



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 992 738 995  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: FSN INVEST AS  
Forretningsadresse: Vaskerelven 39  
5014 BERGEN

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

### 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: Tone Skjærvø  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.03.2026

### Grunnlag for avgivelse

År 2025: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2024: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2025

*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, 21.05.2026



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad	1	96 084	106 670
<b>Sum kostnader</b>		<b>96 084</b>	<b>106 670</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-96 084</b>	<b>-106 670</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	2		
Rentekostnad til foretak i samme konsern	2	1 277 348	852 045
Annen rentekostnad			501 966
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 277 348</b>	<b>1 354 011</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 277 348</b>	<b>-1 354 011</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-1 373 432</b>	<b>-1 460 681</b>
Skattekostnad	3	-302 155	-321 349
<b>Årsresultat</b>		<b>-1 071 277</b>	<b>-1 139 332</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-1 071 277</b>	<b>-1 139 332</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-1 071 277</b>	<b>-1 139 332</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap	4	-1 071 277	-1 139 332
Overføringer annen egenkapital	4		
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-1 071 277</b>	<b>-1 139 332</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utvikling	5		
Konsesjoner, patenter o.l.	5		
Utsatt skattefordel	3	1 484 344	1 182 189
Goodwill	5		
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>1 484 344</b>	<b>1 182 189</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2, 5	18 658 568	16 937 200
Maskiner og anlegg	5		
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	5		
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>18 658 568</b>	<b>16 937 200</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	2		
Investering i annet foretak i samme konsern	2		
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>20 142 912</b>	<b>18 119 388</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Sum omløpsmidler</b>			
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>20 142 912</b>	<b>18 119 388</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	4, 6	3 000 000	3 000 000
Overkurs	4		
Annen innskutt egenkapital	4	4 480 298	4 480 298



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>7 480 298</b>	<b>7 480 298</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Fond for vurderingsforskjeller	4		
Annen egenkapital	4		
Udekket tap	4	8 881 698	7 810 421
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-8 881 698</b>	<b>-7 810 421</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>7</b>	<b>-1 401 400</b>	<b>-330 123</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	3		
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Langsiktig konserngjeld	2	15 900 485	14 915 357
Øvrig langsiktig gjeld	2		
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>15 900 485</b>	<b>14 915 357</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>15 900 485</b>	<b>14 915 357</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		60 894	14 375
Betalbar skatt	3		
Kortsiktig konserngjeld	2	5 582 933	3 519 779
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>5 643 827</b>	<b>3 534 154</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>21 544 312</b>	<b>18 449 511</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>20 142 912</b>	<b>18 119 388</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2026 396180

#### Virksomheten

Organisasjonsnummer: 992 738 995  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: FSN INVEST AS  
Forretningsadresse: Vaskerelven 39  
5014 BERGEN

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

#### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

#### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja  
Benyttet ved utarbeidelsen av  
årsregnskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av: Tone Skjærvø  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.03.2026

#### Grunnlag for avgivelse

År 2025: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2024: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2025.

*Virksomheten sitt øverste organ er ansvarlig for at årsregnskapet er signert. Det er mulig å levere årsregnskap uten signatur fordi sikkerheten for rett rapportering er ivaretatt ved at innsenderen har rolle/rettighet for innsending i Altinn. Navnet på representanten, som bekrefter at årsregnskapet er godkjent, er i tillegg oppgitt.*

Brønnøysundregistrene, 20.05.2026



Organisasjonsnr: 992 738 995  
FSN INVEST AS

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad	1	96 084	106 670
<b>Sum kostnader</b>		<b>96 084</b>	<b>106 670</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-96 084</b>	<b>-106 670</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	2		
Rentekostnad til foretak i samme konsern	2	1 277 348	852 045
Annen rentekostnad			501 966
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 277 348</b>	<b>1 354 011</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 277 348</b>	<b>-1 354 011</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-1 373 432</b>	<b>-1 460 681</b>
Skattekostnad	3	-302 155	-321 349
<b>Årsresultat</b>		<b>-1 071 277</b>	<b>-1 139 332</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-1 071 277</b>	<b>-1 139 332</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-1 071 277</b>	<b>-1 139 332</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap	4	-1 071 277	-1 139 332
Overføringer annen egenkapital	4		
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-1 071 277</b>	<b>-1 139 332</b>



