



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2020 - 31.12.2020
-------------------------	-------------------------

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:	14.06.2021

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, 12.06.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 449 578	2 582 655
Sum inntekter		2 449 578	2 582 655
Kostnader			
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	421 367	418 904
Annen driftskostnad	2	677 972	558 101
Sum kostnader		1 099 339	977 005
Driftsresultat		1 350 239	1 605 650
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	5	44 571	36 998
Annen renteinntekt		171	964
Annen finansinntekt		11 964	
Sum finansinntekter		56 706	37 962
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler		288	
Rentekostnad til foretak i samme konsern	5	156 279	164 931
Annen rentekostnad		751 460	760 152
Annen finanskostnad			12
Sum finanskostnader		908 027	925 095
Netto finans		-851 321	-887 132
Ordinært resultat før skattekostnad		498 918	718 517
Skattekostnad på ordinært resultat	8	109 825	310 093
Ordinært resultat etter skattekostnad		389 093	408 424
Årsresultat		389 093	408 424
Årsresultat etter minoritetsinteresser		389 093	408 424
Totalresultat		389 093	408 424



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til annen egenkapital		389 093	408 424
Sum overføringer og disponeringer	7	389 093	408 424



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3, 5	21 367 764	21 785 611
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	3	60 530	64 050
Sum varige driftsmidler	3	21 428 293	21 849 660
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	6		
Investeringer i tilknyttet selskap	4	268 700	268 700
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	4, 6	135 700	132 700
Sum finansielle anleggsmidler		404 400	401 400
Sum anleggsmidler		21 832 693	22 251 060
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		12 082	89 728
Konsernfordringer	6	1 558 289	1 627 964
Sum fordringer		1 570 371	1 717 692
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	1	790 285	976 491
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		790 285	976 491
Sum omløpsmidler		2 360 656	2 694 183
SUM EIENDELER		24 193 349	24 945 243

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7, 9	30 000	30 000
Annen innskutt egenkapital	7	713 445	691 593
Sum innskutt egenkapital		743 445	721 593
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	7	1 141 463	752 370
Sum opptjent egenkapital		1 141 463	752 370
Sum egenkapital		1 884 908	1 473 963
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	8	455 644	339 655
Sum avsetninger for forpliktelser		455 644	339 655
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	16 418 427	17 322 183
Langsiktig konserngjeld	6	4 484 540	4 752 951
Sum annen langsiktig gjeld		20 902 967	22 075 134
Sum langsiktig gjeld		21 358 611	22 414 789
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		3 385	122 952
Betalbar skatt	8		912
Skyldig offentlige avgifter		65 582	71 708
Kortsiktig konserngjeld	6	847 690	823 000
Annen kortsiktig gjeld		33 173	37 919
Sum kortsiktig gjeld		949 831	1 056 491
Sum gjeld		22 308 442	23 471 280
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		24 193 349	24 945 243



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 444458

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: 14.06.2021

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, 05.07.2021



Organisasjonsnr: 920 770 851
FABEL EIENDOMSUTVIKLING FREDRIKSTAD
AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 449 578	2 582 655
Sum inntekter		2 449 578	2 582 655
Kostnader			
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	421 367	418 904
Annen driftskostnad	2	677 972	558 101
Sum kostnader		1 099 339	977 005
Driftsresultat		1 350 239	1 605 650
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	5	44 571	36 998
Annen renteinntekt		171	964
Annen finansinntekt		11 964	
Sum finansinntekter		56 706	37 962
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler		288	
Rentekostnad til foretak i samme konsern	5	156 279	164 931
Annen rentekostnad		751 460	760 152
Annen finanskostnad			12
Sum finanskostnader		908 027	925 095
Netto finans		-851 321	-887 132
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på ordinært resultat	8	109 825	310 093
Ordinært resultat etter skattekostnad		389 093	408 424
Årsresultat		389 093	408 424
Årsresultat etter minoritetsinteresser		389 093	408 424
Totalresultat		389 093	408 424
Overføringer og disponeringer			



Avsatt til annen egenkapital		389 093	408 424
Sum overføringer og disponeringer	7	389 093	408 424



