



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 991 692 932  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: FALKENBORGVEGEN 37 EIENDOM AS  
Forretningsadresse: Falkenborgvegen 9  
7044 TRONDHEIM

### 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: Anne-Lise Skarsvaag  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.05.2025

### 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, 19.06.2025



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		420 801	114 223
<b>Sum inntekter</b>		<b>420 801</b>	<b>114 223</b>
<b>Kostnader</b>			
Avskrivning	2	39 063	
Annen driftskostnad	3	4 278 877	3 095 780
<b>Sum kostnader</b>		<b>4 317 940</b>	<b>3 095 780</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-3 897 139</b>	<b>-2 981 557</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt		1 535	916
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 535</b>	<b>916</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern	4	-1 249 378	899 456
Annen finanskostnad		-448 858	489 557
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>-1 698 236</b>	<b>1 389 013</b>
<b>Netto finans</b>		<b>1 699 771</b>	<b>-1 388 097</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-2 197 368</b>	<b>-4 369 654</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	5	-483 421	-961 324
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-1 713 947</b>	<b>-3 408 330</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-1 713 947</b>	<b>-3 408 330</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap	7	-1 713 947	-2 513 404
Overføringer annen egenkapital	7		-894 926
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-1 713 947</b>	<b>-3 408 330</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	5	2 173 017	1 689 596
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>2 173 017</b>	<b>1 689 596</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2	28 671 991	22 232 558
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>28 671 991</b>	<b>22 232 558</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>30 845 008</b>	<b>23 922 154</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	8	828 266	
Andre fordringer	8	5 621	2 733 996
<b>Sum fordringer</b>		<b>833 887</b>	<b>2 733 996</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>144 562</b>	<b>589 844</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>978 449</b>	<b>3 323 840</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>31 823 457</b>	<b>27 245 994</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	6, 7	100 000	100 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>100 000</b>	<b>100 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			



### Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Udekket tap	7	-4 227 352	-2 513 404
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-4 227 352</b>	<b>-2 513 404</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-4 127 352</b>	<b>-2 413 404</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Øvrig langsiktig gjeld	8	34 947 098	23 599 491
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>34 947 098</b>	<b>23 599 491</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>34 947 098</b>	<b>23 599 491</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld	8, 8	962 351	2 773 659
Annen kortsiktig gjeld		41 360	3 286 248
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 003 711</b>	<b>6 059 907</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>35 950 809</b>	<b>29 659 398</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>31 823 457</b>	<b>27 245 994</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 531149

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 991 692 932  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: FALKENBORGVEGEN 37 EIENDOM AS  
Forretningsadresse: Falkenborgvegen 9  
7044 TRONDHEIM

#### 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: Anne-Lise Skarsvaag  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.05.2025

#### 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, 18.06.2025



Organisasjonsnr: 991 692 932  
FALKENBORGVEGEN 37 EIENDOM AS

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		420 801	114 223
<b>Sum inntekter</b>		<b>420 801</b>	<b>114 223</b>
<b>Kostnader</b>			
Avskrivning	2	39 063	
Annen driftskostnad	3	4 278 877	3 095 780
<b>Sum kostnader</b>		<b>4 317 940</b>	<b>3 095 780</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-3 897 139</b>	<b>-2 981 557</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt		1 535	916
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 535</b>	<b>916</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern	4	-1 249 378	899 456
Annen finanskostnad		-448 858	489 557
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>-1 698 236</b>	<b>1 389 013</b>
<b>Netto finans</b>		<b>1 699 771</b>	<b>-1 388 097</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
Skattekostnad på ordinært resultat	5	-483 421	-961 324
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-1 713 947</b>	<b>-3 408 330</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-1 713 947</b>	<b>-3 408 330</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap	7	-1 713 947	-2 513 404
Overføringer annen egenkapital	7		-894 926
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-1 713 947</b>	<b>-3 408 330</b>



