



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 994 284 088
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: FASTIGHETSINVEST AS
Forretningsadresse: c/o JR Management
3. etasje
Markens gate 27
4611 KRISTIANSAND S

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: Henrik Rune Selstam
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.03.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

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, 20.04.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Annen driftskostnad	2	14 375	12 500
Sum kostnader		14 375	12 500
Driftsresultat		-14 375	-12 500
Finanskostnader			
Annen rentekostnad		8 899	8 610
Sum finanskostnader		8 899	8 610
Netto finans		-8 899	-8 610
Resultat før skattekostnad		-23 274	-21 110
Skattekostnad på resultat	3		
Årsresultat		-23 274	-21 110
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-23 274	-21 110
Totalresultat		-23 274	-21 110
Overføringer og disponeringer			
Overført fra annen egenkapital		-23 274	-21 110
Sum overføringer og disponeringer		-23 274	-21 110



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	3		
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer	4, 5	1 855 952	1 855 952
Sum omløpsmidler		1 855 952	1 855 952
SUM EIENDELER		1 855 952	1 855 952
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6	100 000	100 000
Overkurs		136 320	136 320
Annen innskutt egenkapital		387 692	387 692
Sum innskutt egenkapital		624 012	624 012
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		241 011	264 285
Sum opptjent egenkapital		241 011	264 285
Sum egenkapital	7	865 023	888 297
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld		898 554	889 656
Sum annen langsiktig gjeld		898 554	889 656



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Sum langsiktig gjeld		898 554	889 656
Kortsiktig gjeld			
Annen kortsiktig gjeld		92 375	78 000
Sum kortsiktig gjeld		92 375	78 000
Sum gjeld		990 929	967 656
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 855 952	1 855 952
POSTER UTENOM BALANSEN			
Pantstillelser	5	4 300 000	4 300 000



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 359870

Enheten

Organisasjonsnummer: 994 284 088
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: FASTIGHETSINVEST AS
Forretningsadresse: c/o JR Management
3. etasje
Markens gate 27
4611 KRISTIANSAND S

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: Henrik Rune Selstam
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.03.2025

Revisjon

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 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

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, 19.04.2025

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: 994 284 088
FASTIGHETSINVEST AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Annen driftskostnad	2	14 375	12 500
Sum kostnader		14 375	12 500
Driftsresultat		-14 375	-12 500
Annen rentekostnad		8 899	8 610
Sum finanskostnader		8 899	8 610
Netto finans		-8 899	-8 610
Resultat før skattekostnad		-23 274	-21 110
Skattekostnad på resultat	3		
Årsresultat		-23 274	-21 110
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-23 274	-21 110
Totalresultat		-23 274	-21 110
Overføringer og disponeringer			
Overført fra annen egenkapital		-23 274	-21 110
Sum overføringer og disponeringer		-23 274	-21 110



Organisasjonsnr: 994 284 088
FASTIGHETSINVEST AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	3		
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer	4, 5	1 855 952	1 855 952
Sum omløpsmidler		1 855 952	1 855 952
SUM EIENDELER		1 855 952	1 855 952
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6	100 000	100 000
Overkurs		136 320	136 320
Annen innskutt egenkapital		387 692	387 692
Sum innskutt egenkapital		624 012	624 012
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		241 011	264 285
Sum opptjent egenkapital		241 011	264 285
Sum egenkapital	7	865 023	888 297
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld		898 554	889 656
Sum annen langsiktig gjeld		898 554	889 656
Sum langsiktig gjeld		898 554	889 656
Kortsiktig gjeld			
Annen kortsiktig gjeld		92 375	78 000
Sum kortsiktig gjeld		92 375	78 000
Sum gjeld		990 929	967 656
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 855 952	1 855 952
POSTER UTENOM BALANSEN			



Pantstillelser	5	4 300 000	4 300 000
----------------	---	-----------	-----------



Organisasjonsnr: 994 284 088
FASTIGHETSINVEST AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

1

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.



Resultatregnskap			
Fastighetsinvest AS			
Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2024	2023
Annen driftskostnad	2	<u>14 375</u>	<u>12 500</u>
Sum driftskostnader		<u>14 375</u>	<u>12 500</u>
Driftsresultat		<u>-14 375</u>	<u>-12 500</u>
Annen rentekostnad		<u>8 899</u>	<u>8 610</u>
Resultat av finansposter		<u>-8 899</u>	<u>-8 610</u>
Resultat før skattekostnad		<u>-23 274</u>	<u>-21 110</u>
Resultat		<u>-23 274</u>	<u>-21 110</u>
Årsresultat		<u>-23 274</u>	<u>-21 110</u>
Overføringer			
Overført fra annen egenkapital		<u>23 274</u>	<u>21 110</u>
Sum overføringer		<u>-23 274</u>	<u>-21 110</u>



Balanse

Fastighetsinvest AS

Eiendeler	Note	2024	2023
Anleggsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Lager av varer og annen beholdning	4, 5	1 855 952	1 855 952
Sum omløpsmidler		<u>1 855 952</u>	<u>1 855 952</u>
Sum eiendeler		<u>1 855 952</u>	<u>1 855 952</u>



Balanse

Fastighetsinvest AS

Egenkapital og gjeld	Note	2024	2023
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6	100 000	100 000
Overkurs		136 320	136 320
Annen innskutt egenkapital		387 692	387 692
Sum innskutt egenkapital		<u>624 012</u>	<u>624 012</u>
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		241 011	264 285
Sum opptjent egenkapital		<u>241 011</u>	<u>264 285</u>
Sum egenkapital	7	<u>865 023</u>	<u>888 297</u>
Gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld		898 554	889 656
Sum annen langsiktig gjeld		<u>898 554</u>	<u>889 656</u>
Kortsiktig gjeld			
Annen kortsiktig gjeld		92 375	78 000
Sum kortsiktig gjeld		<u>92 375</u>	<u>78 000</u>
Sum gjeld		<u>990 929</u>	<u>967 656</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>1 855 952</u>	<u>1 855 952</u>
Pantstillelser	5	4 300 000	4 300 000

Kristiansand, 28.03.2025
Styret i Fastighetsinvest AS

Henrik Rune Selstam
styreleder



Noter 2024

Fastighetsinvest AS

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

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 ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reverseres i samme periode er utlignet og nettoført.