Organisasjonsnr: 992 738 995  
FSN INVEST AS

## BALANSE

**Beløp i: NOK** **Note** **2025** **2024**

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler

##### Immaterielle eiendeler

Utvikling	5		
Konsesjoner, patenter o.l.	5		
Utsatt skattefordel	3	1 484 344	1 182 189
Goodwill	5		
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>1 484 344</b>	<b>1 182 189</b>

##### Varige driftsmidler

Tomter, bygninger o.a.			
fast eiendom	2, 5	18 658 568	16 937 200
Maskiner og anlegg	5		
Driftsløsøre, inventar o.			
a. utstyr	5		
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>18 658 568</b>	<b>16 937 200</b>

##### Finansielle anleggsmidler

Investering i datterselskap	2		
Investering i annet			
foretak i samme konsern	2		

<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>20 142 912</b>	<b>18 119 388</b>
--------------------------	--	-------------------	-------------------

##### Omløpsmidler

##### Varer

Sum omløpsmidler

<b>SUM EIENDELER</b>		<b>20 142 912</b>	<b>18 119 388</b>
----------------------	--	-------------------	-------------------

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

##### Innskutt egenkapital

Aksjekapital	4, 6	3 000 000	3 000 000
Overkurs	4		
Annen innskutt egenkapital	4	4 480 298	4 480 298
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>7 480 298</b>	<b>7 480 298</b>

##### Opptjent egenkapital

Fond for			
vurderingsforskjeller	4		
Annen egenkapital	4		
Udekket tap	4	8 881 698	7 810 421
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-8 881 698</b>	<b>-7 810 421</b>



<b>Sum egenkapital</b>	<b>7</b>	<b>-1 401 400</b>	<b>-330 123</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	3		
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Langsiktig konserngjeld	2	15 900 485	14 915 357
Øvrig langsiktig gjeld	2		
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>15 900 485</b>	<b>14 915 357</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>15 900 485</b>	<b>14 915 357</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		60 894	14 375
Betalbar skatt	3		
Kortsiktig konserngjeld	2	5 582 933	3 519 779
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>5 643 827</b>	<b>3 534 154</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>21 544 312</b>	<b>18 449 511</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>20 142 912</b>	<b>18 119 388</b>



Organisasjonsnr: 992 738 995  
FSN INVEST AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP

- alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00



FSN INVEST AS

**FSN Invest AS Offentlig regnskap 2026-03-10.pdf**

Dokumentet er signert av:

- Jørn Egil Andreassen  
Signert med BankID autentisering (Norge), den 10. mars 2026, 09:08:52.  
Referanse: 3cfedf4c-0377-4dcb-8ffe-85ab9013156f
- Ketil Jøssund  
Signert med BankID autentisering (Norge), den 10. mars 2026, 12:24:53.  
Referanse: 9631a3a7-bdba-4bb0-af9f-b56c1c75d89c
- Håvard Fjæreide  
Signert med BankID autentisering (Norge), den 10. mars 2026, 15:54:53.  
Referanse: 434c9f15-305b-4625-864d-4b71b6f90120

Dokumentet er forseglet av dCompany AS. Signeringen er gjort med digital signering levert av dCompany AS.