Organisasjonsnr: 920 770 851
FABEL EIENDOMSUTVIKLING FREDRIKSTAD
AS

BALANSE

Beløp i: NOK **Note** **2020** **2019**

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger o.a.

fast eiendom 3, 5 21 367 764 21 785 611

Driftsløsøre, inventar o.

a. utstyr 3 60 530 64 050

Sum varige driftsmidler 3 **21 428 293** **21 849 660**

Finansielle anleggsmidler

Lån til foretak i samme

konsern 6

Investeringer i

tilknyttet selskap 4 268 700 268 700

Lån til tilknyttet

selskap og felles 4, 6 135 700 132 700

kontrollert virksomhet

Sum finansielle

anleggsmidler **404 400** **401 400**

Sum anleggsmidler **21 832 693** **22 251 060**

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer 12 082 89 728

Konsernfordringer 6 1 558 289 1 627 964

Sum fordringer **1 570 371** **1 717 692**

Bankinnskudd, kontanter

og lignende

Bankinnskudd, kontanter o.

l. 1 790 285 976 491

Sum bankinnskudd,

kontanter og lignende **790 285** **976 491**

Sum omløpsmidler **2 360 656** **2 694 183**

SUM EIENDELER **24 193 349** **24 945 243**

BALANSE - EGENKAPITAL OG

GJELD

Egenkapital



Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7, 9	30 000	30 000
Annen innskutt egenkapital	7	713 445	691 593
Sum innskutt egenkapital		743 445	721 593
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	7	1 141 463	752 370
Sum opptjent egenkapital		1 141 463	752 370
Sum egenkapital		1 884 908	1 473 963
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	8	455 644	339 655
Sum avsetninger for forpliktelseser		455 644	339 655
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	5	16 418 427	17 322 183
Langsiktig konserngjeld	6	4 484 540	4 752 951
Sum annen langsiktig gjeld		20 902 967	22 075 134
Sum langsiktig gjeld		21 358 611	22 414 789
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		3 385	122 952
Betalbar skatt	8		912
Skyldig offentlige avgifter		65 582	71 708
Kortsiktig konserngjeld	6	847 690	823 000
Annen kortsiktig gjeld		33 173	37 919
Sum kortsiktig gjeld		949 831	1 056 491
Sum gjeld		22 308 442	23 471 280
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		24 193 349	24 945 243



Organisasjonsnr: 920 770 851
FABEL EIENDOMSUTVIKLING FREDRIKSTAD
AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

<u>Aksjeklasse</u>	<u>Ant. aksjer</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Bokført verdi</u>
Ordinære aksjer	30000.00	1.00	30000.00

<u>Aksjeeiere - fritekst</u>	<u>Antall</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Aksjeklasse</u>
Fabel Holding AS	30000.00	100.00%	Ordinære aksjer

<u>Sum</u>	<u>Sum antall</u>	<u>Sum eierandel</u>
	30000.00	100.00%

Note

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

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



Adriatic Development AS	26.70%	26.70%	657452.00	-15111.00
-------------------------	--------	--------	-----------	-----------



Årsregnskap 2020
FABEL EIENDOMSUTVIKLING FREDRIKSTAD
AS

Organisasjonsnr: 920 770 851



Resultatregnskap

FABEL EIENDOMSUTVIKLING FREDRIKSTAD AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2020	2019
Annen driftsinntekt		2 449 578	2 582 655
Sum driftsinntekter		2 449 578	2 582 655
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	421 367	418 904
Annen driftskostnad	2	677 972	558 101
Sum driftskostnader		1 099 339	977 005
Driftsresultat		1 350 239	1 605 650
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	5	44 571	36 998
Annen renteinntekt		171	964
Annen finansinntekt		11 964	0
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler		288	0
Rentekostnad til foretak i samme konsern	5	156 279	164 931
Annen rentekostnad		751 460	760 152
Annen finanskostnad		0	12
Resultat av finansposter		-851 321	-887 132
Ordinært resultat før skattekostnad		498 918	718 517
Skattekostnad på ordinært resultat	8	109 825	310 093
Årsresultat		389 093	408 424
Overføringer			
Avsatt til annen egenkapital		389 093	408 424
Sum overføringer	7	389 093	408 424



