



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 925 758 094
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: PEDER FALCKS VEG 3 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, 23.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	2	72 065	202 751 205
Annen driftsinntekt		1 650	
Sum inntekter		73 715	202 751 205
Kostnader			
Varekostnad	2		201 825 381
Annen driftskostnad	3	73 136	125 369
Sum kostnader		73 136	201 950 750
Driftsresultat		579	800 455
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt			63 921
Sum finansinntekter			63 921
Rentekostnad til foretak i samme konsern		170 074	
Annen finanskostnad		782	353 600
Sum finanskostnader		170 856	353 600
Netto finans		-170 856	-289 679
Ordinært resultat før skattekostnad		-170 277	510 776
Skattekostnad på ordinært resultat	4	-37 461	112 371
Ordinært resultat etter skattekostnad		-132 816	398 405
Årsresultat		-132 816	398 405
Overføringer og disponeringer			
Overføringer annen egenkapital	5	-132 816	398 406
Sum overføringer og disponeringer		-132 816	398 406



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	6	77 937 714	
Sum varige driftsmidler		77 937 714	
Sum anleggsmidler		77 937 714	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer	2		154 132 510
Fordringer			
Kundefordringer	2, 7	2 243 884	345 937 229
Andre fordringer	7	2 258 670	22 210 634
Sum fordringer		4 502 554	368 147 863
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 739 686	
Sum omløpsmidler		7 242 240	522 280 373
SUM EIENDELER		85 179 954	522 280 373
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5, 8	837 000	1 100 000
Overkurs	5	47 583 184	60 000 000
Annen innskutt egenkapital	5	17 560 583	17 693 399
Sum innskutt egenkapital		65 980 767	78 793 399



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	5		5 743 182
Sum opptjent egenkapital			5 743 182
Sum egenkapital		65 980 767	84 536 581
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4	411 456	6 608 747
Sum avsetninger for forpliktelser		411 456	6 608 747
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld	7	13 518 223	
Sum annen langsiktig gjeld		13 518 223	
Sum langsiktig gjeld		13 929 679	6 608 747
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner			386 575 430
Leverandørgjeld	7	320 207	39 027 954
Skyldige offentlige avgifter			1 965 287
Annen kortsiktig gjeld	7	4 949 301	3 566 373
Sum kortsiktig gjeld		5 269 508	431 135 044
Sum gjeld		19 199 187	437 743 791
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		85 179 954	522 280 372



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 531127

Enheten

Organisasjonsnummer: 925 758 094
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: PEDER FALCKS VEG 3 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: 925 758 094
PEDER FALCKS VEG 3 EIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	2	72 065	202 751 205
Annen driftsinntekt		1 650	
Sum inntekter		73 715	202 751 205
Kostnader			
Varekostnad	2		201 825 381
Annen driftskostnad	3	73 136	125 369
Sum kostnader		73 136	201 950 750
Driftsresultat		579	800 455
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt			63 921
Sum finansinntekter			63 921
Rentekostnad til foretak i samme konsern		170 074	
Annen finanskostnad		782	353 600
Sum finanskostnader		170 856	353 600
Netto finans		-170 856	-289 679
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på ordinært resultat	4	-37 461	112 371
Ordinært resultat etter skattekostnad		-132 816	398 405
Årsresultat		-132 816	398 405
Overføringer og disponeringer			
Overføringer annen egenkapital	5	-132 816	398 406
Sum overføringer og disponeringer		-132 816	398 406



Organisasjonsnr: 925 758 094
PEDER FALCKS VEG 3 EIENDOM AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	6	77 937 714	
Sum varige driftsmidler		77 937 714	
Sum anleggsmidler		77 937 714	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer	2		154 132 510
Fordringer			
Kundefordringer	2, 7	2 243 884	345 937 229
Andre fordringer	7	2 258 670	22 210 634
Sum fordringer		4 502 554	368 147 863
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 739 686	
Sum omløpsmidler		7 242 240	522 280 373
SUM EIENDELER		85 179 954	522 280 373
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5, 8	837 000	1 100 000
Overkurs	5	47 583 184	60 000 000
Annen innskutt egenkapital	5	17 560 583	17 693 399
Sum innskutt egenkapital		65 980 767	78 793 399
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	5		5 743 182
Sum opptjent egenkapital			5 743 182
Sum egenkapital		65 980 767	84 536 581
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4	411 456	6 608 747



