



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### 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: Tone Skjærvø  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.03.2025

### 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, 21.05.2026



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad	1	106 670	53 088
<b>Sum kostnader</b>		<b>106 670</b>	<b>53 088</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-106 670</b>	<b>-53 088</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	2		
Rentekostnad til foretak i samme konsern	2	852 045	148 425
Annen rentekostnad		501 966	994 876
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 354 011</b>	<b>1 143 301</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 354 011</b>	<b>-1 143 301</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-1 460 681</b>	<b>-1 196 389</b>
Skattekostnad	3	-321 349	-263 206
<b>Årsresultat</b>		<b>-1 139 332</b>	<b>-933 183</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-1 139 332</b>	<b>-933 183</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-1 139 332</b>	<b>-933 183</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap	4	-1 139 332	-933 183
Overføringer annen egenkapital	4		
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-1 139 332</b>	<b>-933 183</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utvikling	5		
Konsesjoner, patenter o.l.	5		
Utsatt skattefordel	3	1 182 189	860 840
Goodwill	5		
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>1 182 189</b>	<b>860 840</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	5	16 937 200	16 865 012
Maskiner og anlegg	5		
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	5		
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>16 937 200</b>	<b>16 865 012</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	2		
Investering i annet foretak i samme konsern	2		
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>18 119 388</b>	<b>17 725 852</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.			14 023
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			<b>14 023</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>0</b>	<b>14 023</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>18 119 388</b>	<b>17 739 875</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

### Egenkapital



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<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
<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	7 810 421	6 671 089
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-7 810 421</b>	<b>-6 671 089</b>
<b>Sum egenkapital</b>	7	<b>-330 123</b>	<b>809 209</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	3		
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner			13 700 000
Langsiktig konserngjeld	2	14 915 357	877 146
Øvrig langsiktig gjeld	2		
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>14 915 357</b>	<b>14 577 146</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>14 915 357</b>	<b>14 577 146</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		14 375	
Betalbar skatt	3		
Kortsiktig konserngjeld	2	3 519 779	2 260 322
Annen kortsiktig gjeld			93 198
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>3 534 154</b>	<b>2 353 520</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>18 449 511</b>	<b>16 930 666</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>18 119 388</b>	<b>17 739 875</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 380095

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 992 738 995  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: FSN INVEST AS  
Forretningsadresse: Torget 7  
5014 BERGEN

#### 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: Tone Skjærvø  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.03.2025

#### 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, 08.05.2025



Organisasjonsnr: 992 738 995  
FSN INVEST AS

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad	1	106 670	53 088
<b>Sum kostnader</b>		<b>106 670</b>	<b>53 088</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-106 670</b>	<b>-53 088</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	2		
Rentekostnad til foretak i samme konsern	2	852 045	148 425
Annen rentekostnad		501 966	994 876
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 354 011</b>	<b>1 143 301</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 354 011</b>	<b>-1 143 301</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-1 460 681</b>	<b>-1 196 389</b>
Skattekostnad	3	-321 349	-263 206
<b>Årsresultat</b>		<b>-1 139 332</b>	<b>-933 183</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-1 139 332</b>	<b>-933 183</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-1 139 332</b>	<b>-933 183</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap	4	-1 139 332	-933 183
Overføringer annen egenkapital	4		
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-1 139 332</b>	<b>-933 183</b>



Organisasjonsnr: 992 738 995  
FSN INVEST AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utvikling	5		
Konsesjoner, patenter o.l.	5		
Utsatt skattefordel	3	1 182 189	860 840
Goodwill	5		
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>1 182 189</b>	<b>860 840</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	5	16 937 200	16 865 012
Maskiner og anlegg	5		
Driftsløsøre, inventar o. a. utstyr	5		
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>16 937 200</b>	<b>16 865 012</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	2		
Investering i annet foretak i samme konsern	2		
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>18 119 388</b>	<b>17 725 852</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o. l.			14 023
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			<b>14 023</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>0</b>	<b>14 023</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>18 119 388</b>	<b>17 739 875</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
<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	7 810 421	6 671 089
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-7 810 421</b>	<b>-6 671 089</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>7</b>	<b>-330 123</b>	<b>809 209</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	3		
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner			13 700 000
Langsiktig konserngjeld	2	14 915 357	877 146
Øvrig langsiktig gjeld	2		
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>14 915 357</b>	<b>14 577 146</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>14 915 357</b>	<b>14 577 146</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		14 375	
Betalbar skatt	3		
Kortsiktig konserngjeld	2	3 519 779	2 260 322
Annen kortsiktig gjeld			93 198
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>3 534 154</b>	<b>2 353 520</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>18 449 511</b>	<b>16 930 666</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>18 119 388</b>	<b>17 739 875</b>



