



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 921 452 616  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: FREDRIKSTAD BYINVEST AS  
Forretningsadresse: c/o Clarksons Platou Property  
Management AS  
Munkedamsveien 62C  
0270 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

### Konsern

Morselskap i konsern: Ja  
Konsernregnskap lagt ved: 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 Wicklund  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.05.2021

### Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

*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, 03.07.2022



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	3	151 600	
Annen driftskostnad	3	102 017	141 299
<b>Sum kostnader</b>		<b>253 617</b>	<b>141 299</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-253 617</b>	<b>-141 299</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap	5		1 911 814
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	4		88 186
Annen renteinntekt		51	662
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>51</b>	<b>2 000 662</b>
Annen rentekostnad		73	40
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>73</b>	<b>40</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-22</b>	<b>2 000 622</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-253 639</b>	<b>1 859 323</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	9	-55 800	-85 966
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-197 839</b>	<b>1 945 289</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-197 839</b>	<b>1 945 289</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-197 839</b>	<b>1 945 289</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-197 839</b>	<b>1 945 289</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap	7	-197 839	1 945 289
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-197 839</b>	<b>1 945 289</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	9	141 766	85 966
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>141 766</b>	<b>85 966</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	5, 8	100 922 406	109 062 406
Investering i annet foretak i samme konsern	5		
Lån til foretak i samme konsern	4		
Investeringer i tilknyttet selskap	5		
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	5		
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>100 922 406</b>	<b>109 062 406</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>101 064 172</b>	<b>109 148 372</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Konsernfordringer	4		1 911 814
<b>Sum fordringer</b>			<b>1 911 814</b>
<b>Investeringer</b>			
Aksjer og andeler i foretak i samme konsern	5		
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	10	9 003	46 944
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>9 003</b>	<b>46 944</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>9 003</b>	<b>1 958 758</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>101 073 175</b>	<b>111 107 130</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	6, 7	11 800 000	11 800 000
Overkurs	7	89 700 000	97 700 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>101 500 000</b>	<b>109 500 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap	7	502 625	304 786
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-502 625</b>	<b>-304 786</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>100 997 375</b>	<b>109 195 214</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	9		
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Obligasjonslån	8		
Øvrig langsiktig gjeld	4		
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Betalbar skatt	9		
Annen kortsiktig gjeld	4	75 800	1 911 916
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>75 800</b>	<b>1 911 916</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>75 800</b>	<b>1 911 916</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>101 073 175</b>	<b>111 107 130</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 400019

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 921 452 616  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: FREDRIKSTAD BYINVEST AS  
Forretningsadresse: c/o Clarksons Platou Property Management AS  
Munkedamsveien 62C  
0270 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

#### Konsern

Morselskap i konsern: Ja  
Konsernregnskap lagt ved: 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 Wicklund  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.05.2021

#### Revisjon

Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern autorisert regnskapsfører: Ja

#### Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

*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, 26.06.2021



Organisasjonsnr: 921 452 616  
FREDRIKSTAD BYINVEST AS

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	3	151 600	
Annen driftskostnad	3	102 017	141 299
<b>Sum kostnader</b>		<b>253 617</b>	<b>141 299</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-253 617</b>	<b>-141 299</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap	5		1 911 814
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	4		88 186
Annen renteinntekt		51	662
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>51</b>	<b>2 000 662</b>
Annen rentekostnad		73	40
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>73</b>	<b>40</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-22</b>	<b>2 000 622</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-253 639</b>	<b>1 859 323</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	9	-55 800	-85 966
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-197 839</b>	<b>1 945 289</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-197 839</b>	<b>1 945 289</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-197 839</b>	<b>1 945 289</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-197 839</b>	<b>1 945 289</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap	7	-197 839	1 945 289
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-197 839</b>	<b>1 945 289</b>



Organisasjonsnr: 921 452 616  
FREDRIKSTAD BYINVEST AS

## BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	9	141 766	85 966
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>141 766</b>	<b>85 966</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	5, 8	100 922 406	109 062 406
Investering i annet foretak i samme konsern	5		
Lån til foretak i samme konsern	4		
Investeringer i tilknyttet selskap	5		
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	5		
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>100 922 406</b>	<b>109 062 406</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>101 064 172</b>	<b>109 148 372</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Konsernfordringer	4		1 911 814
<b>Sum fordringer</b>			<b>1 911 814</b>
<b>Investeringer</b>			
Aksjer og andeler i foretak i samme konsern	5		
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o. l.	10	9 003	46 944
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>9 003</b>	<b>46 944</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>9 003</b>	<b>1 958 758</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>101 073 175</b>	<b>111 107 130</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