Balanse

FABEL EIENDOMSUTVIKLING FREDRIKSTAD AS

Eiendeler	Note	2020	2019
Anleggsmidler			
<i>Varige driftsmidler</i>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3, 5	21 367 764	21 785 611
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	3	60 530	64 050
Sum varige driftsmidler	3	21 428 293	21 849 660
<i>Finansielle anleggsmidler</i>			
Investeringer i tilknyttet selskap	4	268 700	268 700
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	4, 6	135 700	132 700
Sum finansielle anleggsmidler		404 400	401 400
Sum anleggsmidler		21 832 693	22 251 060
Omløpsmidler			
<i>Varer</i>			
<i>Fordringer</i>			
Kundefordringer		12 082	89 728
Konsernfordringer	6	1 558 289	1 627 964
Sum fordringer		1 570 371	1 717 692
<i>Bankinnskudd, kontanter o.l</i>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	1	790 285	976 491
Sum bankinnskudd, kontanter o.l		790 285	976 491
Sum omløpsmidler		2 360 656	2 694 183
Sum eiendeler		24 193 349	24 945 243



Balanse

FABEL EIENDOMSUTVIKLING FREDRIKSTAD AS

Egenkapital og gjeld	Note	2020	2019
Egenkapital			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	7, 9	30 000	30 000
Annen innskutt egenkapital	7	713 445	691 593
Sum innskutt egenkapital		743 445	721 593
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Annen egenkapital	7	1 141 463	752 370
Sum opptjent egenkapital		1 141 463	752 370
Sum egenkapital		1 884 908	1 473 963
Gjeld			
<i>Avsetning for forpliktelse</i>			
Utsatt skatt	8	455 644	339 655
Sum avsetning for forpliktelse		455 644	339 655
<i>Annen langsiktig gjeld</i>			
Langsiktig konserngjeld	6	4 484 540	4 752 951
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	16 418 427	17 322 183
Sum annen langsiktig gjeld		20 902 967	22 075 134
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Leverandørgjeld		3 385	122 952
Betalbar skatt	8	0	912
Skyldig offentlige avgifter		65 582	71 708
Kortsiktig konserngjeld	6	847 690	823 000
Annen kortsiktig gjeld		33 173	37 919
Sum kortsiktig gjeld		949 831	1 056 491
Sum gjeld		22 308 442	23 471 280
Sum egenkapital og gjeld		24 193 349	24 945 243

Fredrikstad, 14.06.2021

Styret i FABEL EIENDOMSUTVIKLING FREDRIKSTAD AS

Karl Martin Abelsen
styreleder/daglig leder



Noter til regnskapet 2020

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.

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.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært til restverdi over driftsmidlenes forventede utnyttbare 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 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. Mottatte utdelinger resultatføres i utgangspunktet som inntekt. 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.



Noter til regnskapet 2020

Note 1 Bankinnskudd

Posten inneholder kun frie midler.

Note 2 Lønnskostnader, ingen ansatte

Det er ikke utbetalt ytelser til styret eller ledende personer i 2020.
Det er ikke gitt lån/sikkerhetsstillelse til daglig leder, styrets leder eller andre nærstående parter.

OTP

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

Revisor

Kostnadsført honorar til revisor for 2020 utgjør kr 77 500,- eksl.mva.

Lovpålagt revisjon	51 500
Andre tjenester	26 000
Sum honorar til revisor	77 500

Note 3 Anleggsmidler

	Bygninger og tomter	Driftsløsøre, inventar ol.	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.20	24 367 843	142 917	24 510 760
= Anskaffelseskost 31.12.20	24 367 843	142 917	24 510 760
Akkumulerte avskrivninger 31.12.20	1 743 075	82 387	1 825 462
+ Akkumulerte nedskrivninger 31.12.20	1 257 005		1 257 005
= Av- og nedskrivninger pr. 31.12.20	3 000 080	82 387	3 082 467
= Bokført verdi 31.12.20	21 367 764	60 530	21 428 294
Årets ordinære avskrivninger	417 847	3 520	421 367
Økonomisk levetid	10-100 år	0-5 år	

Note 4 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 %	672 563	-15 111	657 452

Det er ytet lån til tilknyttet selskap. Saldo pr. 31.12.20 utgjør kr. 135 700.