Sum avsetninger for forpliktelse		411 456	6 608 747
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld	7	13 518 223	
Sum annen langsiktig gjeld		13 518 223	
Sum langsiktig gjeld		13 929 679	6 608 747
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner			386 575 430
Leverandørgjeld	7	320 207	39 027 954
Skyldige offentlige avgifter			1 965 287
Annen kortsiktig gjeld	7	4 949 301	3 566 373
Sum kortsiktig gjeld		5 269 508	431 135 044
Sum gjeld		19 199 187	437 743 791
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		85 179 954	522 280 372



Organisasjonsnr: 925 758 094
PEDER FALCKS VEG 3 EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
8

Antall aksjer og aksjeeiere

<u>Aksjeklasse</u>	<u>Ant. aksjer</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Bokført verdi</u>
Ordinære	837.00	1000.00	837000.00

<u>Aksjeeiere - fritekst</u>	<u>Antall</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Aksjeklasse</u>
Falkenborg Eiendom AS	837.00	100.00%	Ordinære aksjer

<u>Sum</u>	<u>Sum antall</u>	<u>Sum eierandel</u>
	837.00	100.00%

Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
0.00

Omløpsmidler Startdato Sluttdato Endring

Skattemessig fremf.undersk. Startdato Sluttdato Endring

Kortsiktig gjeld Startdato Sluttdato Endring



PEDER FALCKS VEG 3 EIENDOM AS

Noter til regnskapet for 2024

Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

Driftsinntekter

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres.

Inntekter fra prosjekter i 2023

Virksomheten knyttet til prosjekter består i all hovedsak av oppføring av boliger og næringseiendom på egne tomter (egenregi). Ved signering av avtale med kjøper anses risiko og kontroll for utførte arbeider overført til kunden, og en forholdsmessig andel av prosjektet vurderes å være utført i fremmedregi. Inntektsføringen for solgte enheter under oppføring følger prinsippet for løpende inntektsføring i takt med verdiskapingen.

Fullføringsgraden beregnes ut fra forholdet mellom påløpte projektkostnader og totalt estimerte projektkostnader. Hvis forventede totale projektkostnader forventes å overstige forventede projekttinntekter, blir totalt forventet tap på prosjektet kostnadsført

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler som er knyttet til varekretsløpet er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen. Tilsvarende klassifiseres gjeld som kortsiktig hvis gjelden forfaller til betaling innen ett år. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld med unntak av andre avsetninger balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Kundefordringer

Kundefordringer føres opp i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til påregnelig tap. Avsetning til påregnelig tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Opptjent inntekt knyttet til prosjekter i fremmedregi er presentert som kundefordring. Prosjekter under bygging -solgte består av projektkostnader for enheter hvor det er signert avtale, inkludert en forholdsmessig andel av den forventede prosjektfortjenesten

Varebeholdninger i 2023

Eiendommer under regulering: Består av eiendommer hvor det ikke er påbegynt bygging. Rentekostnader blir aktivert som en del av prosjektets verdi.

Prosjekter under bygging -usolgt: Består av produksjonskostnader på usolgte enheter under oppføring.

Usolgte ferdigstilte enheter: Består av produksjonskostnad for gjenstående usolgte enheter etter at prosjektet er ferdigstilt og solgte enheter er overlevert til kunde.



PEDER FALCKS VEG 3 EIENDOM AS

Noter til regnskapet for 2024

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 skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er fastsatt og skattevirkningen er beregnet på nettogrunnlaget. Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2023 til 2024.