### Egenkapital



<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	6, 7	11 800 000	11 800 000
Overkurs	7	89 700 000	97 700 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>101 500 000</b>	<b>109 500 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap	7	502 625	304 786
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-502 625</b>	<b>-304 786</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>100 997 375</b>	<b>109 195 214</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	9		
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Obligasjonslån	8		
Øvrig langsiktig gjeld	4		
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Betalbar skatt	9		
Annen kortsiktig gjeld	4	75 800	1 911 916
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>75 800</b>	<b>1 911 916</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>75 800</b>	<b>1 911 916</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>101 073 175</b>	<b>111 107 130</b>



Organisasjonsnr: 921 452 616  
FREDRIKSTAD BYINVEST AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

## Note

### Antall aksjer og aksjeeiere

Aksjeklasse	Ant. aksjer	Pålydende	Bokført verdi
Ordinære aksjer	11800000.00	1.00	11800000.00

Aksjeeiere - fritekst	Antall	Eierandel	Aksjeklasse
Cape Invest AS	1770000.00	15.00%	Ordinære aksjer
Vørste AS	1475000.00	12.50%	Ordinære aksjer
S. Munkehaugen AS	855500.00	8.25%	Ordinære aksjer
Øvrige	7109500.00	49.25%	Ordinære aksjer

Sum	Sum antall	Sum eierandel
	11210000.00	85.00%

## Note

### Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

### Ytelser til daglig leder

Ytelser	Lønn	Pensj.forpl.	Andre godtgj.
---------	------	--------------	---------------

## Note

### Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.00

## Note

### Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

## Note

### Konsern, tilknyttet selskap og datterselskap



## Tilknyttet selskap/datterselskap

<u>Navn og adresse</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Stemmeandel</u>	<u>Egenkapital</u>	<u>Resultat</u>
Fredrikstad Byinvest 2	100.00%	100.00%	82216210.00	-6772052.00



# Deloitte.

Deloitte AS  
Dronning Eufemias gate 14  
Postboks 221 Sentrum  
NO-0103 Oslo  
Norway

Tel: +47 23 27 90 00  
www.deloitte.no

Til generalforsamlingen i Fredrikstad Byinvest AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

## Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

### Konklusjon

Vi har revidert Fredrikstad Byinvest AS' årsregnskap som viser et underskudd på kr 197 839. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noteopplysninger til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2020, 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik internkontroll 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 avvirket.

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål med revisjonen 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i regnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes

Deloitte refers to one or more of Deloitte Touche Tohmatsu Limited ("DTTL"), its global network of member firms, and their related entities (collectively, the "Deloitte organization"). DTTL (also referred to as "Deloitte Global") and each of its member firms and related entities are legally separate and independent entities, which cannot obligate or bind each other in respect of third parties. DTTL and each DTTL member firm and related entity is liable only for its own acts and omissions, and not those of each other. DTTL does not provide services to clients. Please see www.deloitte.no to learn more.

© Deloitte AS

Registrert i Foretaksregisteret Medlemmer av Den norske Revisorforening  
Organisasjonsnummer: 980 211 282

Penneo Dokumentnr: D61 UG-FUYOE-UX7SF-CZC6N-AUJEY-JSPHB



## Deloitte.

side 2  
Uavhengig revisors beretning -  
Fredrikstad Byinvest AS

utslåttede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelse, uriktige fremstillinger eller overstyring av internkontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av regnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i regnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon om årsregnskapet. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet representerer de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med dem som har overordnet ansvar for styring og kontroll blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

### Uttalelse om andre lovmessige krav

#### Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Oslo, 3. juni 2021  
Deloitte AS

Alf-Anton Eid  
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: D61UG-FUYOE-UX7SF-CZC6N-AUJEY-JSPHB