FABEL EIENDOMSUTVIKLING FREDRIKSTAD AS

Side 6



Noter til regnskapet 2020

Note 5 Gjeld, pantstillelser

	2020	2019
Langsiktig gjeld med forfall senere enn fem år	11 899 647	12 803 403
Gjeld som er sikret ved pant o.l.	2020	2019
Gjeld til kredittinstitusjoner	16 418 427	17 322 183
Sum	16 418 427	17 322 183
Balansført verdi av pantsatte eiendeler	2020	2019
Tomter, bygninger o.a fast eiendom	19 410 562	15 132 730
Sum	19 410 562	15 132 730
Eiendeler er i tillegg stillet som sikkerhet for		
Ubenyttet kassekreditt	2 000 000	0
Sum	2 000 000	0

Note 6 Mellomværende med selskap i samme konsern

	2020	2019
Fordringer		
Langsiktige fordringer	1 530 273	1 627 964
Årets konsernbidrag	28 016	0
Andre fordringer	135 700	132 700
Sum fordringer	1 693 989	1 760 664
Gjeld	2020	2019
Langsiktig gjeld	-4 484 540	-4 752 951
Kortsiktig gjeld	-847 690	-823 000
Sum gjeld	-5 332 230	-5 575 951

Selskapet har bokført leieinntekter i 2020 på kr. 2 034 475 mot selskap i samme konsern. Mellomværende blir renteberegnet med 3%.

Note 7 Egenkapital

	Aksjekapital	Annen egenkapital	Annen innskutt egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 01.01	30 000	752 370	713 445	1 495 815
Årets resultat		389 093		389 093
Pr 31.12	30 000	1 141 463	713 445	1 884 908



Noter til regnskapet 2020

Note 8 Skatt

Årets skattekostnad	2020	2019
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	912
Endring i utsatt skatt	109 825	309 181
Skattekostnad ordinært resultat	109 825	310 093
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	498 918	718 517
Permanente forskjeller	288	-596
Endring i midlertidige forskjeller	-527 222	-713 776
Mottatt konsernbidrag	28 016	0
Skattepliktig inntekt	0	4 146
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	-6 164	912
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	6 164	0
Sum betalbar skatt i balansen	0	912

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

	2020	2019	Endring
Varige driftsmidler	2 976 729	2 449 507	-527 222
Fordringer	-905 620	-905 620	0
Sum	2 071 109	1 543 887	-527 222
Grunnlag for utsatt skatt	2 071 109	1 543 887	-527 222
Utsatt skatt (22 %)	455 644	339 655	-115 989

Note 9 Aksjonærer

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

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	30 000	1,0	30 000
Sum	30 000		30 000

Eierstruktur

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

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



Årsregnskap 2020
FABEL EIENDOMSUTVIKLING FREDRIKSTAD
AS

Organisasjonsnr: 920 770 851



Resultatregnskap
FABEL EIENDOMSUTVIKLING FREDRIKSTAD AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2020	2019
Annen driftsinntekt		2 449 578	2 582 655
Sum driftsinntekter		2 449 578	2 582 655
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	421 367	418 904
Annen driftskostnad	2	677 972	558 101
Sum driftskostnader		1 099 339	977 005
Driftsresultat		1 350 239	1 605 650
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	5	44 571	36 998
Annen renteinntekt		171	964
Annen finansinntekt		11 964	0
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler		288	0
Rentekostnad til foretak i samme konsern	5	156 279	164 931
Annen rentekostnad		751 460	760 152
Annen finanskostnad		0	12
Resultat av finansposter		-851 321	-887 132
Ordinært resultat før skattekostnad		498 918	718 517
Skattekostnad på ordinært resultat	8	109 825	310 093
Årsresultat		389 093	408 424
Overføringer			
Avsatt til annen egenkapital		389 093	408 424
Sum overføringer	7	389 093	408 424