Kontantstrøm

Ved utarbeidelse av kontantstrømoppstilling er den indirekte modellen benyttet. I kontanter o.l. inngår kasse- og bankbeholdninger samt likvide beholdninger som umiddelbart kan konverteres til kontanter uten vesentlig kursrisiko. Prosjektene er delvis byggelånsfinansiert. Kontantstrømmer tilknyttet endringer i løpende prosjekter presenteres som kontantstrøm fra drift under endring i netto utviklings- og utbyggingskostnader. Tilhørende endring i byggelånsfinansiering presenteres også som kontantstrøm fra drift på samme linje. Kontantstrøm fra drift vil dermed fremgå netto etter byggelånsfinansiering.

Note 2 - Prosjekter under bygging

Varer bestod pr. 31.12.23 av produksjonskostnader på enheter under oppføring som per tidspunkt for avleggelse av årsregnskapet for 2023 ikke var solgt, samt påløpte kostnader på eiendommer hvor bygging ikke er påstartet.

	2024	2023
Totalt bokførte prosjektkostnader	0	645 629 296
Prosjekter under bygging, solgt (inntektsført)	0	-491 496 785
Sum	0	154 132 511

I 2023 utgjorde inntektsføringer på igangværende anleggskontrakter kr. 202 751 205, bokført som salgsinntekt, men kostnader knyttet til opptjent inntekt utgjorde kr. 201 825 382, bokført som varekostnad. Opptjent, ikke fakturert inntekt knyttet til pågående prosjekt utgjorde pr. 31.12.23 kr. 345 937 229, bokført som kundefordringer.

I 2024 er bolig-delen av pågående prosjekt skilt ut i forbindelse med fisjon i selskapet, til Liljendal 3 Bolig AS. Gjenværende prosjektkostnader knyttet til næring er reklassifisert som tilgang varige driftsmidler i 2024 og prosjektet er ferdigstilt, se note XX.

Selskapet har ingen pågående utbyggingsprosjekter pr. 31.12.24.

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

Det har ikke vært ansatte i selskapet i 2024. Det foreligger således ikke lønnskostnader og selskapet faller ikke under lov om obligatorisk tjenestepensjon. Det er ikke utbetalt godtgjørelse til styret.

Det er i 2024 ikke kostnadsført godtgjørelse til revisor.



PEDER FALCKS VEG 3 EIENDOM AS

Noter til regnskapet for 2024

Note 4 - Skatt

<i>Årets skattekostnad fordeler seg på:</i>	2024	2023
Betalbar skatt	0	-4 886 340
Endring utsatt skatt	-37 461	4 998 711
Årets totale skattekostnad	<u>-37 461</u>	<u>112 371</u>
<i>Beregning av årets skattegrunnlag:</i>	2024	2023
Ordinært resultat før skattekostnad	-170 277	510 777
Endring i midlertidige forskjeller	-384 798	-17 738 986
Alminnelig inntekt	-555 075	-17 228 209
Anvendt fremførbart underskudd	0	-4 982 425
Mottatt konsernbidrag	0	22 210 634
Årets skattegrunnlag	<u>-555 075</u>	<u>0</u>
<i>Oversikt over midlertidige forskjeller</i>	2024	2023
Driftsmidler inkl goodwill	2 425 326	0
Tilvirkningskontrakt som ikke er fullført ved årsslutt	0	2 040 528
Sum	<u>2 425 326</u>	<u>2 040 528</u>
Akkumulert fremførbart underskudd før konsernbidrag	<u>-555 075</u>	<u>0</u>
Netto midlertidige forskjeller pr 31.12	<u>1 870 251</u>	<u>2 040 528</u>
Utsatt skattefordel/Utsatt skatt (22%)	411 455	448 916

Midlertidige forskjeller pr. 01.01.24 er omarbeidet som følge av gjennomført fisjon. Midlertidige forskjeller knyttet til eiendeler som er skilt ut i forbindelse med fisjonen er tatt ut av sammenligningstallene. Se note 5 for mer informasjon.