Organisasjonsnr: 991 692 932  
FALKENBORGVEGEN 37 EIENDOM AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	5	2 173 017	1 689 596
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>2 173 017</b>	<b>1 689 596</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2	28 671 991	22 232 558
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>28 671 991</b>	<b>22 232 558</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>30 845 008</b>	<b>23 922 154</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	8	828 266	
Andre fordringer	8	5 621	2 733 996
<b>Sum fordringer</b>		<b>833 887</b>	<b>2 733 996</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>144 562</b>	<b>589 844</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>978 449</b>	<b>3 323 840</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>31 823 457</b>	<b>27 245 994</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	6, 7	100 000	100 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>100 000</b>	<b>100 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap	7	-4 227 352	-2 513 404
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-4 227 352</b>	<b>-2 513 404</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-4 127 352</b>	<b>-2 413 404</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld	8	34 947 098	23 599 491



Sum annen langsiktig gjeld		34 947 098	23 599 491
Sum langsiktig gjeld		34 947 098	23 599 491
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	8, 8	962 351	2 773 659
Annen kortsiktig gjeld		41 360	3 286 248
Sum kortsiktig gjeld		1 003 711	6 059 907
Sum gjeld		35 950 809	29 659 398
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		31 823 457	27 245 994



Organisasjonsnr: 991 692 932  
FALKENBORGVEGEN 37 EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note  
6

#### Antall aksjer og aksjeeiere

<u>Aksjeklasse</u>	<u>Ant. aksjer</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Bokført verdi</u>
Ordinære aksjer	100.00	1000.00	100000.00
<u>Aksjeeiere - fritekst</u>	<u>Antall</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Aksjeklasse</u>
Leangen Utvikling AS	100.00	100.00%	Ordinære aksjer
<u>Sum</u>	<u>Sum antall</u>	<u>Sum eierandel</u>	
	100.00	100.00%	

Note  
3

#### Lønn og ytelser

Det har ikke vært ansatte i selskapet i 2024. Det foreligger således ikke lønnskostnader og selskapet faller ikke under lov om obligatorisk tjenstepensjon. Det er ikke ytet honorar til styret i regnskapsåret.

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>
	22375.00	23625.00
<u>Andre tjenester</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>



9698.00

<u>Sum godtgjørelse til revisor</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	32073.00	23625.00

**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>
-------------------------	------------------	------------------	----------------



## Falkenborgvegen 37 Eiendom AS

---

### Noter til regnskapet for 2024

#### Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

#### Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er tilsvarende kriterier lagt til grunn.

Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost med fradrag for planmessige avskrivninger. Dersom virkelig verdi av anleggsmidler er lavere enn balanseført verdi og verdifallet forventes ikke å være forbigående, er det foretatt nedskrivning til virkelig verdi. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives lineært over den økonomiske levetiden.

Omløpsmidler er vurdert til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Annen langsiktig gjeld og kortsiktig gjeld er vurdert til pålydende beløp.

#### Varige driftsmidler/avskrivninger

Varige driftsmidler er i balansen oppført til kostpris med fradrag av ordinære avskrivninger. Aktivering omfatter kostnader som gir en vesentlig oppgradering/forbedring av driftsmidlene. Ordinære avskrivninger er beregnet lineært, hvor avskrivninger er beregnet ut fra en økonomisk/teknisk levetid på driftsmiddelet. Ordinære avskrivninger er belastet årets driftskostnader.

Gevinst eventuelt tap ved avgang av varige driftsmidler er klassifisert som ordinær driftsinntekt/driftskostnad i resultatregnskapet.

Varige driftsmidler blir nedskrevet til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være av forbigående art. Nedskrivningen blir reversert når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er tilstede.

#### Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

#### 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. Utsatt skattefordel er valgt ikke bokført iht. unntaksregelen i God regnskapsskikk for små foretak.

#### Inntekter

Inntekt regnskapsføres når den er opptjent, altså når krav på vederlag oppstår. Dette skjer når tjenesten ytes, i takt med at arbeidet utføres. Inntektene regnskapsføres med verdien av vederlaget på transaksjonstidspunktet.



