



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer:	920 770 851
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Foretaksnavn:	FABEL EIENDOMSUTVIKLING FREDRIKSTAD AS
Forretningsadresse:	Oslogata 4 1610 FREDRIKSTAD

### 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:	Karl Martin Abelsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	29.04.2024

### 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, 02.06.2025



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt		65 648	70 546
Annen driftsinntekt	1	2 926 315	2 725 495
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 991 963</b>	<b>2 796 041</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad			68 460
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	467 036	441 425
Annen driftskostnad	3	633 966	540 652
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 101 002</b>	<b>1 050 536</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 890 961</b>	<b>1 745 504</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	1	39 988	52 299
Annen renteinntekt		895	
Annen finansinntekt		16 108	
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>56 991</b>	<b>52 299</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern	1	156 036	158 586
Annen rentekostnad		884 142	825 101
Annen finanskostnad			208
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 040 178</b>	<b>983 895</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-983 187</b>	<b>-931 596</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>907 774</b>	<b>813 909</b>
Skattekostnad på resultat	4	199 513	179 061
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>708 261</b>	<b>634 848</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>708 261</b>	<b>634 848</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>708 261</b>	<b>634 848</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>708 261</b>	<b>634 848</b>



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Ordinært utbytte		700 000	1 000 000
Avgitt konsernbidrag		423 764	309 204
Overført fra annen egenkapital		-415 503	-674 356
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>	<b>5</b>	<b>708 261</b>	<b>634 848</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2, 6	20 177 975	20 583 151
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	2	224 784	138 671
<b>Sum varige driftsmidler</b>	<b>2</b>	<b>20 402 759</b>	<b>20 721 821</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Lån til foretak i samme konsern	1	1 240 439	1 795 594
Investeringer i tilknyttet selskap	7	268 700	268 700
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	1	146 200	143 700
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>1 655 339</b>	<b>2 207 994</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>22 058 098</b>	<b>22 929 815</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		81 395	62 155
Andre kortsiktige fordringer		20 095	22 830
Konsernfordringer	1		
<b>Sum fordringer</b>		<b>101 491</b>	<b>84 985</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		298 391	1 306 509
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>298 391</b>	<b>1 306 509</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>399 882</b>	<b>1 391 494</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>22 457 979</b>	<b>24 321 309</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	5, 8	30 000	30 000
Annen innskutt egenkapital	5	713 445	713 445
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>743 445</b>	<b>743 445</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	5	712 935	1 128 439
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>712 935</b>	<b>1 128 439</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>1 456 380</b>	<b>1 871 884</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	4	730 975	650 985
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>730 975</b>	<b>650 985</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	13 469 328	14 610 915
Langsiktig konserngjeld	1	5 250 819	5 444 783
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>18 720 147</b>	<b>20 055 698</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>19 451 122</b>	<b>20 706 683</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		101 133	81 936
Betalbar skatt	4		
Skyldig offentlige avgifter		103 372	99 298
Utbytte		700 000	1 000 000
Kortsiktig konserngjeld	1		-3 118
Annen kortsiktig gjeld	1	645 972	564 627
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 550 477</b>	<b>1 742 742</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>21 001 599</b>	<b>22 449 425</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>22 457 979</b>	<b>24 321 309</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 489744

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 920 770 851  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: FABEL EIENDOMSUTVIKLING FREDRIKSTAD AS  
Forretningsadresse: Oslogata 4  
1610 FREDRIKSTAD

#### 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: Karl Martin Abelsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.04.2024

#### 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, 18.06.2024



Organisasjonsnr: 920 770 851  
FABEL EIENDOMSUTVIKLING FREDRIKSTAD  
AS

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt		65 648	70 546
Annen driftsinntekt	1	2 926 315	2 725 495
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 991 963</b>	<b>2 796 041</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad			68 460
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	467 036	441 425
Annen driftskostnad	3	633 966	540 652
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 101 002</b>	<b>1 050 536</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 890 961</b>	<b>1 745 504</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	1	39 988	52 299
Annen renteinntekt		895	
Annen finansinntekt		16 108	
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>56 991</b>	<b>52 299</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern	1	156 036	158 586
Annen rentekostnad		884 142	825 101
Annen finanskostnad			208
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 040 178</b>	<b>983 895</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-983 187</b>	<b>-931 596</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
Skattekostnad på resultat	4	199 513	179 061
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>708 261</b>	<b>634 848</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>708 261</b>	<b>634 848</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>708 261</b>	<b>634 848</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>708 261</b>	<b>634 848</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Ordinært utbytte		700 000	1 000 000



