



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer:	986 654 364
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Foretaksnavn:	F.G. EIENDOM AS
Forretningsadresse:	Sagstadvegen 67 5919 FREKHAUG

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2023 - 31.12.2023
-------------------------	-------------------------

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-Petter Sivertsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	19.06.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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, 22.07.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	2	15 874 516	19 444 184
Annen driftsinntekt		169 581	1 040 031
Sum inntekter		16 044 097	20 484 215
Kostnader			
Varekostnad	2	12 215 560	20 089 870
Annen driftskostnad	3	258 499	280 456
Sum kostnader		12 474 059	20 370 326
Driftsresultat		3 570 038	113 889
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		46 317	5 234
Sum finansinntekter		46 317	5 234
Annen finanskostnad		3 356	1 267 892
Sum finanskostnader		3 356	1 267 892
Netto finans		42 961	-1 262 658
Ordinært resultat før skattekostnad		3 612 999	-1 148 769
Skattekostnad på ordinært resultat	4	22 357	118 426
Ordinært resultat etter skattekostnad		3 590 642	-1 267 195
Årsresultat		3 590 642	-1 267 195
Overføringer og disponeringer			
Overføringer annen egenkapital	5	3 590 642	-1 267 195
Sum overføringer og disponeringer		3 590 642	-1 267 195



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer	2	3 692 359	17 429 269
Fordringer			
Kundefordringer	8		100 000
Andre fordringer	6, 8	1 124 358	1 596 325
Sum fordringer		1 124 358	1 696 325
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 424 642	1 093 611
Sum omløpsmidler		6 241 359	20 219 205
SUM EIENDELER		6 241 359	20 219 205
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5, 7	100 000	100 000
Overkurs	5	4 000	4 000
Sum innskutt egenkapital		104 000	104 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		3 513 663	-76 979
Udekket tap	5	3 513 663	-76 979
Sum opptjent egenkapital		3 513 663	-76 979



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Sum egenkapital		3 617 663	27 021
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	8	65 802	13 685 127
Øvrig langsiktig gjeld	6	1 500 000	5 100 000
Sum annen langsiktig gjeld		1 565 802	18 785 127
Sum langsiktig gjeld		1 565 802	18 785 127
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	8	29 806	93 537
Betalbar skatt	4	22 357	118 426
Annen kortsiktig gjeld	6, 8	1 005 731	1 195 094
Sum kortsiktig gjeld		1 057 894	1 407 057
Sum gjeld		2 623 696	20 192 184
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		6 241 359	20 219 205



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 665430

Enheten

Organisasjonsnummer: 986 654 364
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: F.G. EIENDOM AS
Forretningsadresse: Sagstadvegen 67
5919 FREKHAUG

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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-Petter Sivertsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.06.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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, 24.07.2024



Organisasjonsnr: 986 654 364
F.G. EIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	2	15 874 516	19 444 184
Annen driftsinntekt		169 581	1 040 031
Sum inntekter		16 044 097	20 484 215
Kostnader			
Varekostnad	2	12 215 560	20 089 870
Annen driftskostnad	3	258 499	280 456
Sum kostnader		12 474 059	20 370 326
Driftsresultat		3 570 038	113 889
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		46 317	5 234
Sum finansinntekter		46 317	5 234
Annen finanskostnad		3 356	1 267 892
Sum finanskostnader		3 356	1 267 892
Netto finans		42 961	-1 262 658
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på ordinært resultat	4	22 357	118 426
Ordinært resultat etter skattekostnad		3 590 642	-1 267 195
Årsresultat		3 590 642	-1 267 195
Overføringer og disponeringer			
Overføringer annen egenkapital	5	3 590 642	-1 267 195
Sum overføringer og disponeringer		3 590 642	-1 267 195



Organisasjonsnr: 986 654 364
F.G. EIENDOM AS

BALANSE

Beløp i: NOK **Note** **2023** **2022**

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Sum anleggsmidler 0 0

Omløpsmidler

Varer

Sum varer 2 3 692 359 17 429 269

Fordringer

Kundefordringer 8 100 000

Andre fordringer 6, 8 1 124 358 1 596 325

Sum fordringer 1 124 358 1 696 325

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Sum bankinnskudd,
kontanter og lignende 1 424 642 1 093 611