Organisasjonsnr: 992 738 995  
FSN INVEST AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note  
6

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.



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 2024, 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 årsregnskapet 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

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 2025  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Kjetil Smørdal  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

PricewaterhouseCoopers AS, Brattørkaia 17B, 7010 Trondheim  
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, [www.pwc.no](http://www.pwc.no)  
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

**Signers:**

<b>Name</b>	<b>Method</b>	<b>Date</b>
Smørdal, Kjetil	BANKID	2025-03-10 14:27

**This document package contains:**

- Closing page (this page)
- The original document(s)
- The electronic signatures. These are not visible in the document, but are electronically integrated.



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.



Årsregnskap 2024

**FSN Invest AS**

Org.nr.:992 738 995



<b>Resultatregnskap</b>			
<b>FSN Invest AS</b>			
<b>Driftsinntekter og driftskostnader</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Annen driftskostnad	1	106 670	53 088
<b>Sum driftskostnader</b>		<u><b>106 670</b></u>	<u><b>53 088</b></u>
<b>Driftsresultat</b>		<u><b>-106 670</b></u>	<u><b>-53 088</b></u>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Rentekostnad til foretak i samme konsern	2	852 045	148 425
Annen rentekostnad		501 966	994 876
<b>Resultat av finansposter</b>		<u><b>-1 354 011</b></u>	<u><b>-1 143 301</b></u>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<u><b>-1 460 681</b></u>	<u><b>-1 196 389</b></u>
Skattekostnad	3	-321 349	-263 206
<b>Årsresultat</b>		<u><b>-1 139 332</b></u>	<u><b>-933 183</b></u>
<b>Overføringer</b>			
Overført til udekket tap	4	1 139 332	933 183
<b>Sum overføringer</b>		<u><b>-1 139 332</b></u>	<u><b>-933 183</b></u>



<b>Balanse</b>			
<b>FSN Invest AS</b>			
<b>Eiendeler</b>	<b>Note</b>	<b>31.12.2024</b>	<b>31.12.2023</b>
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	3	1 182 189	860 840
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>1 182 189</b>	<b>860 840</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	5	16 937 200	16 865 012
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>16 937 200</b>	<b>16 865 012</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>18 119 388</b>	<b>17 725 852</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		0	14 023
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>0</b>	<b>14 023</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>18 119 388</b>	<b>17 739 875</b>



<b>Balanse</b>			
<b>FSN Invest AS</b>			
	Note	31.12.2024	31.12.2023
<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	-7 810 421	-6 671 089
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<u>-7 810 421</u>	<u>-6 671 089</u>
<b>Sum egenkapital</b>	7	<u>-330 123</u>	<u>809 209</u>
<b>Gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		0	13 700 000
Gjeld til foretak i samme konsern	2	14 915 357	877 146
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<u>14 915 357</u>	<u>14 577 146</u>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		14 375	0
Annen gjeld til foretak i samme konsern	2	3 519 779	2 260 322
Annen kortsiktig gjeld		0	93 198
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<u>3 534 154</u>	<u>2 353 520</u>
<b>Sum gjeld</b>		<u>18 449 511</u>	<u>16 930 666</u>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<u>18 119 388</u>	<u>17 739 875</u>
Bergen, 10.03.2025 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 2024

## 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 2024

## Note 1 Antall ansatte og lønnskostnader

FSN Invest AS har i regnskapsåret 2024 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	
	2024	2023	2024	2023
Foretak i samme konsern	3 519 779	2 260 322	14 915 357	877 146
<b>Sum</b>	<b>3 519 779</b>	<b>2 260 322</b>	<b>14 915 357</b>	<b>877 146</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. Morselskapet 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 3 519 779 kr pr. 31.12.2024 og 2 260 322 kr pr. 31.12.2023

