt øverste organ er ansvarlig for at årsregnskapet er signert. Det er mulig å levere årsregnskap uten signatur fordi sikkerheten for rett rapportering er ivarettatt ved at innsenderen har rolle/rettighet for innsending i Altinn. Navnet på representanten, som bekrefter at årsregnskapet er godkjent, er i tillegg oppgitt.

Brønnøysundregistrene, 13.05.2026

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



Organisasjonsnr: 912 790 665
FREDRIKSTAD APARTMENTS AS

RESULTATREGNSKAP

| Beløp i: NOK | Note | 2025 | 2024 |
|--|------|-----------------|------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Annen driftsinntekt | | 239 978 | 1 032 675 |
| Sum inntekter | | 239 978 | 1 032 675 |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostnad | 1, 2 | 1 154 | 3 223 |
| Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler | 3 | 225 600 | 225 600 |
| Annen driftskostnad | | 350 239 | 440 982 |
| Sum kostnader | | 576 994 | 669 805 |
| Driftsresultat | | -337 016 | 362 870 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 0 | 25 742 |
| Sum finansinntekter | | 0 | 25 742 |
| Annen rentekostnad | | 258 | -1 431 |
| Annen finanskostnad | | 1 256 | 0 |
| Sum finanskostnader | | 1 514 | -1 431 |
| Netto finans | | -1 514 | 27 173 |
| Resultat før skattekostnad | | -338 530 | 390 043 |
| Skattekostnad | 4, 5 | -74 223 | 86 245 |
| Årsresultat | | -264 307 | 303 798 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Avgitt konsernbidrag | | 0 | 47 964 |
| Udekket tap | | -264 307 | 255 834 |



Organisasjonsnr: 912 790 665
FREDRIKSTAD APARTMENTS AS

BALANSE

| Beløp i: NOK | Note | 2025 | 2024 |
|--|------|------------------|------------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Sum immaterielle eiendeler | | 0 | 0 |
| Varige driftsmidler | | | |
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom | 3 | 8 562 800 | 8 788 400 |
| Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner, ol. | 3 | 26 500 | 26 500 |
| Sum varige driftsmidler | | 8 589 300 | 8 814 900 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 0 | 0 |
| Sum anleggsmidler | | 8 589 300 | 8 814 900 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Fordringer | | | |
| Andre kortsiktige fordringer | | 14 433 | 12 895 |
| Sum fordringer | | 14 433 | 12 895 |
| Investeringer | | | |
| Sum investeringer | | 0 | 0 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | 247 349 | 430 439 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 247 349 | 430 439 |
| Sum omløpsmidler | | 261 782 | 443 333 |
| SUM EIENDELER | | 8 851 082 | 9 258 233 |
| BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Aksjekapital | 6, 7 | 30 000 | 30 000 |
| Annen innskutt egenkapital | 6 | 4 086 500 | 4 086 500 |



| | | | |
|--|---|-------------------|-------------------|
| Sum innskutt egenkapital | | 4 116 500 | 4 116 500 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Udekket tap | 6 | 2 439 195 | 2 174 888 |
| Sum opptjent egenkapital | | -2 439 195 | -2 174 888 |
| Sum egenkapital | | 1 677 305 | 1 941 612 |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Utsatt skatt | 5 | 502 214 | 576 437 |
| Sum avsetninger for forpliktelser | | 502 214 | 576 437 |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Langsiktig konserngjeld | 8 | 6 644 016 | 6 599 908 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 6 644 016 | 6 599 908 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Leverandørgjeld | | 12 566 | 17 992 |
| Betalbar skatt | 4 | 0 | 60 793 |
| Skyldige offentlige avgifter | | 2 684 | 0 |
| Kortsiktig konserngjeld | 8 | 0 | 61 492 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 12 297 | 0 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 27 547 | 140 277 |
| Sum gjeld | | 7 173 777 | 7 316 621 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 8 851 082 | 9 258 233 |