Sum omløpsmidler 6 241 359 20 219 205

SUM EIENDELER 6 241 359 20 219 205

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital 5, 7 100 000 100 000

Overkurs 5 4 000 4 000

Sum innskutt egenkapital 104 000 104 000

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital 3 513 663 -76 979

Udekket tap 5 3 513 663 -76 979

Sum opptjent egenkapital 3 513 663 -76 979

Sum egenkapital 3 617 663 27 021

Gjeld

Langsiktig gjeld

Annen langsiktig gjeld

Langsiktig konserngjeld 8 65 802 13 685 127

Øvrig langsiktig gjeld 6 1 500 000 5 100 000

Sum annen langsiktig gjeld 1 565 802 18 785 127

Sum langsiktig gjeld 1 565 802 18 785 127



Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	8	29 806	93 537
Betalbar skatt	4	22 357	118 426
Annen kortsiktig gjeld	6, 8	1 005 731	1 195 094
Sum kortsiktig gjeld		1 057 894	1 407 057
Sum gjeld		2 623 696	20 192 184
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		6 241 359	20 219 205



Organisasjonsnr: 986 654 364
F.G. EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
7

Antall aksjer og aksjeeiere

<u>Aksjeklasse</u>	<u>Ant. aksjer</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Bokført verdi</u>
Ordinære aksjer	1000.00	100.00	100000.00
<u>Aksjeeiere - fritekst</u>	<u>Antall</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Aksjeklasse</u>
Bo Eiendom Holding AS	650.00	65.00%	Ordinære aksjer
Frada AS	350.00	35.00%	Ordinære aksjer
<u>Sum</u>	<u>Sum antall</u>	<u>Sum eierandel</u>	
	1000.00	100.00%	

Frada AS er eid av daglig leder Bo Eiendom Holding AS er indirekte eid av styreleder og styremedlem

Note
3

Lønn og ytelser

Selskapet har ikke hatt ansatte i 2023. Det er ikke utbetalt godtgjørelse eller lønn til styre eller daglig leder. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Det er ikke stilt lån eller sikkerhet til daglig leder, styret, eiere eller nærstående.

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

Ytelser til revisjon



<u>Revisjon</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	39599.00	54230.00
<u>Andre tjenester</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	47450.00	18810.00
<u>Sum godtgjørelse til revisor</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	87049.00	73040.00

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

<u>Omløpsmidler</u>	<u>Startdato</u>	<u>Sluttdato</u>	<u>Endring</u>
<u>Skattemessig fremf.undersk.</u>	<u>Startdato</u>	<u>Sluttdato</u>	<u>Endring</u>
<u>Kortsiktig gjeld</u>	<u>Startdato</u>	<u>Sluttdato</u>	<u>Endring</u>



F.G. Eiendom AS

Årsrapport for 2023

Årsregnskap
- Resultatregnskap
- Balanse
- Noter

Revisjonsberetning



F.G. Eiendom AS

Resultatregnskap

	Note	2023	2022
Driftsinntekter			
Salgsinntekt	2	15 874 516	19 444 184
Annen driftsinntekt		169 581	1 040 031
Sum driftsinntekter		<u>16 044 097</u>	<u>20 484 215</u>
Driftskostnader			
Varekostnad	2	12 215 560	20 089 870
Annen driftskostnad	3	258 499	280 456
Sum driftskostnader		<u>12 474 059</u>	<u>20 370 326</u>
Driftsresultat		<u>3 570 038</u>	<u>113 889</u>
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		46 317	5 234
Annen finanskostnad		3 356	1 267 892
Netto finansposter		<u>42 961</u>	<u>-1 262 658</u>
Ordinært resultat før skattekostnad		<u>3 612 999</u>	<u>-1 148 769</u>
Skattekostnad på ordinært resultat	4	<u>22 357</u>	<u>118 426</u>
Årsresultat		<u>3 590 642</u>	<u>-1 267 195</u>
Overføringer og disponeringer			
Overføringer annen egenkapital	5	<u>3 590 642</u>	<u>-1 267 195</u>



F.G. Eiendom AS

Balanse pr. 31. desember

	Note	2023	2022
Omløpsmidler			
Prosjekt i arbeid	2	<u>3 692 359</u>	<u>17 429 269</u>
<i>Fordringer</i>			
Kundefordringer		0	100 000
Andre fordringer	6	<u>1 124 358</u>	<u>1 596 325</u>
Sum fordringer		<u>1 124 358</u>	<u>1 696 325</u>
Bankinnskudd, kontanter og lignende		<u>1 424 642</u>	<u>1 093 611</u>
Sum omløpsmidler		<u>6 241 359</u>	<u>20 219 205</u>
Sum eiendeler		<u>6 241 359</u>	<u>20 219 205</u>



