



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

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: Frank Rune Dale
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.06.2025

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, 22.07.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	2	3 631 000	15 874 516
Annen driftsinntekt		150 533	169 581
Sum inntekter		3 781 533	16 044 097
Kostnader			
Varekostnad	2	4 036 310	15 815 560
Annen driftskostnad	3	915 788	-3 341 501
Sum kostnader		4 952 098	12 474 059
Driftsresultat		-1 170 565	3 570 038
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		143 027	46 317
Sum finansinntekter		143 027	46 317
Annen finanskostnad		9	3 356
Sum finanskostnader		9	3 356
Netto finans		143 018	42 961
Ordinært resultat før skattekostnad		-1 027 547	3 612 999
Skattekostnad på ordinært resultat	4		22 357
Ordinært resultat etter skattekostnad		-1 027 547	3 590 642
Årsresultat		-1 027 547	3 590 642
Overføringer og disponeringer			
Overføringer annen egenkapital	5	-1 027 547	3 590 642
Sum overføringer og disponeringer		-1 027 547	3 590 642



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer	2		3 692 359
Fordringer			
Andre fordringer	6, 8	1 124 358	1 124 358
Sum fordringer		1 124 358	1 124 358
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 711 402	1 424 642
Sum omløpsmidler		4 835 760	6 241 359
SUM EIENDELER		4 835 760	6 241 359
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5, 7	100 000	100 000
Overkurs	5	4 000	4 000
Sum innskutt egenkapital		104 000	104 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 486 116	3 513 663
Udekket tap	5	1 486 116	3 513 663
Sum opptjent egenkapital		1 486 116	3 513 663
Sum egenkapital		1 590 116	3 617 663



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	8	65 802	65 802
Øvrig langsiktig gjeld	6	2 300 000	1 500 000
Sum annen langsiktig gjeld		2 365 802	1 565 802
Sum langsiktig gjeld		2 365 802	1 565 802
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	8	25 987	29 806
Betalbar skatt	4		22 357
Annen kortsiktig gjeld	6, 8	853 855	1 005 731
Sum kortsiktig gjeld		879 842	1 057 894
Sum gjeld		3 245 644	2 623 696
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 835 760	6 241 359



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 680687

Enheten

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

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: Frank Rune Dale
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.06.2025

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, 21.07.2025



Organisasjonsnr: 986 654 364
F.G. EIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	2	3 631 000	15 874 516
Annen driftsinntekt		150 533	169 581
Sum inntekter		3 781 533	16 044 097
Kostnader			
Varekostnad	2	4 036 310	15 815 560
Annen driftskostnad	3	915 788	-3 341 501
Sum kostnader		4 952 098	12 474 059
Driftsresultat		-1 170 565	3 570 038
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		143 027	46 317
Sum finansinntekter		143 027	46 317
Annen finanskostnad		9	3 356
Sum finanskostnader		9	3 356
Netto finans		143 018	42 961
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på ordinært resultat	4	-1 027 547	3 612 999
Ordinært resultat etter skattekostnad		-1 027 547	3 590 642
Årsresultat		-1 027 547	3 590 642
Overføringer og disponeringer			
Overføringer annen egenkapital	5	-1 027 547	3 590 642
Sum overføringer og disponeringer		-1 027 547	3 590 642



Organisasjonsnr: 986 654 364
F.G. EIENDOM AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer	2		3 692 359
Fordringer			
Andre fordringer	6, 8	1 124 358	1 124 358
Sum fordringer		1 124 358	1 124 358
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 711 402	1 424 642
Sum omløpsmidler		4 835 760	6 241 359
SUM EIENDELER		4 835 760	6 241 359
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5, 7	100 000	100 000
Overkurs	5	4 000	4 000
Sum innskutt egenkapital		104 000	104 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 486 116	3 513 663
Udekket tap	5	1 486 116	3 513 663
Sum opptjent egenkapital		1 486 116	3 513 663
Sum egenkapital		1 590 116	3 617 663
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	8	65 802	65 802
Øvrig langsiktig gjeld	6	2 300 000	1 500 000
Sum annen langsiktig gjeld		2 365 802	1 565 802
Sum langsiktig gjeld		2 365 802	1 565 802



Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	8	25 987	29 806
Betalbar skatt	4		22 357
Annen kortsiktig gjeld	6, 8	853 855	1 005 731
Sum kortsiktig gjeld		879 842	1 057 894
Sum gjeld		3 245 644	2 623 696
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 835 760	6 241 359



Organisasjonsnr: 986 654 364
F.G. EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
7

Antall aksjer og aksjeeiere

<u>Aksjeklasse</u>	<u>Ant. aksjer</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Bokført verdi</u>
Ordinære aksjer	100.00	1040.00	104000.00

<u>Aksjeeiere - fritekst</u>	<u>Antall</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Aksjeklasse</u>
Bo Eiendom AS	65.00	65.00%	Ordinære aksjer
Frada AS	35.00	35.00%	Ordinære aksjer

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

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

Note
3

Lønn og ytelser

Selskapet har ikke hatt ansatte i 2024. Det er ikke utbetalt godtgjørelse eller lønn til styre eller daglig leder. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Det er ikke stilt lån eller sikkerhet til daglig leder, styret, eiere eller nærstående.

Note

Ytelser til ledende personer
Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

Note

Ytelser til revisjon



<u>Revisjon</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	80627.00	39599.00
<u>Andre tjenester</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
		47450.00
<u>Sum godtgjørelse til revisor</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	80627.00	87049.00

Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
0.00

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

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



F.G. Eiendom AS

Årsrapport for 2024

- Årsregnskap
- Resultatregnskap
- Balanse
- Noter

Revisjonsberetning

Penneo Dokumentnr: 0E7XY-C7CJJ-NK0UK-ZNW0J-SUDUJ-96DZ9



F.G. Eiendom AS

Resultatregnskap

	Note	2024	2023
Driftsinntekter			
Salgsinntekt	2	3 631 000	15 874 516
Annen driftsinntekt		150 533	169 581
Sum driftsinntekter		<u>3 781 533</u>	<u>16 044 097</u>
Driftskostnader			
Varekostnad	2	4 036 310	15 815 560
Annen driftskostnad	3	915 788	-3 341 501
Sum driftskostnader		<u>4 952 098</u>	<u>12 474 059</u>
Driftsresultat		<u>-1 170 565</u>	<u>3 570 038</u>
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		143 027	46 317
Annen finanskostnad		9	3 356
Netto finansposter		<u>143 018</u>	<u>42 961</u>
Ordinært resultat før skattekostnad		<u>-1 027 547</u>	<u>3 612 999</u>
Skattekostnad på ordinært resultat	4	<u>0</u>	<u>22 357</u>
Årsresultat		<u>-1 027 547</u>	<u>3 590 642</u>
Overføringer og disponeringer			
Overføringer annen egenkapital	5	<u>-1 027 547</u>	<u>3 590 642</u>

Penneo Dokumentnr: 0E7XY-C7CJJ-NK0UK-ZNW0J-SUDUJ-96DZ9



F.G. Eiendom AS

Balanse pr. 31. desember

	Note	2024	2023
Omløpsmidler			
Prosjekt i arbeid	2	<u>0</u>	<u>3 692 359</u>
<i>Fordringer</i>			
Andre fordringer	6	1 124 358	1 124 358
Bankinnskudd, kontanter og lignende		<u>3 711 402</u>	<u>1 424 642</u>
Sum omløpsmidler		<u>4 835 760</u>	<u>6 241 359</u>
Sum eiendeler		<u>4 835 760</u>	<u>6 241 359</u>