Organisasjonsnr: 912 790 665
FREDRIKSTAD APARTMENTS AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

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

Salgsinntekter

Inntektsføring ved salg av

varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Anleggsmidler

er eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Eiendeler som er knyttet til varekretsløpet er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen. Tilsvarende klassifiseres gjeld som kortsiktig hvis gjelden forfaller til betaling innen ett år. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av

anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld med unntak av andre avsetninger balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er

oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Varebeholdninger

For råvarer er gjenanskaffelseskost

vurdert som tilnærming til virkelig verdi. Det foretas nedskrivning for påregnelig ukurans.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres

og avskrives over driftsmidlenes levetid dersom de har antatt levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 30 000. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

Skatt

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

Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2024 til 2025.



Note
2

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Note
1

Spesifisering av resultatregnskapet

Lønnskostnader

| <u>Andre ytelser</u> | <u>Årets</u> | <u>Fjorårets</u> |
|---------------------------|--------------|------------------|
| | 1154.00 | 3223.00 |
| <u>Sum lønnskostnader</u> | <u>Årets</u> | <u>Fjorårets</u> |
| | 1154.00 | 3223.00 |

Note
3

Varige driftsmidler og immaterielle eiendeler

| | | |
|---------------------------------|----------------------------|----------------------------|
| <u>Anskaffelseskost 01.01.</u> | <u>Varige driftsmidler</u> | <u>Immaterielle eiend.</u> |
| | 11107046.00 | 0.00 |
| <u>Anskaffelseskost 31.12.</u> | <u>Varige driftsmidler</u> | <u>Immaterielle eiend.</u> |
| | 11107046.00 | 0.00 |
| <u>Samlede av-/nedskrivn.</u> | <u>Varige driftsmidler</u> | <u>Immaterielle eiend.</u> |
| | 2517721.00 | 0.00 |
| <u>Balanseført verdi 31.12.</u> | <u>Varige driftsmidler</u> | <u>Immaterielle eiend.</u> |
| | 8589325.00 | 0.00 |
| <u>Årets av-/nedskrivn.</u> | <u>Varige driftsmidler</u> | <u>Immaterielle eiend.</u> |
| | 225575.00 | 0.00 |

Anskaffelseskost - balanseførte lånekostnader, egentilvirkede anleggsmidler

Goodwill spesifisert for hvert enkelt virksomhetskjøp

Avskrivningsplan for goodwill som er lenger enn fem år - begrunnelse

Mer om varige driftsmidler/immaterielle eiendeler

Note
8

Gjeld

Gjeld som forfaller til betaling mer enn fem år etter regnskapsårets slutt

Gjeld sikret ved pant eller lignende sikkerhet i eiendeler



Balanseført verdi av de pantsatte eiendeler

Summen av garantiforpliktelser som ikke er regnskapsført

Garantiforpliktelser som er sikret ved pant

Mer om gjeld

Selskapet har pr. 31.12.2022 langsiktig gjeld på kr. 6 644 016 til morselskapet Valhalla Holding AS. Låneforholdene er ikke renteberegnet.



Årsoppgjør for

FREDRIKSTAD APARTMENTS AS

912790665

01.01.2025 - 31.12.2025

| Innhold | Side |
|--------------------------|------|
| Resultatregnskap | 2 |
| Eiendeler | 3 |
| Egenkapital og gjeld | 4 |
| Noter | 5 |
| Generalforsamling | 8 |
| Fullstendighetserklæring | 9 |