## Falkenborgvegen 37 Eiendom AS

---

### Noter til regnskapet for 2024

#### Note 2 - Varige driftsmidler

	Tomter	Anlegg under utførelse	Andre driftsmidler	Sum
Anskaffelseskost 01.01	34 822	22 033 255	164 481	22 232 558
Tilgang driftsmidler	0	4 749 845	30 833	4 780 678
Aktiverte byggelånsrenter 2022-2023	0	1 697 818	0	1 697 818
<b>Anskaffelseskost 31.12</b>	<b>34 822</b>	<b>28 480 918</b>	<b>195 314</b>	<b>28 711 054</b>
<b>Akk.avskrivning 31.12</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-39 063</b>	<b>-39 063</b>
<b>Balanseført pr. 31.12</b>	<b>34 822</b>	<b>28 480 918</b>	<b>156 251</b>	<b>28 671 991</b>
Årets avskrivninger	0	0	39 063	39 063
Økonomisk levetid			5 år	
Avskrivningsplan			Lineær	

Tilganger i "Anlegg under utførelse" ligger årets aktiverte rentekostnad med kr. 2 024 050, samt øvrige prosjektkostnader på kr. 2 725 795.

Se note 4 for forklaring vedrørende aktivering av byggelånsrenter fra tidligere år.

#### Note 3 - Lønnskostnad, antall ansatte, godtgjørelse, lån til ansatte m.m

Det har ikke vært ansatte i selskapet i 2024. Det foreligger således ikke lønnskostnader og selskapet faller ikke under lov om obligatorisk tjenstepensjon.

Det er ikke ytet honorar til styret i regnskapsåret.

Godtgjørelse til revisor er fordelt på følgende:	2024	2023
Revisjon	22 375	23 625
Annen revisjonsnær bistand	9 698	0
<b>Sum</b>	<b>32 073</b>	<b>23 625</b>

Merverdiavgift er inkludert i revisjonshonoraret.



## Falkenborgvegen 37 Eiendom AS

### Noter til regnskapet for 2024

#### Note 4 - Virkning av endring av regnskapsprinsipp

Selskapet har i 2024 endret prinsipp knyttet til balanseføring av byggelånsrenter tilknyttet utviklingsprosjekt. Tidligere resultatført rentekostnad i 2023 og 2022 er som følge av prinsippendringen korrigert. Selskapet har benyttet unntaksregler for små foretak, iht. rskl. § 4-3 (3), og resultatført virkningen av endring av regnskapsprinsipp fra tidligere år. Effekten er resultatført mot regnskapslinjene rentekostnad til foretak i samme konser og annen finanskostnad.

		<b>Resultat</b>
Byggelånsrenter 2022 (tidligere kostnadsført)		308 805
Byggelånsrenter 2023 (tidligere kostnadsført)		1 389 013
Sum resultateffekt ordinært resultat	<u>0</u>	<u>1 697 818</u>

Selskapet har benyttet unntaksregler for små foretak, iht. rskl. §6-6 jf. NRS 8.3.3, og unnlatt å omarbeide sammenligningstillene.

Byggelånsrenter er aktivert på pågående utviklingsprosjekt, se note 2.

#### Note 5 - Skattekostnad

<i>Årets skattekostnad fordeler seg på:</i>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Endring av utsatt skatt	-483 421	-961 324
Skattekostnad ordinært resultat	<u>-483 421</u>	<u>-961 324</u>
 <i>Beregning av årets skattegrunnlag:</i>	 <b>2024</b>	 <b>2023</b>
Resultat før skatt	-2 197 368	-4 369 654
Endring midlertidige forskjeller	-4 012 394	-355 243
Årets skattegrunnlag	<u>-6 209 762</u>	<u>-4 724 897</u>
 <i>Oversikt over midlertidige forskjeller</i>	 <b>2024</b>	 <b>2023</b>
Driftsmidler	3 209 093	-569 749
Gevinst- og tapskonto	-934 206	-1 167 758
Sum	<u>2 274 887</u>	<u>-1 737 507</u>
Akkumulert fremførbart underskudd før konsernbidrag	-12 152 238	-5 942 476
Netto midlertidige forskjeller pr 31.12	<u>-9 877 351</u>	<u>-7 679 983</u>
 Utsatt skattefordel	 -2 173 017	 -1 689 596

Selskapet er en del av et konsern og det er vurdert på konsernnivå at utsatt skattefordel kan balanseføres, da fremførbart underskudd vil kunne benyttes av andre selskaper i samme skattekonsern.