Note 5 - Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.	1 100 000	60 000 000	17 693 399	5 743 182	84 536 581
Årsresultat	0	0	0	-132 816	-132 816
Fisjon	-263 000	-12 416 816	0	-5 743 182	-18 422 998
Omdisponering av årets resultat	0	0	-132 816	132 816	0
Egenkapital 31.12.	<u>837 000</u>	<u>47 583 184</u>	<u>17 560 583</u>	<u>0</u>	<u>65 980 767</u>

Det er i 2024 gjennomført en fisjon med selskapet som overdragende selskap og Liljendal 3 Bolig AS (org.nr. 931 741 004) som overtakende selskap. Formålet med fisjonen er å skille ut nærmere bestemte eiendommer og eiendomsprosjekter fra det overdragende selskap til det overtakende selskap, for dermed å tilrettelegge for videreutvikling av de eiendommer og eiendomsprosjekter som skilles ut. Fisjonen skjedde med uendret eierskap, og med regnskapmessig- og skattemessig kontinuitet.



PEDER FALCKS VEG 3 EIENDOM AS

Noter til regnskapet for 2024

Note 6 - Varige driftsmidler

	Tomter, bygninger og annen eiendom	Sum
Tilgang egentilvirk. driftsm.	77 937 714	77 937 714
Anskaffelseskost 31.12.2024	77 937 714	77 937 714
Balanseført pr. 31.12.2024	77 937 714	77 937 714

Bygningen ble tatt i bruk helt på slutten av 2024 og det er derfor ikke bokført avskrivninger i 2024.

Note 7 - Mellomværende med selskap i samme konsern og tilknyttet selskap

<i>Fordringer</i>	2024	2023
Mottatt konsernbidrag	0	22 210 634
<i>Gjeld</i>	2024	2023
Leverandørgjeld tilknyttet selskap	9 650	0
Annen langsiktig gjeld til morselskap	13 518 223	0
Sum	13 527 873	0

I forbindelse med gjennomført fisjon oppstod det en fisjonsgjeld i selskapet. Denne fisjonsgjelden er overtatt av morselskapet i forbindelse med kjøpet av aksjene i selskapet i etterkant av fisjonen i 2024. Det er ikke stilt noe sikkerhet for lånet. Lånet er renteberegnet i 2024.

Bokført gjeld pr. 31.12.23 er i sin helhet fisjonert ut til overtakende selskap i forbindelse med gjennomført fisjon.

Note 8 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av:

	Antall	Pålydende	Balanseført
Ordinære	837	1 000	837 000

Oversikt over aksjonærene i selskapet pr. 31.12:

	Ordinære aksjer	Eier- andel	Stemme- andel
Falkenborg Eiendom AS	837	100 %	100 %



PEDER FALCKS VEG 3 EIENDOM AS

Årsrapport for 2024

- Årsregnskap**
- Resultatregnskap
 - Balanse
 - Noter

Revisjonsberetning



PEDER FALCKS VEG 3 EIENDOM AS

Resultatregnskap

	Note	2024	2023
Driftsinntekter			
Salgsinntekt	2	72 065	202 751 205
Annen driftsinntekt		1 650	0
Sum driftsinntekter		<u>73 715</u>	<u>202 751 205</u>
Driftskostnader			
Varekostnad	2	0	201 825 381
Annen driftskostnad	3	73 136	125 369
Sum driftskostnader		<u>73 136</u>	<u>201 950 750</u>
Driftsresultat		<u>579</u>	<u>800 455</u>
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		0	63 921
Rentekostnad til foretak i samme konsern		170 074	0
Annen finanskostnad		782	353 600
Netto finansposter		<u>-170 856</u>	<u>-289 679</u>
Ordinært resultat før skattekostnad		<u>-170 277</u>	<u>510 776</u>
Skattekostnad på ordinært resultat	4	<u>-37 461</u>	<u>112 371</u>
Årsresultat		<u>-132 816</u>	<u>398 405</u>
Overføringer og disponeringer			
Overføringer annen egenkapital	5	-132 816	398 406



PEDER FALCKS VEG 3 EIENDOM AS

Balanse pr. 31. desember

	Note	2024	2023
Anleggsmidler			
<i>Varige driftsmidler</i>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	6	77 937 714	0
Omløpsmidler			
Varer	2	0	154 132 510
<i>Fordringer</i>			
Kundefordringer	2	2 243 884	345 937 229
Andre fordringer	7	2 258 670	22 210 634
Sum fordringer		4 502 554	368 147 863
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 739 686	0
Sum omløpsmidler		7 242 240	522 280 373
Sum eiendeler		85 179 954	522 280 373