FREDRIKSTAD APARTMENTS AS
912 790 665

Resultatregnskap

| | Note | 2025 | 2024 |
|--|------|-----------------|------------------|
| Driftsinntekter | | | |
| Annen driftsinntekt | | 239 978 | 1 032 675 |
| Sum driftsinntekter | | 239 978 | 1 032 675 |
| Driftskostnader | | | |
| Lønnskostnad | 1, 2 | -1 154 | -3 223 |
| Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler | 3 | -225 600 | -225 600 |
| Annen driftskostnad | | -350 239 | -440 982 |
| Sum driftskostnader | | -576 994 | -669 805 |
| Driftsresultat | | -337 016 | 362 870 |
| Finansinntekter | | | |
| Annen renteinntekt | | 0 | 25 742 |
| Sum finansinntekter | | 0 | 25 742 |
| Finanskostnader | | | |
| Annen rentekostnad | | -258 | 1 431 |
| Annen finanskostnad | | -1 256 | 0 |
| Sum finanskostnader | | -1 514 | 1 431 |
| Netto finans | | -1 514 | 27 173 |
| Resultat før skattekostnad | | -338 530 | 390 043 |
| Skattekostnad | 4, 5 | 74 223 | -86 245 |
| Årsresultat | | -264 307 | 303 798 |
| Overføringer | | | |
| Avgitt konsernbidrag | | 0 | 47 964 |
| Udekket tap | | -264 307 | 255 834 |
| Sum overføringer | | -264 307 | 303 798 |



FREDRIKSTAD APARTMENTS AS
912 790 665

Balanse

| | Note | 31.12.2025 | 31.12.2024 |
|--|------|------------------|------------------|
| EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Varige driftsmidler | | | |
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom | 3 | 8 562 800 | 8 788 400 |
| Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner, ol. | 3 | 26 500 | 26 500 |
| Sum varige driftsmidler | | 8 589 300 | 8 814 900 |
| Sum anleggsmidler | | 8 589 300 | 8 814 900 |
| Omløpsmidler | | | |
| Fordringer | | | |
| Andre kortsiktige fordringer | | 14 433 | 12 895 |
| Sum fordringer | | 14 433 | 12 895 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | 247 349 | 430 439 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 247 349 | 430 439 |
| Sum omløpsmidler | | 261 782 | 443 333 |
| SUM EIENDELER | | 8 851 082 | 9 258 233 |



FREDRIKSTAD APARTMENTS AS
912 790 665

Balanse

| | Note | 31.12.2025 | 31.12.2024 |
|--|------|-------------------|-------------------|
| EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Aksjekapital | 6, 7 | 30 000 | 30 000 |
| Annen innskutt egenkapital | 6 | 4 086 500 | 4 086 500 |
| Sum innskutt egenkapital | | 4 116 500 | 4 116 500 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Udekket tap | 6 | -2 439 195 | -2 174 888 |
| Sum opptjent egenkapital | | -2 439 195 | -2 174 888 |
| Sum egenkapital | | 1 677 305 | 1 941 612 |
| Gjeld | | | |
| Avsetning og forpliktelser | | | |
| Utsatt skatt | 5 | 502 214 | 576 437 |
| Sum avsetning for forpliktelser | | 502 214 | 576 437 |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Langsiktig konserngjeld | 8 | 6 644 016 | 6 599 908 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 6 644 016 | 6 599 908 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Leverandørgjeld | | 12 566 | 17 992 |
| Betalbar skatt | 4 | 0 | 60 793 |
| Skyldige offentlige avgifter | | 2 684 | 0 |
| Kortsiktig konserngjeld | 8 | 0 | 61 492 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 12 297 | 0 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 27 547 | 140 277 |
| Sum gjeld | | 7 173 777 | 7 316 621 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 8 851 082 | 9 258 233 |

FREDRIKSTAD, 08.05.2026

Laia Kristine Bringa
styrets leder



FREDRIKSTAD APARTMENTS AS
912 790 665

Noter

Regnskapsprinsipper

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

Salgsinntekter

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Anleggsmidler er eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Eiendeler som er knyttet til varekretsløpet er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen. Tilsvarende klassifiseres gjeld som kortsiktig hvis gjelden forfaller til betaling innen ett år. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld med unntak av andre avsetninger balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Varebeholdninger

For råvarer er gjenanskaffelseskost vurdert som tilnærming til virkelig verdi. Det foretas nedskrivning for påregnelig ukurans.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlenes levetid dersom de har antatt levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 30 000. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

Skatt

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

Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2024 til 2025.