## Falkenborgvegen 37 Eiendom AS

---

### Noter til regnskapet for 2024

#### Note 6 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Oversikt over aksjonærene i selskapet pr. 31.12:

	Ordinære aksjer	Eierandel	Stemmeandel
Leangen Utvikling AS	100	100 %	100 %

#### Note 7 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

	Aksjekapital	Udekket tap	Sum
Egenkapital 01.01	100 000	-2 513 404	-2 413 404
Årsresultat	0	-1 713 947	-1 713 947
Egenkapital 31.12	100 000	-4 227 351	-4 127 351

Selskapets egenkapital er tapt.

Det foreligger betydelige merverdier i selskapets eiendom, slik at den reelle egenkapitalen er langt høyere enn den bokførte egenkapitalen. Hensyntatt den reelle egenkapitalen er hele selskapets aksjekapital intakt. Styret vurderer situasjonen fortløpende og gjøre de tiltak som er nødvendige.

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

<i>Fordringer</i>	2024	2023
Kundefordringer	156 958	0
Andre fordringer	1 824	0
Sum	158 782	0
<i>Gjeld</i>	2024	2023
Leverandørgjeld	6 396	8 498
Annen langsiktig gjeld	34 947 095	23 599 491
Sum	34 953 491	23 607 989

All langsiktig gjeld forfaller innen 5 år etter regnskapsårets slutt.



Falkenborgvegen 37 Eiendom AS

---

## Årsrapport for 2024

- Årsregnskap
- Resultatregnskap
- Balanse
- Noter

### Revisjonsberetning



## Falkenborgvegen 37 Eiendom AS

### Resultatregnskap

	Note	2024	2023
<b>Driftsinntekter</b>			
Annen driftsinntekt		420 801	114 223
Sum driftsinntekter		<u>420 801</u>	<u>114 223</u>
<b>Driftskostnader</b>			
Avskrivning	2	39 063	0
Annen driftskostnad	3	4 278 877	3 095 780
Sum driftskostnader		<u>4 317 940</u>	<u>3 095 780</u>
Driftsresultat		<u>-3 897 139</u>	<u>-2 981 557</u>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt		1 535	916
Rentekostnad til foretak i samme konsern	4	-1 249 378	899 456
Annen finanskostnad		-448 858	489 557
Netto finansposter		<u>1 699 771</u>	<u>-1 388 097</u>
Ordinært resultat før skattekostnad		<u>-2 197 368</u>	<u>-4 369 654</u>
Skattekostnad på ordinært resultat	5	<u>-483 421</u>	<u>-961 324</u>
<b>Årsresultat</b>		<u>-1 713 947</u>	<u>-3 408 330</u>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer annen egenkapital	7	0	-894 926
Overføringer udekket tap	7	-1 713 947	-2 513 404
Sum disponert		<u>-1 713 947</u>	<u>-3 408 330</u>



## Falkenborgvegen 37 Eiendom AS

### Balanse pr. 31. desember

	Note	2024	2023
<b>Anleggsmidler</b>			
<i>Immaterielle eiendeler</i>			
Utsatt skattefordel	5	2 173 017	1 689 596
Sum immaterielle eiendeler		<u>2 173 017</u>	<u>1 689 596</u>
<i>Varige driftsmidler</i>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2	28 671 991	22 232 558
Sum varige driftsmidler		<u>28 671 991</u>	<u>22 232 558</u>
Sum anleggsmidler		<u>30 845 008</u>	<u>23 922 154</u>
<b>Omløpsmidler</b>			
<i>Fordringer</i>			
Kundefordringer		828 266	0
Andre fordringer		5 621	2 733 996
Sum fordringer		<u>833 887</u>	<u>2 733 996</u>
Bankinnskudd, kontanter og lignende		<u>144 562</u>	<u>589 844</u>
Sum omløpsmidler		<u>978 449</u>	<u>3 323 840</u>
Sum eiendeler		<u>31 823 457</u>	<u>27 245 994</u>