Seal ID: 3aa6049d-c6bf-4b0d-83b4-e3517ee8ee5c

**d company**



# Årsregnskap 2025

## FSN Invest AS

Resultatregnskap  
Balanse  
Noter til regnskapet

Org.nr.: 992 738 995

Seal ID: 3aa6049d-c6bf-4b0d-83b4-e3517ee8ee5c



<b>Resultatregnskap</b>			
<b>FSN Invest AS</b>			
<b>Driftsinntekter og driftskostnader</b>	<b>Note</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Annen driftskostnad	1	96 084	106 670
<b>Sum driftskostnader</b>		<u>96 084</u>	<u>106 670</u>
<b>Driftsresultat</b>		<u>-96 084</u>	<u>-106 670</u>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Rentekostnad til foretak i samme konsern	2	1 277 348	852 045
Annen rentekostnad		0	501 966
<b>Resultat av finansposter</b>		<u>-1 277 348</u>	<u>-1 354 011</u>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<u>-1 373 432</u>	<u>-1 460 681</u>
Skattekostnad	3	-302 155	-321 349
<b>Årsresultat</b>		<u>-1 071 277</u>	<u>-1 139 332</u>
<b>Overføringer</b>			
Overført til udekket tap	4	1 071 277	1 139 332
<b>Sum overføringer</b>		<u>-1 071 277</u>	<u>-1 139 332</u>

FSN Invest AS

Side 2

Seal ID: 3aa6049d-c6bf-4b0d-83b4-e3517ee8ee5c



<b>Balanse</b>			
<b>FSN Invest AS</b>			
<b>Eiendeler</b>	<b>Note</b>	<b>31.12.2025</b>	<b>31.12.2024</b>
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	3	1 484 344	1 182 189
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<u>1 484 344</u>	<u>1 182 189</u>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2, 5	18 658 568	16 937 200
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<u>18 658 568</u>	<u>16 937 200</u>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<u>20 142 912</u>	<u>18 119 388</u>
<b>Sum eiendeler</b>		<u>20 142 912</u>	<u>18 119 388</u>

FSN Invest AS

Side 3

Seal ID: 3aa6049d-c6bf-4b0d-83b4-e3517ee8ee5c



<b>Balanse</b>			
<b>FSN Invest AS</b>			
	Note	31.12.2025	31.12.2024
<b>Egenkapital og gjeld</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	4, 6	3 000 000	3 000 000
Annen innskutt egenkapital	4	4 480 298	4 480 298
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<u>7 480 298</u>	<u>7 480 298</u>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap	4	-8 881 698	-7 810 421
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<u>-8 881 698</u>	<u>-7 810 421</u>
<b>Sum egenkapital</b>	7	<u>-1 401 400</u>	<u>-330 123</u>
<b>Gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til foretak i samme konsern	2	15 900 485	14 915 357
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<u>15 900 485</u>	<u>14 915 357</u>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		60 894	14 375
Annen gjeld til foretak i samme konsern	2	5 582 933	3 519 779
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<u>5 643 827</u>	<u>3 534 154</u>
<b>Sum gjeld</b>		<u>21 544 312</u>	<u>18 449 511</u>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<u>20 142 912</u>	<u>18 119 388</u>
Bergen, 10.03.2026 Styret i FSN Invest AS			
<u>Håvard Fjæreide</u> Styreleder	<u>Jørn Egil Andreassen</u> Styremedlem	<u>Ketil Jøssund</u> Styremedlem	
<b>FSN Invest AS</b>			<b>Side 4</b>

Seal ID: 3aa6049d-c6bf-4b0d-83b4-e3517ee8ee5c



FNS Invest AS

Noteopplysninger 2025

## Regnskapsprinsipper

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

Selskapet er 100% eid av Vestenfeldske Eiendom AS og inngår i konsernregnskapet til Reitan Eiendom AS. Reitan Eiendom AS har hovedkontor på Lade Gaard i Trondheim og utarbeider konsernregnskap iht, full IFRS som fastsatt av EU.