FREDRIKSTAD APARTMENTS AS
912 790 665

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer, eiere med videre

Det er ikke gitt lån eller sikkerhetsstillelse til medlemmer av styrende organer.

Note 1 - Lønnskostnader

| Spesifikasjon av lønnskostnader | 2025 | 2024 |
|---------------------------------|--------------|--------------|
| Lønn | 0 | 0 |
| Arbeidsgiveravgift | 0 | 0 |
| Pensjonskostnader | 0 | 0 |
| Andre relaterte ytelser | 1 154 | 3 223 |
| Sum | 1 154 | 3 223 |

Note 2 - Antall årsverk

Selskapet har ikke hatt ansatte i løpet av regnskapsåret.

Note 3 - Varige driftsmidler og immaterielle eiendeler

| | Varige driftsmidler |
|--|---------------------|
| Anskaffelseskost 01.01. | 11 107 046 |
| Tilgang i året | 0 |
| Avgang i året | 0 |
| Anskaffelseskost 31.12. | 11 107 046 |
| Samlede avskrivninger, nedskrivninger og reverseringer av nedskrivninger | -2 517 721 |
| Balansført verdi per 31.12. | 8 589 325 |
| Avskrivninger, nedskrivninger og reverseringer av nedskrivninger i regnskapsåret | 225 575 |

Note 4 - Spesifisering av skatt

| Skattekostnad | 2025 | 2024 |
|--|-----------------|----------------|
| Betalbar skatt på alminnelig inntekt | 0 | 74 321 |
| +/- Endringer i utsatt skatt/utsatt skattefordel | -74 223 | 11 924 |
| Skattekostnad | -74 223 | 86 245 |
| Skattepliktig inntekt | | |
| Resultat før skatt | -338 530 | 390 043 |
| Permanente forskjeller | 1 153 | 1 982 |
| +/- Endring i midlertidige forskjeller | -40 140 | -54 200 |
| +/- Mottatt/avgitt konsernbidrag | 0 | -61 492 |
| Skattepliktig inntekt | -377 517 | 276 333 |
| Betalbar skatt i balansen | | |
| Betalbar skatt på årets resultat | 0 | 74 321 |
| Betalbar skatt på konsernbidrag | 0 | -13 528 |
| Betalbar skatt i balansen | 0 | 60 793 |



FREDRIKSTAD APARTMENTS AS
912 790 665

Note 5 - Midlertidige forskjeller - utsatt skatt/skattefordel

Utsatt skatt/utsatt skattefordel i balansen avsettes på grunnlag av forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier i henhold til norsk regnskapsstandard for skatt.

Midlertidige skatteøkende og skattereduserende forskjeller som kan utlignes er nettoført.

| Midlertidige forskjeller knyttet til: | 01.01.2025 | 31.12.2025 | Endring |
|---|------------------|------------------|----------------|
| Anleggsmidler | 2 620 166 | 2 660 307 | -40 140 |
| Fremførbart underskudd | 0 | -377 517 | 377 517 |
| Netto forskjeller | 2 620 166 | 2 282 789 | 337 377 |
| Sum midlertidige forskjeller som inngår i grunnlag for utsatt skatt/skattefordel | 2 620 166 | 2 282 789 | 337 377 |
| Utsatt skatt 31.12.2025 basert på 22 % | 576 437 | 502 214 | 74 223 |

Note 6 - Egenkapital

| | Aksjekapital | Annen innsk. EK | Udekket tap | Sum |
|-------------------------------|---------------|------------------|-------------------|------------------|
| Egenkapital 31.12.2024 | 30 000 | 4 086 500 | -2 174 888 | 1 941 612 |
| Årsresultat | 0 | 0 | -264 307 | -264 307 |
| Egenkapital 31.12.2025 | 30 000 | 4 086 500 | -2 439 195 | 1 677 305 |