Penneo Dokumentnr: 0E7XY-C7CJ-NK0UK-ZNWOJ-SUDUJ-96DZ9



F.G. Eiendom AS

Balanse pr. 31. desember

	Note	2024	2023
Egenkapital			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	5, 7	100 000	100 000
Overkurs	5	4 000	4 000
Sum innskutt egenkapital		<u>104 000</u>	<u>104 000</u>
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Annen egenkapital		<u>1 486 116</u>	<u>3 513 663</u>
Sum opptjent egenkapital		<u>1 486 116</u>	<u>3 513 663</u>
Sum egenkapital		<u>1 590 116</u>	<u>3 617 663</u>
Gjeld			
<i>Annen langsiktig gjeld</i>			
Gjeld til eiere	8	65 802	65 802
Øvrig langsiktig gjeld	6	<u>2 300 000</u>	<u>1 500 000</u>
Sum annen langsiktig gjeld		<u>2 365 802</u>	<u>1 565 802</u>
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Leverandørgjeld		25 987	29 806
Betalbar skatt	4	0	22 357
Annen kortsiktig gjeld	6	<u>853 855</u>	<u>1 005 731</u>
Sum kortsiktig gjeld		<u>879 842</u>	<u>1 057 894</u>
Sum gjeld		<u>3 245 644</u>	<u>2 623 696</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>4 835 760</u>	<u>6 241 359</u>

31. desember 2024
Frekhaug, 30. juni 2025

Bjørn-Petter Sivertsen
styrets leder

Frank Rune Dale
styremedlem / daglig leder

Tor Christian Sivertsen
styremedlem

Penneo Dokumentnr: 0E7XY-C7CJ-NNK0UK-ZNW0J-SUDUJ-96DZ9



F.G. 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.

Salgsinntekter

Inntektsføring ved salg av leiligheter skjer på leveringstidspunktet.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Prosjekt i arbeid

Prosjektkostnader aktiveres løpende etterhvert som kostnadene påløper.

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

Skatter

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22% på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført. Netto utsatt skattefordel balanseføres ikke i henhold til unntak for små foretak.



F.G. Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2024

Note 2 - Varer

	2024	2023
Prosjekt i arbeid	0	3 692 359

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

Selskapet vurderer hver leilighet som en langsiktig tilvirkningskontrakt. Inntektsføring og kostnadsføring av de langsiktige tilvirkningskontraktene skjer etter fullført kontraktsmetode. Pr 31.12.2024 har selskapet overlevert 36 av totalt 36 leiligheter. Den siste leiligheten er overlevert og tatt til inntekt i 2024, og resterende beløp fra prosjekt i arbeid kostnadsføres den siste leiligheten.

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

Selskapet har ikke hatt ansatte i 2024. Det er ikke utbetalt godtgjørelse eller lønn til styre eller daglig leder. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Det er ikke stilt lån eller sikkerhet til daglig leder, styret, eiere eller nærstående.

<i>Godtgjørelse til revisor er fordelt på følgende:</i>	2024
Revisjon	80 627
Bistand utarbeidelse regnskap og ligningspapirer	0
Annen revisjonsrelatert bistand	0
Sum	<u>80 627</u>

Merverdiavgift er ikke inkludert i revisjonshonoraret.



F.G. Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2024

Note 4 - Skatt

<i>Årets skattekostnad fordeler seg på:</i>	2024	2023
Betalbar skatt	0	22 357
Årets totale skattekostnad	<u>0</u>	<u>22 357</u>
 <i>Beregning av årets skattegrunnlag:</i>	 2024	 2023
Ordinært resultat før skattekostnad	-1 027 547	3 612 999
Permanente forskjeller	2 940	1 423
Endring i midlertidige forskjeller	<u>689 760</u>	<u>-3 512 800</u>
Årets skattegrunnlag	<u>-334 847</u>	<u>101 622</u>
Betalbar skatt (22%) av årets skattegrunnlag	0	22 357
 <i>Oversikt over midlertidige forskjeller</i>	 2024	 2023
Utestående fordringer	0	-100 000
Gevinst- og tapskonto	-40 960	-51 200
Regnskapsmessige avsetninger, fremtidig vedlikehold mv	<u>-2 300 000</u>	<u>-1 500 000</u>
Sum	<u>-2 340 960</u>	<u>-1 651 200</u>
Akkumulert fremførbart underskudd før konsernbidrag	<u>-334 847</u>	<u>0</u>
Netto midlertidige forskjeller pr 31.12	-2 675 807	-1 651 200
Forskjeller som ikke inngår i utsatt skatt/-skattefordel	<u>-2 675 807</u>	<u>-1 651 200</u>
Sum	0	0