# 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."

## Alf Anton Eid

Statsautorisert revisor

Serienummer: 9578-5999-4-1237649

IP: 81.166.xxx.xxx

2021-06-02 14:25:18Z



Penneo Dokumentnøkkel: D6TUG-FUYOE-UX7SF-CZC6N-AUJEY-JSPHB

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/validate>

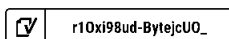


# Årsregnskap 2020

## Fredrikstad Byinvest AS

Resultatregnskap  
Balanse  
Noter til regnskapet

Org.nr.: 921 452 616






<b>Resultatregnskap</b>			
<b>Fredrikstad Byinvest AS</b>			
<b>Note</b>	<b>Driftsinntekter og driftskostnader</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
3	Lønnskostnad	151 600	0
3	Annen driftskostnad	102 017	141 299
	<b>Sum driftskostnader</b>	<b>253 617</b>	<b>141 299</b>
	<b>Driftsresultat</b>	<b>-253 617</b>	<b>-141 299</b>
	<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>		
5	Inntekt på investering i datterselskap	0	1 911 814
4	Renteinntekt fra foretak i samme konsern	0	88 186
	Annen renteinntekt	51	662
	Annen rentekostnad	-73	-40
	<b>Resultat av finansposter</b>	<b>-22</b>	<b>2 000 622</b>
	Ordinært resultat før skattekostnad	-253 639	1 859 323
9	Skattekostnad på ordinært resultat	-55 800	-85 966
	<b>Årsresultat</b>	<b>-197 839</b>	<b>1 945 289</b>
	<b>Overføringer</b>		
7	Overført til udekket tap	197 839	-1 945 289
	<b>Sum overføringer</b>	<b>-197 839</b>	<b>1 945 289</b>

Fredrikstad Byinvest AS

Side 2


 r10xi98ud-Bytejcu0\_



<b>Balanse</b>			
<b>Fredrikstad Byinvest AS</b>			
<b>Note</b>	<b>Eiendeler</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>Anleggsmidler</b>		
9	Utsatt skattefordel	141 766	85 966
	<b>Sum immaterielle eiendeler</b>	<b>141 766</b>	<b>85 966</b>
	<b>Varige driftsmidler</b>		
	<b>Finansielle anleggsmidler</b>		
5, 8	Investeringer i datterselskap	100 922 406	109 062 406
	<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>	<b>100 922 406</b>	<b>109 062 406</b>
	<b>Sum anleggsmidler</b>	<b>101 064 172</b>	<b>109 148 372</b>
	<b>Omløpsmidler</b>		
	<b>Fordringer</b>		
4	Konsernfordringer	0	1 911 814
	<b>Sum fordringer</b>	<b>0</b>	<b>1 911 814</b>
10	Bankinnskudd, kontanter o.l.	9 003	46 944
	<b>Sum omløpsmidler</b>	<b>9 003</b>	<b>1 958 758</b>
	<b>Sum eiendeler</b>	<b>101 073 175</b>	<b>111 107 130</b>


Fredrikstad Byinvest AS

Side 3

 r10xi98ud-Bytejcu0\_



<b>Balanse</b>			
<b>Fredrikstad Byinvest AS</b>			
<b>Note</b>	<b>Egenkapital og gjeld</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>Egenkapital</b>		
	<b>Innskutt egenkapital</b>		
6, 7	Aksjekapital	11 800 000	11 800 000
7	Overkurs	89 700 000	97 700 000
	<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>101 500 000</b>	<b>109 500 000</b>
	<b>Opptjent egenkapital</b>		
7	Udekket tap	-502 625	-304 786
	<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-502 625</b>	<b>-304 786</b>
	<b>Sum egenkapital</b>	<b>100 997 375</b>	<b>109 195 214</b>
	<b>Gjeld</b>		
4	Annen kortsiktig gjeld	75 800	1 911 916
	<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>75 800</b>	<b>1 911 916</b>
	<b>Sum gjeld</b>	<b>75 800</b>	<b>1 911 916</b>
	<b>Sum egenkapital og gjeld</b>	<b>101 073 175</b>	<b>111 107 130</b>
Oslo, 10.05.2021 Styret i Fredrikstad Byinvest AS			
	_____ Bjørn Wicklund styreleder		_____ Jan Ivar Kynningsrud styremedlem
	_____ Espen Lie styremedlem		_____ Jan Erik Braathen styremedlem
<b>Fredrikstad Byinvest AS</b>		<b>Side 4</b>	

 r10xi98ud-Bytejcu0\_



## Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er utarbeidet i samsvar med regnskapsloven av 1998 og god regnskapsskikk for små foretak i Norge.

### Inntekter

Inntekt regnskapsføres når den er opptjent, altså når krav på vederlag oppstår. Dette skjer når tjenesten ytes, i takt med at arbeidet utføres. Inntektene regnskapsføres med verdien av vederlaget på transaksjonstidspunktet.

### Kostnader

Kostnader regnskapsføres som hovedregel i samme periode som tilhørende inntekt. I de tilfeller det ikke er en klar sammenheng mellom utgifter og inntekter fastsettes fordelingen etter skjønnsmessige kriterier. Øvrige unntak fra sammenstillingsprinsippet er angitt der det er aktuelt.