Note 7 - Aksjekapital

| Aksjeklasse | Antall aksjer | Aksjenes pålydende | Bokført verdi |
|-------------|---------------|--------------------|---------------|
| Ordinære | 300 | 100 | 30 000 |

| Aksjonærer | Antall aksjer | Eierandel % | Aksjeklasse |
|---------------------|---------------|-------------|-------------|
| Valhalla Holding AS | 300 | 100,00 | Ordinære |

Note 8 - Gjeld og garantiforpliktelser

Mer om gjeld

Selskapet har pr. 31.12.2025 langsiktig gjeld på kr. 6 644 016 til morselskapet Valhalla Holding AS. Låneforholdene er ikke renteberegnet.



Generalforsamling

Ekstraordinær generalforsamling i Fredrikstad Apartments AS ble avholdt 08.05.2026, Fredrikstad

Følgende aksjonærer var til stede:

| Navn: | Antall aksjer/stemmer: | Møtt ved fullmektig – navn: |
|---|------------------------|-----------------------------|
| Laia Kristine Bringa (Valhalla Holding AS) | 300 / 100% | |

Således var 100 % av aksjekapitalen representert.

1. Åpning av generalforsamlingen

Styrets leder Laia Kristine Bringaa åpnet generalforsamlingen.

2. Godkjenning av innkalling og dagsorden

Innkalling og dagsorden ble godkjent.

3. Valg av møteleder og én person til å undertegne protokollen

Laia Kristine Bringa ble valgt til møteleder og til å undertegne protokollen.

4. Årsoppgjør

Selskapets regnskap for 2025 ble gjennomgått. Det fremlagte

resultatregnskap og balanse ble besluttet fastsatt som selskapets offisielle regnskap for 2025.

5. Disponering av årsresultatet

Generalforsamlingen godkjente at årets udnerskudd overføres til udekket tap. Det ble besluttet ikke å utdele aksjeutbytte for 2025.

6. Valg til styret

Det sittende styret ble gjenvalgt.

Flere saker forelå ikke til behandling og generalforsamlingen ble hevet.

Fredrikstad, 08.05.2026

Laia Kristine Bringa



Fullstendighetserklæring

Fredrikstad Apartments AS

FULLSTENDIGHETSERKLÆRING 2025

Vi bekrefter herved etter beste skjønn og overbevisning at:

1. Selskapets bokførte driftsinntekter er fullstendige og uttrykker virkelig verdi av de varer og tjenester virksomheten har levert til utenforstående i løpet av 2025.
2. Bokførte driftskostnader tilhører selskapet og uttrykker verdien av forbrukte varer og tjenester mottatt fra utenforstående i løpet av 2025.
3. Selskapet har hjemmel til alle eiendeler i balansen, at eiendelene er korrekt vurdert samt eksisterer og at alle eiendeler er oppført i balansen.
4. Vi kjenner ikke til gjeld utover hva som er medtatt i balansen. Vi kjenner heller ikke til garanti- forpliktelser, sikkerhetsstillelser, erstatningssøksmål eller pågående prosesser o.l. utover hva som fremgår av årsoppgjøret.
5. Det har ikke skjedd viktige hendelser - eksempelvis oppsigelse av lån, kontraktsinngåelse, rettsvister med mulig økonomisk ansvar, leieavtaler av betydning, vesentlige valuta- eller prisendringer, betydelige tap på fordringer etc. - etter 31. desember 2025.

Selskapet har overholdt alle sider av kontraktmessige betingelser som kan ha vesentlig betydning for regnskapet i tilfelle manglende overholdelse. Det har ikke forekommet brudd på krav fastsatt av regulerende myndigheter som kan ha vesentlig betydning for regnskapet i tilfelle manglende overholdelse.