Avgitt konsernbidrag		423 764	309 204
Overført fra annen egenkapital		-415 503	-674 356
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>	<b>5</b>	<b>708 261</b>	<b>634 848</b>



Organisasjonsnr: 920 770 851  
FABEL EIENDOMSUTVIKLING FREDRIKSTAD  
AS

## BALANSE

**Beløp i: NOK** **Note** **2023** **2022**

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

#### Varige driftsmidler

Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2, 6	20 177 975	20 583 151
Driftsløsøre, inventar o. a. utstyr	2	224 784	138 671
<b>Sum varige driftsmidler</b>	<b>2</b>	<b>20 402 759</b>	<b>20 721 821</b>

#### Finansielle anleggsmidler

Lån til foretak i samme konsern	1	1 240 439	1 795 594
Investeringer i tilknyttet selskap	7	268 700	268 700
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	1	146 200	143 700
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>1 655 339</b>	<b>2 207 994</b>

**Sum anleggsmidler** **22 058 098** **22 929 815**

#### Omløpsmidler

#### Varer

#### Fordringer

Kundefordringer		81 395	62 155
Andre kortsiktige fordringer		20 095	22 830
Konsernfordringer	1		
<b>Sum fordringer</b>		<b>101 491</b>	<b>84 985</b>

#### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o. l.		298 391	1 306 509
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>298 391</b>	<b>1 306 509</b>

**Sum omløpsmidler** **399 882** **1 391 494**

**SUM EIENDELER** **22 457 979** **24 321 309**

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	5, 8	30 000	30 000
Annen innskutt egenkapital	5	713 445	713 445
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>743 445</b>	<b>743 445</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	5	712 935	1 128 439
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>712 935</b>	<b>1 128 439</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>1 456 380</b>	<b>1 871 884</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	4	730 975	650 985
<b>Sum avsetninger for forpliktelse</b>		<b>730 975</b>	<b>650 985</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	6	13 469 328	14 610 915
Langsiktig konserngjeld	1	5 250 819	5 444 783
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>18 720 147</b>	<b>20 055 698</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>19 451 122</b>	<b>20 706 683</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		101 133	81 936
Betalbar skatt	4		
Skyldig offentlige avgifter		103 372	99 298
Utbytte		700 000	1 000 000
Kortsiktig konserngjeld	1		-3 118
Annen kortsiktig gjeld	1	645 972	564 627
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 550 477</b>	<b>1 742 742</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>21 001 599</b>	<b>22 449 425</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>22 457 979</b>	<b>24 321 309</b>



Organisasjonsnr: 920 770 851  
FABEL EIENDOMSUTVIKLING FREDRIKSTAD  
AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

## Note

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>
----------------------------------	---------------	------------------	-------------------------



BDO AS  
Wilbergjordet 2  
Postboks 812  
1609 Fredrikstad

## Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Fabel Eiendomsutvikling Fredrikstad AS

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Fabel Eiendomsutvikling Fredrikstad 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.