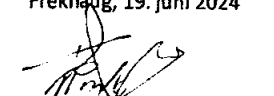
F.G. Eiendom AS


Balanse pr. 31. desember

	Note	2023	2022
Egenkapital			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	5, 7	100 000	100 000
Overkurs	5	4 000	4 000
Sum innskutt egenkapital		<u>104 000</u>	<u>104 000</u>
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Annen egenkapital		<u>3 513 663</u>	<u>-76 979</u>
Sum opptjent egenkapital		<u>3 513 663</u>	<u>-76 979</u>
Sum egenkapital		<u>3 617 663</u>	<u>27 021</u>
Gjeld			
<i>Annen langsiktig gjeld</i>			
Gjeld til eiere	8	65 802	13 685 127
Øvrig langsiktig gjeld	6	<u>1 500 000</u>	<u>5 100 000</u>
Sum annen langsiktig gjeld		<u>1 565 802</u>	<u>18 785 127</u>
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Leverandørgjeld		29 806	93 537
Betalbar skatt	4	22 357	118 426
Annen kortsiktig gjeld	6	<u>1 005 731</u>	<u>1 195 094</u>
Sum kortsiktig gjeld		<u>1 057 894</u>	<u>1 407 057</u>
Sum gjeld		<u>2 623 696</u>	<u>20 192 184</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>6 241 359</u>	<u>20 219 205</u>

31. desember 2023
Frekhaug, 19. juni 2024


Bjørn-Petter Sivertsen
styrets leder


Frank Rune Døle
styremedlem / daglig leder


Tor Christian Sivertsen
styremedlem



F.G. Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2023

Note 1 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

Salgsinntekter

Inntektsføring ved salg av leiligheter skjer på leveringstidspunktet.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld 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.

Prosjekt i arbeid

Prosjektkostnader aktiveres løpende etterhvert som kostnadene påløper.

Byggeprosjektet behandles etter fullført kontrakts metode der hver leilighet/kontrakt behandles som ett prosjekt. Kontrakten inntektsføres på leveringstidspunktet og tilhørende andel av byggekostnader kostnadsføres på samme tidspunkt.

Skatter

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 reversere i samme periode er utlignet og nettoført. Netto utsatt skattefordel balanseføres ikke i henhold til unntak for små foretak.



F.G. Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2023

Note 2 - Varer

	2023	2022
Prosjekt i arbeid	3 692 359	17 429 269

Prosjekt i arbeid gjelder utviklingskostnader knyttet til selskapets byggeprosjekt Alver Brygge.

Selskapet vurderer hver leilighet som en langsiktig tilvirkningskontrakt. Inntektsføring og kostnadsføring av de langsiktige tilvirkningskontraktene skjer etter fullført kontraktsmetode. Pr 31.12.2023 har selskapet overlevert 35 av totalt 36 leiligheter. 3 av disse er overlevert og tatt til inntekt i 2023, mens tilhørende andel av estimert totalkostnad er kostnadsført.

Andel av påløpt kostnad knyttet til den resterende leiligheten er balanseført som prosjekt i arbeid.

Note 3 - Lønnskostnader, antall ansatte, lån til ansatte og godtgjørelse til revisor

Selskapet har ikke hatt ansatte i 2023. Det er ikke utbetalt godtgjørelse eller lønn til styre eller daglig leder. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Det er ikke stilt lån eller sikkerhet til daglig leder, styret, eiere eller nærstående.

<i>Godtgjørelse til revisor er fordelt på følgende:</i>	2023
Revisjon	39 599
Bistand utarbeidelse regnskap og ligningspapirer	20 700
Annen revisjonsrelatert bistand	26 750
Sum	<u>87 049</u>

Merverdiavgift er ikke inkludert i revisjonshonoraret.



F.G. Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2023

Note 4 - Skatt

<i>Årets skattekostnad fordeler seg på:</i>	2023	2022
Betalbar skatt	22 357	118 426
Årets totale skattekostnad	<u>22 357</u>	<u>118 426</u>
 <i>Beregning av årets skattegrunnlag:</i>	2023	2022
Ordinært resultat før skattekostnad	3 612 999	-1 148 769
Permanente forskjeller	1 423	3 069
Endring i midlertidige forskjeller	<u>-3 512 800</u>	<u>1 684 000</u>
Årets skattegrunnlag	<u>101 622</u>	<u>538 300</u>
Betalbar skatt (22%) av årets skattegrunnlag	22 357	118 426
 <i>Oversikt over midlertidige forskjeller</i>	2023	2022
Utestående fordringer	-100 000	0
Gevinst- og tapskonto	-51 200	-64 000
Regnskapsmessige avsetninger, fremtidig vedlikehold mv	<u>-1 500 000</u>	<u>-5 100 000</u>
Netto midlertidige forskjeller pr 31.12	<u>-1 651 200</u>	<u>-5 164 000</u>
Forskjeller som ikke inngår i utsatt skatt/-skattefordel	<u>-1 651 200</u>	<u>-5 164 000</u>
Sum	0	0

I henhold til unntaksregel for små foretak er netto utsatt skattefordel ikke balanseført.