Vi erkjenner vårt ansvar for etablering av intern kontroll-systemer utformet for å forhindre og avdekke misligheter og feil.

Det har ikke forekommet uregelmessigheter som kunne hatt vesentlig betydning for årsregnskapet og vi har opplyst om alle viktige fakta vedr. eventuelle misligheter eller mistanke om misligheter som vi er kjent med og som kan ha påvirket selskapet.

Vi bekrefter fullstendigheten av opplysninger som er gitt om hvem som er foretakets nærstående parter og tilstrekkeligheten av opplysninger i regnskapet om nærstående parter og transaksjoner med disse. Etter vår oppfatning er armlengdeprinsippet lagt til grunn ved prising av transaksjoner med nærstående.



Vi har gjennomgått det offisielle regnskapet og kjenner ikke til forhold som burde vært medtatt eller fremstilt på annen måte.

Etter vår mening gir selskapets årsoppgjør et korrekt uttrykk for selskapets stilling og resultat av årets drift, som er i samsvar med god regnskapsskikk.

Ledelsen er ikke kjent med at det foreligger forhold eller situasjoner som ikke fremgår av årsregnskapet / årsberetningen som kan vurderes å true selskapets fortsatte drift eller eksistens.

Fredrikstad, 08.05.2026

Laia Kristine Bringa
Styrets leder

**SIGNATURES****ALLEKIRJOITUKSET****UNDERSKRIFTER****SIGNATURER****UNDERSKRIFTER**

This document contains 10 pages before this page
Dokumentet inneholder 10 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 10 sivua ennen tätä sivua
Dette dokument indeholder 10 sider før denne side

Detta dokument innehåller 10 sidor före denna sida

Laia Kristine Bringa

d6cc857f-ae7b-4cf3-8b45-d945e5ca3dce - 2026-05-08 17:21:33 UTC +03:00
BankID - 76a9e0ad-b975-423d-abb1-70a6a5e27ac7 - NO

authority to sign
representative
custodial

asemavaltuus
nimenkirjoitusoikeus
huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt
firmateckningsrätt
förvaltare

autoritet til å signere
representant
foresatte/verge

myndighed til at underskrive
repræsentant
frihedsberøvende

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
<https://sign.visma.net/nb/document-check/ea583939-58c1-40f3-8909-758fd37a0ab3>

 **visma sign**
www.vismasign.com



Årsregnskap for
FREDRIKSTAD APARTMENTS AS

912790665

Regnskapsår
01.01.2025 - 31.12.2025



FREDRIKSTAD APARTMENTS AS
912 790 665

Resultatregnskap

| | Note | 2025 | 2024 |
|--|------|-----------------|------------------|
| Driftsinntekter | | | |
| Annen driftsinntekt | | 239 978 | 1 032 675 |
| Sum driftsinntekter | | 239 978 | 1 032 675 |
| Driftskostnader | | | |
| Lønnskostnad | 1, 2 | -1 154 | -3 223 |
| Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler | 3 | -225 600 | -225 600 |
| Annen driftskostnad | | -350 239 | -440 982 |
| Sum driftskostnader | | -576 994 | -669 805 |
| Driftsresultat | | -337 016 | 362 870 |
| Finansinntekter | | | |
| Annen renteinntekt | | 0 | 25 742 |
| Sum finansinntekter | | 0 | 25 742 |
| Finanskostnader | | | |
| Annen rentekostnad | | -258 | 1 431 |
| Annen finanskostnad | | -1 256 | 0 |
| Sum finanskostnader | | -1 514 | 1 431 |
| Netto finans | | -1 514 | 27 173 |
| Resultat før skattekostnad | | -338 530 | 390 043 |
| Skattekostnad | 4, 5 | 74 223 | -86 245 |
| Årsresultat | | -264 307 | 303 798 |
| Overføringer | | | |
| Avgitt konsernbidrag | | 0 | 47 964 |
| Udekket tap | | -264 307 | 255 834 |
| Sum overføringer | | -264 307 | 303 798 |