### Styret og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (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

Vidar Hermansen  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: EEDST-LGEOK-J600B-HUEEG-P3G6U-J6KW4



# 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."

## Hermansen, Vidar

Partner

På vegne av: BDO AS

Serienummer: no\_bankid:9578-5992-4-1650398

IP: 188.95.xxx.xxx

2024-04-29 12:50:38 UTC



Penneo DokumentInnøkt: EEDST-LGECK-J600B-HUEEG-P3G6U-JGKW4

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**  
**FABEL EIENDOMSUTVIKLING FREDRIKSTAD**  
**AS**

---

Organisasjonsnr: 920 770 851



## Resultatregnskap

### FABEL EIENDOMSUTVIKLING FREDRIKSTAD AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2023	2022
Salgsinntekt		65 648	70 546
Annen driftsinntekt	1	2 926 315	2 725 495
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>2 991 963</b>	<b>2 796 041</b>
Lønnskostnad		0	68 460
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	467 036	441 425
Annen driftskostnad	3	633 966	540 652
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>1 101 002</b>	<b>1 050 536</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 890 961</b>	<b>1 745 504</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	1	39 988	52 299
Annen renteinntekt		895	0
Annen finansinntekt		16 108	0
Rentekostnad til foretak i samme konsern	1	156 036	158 586
Annen rentekostnad		884 142	825 101
Annen finanskostnad		0	208
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>-983 187</b>	<b>-931 596</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>907 774</b>	<b>813 909</b>
Skattekostnad på resultat	4	199 513	179 061
<b>Årsresultat</b>		<b>708 261</b>	<b>634 848</b>
<b>Overføringer</b>			
Avsatt til utbytte		700 000	1 000 000
Avsatt konsernbidrag		423 764	309 204
Overført fra annen egenkapital		415 503	674 356
<b>Sum overføringer</b>	5	<b>708 261</b>	<b>634 848</b>



## Balanse

### FABEL EIENDOMSUTVIKLING FREDRIKSTAD AS

Eiendeler	Note	2023	2022
<b>Anleggsmidler</b>			
<i>Varige driftsmidler</i>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2, 6	20 177 975	20 583 151
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	2	224 784	138 671
Sum varige driftsmidler	2	<u>20 402 759</u>	<u>20 721 821</u>
<i>Finansielle anleggsmidler</i>			
Lån til foretak i samme konsern	1	1 240 439	1 795 594
Investeringer i tilknyttet selskap	7	268 700	268 700
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	1	146 200	143 700
Sum finansielle anleggsmidler		<u>1 655 339</u>	<u>2 207 994</u>
Sum anleggsmidler		<u>22 058 098</u>	<u>22 929 815</u>
<b>Omløpsmidler</b>			
<i>Fordringer</i>			
Kundefordringer		81 395	62 155
Andre kortsiktige fordringer		20 095	22 830
Sum fordringer		<u>101 491</u>	<u>84 985</u>
<i>Bankinnskudd, kontanter o.l</i>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		298 391	1 306 509
Sum bankinnskudd, kontanter o.l		<u>298 391</u>	<u>1 306 509</u>
Sum omløpsmidler		<u>399 882</u>	<u>1 391 494</u>
Sum eiendeler		<u>22 457 979</u>	<u>24 321 309</u>



## Balanse

## FABEL EIENDOMSUTVIKLING FREDRIKSTAD AS

Egenkapital og gjeld	Note	2023	2022
<b>Egenkapital</b>			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	5, 8	30 000	30 000
Annen innskutt egenkapital	5	713 445	713 445
Sum innskutt egenkapital		<u>743 445</u>	<u>743 445</u>
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Annen egenkapital	5	712 935	1 128 439
Sum opptjent egenkapital		<u>712 935</u>	<u>1 128 439</u>
Sum egenkapital		<u>1 456 380</u>	<u>1 871 884</u>
<b>Gjeld</b>			
<i>Avsetning for forpliktelser</i>			
Utsatt skatt	4	730 975	650 985
Sum avsetning for forpliktelser		<u>730 975</u>	<u>650 985</u>
<i>Annen langsiktig gjeld</i>			
Langsiktig konserngjeld	1	5 250 819	5 444 783
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	13 469 328	14 610 915
Sum annen langsiktig gjeld		<u>18 720 147</u>	<u>20 055 698</u>
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Leverandørgjeld		101 133	81 936
Skyldig offentlige avgifter		103 372	99 298
Utbytte		700 000	1 000 000
Kortsiktig konserngjeld	1	0	-3 118
Annen kortsiktig gjeld	1	645 972	564 627
Sum kortsiktig gjeld		<u>1 550 477</u>	<u>1 742 742</u>
Sum gjeld		<u>21 001 599</u>	<u>22 449 425</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>22 457 979</u>	<u>24 321 309</u>

Fredrikstad, 29.04.2024

Styret i FABEL EIENDOMSUTVIKLING FREDRIKSTAD AS

Karl Martin Abelsen  
styremedlem/daglig lederSigmund Zwiłgmeyer Berg  
styrelederAleksander Høymyr Abelsen  
styremedlem



## Noter til regnskapet 2023

### Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak. Forutsetningen om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelsen.