### 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).

	2024	2023
Vestenfjeldske Eiendom AS, pantstillelse	16 937 200	16 865 012

Side 6



FSN Invest AS	Noteopplysninger 2024	
---------------	-----------------------	--

## 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:

	2024	2023	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	-5 373 588	-3 912 907	1 460 681
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	-11 095 400	-11 095 400	0
<b>Grunnlag for beregning av utsatt skatt</b>	<b>-5 373 588</b>	<b>-3 912 907</b>	<b>1 460 681</b>
<b>Utsatt skatt (22 %)</b>	<b>-1 182 189</b>	<b>-860 840</b>	<b>321 350</b>
<b>Årets skattekostnad</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	
Skattepliktig inntekt:			
Ordinært resultat før skatt		-1 460 681	-1 196 389
Permanente forskjeller		0	0
<b>Skattepliktig inntekt</b>		<b>-1 460 681</b>	<b>-1 196 389</b>
Resultatført skatt på ordinært resultat:			
Betalbar skatt		0	0
Endring i utsatt skattefordel		-321 349	-263 206
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>		<b>-321 349</b>	<b>-263 206</b>
Beregning av effektiv skattesats			
Resultat før skatt		-1 460 681	-1 196 389
Beregnet skatt av resultat før skatt		-321 350	-263 206
<b>Sum</b>		<b>-321 350</b>	<b>-263 206</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 2024
---------------	-----------------------

## Note 4 Egenkapital

	Aksjekapital	Annen innskutt egenkapital	Udekket tap	Sum egenkapital
Egenkapital 01.01.2024	3 000 000	4 480 298	-6 671 089	809 209
Årets resultat	0	0	-1 139 332	-1 139 332
<b>Egenkapital 31.12.2024</b>	<b>3 000 000</b>	<b>4 480 298</b>	<b>-7 810 421</b>	<b>-330 123</b>

## Note 5 Varige driftsmidler

	Tomter	Anlegg under utførelse	Sum
Anskaffelseskost 01.01.2024	15 905 786	959 226	16 865 012
Tilgang	0	0	0
Avgang	0	0	0
Tilgang AUU	0	72 188	72 188
<b>Anskaffelseskost 31.12.2024</b>	<b>15 905 786</b>	<b>1 031 414</b>	<b>16 937 200</b>
Akkumulerte avskrivninger	0	0	0
<b>Bokført verdi per 31.12.2024</b>	<b>15 905 786</b>	<b>1 031 414</b>	<b>16 937 200</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 2024**

**Note 7 Fortsatt drift**

Selskapet har negativ egenkapital på kr -330 123 per 31.12.2024. 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**



Årsregnskap 2024

**FSN Invest AS**

Org.nr.:992 738 995



<b>Resultatregnskap</b>			
<b>FSN Invest AS</b>			
<b>Driftsinntekter og driftskostnader</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Annen driftskostnad	1	106 670	53 088
<b>Sum driftskostnader</b>		<u>106 670</u>	<u>53 088</u>
<b>Driftsresultat</b>		<u>-106 670</u>	<u>-53 088</u>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Rentekostnad til foretak i samme konsern	2	852 045	148 425
Annen rentekostnad		501 966	994 876
<b>Resultat av finansposter</b>		<u>-1 354 011</u>	<u>-1 143 301</u>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<u>-1 460 681</u>	<u>-1 196 389</u>
Skattekostnad	3	-321 349	-263 206
<b>Årsresultat</b>		<u>-1 139 332</u>	<u>-933 183</u>
<b>Overføringer</b>			
Overført til udekket tap	4	1 139 332	933 183
<b>Sum overføringer</b>		<u>-1 139 332</u>	<u>-933 183</u>



<b>Balanse</b>			
<b>FSN Invest AS</b>			
<b>Eiendeler</b>	<b>Note</b>	<b>31.12.2024</b>	<b>31.12.2023</b>
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	3	1 182 189	860 840
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>1 182 189</b>	<b>860 840</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	5	16 937 200	16 865 012
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>16 937 200</b>	<b>16 865 012</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>18 119 388</b>	<b>17 725 852</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		0	14 023
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>0</b>	<b>14 023</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>18 119 388</b>	<b>17 739 875</b>