FREDRIKSTAD APARTMENTS AS
912 790 665

Balanse

| | Note | 31.12.2025 | 31.12.2024 |
|--|------|------------------|------------------|
| EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Varige driftsmidler | | | |
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom | 3 | 8 562 800 | 8 788 400 |
| Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner, ol. | 3 | 26 500 | 26 500 |
| Sum varige driftsmidler | | 8 589 300 | 8 814 900 |
| Sum anleggsmidler | | 8 589 300 | 8 814 900 |
| Omløpsmidler | | | |
| Fordringer | | | |
| Andre kortsiktige fordringer | | 14 433 | 12 895 |
| Sum fordringer | | 14 433 | 12 895 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | 247 349 | 430 439 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 247 349 | 430 439 |
| Sum omløpsmidler | | 261 782 | 443 333 |
| SUM EIENDELER | | 8 851 082 | 9 258 233 |



FREDRIKSTAD APARTMENTS AS
912 790 665

Balanse

| | Note | 31.12.2025 | 31.12.2024 |
|--|------|-------------------|-------------------|
| EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Aksjekapital | 6, 7 | 30 000 | 30 000 |
| Annen innskutt egenkapital | 6 | 4 086 500 | 4 086 500 |
| Sum innskutt egenkapital | | 4 116 500 | 4 116 500 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Udekket tap | 6 | -2 439 195 | -2 174 888 |
| Sum opptjent egenkapital | | -2 439 195 | -2 174 888 |
| Sum egenkapital | | 1 677 305 | 1 941 612 |
| Gjeld | | | |
| Avsetning og forpliktelser | | | |
| Utsatt skatt | 5 | 502 214 | 576 437 |
| Sum avsetning for forpliktelser | | 502 214 | 576 437 |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Langsiktig konserngjeld | 8 | 6 644 016 | 6 599 908 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 6 644 016 | 6 599 908 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Leverandørgjeld | | 12 566 | 17 992 |
| Betalbar skatt | 4 | 0 | 60 793 |
| Skyldige offentlige avgifter | | 2 684 | 0 |
| Kortsiktig konserngjeld | 8 | 0 | 61 492 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 12 297 | 0 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 27 547 | 140 277 |
| Sum gjeld | | 7 173 777 | 7 316 621 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 8 851 082 | 9 258 233 |

FREDRIKSTAD, 08.05.2026

Laia Kristine Bringa
styrets leder



FREDRIKSTAD APARTMENTS AS
912 790 665

Noter

Regnskapsprinsipper

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

Salgsinntekter

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Anleggsmidler er eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Eiendeler som er knyttet til varekretsløpet er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen. Tilsvarende klassifiseres gjeld som kortsiktig hvis gjelden forfaller til betaling innen ett år. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld med unntak av andre avsetninger balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Varebeholdninger

For råvarer er gjenanskaffelseskost vurdert som tilnærming til virkelig verdi. Det foretas nedskrivning for påregnelig ukurans.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlenes levetid dersom de har antatt levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 30 000. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

Skatt

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

Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2024 til 2025.



FREDRIKSTAD APARTMENTS AS
912 790 665

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer, eiere med videre

Det er ikke gitt lån eller sikkerhetsstillelse til medlemmer av styrende organer.

Note 1 - Lønnskostnader

| Spesifikasjon av lønnskostnader | 2025 | 2024 |
|---------------------------------|--------------|--------------|
| Lønn | 0 | 0 |
| Arbeidsgiveravgift | 0 | 0 |
| Pensjonskostnader | 0 | 0 |
| Andre relaterte ytelser | 1 154 | 3 223 |
| Sum | 1 154 | 3 223 |

Note 2 - Antall årsverk

Selskapet har ikke hatt ansatte i løpet av regnskapsåret.