### Skatter

Skattekostnaden sammenstilles med regnskapsmessig resultat før skatt. Skatt knyttet til egenkapitaltransaksjoner, for eksempel konsernbidrag, føres mot egenkapitalen.

Skattekostnaden består av betalbar skatt (skatt på årets direkte skattepliktige inntekt) og endring i netto utsatt skatt. Skattekostnaden fordeles på ordinært resultat og virkning av prinsippendring og korrigering av feil i henhold til skattegrunnlaget. Utsatt skatt og utsatt skattefordel er presentert netto i balansen.

### Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er tilsvarende kriterier lagt til grunn.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til gjenvinnbart beløp dersom dette er lavere enn bokført verdi, og verdifallet forventes ikke å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig.

### Aksjer i datterselskap

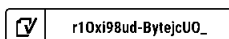
Investeringer i datterselskaper vurderes etter kostmetoden. Investeringene blir nedskrevet til virkelig verdi dersom verdifallet ikke er forbigående og det må anses nødvendig etter god regnskapsskikk. Mottatt utbytte og konsernbidrag fra datterselskapene er inntektsført som annen finansinntekt. Tilsvarende gjelder for investeringer i tilknyttede selskaper

### Fordringer

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

### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter ol. inkluderer kontanter, bankinnskudd og andre betalingsmidler med forfallsdato som er kortere enn tre måneder fra anskaffelse.





## Note 2 Virksomhet

Selskapets virksomhet er kjøp, salg, forvaltning og utleie av fast eiendom.

## Note 3 Lønnskostnader og ytelser, godtgjørelser til daglig leder, styret og revisor

Selskapet har i 2020 ingen ansatte og har ikke utbetalt lønn. Det er kostnadsført styrehonorarer i selskapet per 31.12.2020 på kr. 151 600 inkludert arbeidsgiveravgift

### Pensjonsforpliktelser

Selskapet har ingen ansatte og er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

<b>Honorar til revisor utgjør:</b>	<b>2020</b>
Lovpålagt revisjon	17 500
Revisjonsbistand	21 250
<b>Sum</b>	<b>38 750</b>

## Note 4 Mellomværende med selskap i samme konsern

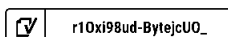
<b>Gjeld til foretak i samme konsern</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Fredrikstad Byinvest 2 AS	0	1 911 814
<b>Sum</b>	<b>0</b>	<b>1 911 814</b>

<b>Fordring på foretak i samme konsern</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Fredrikstad Byinvest 2 AS	0	1 911 814
<b>Sum</b>	<b>0</b>	<b>1 911 814</b>

## Note 5 Datterselskap, tilknyttet selskap m.v.

<b>Firma</b>	<b>Forretnings- kontor</b>	<b>Eierandel</b>	<b>Stemme- andel</b>
Fredrikstad Byinvest 2 AS	Oslo	100 %	100 %

<b>Firma</b>	<b>Anskaffelseskost</b>	<b>Bokført verdi</b>	<b>Egenkapital i følge siste årsregnskap</b>	<b>Årsresultat i følge siste årsregnskap</b>
Fredrikstad Byinvest 2 AS	109 062 406	100 922 406	82 216 210	-6 772 052





## Note 6 Antall aksjer, aksjeeiere m.v

Aksjekapital	Antall	Pålydende	Balanseført
Ordinære aksjer	11 800 000	1	11 800 000

### Eierstruktur

De største aksjonærene i selskapet pr 31.12.2020 var:

	Ordinære aksjer	Sum	Eierandel	Stemmeandel
Cape Invest AS	1 770 000	1 770 000	15,00%	15,00%
Vørste AS	1 475 000	1 475 000	12,50%	12,50%
S. Munkehaugen AS	855 500	855 500	8,25%	8,25%
<b>Sum eiere med minst 5 % i eierandel</b>	<b>4 100 500</b>	<b>4 100 500</b>	<b>50,75%</b>	<b>50,75%</b>
Sum øvrige	7 109 500	7 109 500	49,25%	49,25%
<b>Totalt antall aksjer</b>	<b>11 210 000</b>	<b>11 210 000</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

## Note 7 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Udekket tap	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2019	11 800 000	97 700 000	-304 786	109 195 214
Årets resultat			-197 839	-197 839
Utbytte		-8 000 000		-8 000 000
<b>Pr 31.12.2020</b>	<b>11 800 000</b>	<b>89 700 000</b>	<b>-502 625</b>	<b>100 997 375</b>

## Note 8 Pantstillelser og garantier

Obligasjonslånet som datterselskapet ingikk i 2018 har en løpetid på 5 år med forfallsdato den 20. desember 2023. Det er stilt pant i datterselskapet Fredrikstad Byinvest 2 AS og mellomværende foretak sine eiendeler og aksjer som sikkerhet i låneavtalen. Av vesentlige eiendeler stilt som sikkerhet hos mellomværende foretak er henholdsvis selskapets næringseiendommer i Fredrikstad kommune gnr. 423 og bnr. 166/176.