## Falkenborgvegen 37 Eiendom AS

### Balanse pr. 31. desember

	Note	2024	2023
<b>Egenkapital</b>			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	6, 7	100 000	100 000
Sum innskutt egenkapital		100 000	100 000
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Udekket tap	7	-4 227 352	-2 513 404
Sum opptjent egenkapital		-4 227 352	-2 513 404
Sum egenkapital		-4 127 352	-2 413 404
<b>Gjeld</b>			
<i>Annen langsiktig gjeld</i>			
Øvrig langsiktig gjeld	8	34 947 098	23 599 491
Sum annen langsiktig gjeld		34 947 098	23 599 491
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Leverandørgjeld	8	962 351	2 773 659
Annen kortsiktig gjeld		41 360	3 286 248
Sum kortsiktig gjeld		1 003 711	6 059 907
Sum gjeld		35 950 809	29 659 398
Sum egenkapital og gjeld		31 823 457	27 245 994

31. desember 2024  
Trondheim, 23. mai 2025

Trond Tuvstein  
Styremedlem

Karl Johan Kopreitan  
Styremedlem

Martin Lie-Nordsjø  
Styremedlem

Hans Døsen Hoff  
Styrets leder



## Falkenborgvegen 37 Eiendom AS

---

### Noter til regnskapet for 2024

#### Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

#### Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er tilsvarende kriterier lagt til grunn.

Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost med fradrag for planmessige avskrivninger. Dersom virkelig verdi av anleggsmidler er lavere enn balanseført verdi og verdifallet forventes ikke å være forbigående, er det foretatt nedskrivning til virkelig verdi. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives lineært over den økonomiske levetiden.

Omløpsmidler er vurdert til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Annen langsiktig gjeld og kortsiktig gjeld er vurdert til pålydende beløp.

#### Varige driftsmidler/avskrivninger

Varige driftsmidler er i balansen oppført til kostpris med fradrag av ordinære avskrivninger. Aktivering omfatter kostnader som gir en vesentlig oppgradering/forbedring av driftsmidlene. Ordinære avskrivninger er beregnet lineært, hvor avskrivninger er beregnet ut fra en økonomisk/teknisk levetid på driftsmiddelet. Ordinære avskrivninger er belastet årets driftskostnader.

Gevinst eventuelt tap ved avgang av varige driftsmidler er klassifisert som ordinær driftsinntekt/driftskostnad i resultatregnskapet.

Varige driftsmidler blir nedskrevet til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være av forbigående art. Nedskrivningen blir reversert når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er tilstede.

#### Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

#### 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. Utsatt skattefordel er valgt ikke bokført iht. unntaksregelen i God regnskapsskikk for små foretak.

#### Inntekter

Inntekt regnskapsføres når den er opptjent, altså når krav på vederlag oppstår. Dette skjer når tjenesten ytes, i takt med at arbeidet utføres. Inntektene regnskapsføres med verdien av vederlaget på transaksjonstidspunktet.



## Falkenborgvegen 37 Eiendom AS

### Noter til regnskapet for 2024

#### Note 2 - Varige driftsmidler

	Tomter	Anlegg under utførelse	Andre driftsmidler	Sum
Anskaffelseskost 01.01	34 822	22 033 255	164 481	22 232 558
Tilgang driftsmidler	0	4 749 845	30 833	4 780 678
Aktiverte byggelånsrenter 2022-2023	0	1 697 818	0	1 697 818
<b>Anskaffelseskost 31.12</b>	<b>34 822</b>	<b>28 480 918</b>	<b>195 314</b>	<b>28 711 054</b>
<b>Akk.avskrivning 31.12</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-39 063</b>	<b>-39 063</b>
<b>Balanseført pr. 31.12</b>	<b>34 822</b>	<b>28 480 918</b>	<b>156 251</b>	<b>28 671 991</b>
Årets avskrivninger	0	0	39 063	39 063
Økonomisk levetid			5 år	
Avskrivningsplan			Lineær	

Tilganger i "Anlegg under utførelse" ligger årets aktiverte rentekostnad med kr. 2 024 050, samt øvrige prosjektkostnader på kr. 2 725 795.