Konsernregnskapet kan finnes digitalt på Reitan Eiendom AS sine nettsider; ReitanEiendom.no

### Driftsinntekter og kostnader

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres. Kostnader medtas etter sammenstillingsprinsippet, dvs. at kostnader medtas i samme periode som tilhørende inntekter inntektsføres.

### 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 balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Eiendeler som er knyttet til varekretsløpet er klassifisert som omløpsmidler. 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.

### Varige driftsmidler

Tomter avskrives ikke. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes forventede levetid dersom de har antatt levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 30 000. 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. Utgifter til leie av driftsmidler kostnadsføres. Forskuddsbetalinger balanseføres som forskuddsbetalt kostnad, og fordeles over leieperioden.

### Konsernkontoordning

Selskapet har konsernkontoordning hvor morselskapet, Reitan Eiendom AS, er eier av toppkontoen. Selskapets andel av bankinnskudd som inngår i cashpool er klassifisert som konsernmellomværende og det beregnes markedsbasert rente på innskudd.

Side 5

Seal ID: 3aa6049d-c6bf-4b0d-83b4-e3517ee8ee5c



FSN Invest AS

Noteopplysninger 2025

## Note 1 Antall ansatte og lønnskostnader

FSN Invest AS har i regnskapsåret 2025 ikke hatt noen ansatte eller lønnskostnader.

## Note 2 Langsiktige investeringer i DS, TS og FKV, mellomværende og konserninterne transaksjoner

### Mellomværende med selskap i samme konsern m.v.:

	Kortsiktig gjeld		Annen langsiktig gjeld	
	2025	2024	2025	2024
Foretak i samme konsern	5 582 933	3 519 779	15 900 485	14 915 357
<b>Sum</b>	<b>5 582 933</b>	<b>3 519 779</b>	<b>15 900 485</b>	<b>14 915 357</b>

Langsiktig gjeld til foretak i samme konsern gjelder refinansiering lån i morselskap Vestenfjeldske Eiendom AS. Lånet renteberegnes i henhold til markedsvilkår og har ikke fast forfallstidspunkt.

### Konsernkonto:

Selskapet har bankkonto i konsernkontosystem der morselskapet finansierer døtrenes behov for likviditet. Morselskapets konsernkontosystem har felles ramme.

Selskapets andel av bankinnskudd som inngår i konsernkontoordningen til Reitan Eiendom AS behandles som kortsiktig konsernmellomværende. Fordringen eller gjelden renteberegnes på markedsmessige vilkår.

Kortsiktig gjeld til foretak i samme konsern inneholder konsernkontoordning med 5 582 933 kr pr. 31.12.2025 og 3 519 779 kr pr. 31.12.2024

### Pantstillelser mv. og garantier for foretak i samme konsern

Morselskapet, Vestenfjeldske Eiendom AS, har gjeld til Sparebank 1 Sør-Norge hvor eiendommen til FSN Invest AS er stilt som sikkerhet for gjelden. Eiendommen er dermed pantsatt til fordel for Sparebank 1 Sør-Norge (krysspant).