## Note 9 Skatt

<b>Årets skattekostnad</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skattefordel	-55 800	-85 966
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>-55 800</b>	<b>-85 966</b>
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	-253 639	1 859 323
Permanente forskjeller	0	0
Anvendelse av fremførbart underskudd	0	-1 859 323
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>-253 639</b>	<b>0</b>
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	0
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

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

	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>Endring</b>
Akkumulert fremførbart underskudd	-644 391	-390 752	253 639
<b>Grunnlag for utsatt skattefordel</b>	<b>-644 391</b>	<b>-390 752</b>	<b>253 639</b>
<b>Utsatt skattefordel (22 %)</b>	<b>-141 766</b>	<b>-85 966</b>	<b>55 801</b>

## Note 10 Bankinnskudd

Selskapet har ingen bundne midler pr.31.12.

## Note 11 Vurdering av fortsatt drift

Selskapet her morselskap i konsern og har ingen annen aktivitet enn å eie aksjene i datterselskapet Fredrikstad Byinvest 2 AS. I lys av den pågående covid-19 pandemien så er styret kjent med at det kan påvirke aktiviteten i datterselskapet. Datterselskapet har løpende gjort opp sine forpliktelser overfor obligasjonseier, selskapets øvrige kreditorer og har god likviditet. Styrets vurdering pr. dato for signering av balansen er at det ikke er vesentlig større risiko knyttet til fortsatt drift. Styret vil under rådende omstendigheter med den pågående pandemien følge opp dette løpende.



## Verification

Transaction ID	r10xi98ud-BytejcUO_
Document	Fredrikstad Byinvest AS Årsregnskap 2020_10.05.2021.pdf
Pages	8
Sent by	Nils Årbu

## Signing parties

Espen Lie	espen.lie@vaerste.no	Action: Sign	Method: Email
Bjørn Wicklund	bw@orakel.as	Action: Sign	Method: Email
Jan Ivar Kynningsrud	ivar.kynningsrud@kynningsrud.no	Action: Sign	Method: Email
Jan Erik Braathen	janerik@braainvest.no	Action: Sign	Method: Email

## Activity log

E-mail invitation sent to bw@orakel.as  
2021-05-10 13:45:23 CEST,

E-mail invitation sent to ivar.kynningsrud@kynningsrud.no  
2021-05-10 13:45:23 CEST,

E-mail invitation sent to espen.lie@vaerste.no  
2021-05-10 13:45:22 CEST,

E-mail invitation sent to janerik@braainvest.no  
2021-05-10 13:45:23 CEST,

Clicked invitation link Bjørn Wicklund  
Amazon CloudFront,2021-05-10 13:46:18 CEST,IP address: 51.175.229.249

Document signed by Bjørn Wicklund  
2021-05-10 13:47:06 CEST,IP address: 51.175.229.249

bw@orakel.as

Clicked invitation link Jan Erik Braathen  
Amazon CloudFront,2021-05-10 14:27:44 CEST,IP address: 80.212.250.215

Document signed by Jan Erik Braathen  
2021-05-10 14:27:51 CEST,IP address: 80.212.250.215

janerik@braainvest.no

Clicked invitation link Espen Lie  
Amazon CloudFront,2021-05-10 14:56:41 CEST,IP address: 193.90.207.118

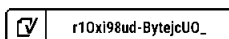
Document signed by Espen Lie  
2021-05-10 15:01:03 CEST,IP address: 193.90.207.118

espen.lie@vaerste.no

Clicked invitation link Jan Ivar Kynningsrud  
Amazon CloudFront,2021-05-10 15:55:57 CEST,IP address: 62.16.211.225

Document signed by Jan Ivar Kynningsrud  
2021-05-10 15:56:26 CEST,IP address: 62.16.211.225


ivar.kynningsrud@kynningsrud.no





Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.  
Copies of signed documents are securely stored by Verified.



 r10xi98ud-BytejcU0\_