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

Note 5 - Egenkapital

	Aksjekapital	Overkursfond	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.24	100 000	4 000	3 513 663	3 617 663
Årsresultat	0	0	-1 027 547	-1 027 547
Tilleggsutbytte i løpet av året	0	0	-1 000 000	-1 000 000
Egenkapital 31.12.24	100 000	4 000	1 486 116	1 590 116

Det ble vedtatt og utbetalt tilleggsutbytte på kr 1 000 000 i løpet av året, i henhold til beslutning på ekstraordinær generalforsamling.



F.G. Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2024

Note 6 - Fordringer og gjeld

<i>Langsiktig gjeld med forfall mindre enn ett år</i>	2024	2023
Avsetning garantiforpliktelse	1 000 000	0
Sum	<u>1 000 000</u>	<u>0</u>
<i>Langsiktig gjeld med forfall senere enn ett år</i>	2024	2023
Avsetning garantiforpliktelse	1 300 000	1 500 000
Sum	<u>1 300 000</u>	<u>1 500 000</u>
<i>Fordringer</i>	2024	2023
Alvar Kommune	1 004 389	1 004 389
Sum	<u>1 004 389</u>	<u>1 004 389</u>

Selskapet inngikk i 2022 en avtale om overføring av justeringsrett for merverdiavgift med Alvar Kommune. Justeringsretten utgjorde opprinnelig kr. 1 770 970. Justeringsretten inntektsføres i takt med opptjening frem til 2030, og utgjør en resterende fordring på kr. 1 004 389 per 31.12.2024 etter fradrag for 15% administrasjonskostnader.

I kjøpskontrakten for Alver Brygge-tomten mellom F.G. Eiendom AS (FGE) og tidligere eier forpliktet FGE seg til å oppføre et nytt naust for tidligere eier, til erstatning for et naust som stod på eiendommen da FGE overtok. Kostnadene med dette var forventet å bli minimale, men det ble likevel avsatt TNOK 500 i regnskapet. En utseksjonering av arealet som ble satt av til bygging var vanskelig å gjennomføre og det ble enighet om kompensasjon fra FGE til tidligere eier istedet. Kompensasjonsbeløpet endte på MNOK 1 og inngår i avsetning for garantiforpliktelser pr 31.12.24. Beløpet er utbetalt i 2025.

Note 7 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av:

	Antall	Pålydende	Balansført
Ordinære aksjer	100	1 040	104 000

Oversikt over aksjonærene i selskapet pr. 31.12:

	Ordinære aksjer	Eierandel	Stemmeandel
Bo Eiendom AS	65	65 %	65 %
Frada AS	35	35 %	35 %
Sum	<u>100</u>	<u>100 %</u>	<u>100 %</u>

Frada AS er eid av daglig leder

Bo Eiendom AS er eid av styreleder og styremedlem



F.G. Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2024

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

<i>Øvrig langsiktig gjeld</i>	2024	2023
Annen gjeld	65 802	65 802

Selskapets har mottatt løpende finansiering av eierselskapene Frada AS og Bo Eiendom AS, både i forbindelse med oppstart og ved løpende finansieringsbehov. Gjeld til eierselskaper er innfridd i 2024. Resterende gjeld vedrører daglig leder som har betalt diverse fakturaer privat i perioden 2015-2024.