	2025	2024
Vestenfjeldske Eiendom AS, pantstillelse	18 658 568	16 937 200

Side 6

Seal ID: 3aa6049d-c6bf-4b0d-83b4-e3517ee8ee5c



FSN Invest AS	Noteopplysninger 2025
---------------	-----------------------

## Note 3 Skatt

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

	2025	2024	Endring
Varige driftsmidler	11 095 400	11 095 400	0
<b>Sum</b>	<b>11 095 400</b>	<b>11 095 400</b>	<b>0</b>
Akkumulert fremførbart underskudd	-6 747 020	-5 373 588	1 373 432
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	-11 095 400	-11 095 400	0
<b>Grunnlag for beregning av utsatt skatt</b>	<b>-6 747 020</b>	<b>-5 373 588</b>	<b>1 373 432</b>
<b>Utsatt skatt (22 %)</b>	<b>-1 484 344</b>	<b>-1 182 189</b>	<b>302 155</b>
<b>Årets skattekostnad</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>	
Skattepliktig inntekt:			
Ordinært resultat før skatt		-1 373 432	-1 460 681
Permanente forskjeller		0	0
<b>Skattepliktig inntekt</b>		<b>-1 373 432</b>	<b>-1 460 681</b>
Resultatført skatt på ordinært resultat:			
Betalbar skatt		0	0
Endring i utsatt skattefordel		-302 155	-321 349
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>		<b>-302 155</b>	<b>-321 349</b>
Beregning av effektiv skattesats			
Resultat før skatt		-1 373 432	-1 460 681
Beregnet skatt av resultat før skatt		-302 155	-321 350
<b>Sum</b>		<b>-302 155</b>	<b>-321 350</b>
Effektiv skattesats		22,0 %	22,0 %
Betalbar skatt i balansen:			
Betalbar skatt på årets resultat		0	0
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>		<b>0</b>	<b>0</b>

Side 7

Seal ID: 3aa6049d-c6bf-4b0d-83b4-e3517ee8ee5c



FSN Invest AS	Noteopplysninger 2025
---------------	-----------------------

## Note 4 Egenkapital

	Aksjekapital	Annen innskutt egenkapital	Udekket tap	Sum egenkapital
Egenkapital 01.01.2025	3 000 000	4 480 298	-7 810 421	-330 123
Årets resultat	0	0	-1 071 277	-1 071 277
<b>Egenkapital 31.12.2025</b>	<b>3 000 000</b>	<b>4 480 298</b>	<b>-8 881 698</b>	<b>-1 401 400</b>

## Note 5 Varige driftsmidler

	Tomter	Anlegg under utførelse	Sum
Anskaffelseskost 01.01.2025	15 905 786	1 031 414	16 937 200
Tilgang	0	0	0
Avgang	0	0	0
Tilgang AUU	0	1 721 369	1 721 369
<b>Anskaffelseskost 31.12.2025</b>	<b>15 905 786</b>	<b>2 752 782</b>	<b>18 658 568</b>
Akkumulerte avskrivninger	0	0	0
<b>Bokført verdi per 31.12.2025</b>	<b>15 905 786</b>	<b>2 752 782</b>	<b>18 658 568</b>
Årets avskrivninger	Avskrives ikke	Avskrives ikke	0
Forventet økonomisk levetid	-	-	
Avskrivningsplan	-	-	

## Note 6 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen på kr. 3 000 000 består av 1 000 aksjer á kr. 3 000.

Oversikt over de største aksjonærene	Antall	Eierandel
Vestenfjeldske Eiendom AS	1 000	100%
<b>Sum</b>	<b>1 000</b>	<b>100%</b>



**FSN Invest AS**

**Noteopplysninger 2025**

## **Note 7 Fortsatt drift**

Selskapet har negativ egenkapital på kr -1 401 400 per 31.12.2025. Styrets vurdering er at det foreligger tilstrekkelig positive verdier i det pågående prosjektet til at selskapets reelle egenkapital er intakt og positiv. Styret mener det er riktig å legge forutsetningen for fortsatt drift av selskapet til grunn ved avleggelse av årsregnskapet, og styret bekrefter at forutsetningen om fortsatt drift er tilstede. Styret mener årsregnskapet gir et rettviseende bilde av FSN Invest AS og selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Selskapets gjeld er mot aksjonær og står tilbake for alle andre.

