



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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 Bringa
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.02.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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, 03.07.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt			950 000
Leieinntekter fast eiendom		350 379	486 577
Sum inntekter		350 379	1 436 577
Kostnader			
Lønnskostnad	1, 2, 3, 4	2 283	3 394
Avskrivning på driftsmidler og immaterielle eiendeler	5	239 700	237 900
Annen driftskostnad	6	479 708	341 808
Sum kostnader		721 691	583 102
Driftsresultat		-371 312	853 475
Annen rentekostnad		16 791	128
Annen finanskostnad		20 000	
Sum finanskostnader		36 791	128
Netto finans		-36 791	-128
Ordinært resultat før skattekostnad		-408 103	853 347
Skattekostnad	7, 8	-90 848	160 523
Ordinært resultat etter skattekostnad		-317 255	692 824
Årsresultat		-317 255	692 824
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		-317 255	692 824
Sum overføringer og disponeringer		-317 255	692 824



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	5	12 201 500	12 441 200
Maskiner og anlegg	9	3 916 552	257 844
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner, ol.	5	26 500	26 500
Sum varige driftsmidler		16 144 552	12 725 544
Sum anleggsmidler		16 144 552	12 725 544
Omløpsmidler			
Varer			
Varer	10	574 500	574 500
Sum varer		574 500	574 500
Fordringer			
Kundefordringer			31 074
Andre fordringer	11	17 455	33 624
Sum fordringer		17 455	64 698
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	12	202 926	357 719
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		202 926	357 719
Sum omløpsmidler		794 881	996 917
SUM EIENDELER		16 939 433	13 722 461
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital (300 aksjer à kr 100,00)	13	30 000	30 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Annen innskutt egenkapital		4 086 500	4 086 500
Sum innskutt egenkapital		4 116 500	4 116 500
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		4 188 150	3 870 894
Sum opptjent egenkapital		-4 188 150	-3 870 894
Sum egenkapital	14	-71 650	245 606
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	7	69 675	160 523
Sum avsetninger for forpliktelser		69 675	160 523
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	15	13 161 475	13 168 663
Sum annen langsiktig gjeld		13 161 475	13 168 663
Sum langsiktig gjeld		13 231 150	13 329 186
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		233 851	70 750
Annen kortsiktig gjeld	15	3 546 082	76 920
Sum kortsiktig gjeld		3 779 933	147 670
Sum gjeld		17 011 083	13 476 855
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		16 939 433	13 722 461



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 326201

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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 Bringa
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.02.2023

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 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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, 16.03.2023

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	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt			950 000
Leieinntekter fast eiendom		350 379	486 577
Sum inntekter		350 379	1 436 577
Kostnader			
Lønnskostnad	1, 2, 3,	2 283	3 394
Avskrivning på driftsmidler og immaterielle eiendeler	5	239 700	237 900
Annen driftskostnad	6	479 708	341 808
Sum kostnader		721 691	583 102
Driftsresultat		-371 312	853 475
Annen rentekostnad		16 791	128
Annen finanskostnad		20 000	
Sum finanskostnader		36 791	128
Netto finans		-36 791	-128
Ordinært resultat før skattekostnad		-408 103	853 347
Skattekostnad	7, 8	-90 848	160 523
Ordinært resultat etter skattekostnad		-317 255	692 824
Årsresultat		-317 255	692 824
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		-317 255	692 824
Sum overføringer og disponeringer		-317 255	692 824



Organisasjonsnr: 912 790 665
FREDRIKSTAD APARTMENTS AS

BALANSE

Beløp i: NOK

Note	2022	2021
------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	5	12 201 500	12 441 200
Maskiner og anlegg	9	3 916 552	257 844
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner, ol.	5	26 500	26 500
Sum varige driftsmidler		16 144 552	12 725 544

Sum anleggsmidler		16 144 552	12 725 544
--------------------------	--	-------------------	-------------------

Omløpsmidler

Varer

Varer	10	574 500	574 500
Sum varer		574 500	574 500

Fordringer

Kundefordringer			31 074
Andre fordringer	11	17 455	33 624
Sum fordringer		17 455	64 698

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende	12	202 926	357 719
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		202 926	357 719

Sum omløpsmidler		794 881	996 917
-------------------------	--	----------------	----------------

SUM EIENDELER		16 939 433	13 722 461
----------------------	--	-------------------	-------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital (300 aksjer à kr 100,00)	13	30 000	30 000
Annen innskutt egenkapital		4 086 500	4 086 500
Sum innskutt egenkapital		4 116 500	4 116 500

Opptjent egenkapital

Udekket tap		4 188 150	3 870 894
-------------	--	-----------	-----------



Sum opptjent egenkapital		-4 188 150	-3 870 894
Sum egenkapital	14	-71 650	245 606
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	7	69 675	160 523
Sum avsetninger for forpliktelseser		69 675	160 523
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	15	13 161 475	13 168 663
Sum annen langsiktig gjeld		13 161 475	13 168 663
Sum langsiktig gjeld		13 231 150	13 329 186
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		233 851	70 750
Annen kortsiktig gjeld	15	3 546 082	76 920
Sum kortsiktig gjeld		3 779 933	147 670
Sum gjeld		17 011 083	13 476 855
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		16 939 433	13 722 461



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 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 Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som knytter seg til varekretsløpet. For andre poster enn kundefordringer omfattes poster som forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen. Anleggsmidler er eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen. 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. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap. 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 15.000. 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 utlignet og skattevirkningen er beregnet på nettogrunnlaget. Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2021 til 2022.