Klassifisering og vurdering av omløpsmidler

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 virkelig verdi.

Varer

Varer er vurdert til det laveste av anskaffelseskost og netto salgsverdi.



Noter 2024

Fastighetsinvest AS

Note 1 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte m.m.

Det var ingen ansatte i selskapet i 2024. Det er ikke utbetalt lønn eller styrehonorarer i løpet av regnskapsåret. Selskapet er følgelig ikke pliktig til å opprette OTP.



Noter 2024

Fastighetsinvest AS

Note 3 Skatt

Årets skattekostnad	2024	2023
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skattefordel	0	0
Skattekostnad ordinært resultat	0	0
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	-23 274	-21 110
Permanente forskjeller	0	0
Skattepliktig inntekt	-23 274	-21 110
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	0
Sum betalbar skatt i balansen	0	0

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

	2024	2023	Endring
Akkumulert fremførbart underskudd	-212 954	-189 680	23 274
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	212 953	189 680	-23 274
Utsatt skattefordel (22 %)	0	0	0

I henhold til God regnskapsskikk for små foretak balanseføres ikke utsatt skattefordel.



Noter 2024

Fastighetsinvest AS

Note 4 Varer

Varelager består av tomt og utviklingsprosjekt som er vurdert til kostpris.

Forøvrig er varelageret stillet til pant for annen gjeld:

Det er tinglyst et pant for tredjemanns forpliktelse på kr. 1,5 mill. tilknyttet tomt med Gnr 31 og Bnr 24 eiet av Fastighetsinvest AS.

Det er tinglyst to pant for tredjemanns forpliktelse på kr. 2,8 mill. tilknyttet tomt med gnr 31 og bnr 25 eiet av Fastighetsinvest AS.



Noter 2024

Fastighetsinvest AS

Note 5 Gjeld, pantstillelser og garantier m.v.

Det er tinglyst et pant for tredjemanns forpliktelse på kr. 1,5 mill. tilknyttet tomt med Gnr 31 og Bnr 24 eiet av Fastighetsinvest AS.

Det er tinglyst to pant for tredjemanns forpliktelse på kr. 2,8 mill. tilknyttet tomt med gnr 31 og bnr 25 eiet av Fastighetsinvest AS.



Noter 2024

Fastighetsinvest AS

Note 6 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Fastighetsinvest AS pr. 31.12 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	10 000	10,0	100 000
Sum	10 000		100 000

Eierstruktur

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
Fast Norway Invest AS	5 000	50,0	50,0
JSPB Invest AB	2 950	29,5	29,5
Lichron Europe AB	500	5,0	5,0
Autec Innovation AB	300	3,0	3,0
Eva Selstam	300	3,0	3,0
Yngve Larsson Bygg AB	300	3,0	3,0
Machron AB	200	2,0	2,0
Rolf Eriksson	200	2,0	2,0
Karl Tommie Almgren	133	1,3	1,3
Sum >1% eierandel	9 883	98,8	98,8
Sum øvrige	117	1,2	1,2
Totalt antall aksjer	10 000	100,0	100,0



Noter 2024

Fastighetsinvest AS

Note 7 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt EK	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2023	100 000	136 320	387 692	264 285	888 297
<u>Endringer ført mot EK</u>					0
Pr 01.01.2024	100 000	136 320	387 692	264 285	888 297
Pr. 01.01.2024	100 000	136 320	387 692	264 285	888 297
<u>Årets resultat</u>				-23 274	-23 274
Pr 31.12.2024	100 000	136 320	387 692	241 011	865 023



UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Fastighetsinvest AS

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon med forbehold

Vi har revidert årsregnskapet for Fastighetsinvest AS som viser et underskudd på kr 23 274. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet, med unntak av virkningen av forholdet som er omtalt i avsnittet «*Grunnlag for konklusjonen med forbehold*», gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet, med unntak av virkningen av forholdet som er omtalt i avsnittet «*Grunnlag for konklusjonen med forbehold*», et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen med forbehold

Selskapets varelager består av tomter som skal utvikles. Bokført verdi er kr. 1 855 952. Verdien av varelageret vil avhenge av om planlagt prosjekt blir gjennomført. Det foreligger usikkerhet omkring når prosjektet vil bli gjennomført, og av den grunn er det vanskelig å kunne ta tilfredsstillende stilling til verdien av varelageret.

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 med forbehold**.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (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



Revisorgruppen

Revisorgruppen Agder AS
Kongens gate 4
Postboks 56
N-4661 Kristiansand S

Tlf.: +47 38 04 18 90
Fax: +47 38 02 74 58

E-post: agder@rg.no

Foretaksregisteret
NO 984 073 275 MVA

www.rg.no



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 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 revisors oppgaver og plikter se: <https://revisorforeningen.no/om-revisjon/revisjonsberetning-revisors-oppgaver-og-plikter/>

Kristiansand, 28. mars 2025
Revisorgruppen Agder AS

Kjell Ivar Tidslevold
Statsautorisert revisor