**Side 9**

Seal ID: 3aa6049d-c6bf-4b0d-83b4-e3517ee8ee5c



Til generalforsamlingen i FSN Invest AS

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for FSN Invest AS som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfylder årsregnskapet gjeldende lovkrav, og gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### 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 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 ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet. For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til: <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Trondheim, 10. mars 2026

**PricewaterhouseCoopers AS**

Kjetil Smørdal  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

PricewaterhouseCoopers AS, org.no.: 987 009 713 MVA, Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap  
Advokatfirmaet PricewaterhouseCoopers AS, Org.no.: 988 371 084 MVA, Medlemmer av Advokatforeningen. [advokatfirmaet@pwc.com](mailto:advokatfirmaet@pwc.com)  
PwC Tax Services AS, Org.no.: 962 066 321 MVA, Autorisert regnskapsførerselskap, Medlem av Regnskap Norge

Brattørkaia 17B, 7010 Trondheim, T: 02316 (+47 952 60 000) [www.pwc.no](http://www.pwc.no)



 **Securely signed with Brevio**

This document is electronically signed and sealed with Brevio under **eIDAS**, valid in all EU states. Signatures comply with **eIDAS** and **PADES** standards.

The identities of the signers are listed below:

2026-03-10 13:22:54 UTC+01:00


**Kjetil Smørdal**

 **bankID**

NO BankID - 1e039f29-abd4-4bfa-943f-fee14a93a30c

 **This document package contains:**

- The original document
- Closing page (this page)

 Electronic signatures are not visible but digitally integrated.



# Årsregnskap 2025

## FSN Invest AS

Resultatregnskap  
Balanse  
Noter til regnskapet

Org.nr.: 992 738 995



<b>Resultatregnskap</b>			
<b>FSN Invest AS</b>			
<b>Driftsinntekter og driftskostnader</b>	<b>Note</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Annen driftskostnad	1	96 084	106 670
<b>Sum driftskostnader</b>		<u>96 084</u>	<u>106 670</u>
<b>Driftsresultat</b>		<u>-96 084</u>	<u>-106 670</u>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Rentekostnad til foretak i samme konsern	2	1 277 348	852 045
Annen rentekostnad		0	501 966
<b>Resultat av finansposter</b>		<u>-1 277 348</u>	<u>-1 354 011</u>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<u>-1 373 432</u>	<u>-1 460 681</u>
Skattekostnad	3	-302 155	-321 349
<b>Årsresultat</b>		<u>-1 071 277</u>	<u>-1 139 332</u>
<b>Overføringer</b>			
Overført til udekket tap	4	1 071 277	1 139 332
<b>Sum overføringer</b>		<u>-1 071 277</u>	<u>-1 139 332</u>



<b>Balanse</b>			
<b>FSN Invest AS</b>			
<b>Eiendeler</b>	<b>Note</b>	<b>31.12.2025</b>	<b>31.12.2024</b>
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	3	1 484 344	1 182 189
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<u>1 484 344</u>	<u>1 182 189</u>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2, 5	18 658 568	16 937 200
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<u>18 658 568</u>	<u>16 937 200</u>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<u>20 142 912</u>	<u>18 119 388</u>
<b>Sum eiendeler</b>		<u>20 142 912</u>	<u>18 119 388</u>



<b>Balanse</b>			
<b>FSN Invest AS</b>			
	Note	31.12.2025	31.12.2024
<b>Egenkapital og gjeld</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	4, 6	3 000 000	3 000 000
Annen innskutt egenkapital	4	4 480 298	4 480 298
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<u>7 480 298</u>	<u>7 480 298</u>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap	4	-8 881 698	-7 810 421
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<u>-8 881 698</u>	<u>-7 810 421</u>
<b>Sum egenkapital</b>	7	<u>-1 401 400</u>	<u>-330 123</u>
<b>Gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til foretak i samme konsern	2	15 900 485	14 915 357
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<u>15 900 485</u>	<u>14 915 357</u>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		60 894	14 375
Annen gjeld til foretak i samme konsern	2	5 582 933	3 519 779
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<u>5 643 827</u>	<u>3 534 154</u>
<b>Sum gjeld</b>		<u>21 544 312</u>	<u>18 449 511</u>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<u>20 142 912</u>	<u>18 119 388</u>
Bergen, 10.03.2026 Styret i FSN Invest AS			
<u>Håvard Fjæreide</u> Styreleder	<u>Jørn Egil Andreassen</u> Styremedlem	<u>Ketil Jøssund</u> Styremedlem	
FSN Invest AS			Side 4



FSN Invest AS

Noteopplysninger 2025

## Regnskapsprinsipper

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

Selskapet er 100% eid av Vestenfjeldske Eiendom AS og inngår i konsernregnskapet til Reitan Eiendom AS. Reitan Eiendom AS har hovedkontor på Lade Gaard i Trondheim og utarbeider konsernregnskap iht, full IFRS som fastsatt av EU.