PEDER FALCKS VEG 3 EIENDOM AS

Balanse pr. 31. desember

	Note	2024	2023
Egenkapital			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	5, 8	837 000	1 100 000
Overkurs	5	47 583 184	60 000 000
Annen innskutt egenkapital	5	17 560 583	17 693 399
Sum innskutt egenkapital		<u>65 980 767</u>	<u>78 793 399</u>
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Annen egenkapital	5	0	5 743 182
Sum egenkapital		<u>65 980 767</u>	<u>84 536 581</u>
Gjeld			
<i>Avsetninger for forpliktelser</i>			
Utsatt skatt	4	411 456	6 608 747
<i>Annen langsiktig gjeld</i>			
Øvrig langsiktig gjeld	7	13 518 223	0
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		0	386 575 430
Leverandørgjeld	7	320 207	39 027 954
Skyldige offentlige avgifter		0	1 965 287
Annen kortsiktig gjeld		4 949 301	3 566 373
Sum kortsiktig gjeld		<u>5 269 508</u>	<u>431 135 044</u>
Sum gjeld		<u>19 199 187</u>	<u>437 743 791</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>85 179 954</u>	<u>522 280 372</u>

31. desember 2024
Trondheim, 23. mai 2025

Hans Døsen Hoff
Styrets leder

Martin Lie-Nordsjø
Styremedlem

Arnt Einar Andersen
Styremedlem

Leif Henrik Borge Olsen
Styremedlem

Trine Foosnæs
Daglig leder



PEDER FALCKS VEG 3 EIENDOM AS

Noter til regnskapet for 2024

Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

Driftsinntekter

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres.

Inntekter fra prosjekter i 2023

Virksomheten knyttet til prosjekter består i all hovedsak av oppføring av boliger og næringseiendom på egne tomter (egenregi). Ved signering av avtale med kjøper anses risiko og kontroll for utførte arbeider overført til kunden, og en forholdsmessig andel av prosjektet vurderes å være utført i fremmedregi. Inntektsføringen for solgte enheter under oppføring følger prinsippet for løpende inntektsføring i takt med verdiskapingen.

Fullføringsgraden beregnes ut fra forholdet mellom påløpte projektkostnader og totalt estimerte projektkostnader. Hvis forventede totale projektkostnader forventes å overstige forventede projekttinntekter, blir totalt forventet tap på prosjektet kostnadsført

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler som er knyttet til varekretsløpet er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen. Tilsvarende klassifiseres gjeld som kortsiktig hvis gjelden forfaller til betaling innen ett år. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld med unntak av andre avsetninger balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Kundefordringer

Kundefordringer føres opp i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til påregnelig tap. Avsetning til påregnelig tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Opptjent inntekt knyttet til prosjekter i fremmedregi er presentert som kundefordring. Prosjekter under bygging -solgte består av projektkostnader for enheter hvor det er signert avtale, inkludert en forholdsmessig andel av den forventede prosjektførtjenesten

Varebeholdninger i 2023

Eiendommer under regulering: Består av eiendommer hvor det ikke er påbegynt bygging. Rentekostnader blir aktivert som en del av prosjektets verdi.

Prosjekter under bygging -usolgt: Består av produksjonskostnader på usolgte enheter under oppføring.

Usolgte ferdigstilte enheter: Består av produksjonskostnad for gjenstående usolgte enheter etter at prosjektet er ferdigstilt og solgte enheter er overlevert til kunde.



PEDER FALCKS VEG 3 EIENDOM AS

Noter til regnskapet for 2024

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 skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er fastsatt og skattevirkningen er beregnet på nettogrunnlaget. Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2023 til 2024.