### Salgsinntekter

Salg av tjenester inntektsføres etter hvert som de er levert. Leieinntekter inntektsføres fortløpende.

### Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært til eventuell salgs-/utrangeringsverdi over driftsmidlenes økonomiske levetid. Ved endring i avskrivningsplan fordeles virkningen over gjenværende avskrivningstid ("knekkpunktmetoden"). Vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende. 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 kjøp av driftsmidlet.

### Nedskrivning av anleggsmidler

Ved indikasjon på at balanseført verdi av et anleggsmiddel er høyere enn virkelig verdi, foretas det test for verdifall. Testen foretas minimum ved hver regnskapsavleggelse. Testen foretas for det laveste nivå av anleggsmidler som har selvstendige kontantstrømmer. Hvis balanseført verdi er høyere enn både salgsverdi og gjenvinnbart beløp, foretas det nedskrivning til det høyeste av salgsverdi og gjenvinnbart beløp. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og bruksverdi. Bruksverdi er nåverdi av fremtidige kontantstrømmer knyttet til eiendelen. Tidligere nedskrivninger, med unntak for nedskrivning av goodwill, reverseres hvis grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

### Investeringer i andre selskaper

Kostmetoden brukes som prinsipp for investeringer i andre selskaper. Kostprisen økes når midler tilføres ved kapitalutvidelse, eller når det gis konsernbidrag til datterselskap. Mottatte utdelinger resultatføres i utgangspunktet som inntekt. Utbytte/konsernbidrag fra datterselskap regnskapsføres det samme året som datterselskapet avsetter beløpet. Utbytte fra andre selskaper regnskapsføres som finansinntekt når utbyttet er vedtatt. Investeringene blir nedskrevet til virkelig verdi dersom verdifallet ikke er forbigående.

### Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning for tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

### Skatt

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

Skatt på avgitt konsernbidrag som er ført som økt kostpris på aksjer i andre selskaper, og skatt på mottatt konsernbidrag som er ført direkte mot egenkapitalen, er ført direkte mot skatt i balansen (føringen skjer mot betalbar skatt hvis konsernbidraget har hatt virkning på betalbar skatt og mot utsatt skatt hvis konsernbidraget har hatt virkning på utsatt skatt).

### Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. 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 antatt virkelig verdi.

Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de skal tilbakebetales i løpet av ett år. For gjeld er analoge kriterier lagt til grunn. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld.

Enkelte poster er vurdert etter andre regler. Postene det gjelder vil være blant de postene som omhandles nedenfor



## Noter til regnskapet 2023

### Note 1 Mellomværende med selskap i samme konsern

<b>Fordringer</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Langsiktige fordringer	1 240 439	1 795 594
Årets konsernbidrag	0	0
Andre fordringer	146 200	143 700
<b>Sum fordringer</b>	<b>1 386 639</b>	<b>1 939 294</b>

  

<b>Gjeld</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Langsiktig gjeld	-5 250 819	-5 444 783
Kortsiktig gjeld	-543 287	-396 416
<b>Sum gjeld</b>	<b>-5 794 106</b>	<b>-5 841 199</b>

Selskapet har bokført leieinntekter i 2023 på kr. -2 691 108 mot selskap i samme konsern.

Mellomværende blir renteberegnet med 3%.