Konsernregnskapet kan finnes digitalt på Reitan Eiendom AS sine nettsider; ReitanEiendom.no

### Driftsinntekter og kostnader

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres. Kostnader medtas etter sammenstillingsprinsippet, dvs. at kostnader medtas i samme periode som tilhørende inntekter inntektsføres.

### 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 balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Eiendeler som er knyttet til varekretsløpet er klassifisert som omløpsmidler. 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.

### Varige driftsmidler

Tomter avskrives ikke. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes forventede levetid dersom de har antatt levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 30 000. 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. Utgifter til leie av driftsmidler kostnadsføres. Forskuddsbetalinger balanseføres som forskuddsbetalt kostnad, og fordeles over leieperioden.

### Konsernkontoordning

Selskapet har konsernkontoordning hvor morselskapet, Reitan Eiendom AS, er eier av toppkontoen. Selskapets andel av bankinnskudd som inngår i cashpool er klassifisert som konsernmellomværende og det beregnes markedsbasert rente på innskudd.

Side 5



FSN Invest AS

Noteopplysninger 2025

## Note 1 Antall ansatte og lønnskostnader

FSN Invest AS har i regnskapsåret 2025 ikke hatt noen ansatte eller lønnskostnader.

## Note 2 Langsiktige investeringer i DS, TS og FKV, mellomværende og konserninterne transaksjoner

### Mellomværende med selskap i samme konsern m.v.:

	Kortsiktig gjeld		Annen langsiktig gjeld	
	2025	2024	2025	2024
Foretak i samme konsern	5 582 933	3 519 779	15 900 485	14 915 357
<b>Sum</b>	<b>5 582 933</b>	<b>3 519 779</b>	<b>15 900 485</b>	<b>14 915 357</b>

Langsiktig gjeld til foretak i samme konsern gjelder refinansiering lån i morselskap Vestenfjeldske Eiendom AS. Lånet renteberegnes i henhold til markedsvilkår og har ikke fast forfallstidspunkt.

### Konsernkonto:

Selskapet har bankkonto i konsernkontosystem der morselskapet finansierer døtrenes behov for likviditet. Morselskapets konsernkontosystem har felles ramme.

Selskapets andel av bankinnskudd som inngår i konsernkontoordningen til Reitan Eiendom AS behandles som kortsiktig konsernmellomværende. Fordringen eller gjelden renteberegnes på markedsmessige vilkår.

Kortsiktig gjeld til foretak i samme konsern inneholder konsernkontoordning med 5 582 933 kr pr. 31.12.2025 og 3 519 779 kr pr. 31.12.2024

### Pantstillelser mv. og garantier for foretak i samme konsern

Morselskapet, Vestenfjeldske Eiendom AS, har gjeld til Sparebank 1 Sør-Norge hvor eiendommen til FSN Invest AS er stilt som sikkerhet for gjelden. Eiendommen er dermed pantsatt til fordel for Sparebank 1 Sør-Norge (krysspant).