Note

1

Antall årsverk i regnskapsåret

0.00

Note

2

Spesifisering av resultatregnskapet

Lønnskostnader

<u>Andre ytelser</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
----------------------	--------------	------------------



2283.00 3394.00

<u>Sum lønnskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	2283.00	3394.00

Note

Ekstraordinære inntekter og kostnader

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
------------	--------------

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

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

<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>
----------------------------------	---------------	------------------	-------------------------

Note

11

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer



Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse

Note

Noteopplysninger ut over minimumskravene for små foretak
Se eventuelle andre vedlegg.



Noter 2022

Fredrikstad Apartments AS

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

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som knytter seg til varekretsløpet. For andre poster enn kundefordringer omfattes poster som forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen. Anleggsmidler er eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen.

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. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

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 15.000. 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 utlignet og skattevirkningen er beregnet på netto grunnlaget.

Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2021 til 2022.



Note 1 - Antall årsverk

Selskapet har ikke hatt noen årsverk sysselsatt i regnskapsåret.

Note 2 - Lønnskostnader etc

	2022	2021
Andre ytelser	2 283	3 394
Sum	2 283	3 394

Note 3 - Obligatorisk tjenestepensjon

Virksomheten er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 4 - Ytelser til ledende personer

Det er ikke gitt ytelser til ledende personer.

Note 5 - Spesifikasjon av varige driftsmidler

	Tomter	Bygninger og annen fast eiendom	Driftsløsøre, inventar o.l	Sum
Anskaffelseskost 01.01.2022	170 000	13 894 125	33 100	14 097 225
Tilgang i året	0	0	0	0
Avgang i året	0	0	0	0
Anskaffelseskost 31.12.2022	170 000	13 894 125	33 100	14 097 225
Akk. av- og nedskr. 01.01.2022		(1 622 925)	(6 600)	(1 629 525)
Akkumulerte avskr. 31.12.2022		(1 862 625)	(6 600)	(1 869 225)
Balansført verdi pr. 31.12.2022	170 000	12 031 500	26 500	12 228 000
Årets avskrivninger		(239 700)		(239 700)
Økonomisk levetid		10 - 70 år	0 - 3 år	
Avskrivningsplan: Lineær		1,43 - 10 %	0 - 33,33 %	

Note 6 - Revisjon

Selskapet oppfyller kravene til fravalg revisor, og dette er valgt. Årsregnskapet er utarbeidet av autorisert regnskapsførerselskap.

Note 7 - Midl. 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:	01.01.2022	31.12.2022	Endring
Anleggsmidler	2 230 091	2 468 510	(238 419)
Skattemessig fremførbart underskudd	(1 500 442)	(2 151 807)	651 365
Sum midlertidige forskjeller	729 649	316 703	412 946
Utsatt skatt 31.12.22. basert på 22%	160 523	69 675	90 848



Note 8 - Skatt

	2022	2021
Ordinært resultat før skattekostnad	(408 103)	853 347
+/- Permanente forskjeller	(4 842)	5 105
+/- Årets endring i midlertidige forskjeller	(238 419)	(268 992)
- Fremførbart underskudd		(589 459)
Årets skattegrunnlag	(651 365)	0
+/- Endring i utsatt skatt	(90 848)	160 523
Skattekostnad i resultatregnskapet	(90 848)	160 523
Betalbar skatt i balansen	0	0

Note 9 - Aktiverte kostnader

Det er balanseført kr. 3 916 552 som gjelder kostnader vedr. ombygning av deler av forretningseiendommen til leiligheter.

Note 10 - Varer

Det er under posten varer oppført kr. 574 500 som gjelder betaling for kjøp av 1 leilighet i 2021 som er beregnet for videresalg i 2023.

Note 11 - Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer

Selskapet har ikke gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer, aksjeeiere med videre.

Note 12 - Bankinnskudd

Posten inneholder kun frie midler.

Note 13 - Aksjekapital og aksjonærer

Aksjeklasse	Antall aksjer	Pålydende	Bokført verdi
Ordinære aksjer	300	100,00	30 000,00
Sum	300		30 000,00

Aksjeeier	Antall aksjer	Eierandel	Aksjeklasse
Valhalla Holding AS	300	100,00%	Ordinære aksjer
Totalt antall aksjer	300	100,00%	

Note 14 - Egenkapital

Selskapets egenkapital og fortsatt drift

Selskapets bokførte egenkapital er negativ med kr. 71 650 pr. 31.12.2022. Selskapet har ingen eksterne lån. Selskapet har et lån til morselskapet på kr. 13 161 475. Det antas å foreligge betydelige merverdier i selskapets bygg. Selskapets styre og ledelse mener det derfor er riktig å legge forutsetningen om fortsatt drift til grunn ved avleggelsen av regnskapet pr. 31.12.2022.

	Aksjekapital	Annen innsk. EK	Udekket tap	Sum
Egenkapital 01.01.2022	30 000	4 086 500	(3 870 894)	245 606
Årets resultat			(317 255)	(317 255)
Egenkapital 31.12.2022	30 000	4 086 500	(4 188 150)	(71 650)



Note 15 - Konserngjeld og gjeld til aksjonær

Selskapet har pr. 31.12.2022 gjeld på kr. 13 161 475 til morselskapet Valhalla Holding AS. Videre har selskapet et lån til selskapets aksjonær i Valhalla Holding AS på kr. 3 546 082 pr. 31.12.2022. Låneforholdene er ikke renteberegnet.

Morselskapet har stilt sikkerhet for lån oppad til 22 MNOK i eiendom med Gnr. 300 og Bnr. 1407 i Fredrikstad kommune.