Note 5 - Egenkapital

	Aksjekapital	Overkursfond	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.23	100 000	4 000	-76 979	27 021
Årsresultat	0	0	3 590 642	3 590 642
Egenkapital 31.12.23	100 000	4 000	3 513 663	3 617 663



F.G. Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2023

Note 6 - Fordringer og gjeld

<i>Langsiktig gjeld med forfall senere enn ett år</i>	2023	2022
Avsetning garantiforpliktelse	1 500 000	5 100 000
Sum	<u>1 500 000</u>	<u>5 100 000</u>
<i>Fordringer</i>	2023	2022
Alvar Kommune	1 004 389	1 505 325
Sum	<u>1 004 389</u>	<u>1 505 325</u>

Selskapet inngikk i 2022 en avtale om overføring av justeringsrett for merverdiavgift med Alver Kommune. Justeringsretten utgjorde opprinnelig kr. 1 770 970. Justeringsretten inntektsføres i takt med opptjening frem til 2030, og utgjør en resterende fordring på kr. 1 004 389 per 31.12.2023 etter fradrag for 15% administrasjonskostnader.

Note 7 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av:

	Antall	Pålydende	Balanseført
Ordinære aksjer	1 000	100	100 000

Oversikt over aksjonærene i selskapet pr. 31.12:

	Ordinære aksjer	Eierandel	Stemmeandel
Bo Eiendom Holding AS	650	65 %	65 %
Frada AS	350	35 %	35 %
Sum	<u>1 000</u>	<u>100 %</u>	<u>100 %</u>

Frada AS er eid av daglig leder

Bo Eiendom Holding AS er indirekte eid av styreleder og styremedlem



F.G. Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2023

Note 8 - Mellomværende med selskap i samme konsern og tilknyttet selskap

<i>Øvrig langsiktig gjeld</i>	2023	2022
Frada AS	0	950 478
Bo Eiendom Holding AS	0	12 668 847
Annen gjeld	65 802	65 802
Sum	<u>65 802</u>	<u>13 685 127</u>

Selskapets har mottatt løpende finansiering av eierselskapene Frada AS og Bo Eiendom AS, både i forbindelse med oppstart og ved løpende finansieringsbehov. Gjeld til eierselskaper er innfridd i 2023.



Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Thormøhlens gate 53 D, 5006 Bergen
Postboks 6163, 5892 Bergen

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i F.G. Eiendom AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for F.G. Eiendom AS som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

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.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (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 å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller 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 med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike selskapet eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

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 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 skyldes misligheter eller feil og 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.

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

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



Building a better
working world

- høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll.
 - evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
 - konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke kan fortsette driften.
 - evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Bergen, 20. juni 2024
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Truls Nesslin
statsautorisert revisor

Penneo document key: NK47A-F3J5-8DF7P-3D04K-BWE8Y-45UST



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."

Nesslin, Truls

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: no_bankid:9578-5993-4-2263660

IP: 147.161.xxx.xxx

2024-06-20 20:48:06 UTC



Penneo Dokument nøkkel: NX47A-F3J5-8DF7P-3D04K-BWE8Y-45JST

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/validator>



F.G. Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2023

Note 1 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

Salgsinntekter

Inntektsføring ved salg av leiligheter skjer på leveringstidspunktet.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld 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.

Prosjekt i arbeid

Prosjektkostnader aktiveres løpende etterhvert som kostnadene påløper.

Byggeprosjektet behandles etter fullført kontrakts metode der hver leilighet/kontrakt behandles som ett prosjekt. Kontrakten inntektsføres på leveringstidspunktet og tilhørende andel av byggekostnader kostnadsføres på samme tidspunkt.

Skatter

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 reversere i samme periode er utlignet og nettoført. Netto utsatt skattefordel balanseføres ikke i henhold til unntak for små foretak.



F.G. Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2023

Note 2 - Varer

	2023	2022
Prosjekt i arbeid	3 692 359	17 429 269

Prosjekt i arbeid gjelder utviklingskostnader knyttet til selskapets byggeprosjekt Alver Brygge.

Selskapet vurderer hver leilighet som en langsiktig tilvirkningskontrakt. Inntektsføring og kostnadsføring av de langsiktige tilvirkningskontraktene skjer etter fullført kontraktsmetode. Pr 31.12.2023 har selskapet overlevert 35 av totalt 36 leiligheter. 3 av disse er overlevert og tatt til inntekt i 2023, mens tilhørende andel av estimert totalkostnad er kostnadsført.