	2025	2024
Vestenfjeldske Eiendom AS, pantstillelse	18 658 568	16 937 200

Side 6



<b>FSN Invest AS</b>	<b>Noteopplysninger 2025</b>	
----------------------	------------------------------	--

### Note 3 Skatt

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>2025</b>	<b>2024</b>	<b>Endring</b>
Varige driftsmidler	11 095 400	11 095 400	0
<b>Sum</b>	<b>11 095 400</b>	<b>11 095 400</b>	<b>0</b>
Akkumulert fremførbart underskudd	-6 747 020	-5 373 588	1 373 432
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	-11 095 400	-11 095 400	0
<b>Grunnlag for beregning av utsatt skatt</b>	<b>-6 747 020</b>	<b>-5 373 588</b>	<b>1 373 432</b>
<b>Utsatt skatt (22 %)</b>	<b>-1 484 344</b>	<b>-1 182 189</b>	<b>302 155</b>
<b>Årets skattekostnad</b>		<b>2025</b>	<b>2024</b>
Skattepliktig inntekt:			
Ordinært resultat før skatt		-1 373 432	-1 460 681
Permanente forskjeller		0	0
<b>Skattepliktig inntekt</b>		<b>-1 373 432</b>	<b>-1 460 681</b>
Resultatført skatt på ordinært resultat:			
Betalbar skatt		0	0
Endring i utsatt skattefordel		-302 155	-321 349
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>		<b>-302 155</b>	<b>-321 349</b>
Beregning av effektiv skattesats			
Resultat før skatt		-1 373 432	-1 460 681
Beregnet skatt av resultat før skatt		-302 155	-321 350
<b>Sum</b>		<b>-302 155</b>	<b>-321 350</b>
Effektiv skattesats		22,0 %	22,0 %
Betalbar skatt i balansen:			
Betalbar skatt på årets resultat		0	0
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>		<b>0</b>	<b>0</b>



FSN Invest AS	Noteopplysninger 2025
---------------	-----------------------

### Note 4 Egenkapital

	Aksjekapital	Annen innskutt egenkapital	Udekket tap	Sum egenkapital
Egenkapital 01.01.2025	3 000 000	4 480 298	-7 810 421	-330 123
Årets resultat	0	0	-1 071 277	-1 071 277
<b>Egenkapital 31.12.2025</b>	<b>3 000 000</b>	<b>4 480 298</b>	<b>-8 881 698</b>	<b>-1 401 400</b>

### Note 5 Varige driftsmidler

	Tomter	Anlegg under utførelse	Sum
Anskaffelseskost 01.01.2025	15 905 786	1 031 414	16 937 200
Tilgang	0	0	0
Avgang	0	0	0
Tilgang AUU	0	1 721 369	1 721 369
<b>Anskaffelseskost 31.12.2025</b>	<b>15 905 786</b>	<b>2 752 782</b>	<b>18 658 568</b>
Akkumulerte avskrivninger	0	0	0
<b>Bokført verdi per 31.12.2025</b>	<b>15 905 786</b>	<b>2 752 782</b>	<b>18 658 568</b>
Årets avskrivninger	Avskrives ikke	Avskrives ikke	0
Forventet økonomisk levetid	-	-	
Avskrivningsplan	-	-	

### Note 6 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen på kr. 3 000 000 består av 1 000 aksjer á kr. 3 000.

Oversikt over de største aksjonærene	Antall	Eierandel
Vestenfjeldske Eiendom AS	1 000	100%
<b>Sum</b>	<b>1 000</b>	<b>100%</b>



**FSN Invest AS**

**Noteopplysninger 2025**

**Note 7 Fortsatt drift**

Selskapet har negativ egenkapital på kr -1 401 400 per 31.12.2025. Styrets vurdering er at det foreligger tilstrekkelig positive verdier i det pågående prosjektet til at selskapets reelle egenkapital er intakt og positiv. Styret mener det er riktig å legge forutsetningen for fortsatt drift av selskapet til grunn ved avleggelse av årsregnskapet, og styret bekrefter at forutsetningen om fortsatt drift er tilstede. Styret mener årsregnskapet gir et rettviseende bilde av FSN Invest AS og selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Selskapets gjeld er mot aksjonær og står tilbake for alle andre.

**Side 9**