Se note 4 for forklaring vedrørende aktivering av byggelånsrenter fra tidligere år.

#### Note 3 - Lønnskostnad, antall ansatte, godtgjørelse, lån til ansatte m.m

Det har ikke vært ansatte i selskapet i 2024. Det foreligger således ikke lønnskostnader og selskapet faller ikke under lov om obligatorisk tjenstepensjon.

Det er ikke ytet honorar til styret i regnskapsåret.

Godtgjørelse til revisor er fordelt på følgende:	2024	2023
Revisjon	22 375	23 625
Annen revisjonsnær bistand	9 698	0
<b>Sum</b>	<b>32 073</b>	<b>23 625</b>

Merverdiavgift er inkludert i revisjonshonoraret.



## Falkenborgvegen 37 Eiendom AS

### Noter til regnskapet for 2024

#### Note 4 - Virkning av endring av regnskapsprinsipp

Selskapet har i 2024 endret prinsipp knyttet til balanseføring av byggelånsrenter tilknyttet utviklingsprosjekt. Tidligere resultatført rentekostnad i 2023 og 2022 er som følge av prinsippendringen korrigert. Selskapet har benyttet unntaksregler for små foretak, iht. rskl. § 4-3 (3), og resultatført virkningen av endring av regnskapsprinsipp fra tidligere år. Effekten er resultatført mot regnskapslinjene rentekostnad til foretak i samme konser og annen finanskostnad.

	<b>Resultat</b>
Byggelånsrenter 2022 (tidligere kostnadsført)	308 805
Byggelånsrenter 2023 (tidligere kostnadsført)	1 389 013
Sum resultateffekt ordinært resultat	<u>1 697 818</u>

Selskapet har benyttet unntaksregler for små foretak, iht. rskl. §6-6 jf. NRS 8.3.3, og unnlatt å omarbeide sammenligningstallene.

Byggelånsrenter er aktivert på pågående utviklingsprosjekt, se note 2.

#### Note 5 - Skattekostnad

<i>Årets skattekostnad fordeler seg på:</i>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Endring av utsatt skatt	-483 421	-961 324
Skattekostnad ordinært resultat	<u>-483 421</u>	<u>-961 324</u>
<i>Beregning av årets skattegrunnlag:</i>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Resultat før skatt	-2 197 368	-4 369 654
Endring midlertidige forskjeller	-4 012 394	-355 243
Årets skattegrunnlag	<u>-6 209 762</u>	<u>-4 724 897</u>
<i>Oversikt over midlertidige forskjeller</i>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Driftsmidler	3 209 093	-569 749
Gevinst- og tapskonto	-934 206	-1 167 758
Sum	<u>2 274 887</u>	<u>-1 737 507</u>
Akkumulert fremførbart underskudd før konsernbidrag	<u>-12 152 238</u>	<u>-5 942 476</u>
Netto midlertidige forskjeller pr 31.12	<u>-9 877 351</u>	<u>-7 679 983</u>
Utsatt skattefordel	-2 173 017	-1 689 596

Selskapet er en del av et konsern og det er vurdert på konsernnivå at utsatt skattefordel kan balanseføres, da fremførbart underskudd vil kunne benyttes av andre selskaper i samme skattekonsern.