Balanse

FABEL EIENDOMSUTVIKLING FREDRIKSTAD AS

Eiendeler	Note	2020	2019
Anleggsmidler			
<i>Varige driftsmidler</i>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3, 5	21 367 764	21 785 611
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	3	60 530	64 050
Sum varige driftsmidler	3	<u>21 428 293</u>	<u>21 849 660</u>
<i>Finansielle anleggsmidler</i>			
Investeringer i tilknyttet selskap	4	268 700	268 700
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	4, 6	135 700	132 700
Sum finansielle anleggsmidler		<u>404 400</u>	<u>401 400</u>
Sum anleggsmidler		<u>21 832 693</u>	<u>22 251 060</u>
Omløpsmidler			
<i>Varer</i>			
<i>Fordringer</i>			
Kundefordringer		12 082	89 728
Konsernfordringer	6	1 558 289	1 627 964
Sum fordringer		<u>1 570 371</u>	<u>1 717 692</u>
<i>Bankinnskudd, kontanter o.l</i>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	1	790 285	976 491
Sum bankinnskudd, kontanter o.l		<u>790 285</u>	<u>976 491</u>
Sum omløpsmidler		<u>2 360 656</u>	<u>2 694 183</u>
Sum eiendeler		<u>24 193 349</u>	<u>24 945 243</u>



Balanse

FABEL EIENDOMSUTVIKLING FREDRIKSTAD AS

Egenkapital og gjeld	Note	2020	2019
Egenkapital			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	7, 9	30 000	30 000
Annen innskutt egenkapital	7	713 445	691 593
Sum innskutt egenkapital		743 445	721 593
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Annen egenkapital	7	1 141 463	752 370
Sum opptjent egenkapital		1 141 463	752 370
Sum egenkapital		1 884 908	1 473 963
Gjeld			
<i>Avsetning for forpliktelser</i>			
Utsatt skatt	8	455 644	339 655
Sum avsetning for forpliktelser		455 644	339 655
<i>Annen langsiktig gjeld</i>			
Langsiktig konserngjeld	6	4 484 540	4 752 951
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	16 418 427	17 322 183
Sum annen langsiktig gjeld		20 902 967	22 075 134
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Leverandørgjeld		3 385	122 952
Betalbar skatt	8	0	912
Skyldig offentlige avgifter		65 582	71 708
Kortsiktig konserngjeld	6	847 690	823 000
Annen kortsiktig gjeld		33 173	37 919
Sum kortsiktig gjeld		949 831	1 056 491
Sum gjeld		22 308 442	23 471 280
Sum egenkapital og gjeld		24 193 349	24 945 243

Fredrikstad, 14.06.2021

Styret i FABEL EIENDOMSUTVIKLING FREDRIKSTAD AS

Karl Martin Abelsen
styreleder/daglig leder



Noter til regnskapet 2020

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.

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.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært til restverdi over driftsmidlenes forventede utnyttbare 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 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. Mottatte utdelinger resultatføres i utgangspunktet som inntekt. 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 spesifisert avsetning for å dekke antatt tap.



Noter til regnskapet 2020

Note 1 Bankinnskudd

Posten inneholder kun frie midler.

Note 2 Lønnskostnader, ingen ansatte

Det er ikke utbetalt ytelser til styret eller ledende personer i 2020.
Det er ikke gitt lån/sikkerhetsstillelse til daglig leder, styrets leder eller andre nærstående parter.

OTP

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

Revisor

Kostnadsført honorar til revisor for 2020 utgjør kr 77 500,- ekskl.mva.