FSN Invest AS

Side 3



<b>Balanse</b>			
<b>FSN Invest AS</b>			
	Note	31.12.2024	31.12.2023
<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	-7 810 421	-6 671 089
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<u>-7 810 421</u>	<u>-6 671 089</u>
<b>Sum egenkapital</b>	7	<u>-330 123</u>	<u>809 209</u>
<b>Gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		0	13 700 000
Gjeld til foretak i samme konsern	2	14 915 357	877 146
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<u>14 915 357</u>	<u>14 577 146</u>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		14 375	0
Annen gjeld til foretak i samme konsern	2	3 519 779	2 260 322
Annen kortsiktig gjeld		0	93 198
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<u>3 534 154</u>	<u>2 353 520</u>
<b>Sum gjeld</b>		<u>18 449 511</u>	<u>16 930 666</u>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<u>18 119 388</u>	<u>17 739 875</u>
Bergen, 10.03.2025 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 2024

## 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 2024

## Note 1 Antall ansatte og lønnskostnader

FSN Invest AS har i regnskapsåret 2024 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	
	2024	2023	2024	2023
Foretak i samme konsern	3 519 779	2 260 322	14 915 357	877 146
<b>Sum</b>	<b>3 519 779</b>	<b>2 260 322</b>	<b>14 915 357</b>	<b>877 146</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. Morselskapet 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 3 519 779 kr pr. 31.12.2024 og 2 260 322 kr pr. 31.12.2023

### 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).

	2024	2023
Vestenfjeldske Eiendom AS, pantstillelse	16 937 200	16 865 012

Side 6



<b>FSN Invest AS</b>	<b>Noteopplysninger 2024</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:

	2024	2023	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	-5 373 588	-3 912 907	1 460 681
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	-11 095 400	-11 095 400	0
<b>Grunnlag for beregning av utsatt skatt</b>	<b>-5 373 588</b>	<b>-3 912 907</b>	<b>1 460 681</b>
<b>Utsatt skatt (22 %)</b>	<b>-1 182 189</b>	<b>-860 840</b>	<b>321 350</b>
<b>Årets skattekostnad</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	
Skattepliktig inntekt:			
Ordinært resultat før skatt		-1 460 681	-1 196 389
Permanente forskjeller		0	0
<b>Skattepliktig inntekt</b>		<b>-1 460 681</b>	<b>-1 196 389</b>
Resultatført skatt på ordinært resultat:			
Betalbar skatt		0	0
Endring i utsatt skattefordel		-321 349	-263 206
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>		<b>-321 349</b>	<b>-263 206</b>
Beregning av effektiv skattesats			
Resultat før skatt		-1 460 681	-1 196 389
Beregnet skatt av resultat før skatt		-321 350	-263 206
<b>Sum</b>		<b>-321 350</b>	<b>-263 206</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 2024
---------------	-----------------------

### Note 4 Egenkapital

	Aksjekapital	Annen innskutt egenkapital	Udekket tap	Sum egenkapital
Egenkapital 01.01.2024	3 000 000	4 480 298	-6 671 089	809 209
Årets resultat	0	0	-1 139 332	-1 139 332
<b>Egenkapital 31.12.2024</b>	<b>3 000 000</b>	<b>4 480 298</b>	<b>-7 810 421</b>	<b>-330 123</b>

### Note 5 Varige driftsmidler

	Tomter	Anlegg under utførelse	Sum
Anskaffelseskost 01.01.2024	15 905 786	959 226	16 865 012
Tilgang	0	0	0
Avgang	0	0	0
Tilgang AUU	0	72 188	72 188
<b>Anskaffelseskost 31.12.2024</b>	<b>15 905 786</b>	<b>1 031 414</b>	<b>16 937 200</b>
Akkumulerte avskrivninger	0	0	0
<b>Bokført verdi per 31.12.2024</b>	<b>15 905 786</b>	<b>1 031 414</b>	<b>16 937 200</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 2024**

**Note 7 Fortsatt drift**

Selskapet har negativ egenkapital på kr -330 123 per 31.12.2024. 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**