Kontantstrøm

Ved utarbeidelse av kontantstrømoppstilling er den indirekte modellen benyttet. I kontanter o.l. inngår kasse- og bankbeholdninger samt likvide beholdninger som umiddelbart kan konverteres til kontanter uten vesentlig kursrisiko. Prosjektene er delvis byggelånsfinansiert. Kontantstrømmer tilknyttet endringer i løpende prosjekter presenteres som kontantstrøm fra drift under endring i netto utviklings- og utbyggingskostnader. Tilhørende endring i byggelånsfinansiering presenteres også som kontantstrøm fra drift på samme linje. Kontantstrøm fra drift vil dermed fremgå netto etter byggelånsfinansiering.

Note 2 - Prosjekter under bygging

Varer bestod pr. 31.12.23 av produksjonskostnader på enheter under oppføring som per tidspunkt for avleggelse av årsregnskapet for 2023 ikke var solgt, samt påløpte kostnader på eiendommer hvor bygging ikke er påstartet.

	2024	2023
Totalt bokførte prosjektkostnader	0	645 629 296
Prosjekter under bygging, solgt (inntektsført)	0	-491 496 785
Sum	0	154 132 511

I 2023 utgjorde inntektsføringer på igangværende anleggskontrakter kr. 202 751 205, bokført som salgsinntekt, men kostnader knyttet til opptjent inntekt utgjorde kr. 201 825 382, bokført som varekostnad. Opptjent, ikke fakturert inntekt knyttet til pågående prosjekt utgjorde pr. 31.12.23 kr. 345 937 229, bokført som kundefordringer.

I 2024 er bolig-delen av pågående prosjekt skilt ut i forbindelse med fisjon i selskapet, til Liljendal 3 Bolig AS. Gjenværende prosjektkostnader knyttet til næring er reklassifisert som tilgang varige driftsmidler i 2024 og prosjektet er ferdigstilt, se note XX.

Selskapet har ingen pågående utbyggingsprosjekter pr. 31.12.24.

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

Det har ikke vært ansatte i selskapet i 2024. Det foreligger således ikke lønnskostnader og selskapet faller ikke under lov om obligatorisk tjenestepensjon. Det er ikke utbetalt godtgjørelse til styret.

Det er i 2024 ikke kostnadsført godtgjørelse til revisor.



PEDER FALCKS VEG 3 EIENDOM AS

Noter til regnskapet for 2024

Note 4 - Skatt

Årets skattekostnad fordeler seg på:	2024	2023
Betalbar skatt	0	-4 886 340
Endring utsatt skatt	-37 461	4 998 711
Årets totale skattekostnad	-37 461	112 371
<i>Beregning av årets skattegrunnlag:</i>	2024	2023
Ordinært resultat før skattekostnad	-170 277	510 777
Endring i midlertidige forskjeller	-384 798	-17 738 986
Alminnelig inntekt	-555 075	-17 228 209
Anvendt fremførbart underskudd	0	-4 982 425
Mottatt konsernbidrag	0	22 210 634
Årets skattegrunnlag	-555 075	0
<i>Oversikt over midlertidige forskjeller</i>	2024	2023
Driftsmidler inkl goodwill	2 425 326	0
Tilvirkningskontrakt som ikke er fullført ved årsslutt	0	2 040 528
Sum	2 425 326	2 040 528
Akkumulert fremførbart underskudd før konsernbidrag	-555 075	0
Netto midlertidige forskjeller pr 31.12	1 870 251	2 040 528
Utsatt skattefordel/Utsatt skatt (22%)	411 455	448 916

Midlertidige forskjeller pr. 01.01.24 er omarbeidet som følge av gjennomført fisjon. Midlertidige forskjeller knyttet til eiendeler som er skilt ut i forbindelse med fisjonen er tatt ut av sammenligningstallene. Se note 5 for mer informasjon.