Lovpålagt revisjon	51 500
Andre tjenester	26 000
Sum honorar til revisor	77 500

Note 3 Anleggsmidler

	Bygninger og tomter	Driftsløsøre, inventar ol.	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.20	24 367 843	142 917	24 510 760
= Anskaffelseskost 31.12.20	24 367 843	142 917	24 510 760
+ Akkumulerte avskrivninger 31.12.20	1 743 075	82 387	1 825 462
+ Akkumulerte nedskrivninger 31.12.20	1 257 005		1 257 005
= Av- og nedskrivninger pr. 31.12.20	3 000 080	82 387	3 082 467
= Bokført verdi 31.12.20	21 367 764	60 530	21 428 294
Årets ordinære avskrivninger	417 847	3 520	421 367
Økonomisk levetid	10-100 år	0-5 år	

Note 4 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 %	672 563	-15 111	657 452

Det er ytet lån til tilknyttet selskap. Saldo pr. 31.12.20 utgjør kr. 135 700.

FABEL EIENDOMSUTVIKLING FREDRIKSTAD AS

Side 6



Noter til regnskapet 2020

Note 5 Gjeld, pantstillelser

	2020	2019
Langsiktig gjeld med forfall senere enn fem år	11 899 647	12 803 403
Gjeld som er sikret ved pant o.l.	2020	2019
Gjeld til kredittinstitusjoner	16 418 427	17 322 183
Sum	16 418 427	17 322 183
Balansført verdi av pantsatte eiendeler	2020	2019
Tomter, bygninger o.a fast eiendom	19 410 562	15 132 730
Sum	19 410 562	15 132 730
Eiendeler er i tillegg stillet som sikkerhet for		
Ubenyttet kassekreditt	2 000 000	0
Sum	2 000 000	0

Note 6 Mellomværende med selskap i samme konsern

Fordringer	2020	2019
Langsiktige fordringer	1 530 273	1 627 964
Årets konsernbidrag	28 016	0
Andre fordringer	135 700	132 700
Sum fordringer	1 693 989	1 760 664
Gjeld	2020	2019
Langsiktig gjeld	-4 484 540	-4 752 951
Kortsiktig gjeld	-847 690	-823 000
Sum gjeld	-5 332 230	-5 575 951

Selskapet har bokført leieinntekter i 2020 på kr. 2 034 475 mot selskap i samme konsern. Mellomværende blir renteberegnet med 3%.

Note 7 Egenkapital

	Aksjekapital	Annen egenkapital	Annen innskutt egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 01.01	30 000	752 370	713 445	1 495 815
Årets resultat		389 093		389 093
Pr 31.12	30 000	1 141 463	713 445	1 884 908



Noter til regnskapet 2020

Note 8 Skatt

Årets skattekostnad	2020	2019
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	912
Endring i utsatt skatt	109 825	309 181
Skattekostnad ordinært resultat	109 825	310 093
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	498 918	718 517
Permanente forskjeller	288	-596
Endring i midlertidige forskjeller	-527 222	-713 776
Mottatt konsernbidrag	28 016	0
Skattepliktig inntekt	0	4 146
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	-6 164	912
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	6 164	0
Sum betalbar skatt i balansen	0	912

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

	2020	2019	Endring
Varige driftsmidler	2 976 729	2 449 507	-527 222
Fordringer	-905 620	-905 620	0
Sum	2 071 109	1 543 887	-527 222
Grunnlag for utsatt skatt	2 071 109	1 543 887	-527 222
Utsatt skatt (22 %)	455 644	339 655	-115 989

Note 9 Aksjonærer

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

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	30 000	1,0	30 000
Sum	30 000		30 000

Eierstruktur

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

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



BDO AS
Wilbergjordet 2
Postboks 812
1609 Fredrikstad

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Fabel Eiendomsutvikling Fredrikstad AS

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Fabel Eiendomsutvikling Fredrikstad AS.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2020
- Resultatregnskap for 2020
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

Er 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.

Styret og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (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 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.



For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

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.

BDO AS

Vidar Hermansen
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 5B0Z1-MPGCU-UJLJ6X-HBD6C-W031L-UN2VC



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."

Vidar Hermansen

Partner

På vegne av: BDO AS

Serienummer: 9578-5992-4-1650398

IP: 188.95.xxx.xxx

2021-06-14 15:56:26Z



Penneo Dokumentnøkkel: 5B0Z1-MPGCU-UUL6X-HBD6G-W03TL-UV2VC

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>