## Falkenborgvegen 37 Eiendom AS

### Noter til regnskapet for 2024

#### Note 6 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Oversikt over aksjonærene i selskapet pr. 31.12:

	Ordinære aksjer	Eierandel	Stemmeandel
Leangen Utvikling AS	100	100 %	100 %

#### Note 7 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

	Aksjekapital	Udekket tap	Sum
Egenkapital 01.01	100 000	-2 513 404	-2 413 404
Årsresultat	0	-1 713 947	-1 713 947
Egenkapital 31.12	100 000	-4 227 351	-4 127 351

Selskapets egenkapital er tapt.

Det foreligger betydelige merverdier i selskapets eiendom, slik at den reelle egenkapitalen er langt høyere enn den bokførte egenkapitalen. Hensyntatt den reelle egenkapitalen er hele selskapets aksjekapital intakt. Styret vurderer situasjonen fortløpende og gjøre de tiltak som er nødvendige.

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

<i>Fordringer</i>	2024	2023
Kundefordringer	156 958	0
Andre fordringer	1 824	0
Sum	158 782	0
<i>Gjeld</i>	2024	2023
Leverandørgjeld	6 396	8 498
Annen langsiktig gjeld	34 947 095	23 599 491
Sum	34 953 491	23 607 989

All langsiktig gjeld forfaller innen 5 år etter regnskapsårets slutt.

**SIGNATURES****ALLEKIRJOITUKSET****UNDERSKRIFTER****SIGNATURER****UNDERSKRIFTER**

This documents contains 8 pages before this page  
Dokumentet inneholder 8 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 8 sivua ennen tätä sivua  
Dette dokument indeholder 8 sider før denne side

Detta dokument innehåller 8 sidor före denna sida

**Martin Lie-Nordsjø**

f69b309f-59a7-4391-8d52-73e252b57989 - 2025-05-23 12:21:53 UTC +03:00  
BankID - 982eac26-6f40-4359-abc3-54c9871fe25f - NO

**Hans Døsen Hoff**

2d6642f3-69e6-4f6e-b1a9-a907917a0094 - 2025-05-23 12:48:21 UTC +03:00  
BankID - a90150e2-0a2d-4bb7-938c-7dc4b14f188d - NO

**Trond Tuvstein**

2d252000-0122-49a5-a38a-4985c80f48b2 - 2025-05-23 16:04:58 UTC +03:00  
BankID - 2be9025e-b4fc-447e-a69e-bd880aea36e0 - NO

**Karl Johan Kopreitan**

928b0f0a-f509-4f48-9f49-f813d4a236e4 - 2025-05-23 16:36:39 UTC +03:00  
BankID - 18c5c2b1-3d75-4288-94ff-43a58130443c - NO

authority to sign  
representative  
custodial

asemavaltuuus  
nimenkirjoitusoikeus  
huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt  
fimateckningsrätt  
förvaltare

autoritet til å signere  
representant  
foresatte/verge

myndighed til at underskrive  
repræsentant  
frihedsberøvende

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet  
<https://sign.visma.net/nb/document-check/404d3161-e680-4ca1-bac9-9bf7d3b0ccd5>

 **visma sign**  
www.vismasign.com



Shape the future  
with confidence

Statsautoriserte revisorer  
Ernst & Young AS

Havnegata 9, 7010 Trondheim  
Postboks 1299 Pirsenteret, 7462 Trondheim

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

www.ey.no  
Medlemmer av Den norske Revisorforening

Til generalforsamlingen i Falkenborgvegen 37 Eiendom AS

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Falkenborgvegen 37 Eiendom 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 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 (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 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 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 utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betyggende 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.

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



**Shape the future  
with confidence**

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger 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 høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede 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 innholdet i og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Trondheim, 28. mai 2025  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Christian Ronæss  
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: 7EIQW-59WTC-X3URE-Y6ESP-DCG15-0EFD E



# 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."

## Ronæss, Christian

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: no\_bankid:9578-5994-4-555967

IP: 147.161.xxx.xxx

2025-05-28 19:24:53 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 7EIQW-59WTC-X3URE-Y6ESP-DCG15-0EPDE

Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglest med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se <https://eud.penneo.com>.

### Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.