### Note 2 Anleggsmidler

	<b>Bygninger og tomter</b>	<b>Driftsløsøre, inventar ol.</b>	<b>Sum</b>
Anskaffelseskost pr. 01.01.23	24 436 254	228 535	24 664 789
+ Tilgang kjøpte driftsmidler	33 834	114 139	147 973
= Anskaffelseskost 31.12.23	<b>24 470 088</b>	<b>342 674</b>	<b>24 812 762</b>
Akkumulerte avskrivninger 31.12.23	3 035 108	117 891	3 152 999
+ Akkumulerte nedskrivninger 31.12.23	1 257 005		1 257 005
= Av- og nedskrivninger pr. 31.12.23	<b>4 292 113</b>	<b>117 891</b>	<b>4 410 004</b>
= Bokført verdi 31.12.23	<b>20 177 974</b>	<b>224 783</b>	<b>20 402 758</b>
Årets ordinære avskrivninger	439 009	28 027	467 036
Økonomisk levetid	0-100 år	0-6 år	

### Note 3 Lønnskostnader, ingen ansatte

Det har ikke vært ansatte sysselsatt i løpet av regnskapsåret.

Det er ikke gitt lån eller sikkerhetsstillelser til fordel for medlemmer av styret eller til annet administrasjon-, ledelses- eller kontrollorgan.



## Noter til regnskapet 2023

## Note 4 Skatt

	2023	2022
<b>Årets skattekostnad</b>		
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	119 523	87 212
Endring i utsatt skatt	79 990	91 849
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>199 513</b>	<b>179 061</b>
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	907 774	813 909
Permanente forskjeller	-895	0
Endring i midlertidige forskjeller	-363 592	-417 493
Avgitt konsernbidrag	-543 287	-396 416
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	119 523	87 212
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-119 523	-87 212
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

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	4 228 233	3 864 641	-363 592
Fordringer	-905 620	-905 620	0
<b>Sum</b>	<b>3 322 613</b>	<b>2 959 021</b>	<b>-363 592</b>
<b>Grunnlag for utsatt skatt</b>	<b>3 322 613</b>	<b>2 959 021</b>	<b>-363 592</b>
<b>Utsatt skatt (22 %)</b>	<b>730 975</b>	<b>650 985</b>	<b>-79 990</b>

## Note 5 Egenkapital

	Aksjekapital	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 01.01	30 000	713 445	1 128 439	1 871 884
Årets resultat			708 261	708 261
Avgitt konsernbidrag			-423 764	-423 764
Avsatt utbytte			-700 000	-700 000
<b>Pr 31.12</b>	<b>30 000</b>	<b>713 445</b>	<b>712 935</b>	<b>1 456 380</b>



## Noter til regnskapet 2023

## Note 6 Gjeld, pantstillelser

	2023	2022
Langsiktig gjeld med forfall senere enn fem år	7 761 393	10 092 135
<b>Gjeld som er sikret ved pant o.l.</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Gjeld til kredittinstitusjoner	13 469 328	14 610 915
<b>Sum</b>	<b>13 469 328</b>	<b>14 610 915</b>
<b>Balanseført verdi av pantsatte eiendeler</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Tomter, bygninger o.a fast eiendom	13 712 497	14 075 232
Driftsløsøre, inventar og utstyr	140 346	79 608
<b>Sum</b>	<b>13 852 843</b>	<b>14 154 840</b>
<b>Eiendeler er i tillegg stillet som sikkerhet for</b>		
Ubenyttet kassekreditt	2 000 000	2 000 000
<b>Sum</b>	<b>2 000 000</b>	<b>2 000 000</b>

## Note 7 Investeringer i tilknyttet selskap

Investeringene i tilknyttet virksomhet regnskapsføres etter kostmetoden.

Selskap	Forretnings- kontor	Eier- /stemmeandel	EK pr. 01.01	Årets resultat	EK pr. 31.12
Adriatic Development AS	Fredrikstad	26,7 %	627 519	-14 869	612 651

## Note 8 Aksjonærer

Aksjekapitalen i FABEL EIENDOMSUTVIKLING FREDRIKSTAD AS pr. 31.12 består av:

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

## Eierstruktur

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
Fabel Holding AS	30 000	100,0	100,0