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."

Sivertsen, Tor Christian

Styremedlem

På vegne av: F.G. Eiendom AS

Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1073995

IP: 77.16.xxx.xxx

2025-07-09 09:09:39 UTC



Sivertsen, Bjørn-Petter

Styreleder

På vegne av: F.G. Eiendom AS

Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1064415

IP: 91.245.xxx.xxx

2025-07-09 09:59:47 UTC



Dale, Frank Rune

Styremedlem

På vegne av: F.G. Eiendom AS

Serienummer: no_bankid:9578-5992-4-2200600

IP: 158.248.xxx.xxx

2025-07-10 09:18:04 UTC



Dale, Frank Rune

Daglig leder

På vegne av: F.G. Eiendom AS

Serienummer: no_bankid:9578-5992-4-2200600

IP: 158.248.xxx.xxx

2025-07-10 09:18:04 UTC



Penneo Dokumentnr: 0E7XY-C7CJJ-NK0UK-ZNW0J-SUDUJ-96D29

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 forseglet 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.



Shape the future
with confidence

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

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

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

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

Til generalforsamlingen i F.G. Eiendom AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for F.G. 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.

Bergen, 14. juli 2025
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Truls Nesslin
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: 09RCC-BV/M9X-QJEKV-BPC5X-8YD88-JBL0Z



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Nesslin, Truls

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: no_bankid:9578-5993-4-2263660

IP: 87.58.xxx.xxx

2025-07-14 12:00:36 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 09RCC-BVM9X-QJEKV-BPC5X-8YD8B-JBL0Z

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.



F.G. 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.

Salgsinntekter

Inntektsføring ved salg av leiligheter skjer på leveringstidspunktet.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Prosjekt i arbeid

Prosjektkostnader aktiveres løpende etterhvert som kostnadene påløper.

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

Skatter

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22% på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført. Netto utsatt skattefordel balanseføres ikke i henhold til unntak for små foretak.



F.G. Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2024

Note 2 - Varer

	2024	2023
Prosjekt i arbeid	0	3 692 359

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

Selskapet vurderer hver leilighet som en langsiktig tilvirkningskontrakt. Inntektsføring og kostnadsføring av de langsiktige tilvirkningskontraktene skjer etter fullført kontraktsmetode. Pr 31.12.2024 har selskapet overlevert 36 av totalt 36 leiligheter. Den siste leiligheten er overlevert og tatt til inntekt i 2024, og resterende beløp fra prosjekt i arbeid kostnadsføres den siste leiligheten.

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

Selskapet har i regnskapsåret sysselsatt totalt 0 årsverk.

Selskapet har ikke hatt ansatte i 2024. Det er ikke utbetalt godtgjørelse eller lønn til styre eller daglig leder. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Det er ikke stilt lån eller sikkerhet til daglig leder, styret, eiere eller nærstående.

Godtgjørelse til revisor er fordelt på følgende:

	2024
Revisjon	80 627
Bistand utarbeidelse regnskap og ligningspapirer	0
Annen revisjonsrelatert bistand	0
Sum	<u>80 627</u>

Merverdiavgift er ikke inkludert i revisjonshonoraret.



F.G. Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2024

Note 4 - Skatt

<i>Årets skattekostnad fordeler seg på:</i>	2024	2023
Betalbar skatt	0	22 357
Årets totale skattekostnad	<u>0</u>	<u>22 357</u>
<i>Beregning av årets skattegrunnlag:</i>	2024	2023
Ordinært resultat før skattekostnad	-1 027 547	3 612 999
Permanente forskjeller	2 940	1 423
Endring i midlertidige forskjeller	689 760	-3 512 800
Årets skattegrunnlag	<u>-334 847</u>	<u>101 622</u>
Betalbar skatt (22%) av årets skattegrunnlag	0	22 357
<i>Oversikt over midlertidige forskjeller</i>	2024	2023
Utestående fordringer	0	-100 000
Gevinst- og tapskonto	-40 960	-51 200
Regnskapsmessige avsetninger, fremtidig vedlikehold mv	-2 300 000	-1 500 000
Sum	<u>-2 340 960</u>	<u>-1 651 200</u>
Akkumulert fremførbart underskudd før konsernbidrag	<u>-334 847</u>	<u>0</u>
Netto midlertidige forskjeller pr 31.12	-2 675 807	-1 651 200
Forskjeller som ikke inngår i utsatt skatt/-skattefordel	-2 675 807	-1 651 200
Sum	<u>0</u>	<u>0</u>