Note 5 - Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.	1 100 000	60 000 000	17 693 399	5 743 182	84 536 581
Årsresultat	0	0	0	-132 816	-132 816
Fisjon	-263 000	-12 416 816	0	-5 743 182	-18 422 998
Omdisponering av årets resultat	0	0	-132 816	132 816	0
Egenkapital 31.12.	837 000	47 583 184	17 560 583	0	65 980 767

Det er i 2024 gjennomført en fisjon med selskapet som overdragende selskap og Liljendal 3 Bolig AS (org.nr. 931 741 004) som overtakende selskap. Formålet med fisjonen er å skille ut nærmere bestemte eiendommer og eiendomsprosjekter fra det overdragende selskap til det overtakende selskap, for dermed å tilrettelegge for videreutvikling av de eiendommer og eiendomsprosjekter som skilles ut. Fisjonen skjedde med uendret eierskap, og med regnskapmessig- og skattemessig kontinuitet.



PEDER FALCKS VEG 3 EIENDOM AS

Noter til regnskapet for 2024

Note 6 - Varige driftsmidler

	Tomter, bygninger og annen eiendom	Sum
Tilgang egentilvirk. driftsm.	77 937 714	77 937 714
Anskaffelseskost 31.12.2024	77 937 714	77 937 714
Balanseført pr. 31.12.2024	77 937 714	77 937 714

Bygningen ble tatt i bruk helt på slutten av 2024 og det er derfor ikke bokført avskrivninger i 2024.

Note 7 - Mellomværende med selskap i samme konsern og tilknyttet selskap

<i>Fordringer</i>	2024	2023
Mottatt konsernbidrag	0	22 210 634
<i>Gjeld</i>	2024	2023
Leverandørgjeld tilknyttet selskap	9 650	0
Annen langsiktig gjeld til morselskap	13 518 223	0
Sum	13 527 873	0

I forbindelse med gjennomført fisjon oppstod det en fisjonsgjeld i selskapet. Denne fisjonsgjelden er overtatt av morselskapet i forbindelse med kjøpet av aksjene i selskapet i etterkant av fisjonen i 2024. Det er ikke stilt noe sikkerhet for lånet. Lånet er renteberegnet i 2024.

Bokført gjeld pr. 31.12.23 er i sin helhet fisjonert ut til overtakende selskap i forbindelse med gjennomført fisjon.

Note 8 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av:

	Antall	Pålydende	Balanseført
Ordinære	837	1 000	837 000

Oversikt over aksjonærene i selskapet pr. 31.12:

	Ordinære aksjer	Eier- andel	Stemme- andel
Falkenborg Eiendom AS	837	100 %	100 %

**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

226bb166-1033-4dcb-91d3-f5e699bfea5c - 2025-05-23 12:20:37 UTC +03:00
BankID - db343bd7-1c22-4432-a82f-cc5d5ccd066f - NO

Hans Døsen Hoff

ce426444-c9f9-4e21-b57d-80fbeb34b0dd - 2025-05-23 12:20:08 UTC +03:00
BankID - a44dfb5-9fe9-429e-89f1-61de406331cc - NO

Leif Henrik Borge Olsen

Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: Lovn Holding as

27661448-3aaf-44a8-b080-5913327b5751 - 2025-05-25 16:50:36 UTC +03:00
BankID - 8a7dcbe6-1dd5-4060-80a9-6391cb1888e4 - NO

Authority to sign - Asemavaltuuus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

Trine Foosnæs

Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: Hoff Handel as

88d25f35-6d9d-45f7-9344-792849a49b68 - 2025-05-26 08:22:48 UTC +03:00
BankID - 2614b3bf-6915-4279-82fa-182a30d10386 - NO

Authority to sign - Asemavaltuuus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

Arnt Einar Andersen

676127c1-d285-4901-9f64-44ab23f9fb3b - 2025-05-27 16:01:05 UTC +03:00
BankID - c8e8f5dd-b513-4169-9553-a527076c1922 - NO

authority to sign
representative
custodial

asemavaltuuus
nimenkirjoitusoikeus
huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt
firmateckningsrätt
förvaltare

autoritet til å signere
representant
foresatte/verge

myndighed til at underskrive
repræsentant
frihedsberøvende



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 Peder Falcks Veg 3 Eiendom AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Peder Falcks Veg 3 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 og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige 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 modifiserer 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: 8EW46-80H3E-FX6DF-IV95Q-FM3FP-U35M6



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: 8EW16-80H3E-FX6DF-IV95Q-FM3FP-U35M6

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://eutd.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.