Note 3 - Varige driftsmidler og immaterielle eiendeler

| | Varige driftsmidler |
|--|---------------------|
| Anskaffelseskost 01.01. | 11 107 046 |
| Tilgang i året | 0 |
| Avgang i året | 0 |
| Anskaffelseskost 31.12. | 11 107 046 |
| Samlede avskrivninger, nedskrivninger og reverseringer av nedskrivninger | -2 517 721 |
| Balanseført verdi per 31.12. | 8 589 325 |
| Avskrivninger, nedskrivninger og reverseringer av nedskrivninger i regnskapsåret | 225 575 |

Note 4 - Spesifisering av skatt

| Skattekostnad | 2025 | 2024 |
|--|-----------------|----------------|
| Betalbar skatt på alminnelig inntekt | 0 | 74 321 |
| +/- Endringer i utsatt skatt/utsatt skattefordel | -74 223 | 11 924 |
| Skattekostnad | -74 223 | 86 245 |
| Skattepliktig inntekt | | |
| Resultat før skatt | -338 530 | 390 043 |
| Permanente forskjeller | 1 153 | 1 982 |
| +/- Endring i midlertidige forskjeller | -40 140 | -54 200 |
| +/- Mottatt/avgitt konsernbidrag | 0 | -61 492 |
| Skattepliktig inntekt | -377 517 | 276 333 |
| Betalbar skatt i balansen | | |
| Betalbar skatt på årets resultat | 0 | 74 321 |
| Betalbar skatt på konsernbidrag | 0 | -13 528 |
| Betalbar skatt i balansen | 0 | 60 793 |



FREDRIKSTAD APARTMENTS AS
912 790 665

Note 5 - Midlertidige forskjeller - utsatt skatt/skattefordel

Utsatt skatt/utsatt skattefordel i balansen avsettes på grunnlag av forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier i henhold til norsk regnskapsstandard for skatt.

Midlertidige skatteøkende og skattereduserende forskjeller som kan utlignes er nettoført.

| Midlertidige forskjeller knyttet til: | 01.01.2025 | 31.12.2025 | Endring |
|---|------------------|------------------|----------------|
| Anleggsmidler | 2 620 166 | 2 660 307 | -40 140 |
| Fremførbart underskudd | 0 | -377 517 | 377 517 |
| Netto forskjeller | 2 620 166 | 2 282 789 | 337 377 |
| Sum midlertidige forskjeller som inngår i grunnlag for utsatt skatt/skattefordel | 2 620 166 | 2 282 789 | 337 377 |
| Utsatt skatt 31.12.2025 basert på 22 % | 576 437 | 502 214 | 74 223 |

Note 6 - Egenkapital

| | Aksjekapital | Annen innsk. EK | Udekket tap | Sum |
|-------------------------------|---------------|------------------|-------------------|------------------|
| Egenkapital 31.12.2024 | 30 000 | 4 086 500 | -2 174 888 | 1 941 612 |
| Årsresultat | 0 | 0 | -264 307 | -264 307 |
| Egenkapital 31.12.2025 | 30 000 | 4 086 500 | -2 439 195 | 1 677 305 |

Note 7 - Aksjekapital

| Aksjeklasse | Antall aksjer | Aksjenes pålydende | Bokført verdi |
|---------------------|----------------------|--------------------|--------------------|
| Ordinære | 300 | 100 | 30 000 |
| Aksjonærer | Antall aksjer | Eierandel % | Aksjeklasse |
| Valhalla Holding AS | 300 | 100,00 | Ordinære |

Note 8 - Gjeld og garantiforpliktelser

Mer om gjeld

Selskapet har pr. 31.12.2025 langsiktig gjeld på kr. 6 644 016 til morselskapet Valhalla Holding AS.

Låneforholdene er ikke renteberegnet.