Andel av påløpt kostnad knyttet til den resterende leiligheten er balanseført som prosjekt i arbeid.

Note 3 - Lønnskostnader, antall ansatte, lån til ansatte og godtgjørelse til revisor

Selskapet har ikke hatt ansatte i 2023. Det er ikke utbetalt godtgjørelse eller lønn til styre eller daglig leder. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Det er ikke stilt lån eller sikkerhet til daglig leder, styret, eiere eller nærstående.

<i>Godtgjørelse til revisor er fordelt på følgende:</i>	2023
Revisjon	39 599
Bistand utarbeidelse regnskap og ligningspapirer	20 700
Annen revisjonsrelatert bistand	26 750
Sum	<u>87 049</u>

Merverdiavgift er ikke inkludert i revisjonshonoraret.



F.G. Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2023

Note 4 - Skatt

<i>Årets skattekostnad fordeler seg på:</i>	2023	2022
Betalbar skatt	22 357	118 426
Årets totale skattekostnad	<u>22 357</u>	<u>118 426</u>
 <i>Beregning av årets skattegrunnlag:</i>	2023	2022
Ordinært resultat før skattekostnad	3 612 999	-1 148 769
Permanente forskjeller	1 423	3 069
Endring i midlertidige forskjeller	<u>-3 512 800</u>	<u>1 684 000</u>
Årets skattegrunnlag	<u>101 622</u>	<u>538 300</u>
Betalbar skatt (22%) av årets skattegrunnlag	22 357	118 426
 <i>Oversikt over midlertidige forskjeller</i>	2023	2022
Utestående fordringer	-100 000	0
Gevinst- og tapskonto	-51 200	-64 000
Regnskapsmessige avsetninger, fremtidig vedlikehold mv	<u>-1 500 000</u>	<u>-5 100 000</u>
Netto midlertidige forskjeller pr 31.12	<u>-1 651 200</u>	<u>-5 164 000</u>
Forskjeller som ikke inngår i utsatt skatt/-skattefordel	<u>-1 651 200</u>	<u>-5 164 000</u>
Sum	0	0

I henhold til unntaksregel for små foretak er netto utsatt skattefordel ikke balanseført.

Note 5 - Egenkapital

	Aksjekapital	Overkursfond	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.23	100 000	4 000	-76 979	27 021
Årsresultat	0	0	3 590 642	3 590 642
Egenkapital 31.12.23	<u>100 000</u>	<u>4 000</u>	<u>3 513 663</u>	<u>3 617 663</u>



F.G. Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2023

Note 6 - Fordringer og gjeld

<i>Langsiktig gjeld med forfall senere enn ett år</i>	2023	2022
Avsetning garantiforpliktelse	1 500 000	5 100 000
Sum	<u>1 500 000</u>	<u>5 100 000</u>
<i>Fordringer</i>	2023	2022
Alvar Kommune	1 004 389	1 505 325
Sum	<u>1 004 389</u>	<u>1 505 325</u>

Selskapet inngikk i 2022 en avtale om overføring av justeringsrett for merverdiavgift med Alver Kommune. Justeringsretten utgjorde opprinnelig kr. 1 770 970. Justeringsretten inntektsføres i takt med opptjening frem til 2030, og utgjør en resterende fordring på kr. 1 004 389 per 31.12.2023 etter fradrag for 15% administrasjonskostnader.

Note 7 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av:

	Antall	Pålydende	Balanseført
Ordinære aksjer	1 000	100	100 000

Oversikt over aksjonærene i selskapet pr. 31.12.:

	Ordinære aksjer	Eierandel	Stemmeandel
Bo Eiendom Holding AS	650	65 %	65 %
Frada AS	350	35 %	35 %
Sum	<u>1 000</u>	<u>100 %</u>	<u>100 %</u>

Frada AS er eid av daglig leder

Bo Eiendom Holding AS er indirekte eid av styreleder og styremedlem



F.G. Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2023

Note 8 - Mellomværende med selskap i samme konsern og tilknyttet selskap

<i>Øvrig langsiktig gjeld</i>	2023	2022
Frada AS	0	950 478
Bo Eiendom Holding AS	0	12 668 847
Annen gjeld	<u>65 802</u>	<u>65 802</u>
Sum	<u>65 802</u>	<u>13 685 127</u>

Selskapets har mottatt løpende finansiering av eierselskapene Frada AS og Bo Eiendom AS, både i forbindelse med oppstart og ved løpende finansieringsbehov. Gjeld til eierselskaper er innfridd i 2023.