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

Note 5 - Egenkapital

	Aksjekapital	Overkursfond	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.24	100 000	4 000	3 513 663	3 617 663
Årsresultat	0	0	-1 027 547	-1 027 547
Tilleggsutbytte i løpet av året	0	0	-1 000 000	-1 000 000
Egenkapital 31.12.24	<u>100 000</u>	<u>4 000</u>	<u>1 486 116</u>	<u>1 590 116</u>

Det ble vedtatt og utbetalt tilleggsutbytte på kr 1 000 000 i løpet av året, i henhold til beslutning på ekstraordinær generalforsamling.



F.G. Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2024

Note 6 - Fordringer og gjeld

<i>Langsiktig gjeld med forfall mindre enn ett år</i>	2024	2023
Avsetning garantiforpliktelse	1 000 000	0
Sum	<u>1 000 000</u>	<u>0</u>
<i>Langsiktig gjeld med forfall senere enn ett år</i>	2024	2023
Avsetning garantiforpliktelse	1 300 000	1 500 000
Sum	<u>1 300 000</u>	<u>1 500 000</u>
<i>Fordringer</i>	2024	2023
Alvar Kommune	1 004 389	1 004 389
Sum	<u>1 004 389</u>	<u>1 004 389</u>

Selskapet inngikk i 2022 en avtale om overføring av justeringsrett for merverdiavgift med Alvar Kommune. Justeringsretten utgjorde opprinnelig kr. 1 770 970. Justeringsretten inntektsføres i takt med opptjening frem til 2030, og utgjør en resterende fordring på kr. 1 004 389 per 31.12.2024 etter fradrag for 15% administrasjonskostnader.

I kjøpskontrakten for Alver Brygge-tomten mellom F.G. Eiendom AS (FGE) og tidligere eier forpliktet FGE seg til å oppføre et nytt naust for tidligere eier, til erstatning for et naust som stod på eiendommen da FGE overtok. Kostnadene med dette var forventet å bli minimale, men det ble likevel avsatt TNOK 500 i regnskapet. En utseksjonering av arealet som ble satt av til bygging var vanskelig å gjennomføre og det ble enighet om kompensasjon fra FGE til tidligere eier istedet. Kompensasjonsbeløpet endte på MNOK 1 og inngår i avsetning for garantiforpliktelser pr 31.12.24. Beløpet er utbetalt i 2025.

Note 7 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av:

	Antall	Pålydende	Balansført
Ordinære aksjer	100	1 040	104 000

Oversikt over aksjonærene i selskapet pr. 31.12:

	Ordinære aksjer	Eierandel	Stemmeandel
Bo Eiendom AS	65	65 %	65 %
Frada AS	35	35 %	35 %
Sum	100	100 %	100 %

Frada AS er eid av daglig leder

Bo Eiendom AS er eid av styreleder og styremedlem



F.G. Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2024

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

<i>Øvrig langsiktig gjeld</i>	2024	2023
Annen gjeld	65 802	65 802

Selskapets har mottatt løpende finansiering av eierselskapene Frada AS og Bo Eiendom AS, både i forbindelse med oppstart og ved løpende finansieringsbehov. Gjeld til eierselskaper er innfridd i 2024. Resterende gjeld vedrører daglig leder som har betalt diverse fakturaer privat i perioden 2015-2024.