



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: Petter Sivertsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 31.08.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

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, 21.08.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	3	41 875 917	64 148 225
Annen driftsinntekt		73 576	
Sum inntekter		41 949 493	64 148 225
Kostnader			
Varekostnad	3	41 535 022	53 259 577
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	100 000	
Annen driftskostnad	2	386 343	314 821
Sum kostnader		42 021 365	53 574 398
Driftsresultat		-71 872	10 573 827
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		10 290	10 260
Sum finansinntekter		10 290	10 260
Annen finanskostnad		2 934 190	4 086 052
Sum finanskostnader		2 934 190	4 086 052
Netto finans		-2 923 900	-4 075 792
Ordinært resultat før skattekostnad		-2 995 772	6 498 035
Ordinært resultat etter skattekostnad		-2 995 772	6 498 035
Årsresultat		-2 995 772	6 498 035
Overføringer og disponeringer			
Overføringer annen egenkapital	8	-2 995 772	6 498 035
Sum overføringer og disponeringer		-2 995 772	6 498 035



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4	2 900 000	
Sum varige driftsmidler		2 900 000	
Sum anleggsmidler		2 900 000	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer	3	40 428 275	66 760 072
Fordringer			
Kundefordringer		100 000	
Andre fordringer		880 000	5 000
Sum fordringer		980 000	5 000
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 685 523	799 319
Sum omløpsmidler		43 093 798	67 564 391
SUM EIENDELER		45 993 798	67 564 391
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	8, 9	100 000	100 000
Overkurs	8	4 000	4 000
Sum innskutt egenkapital		104 000	104 000
Opptjent egenkapital			



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Udekket tap	8	-4 093 395	-1 097 623
Sum opptjent egenkapital		-4 093 395	-1 097 623
Sum egenkapital	10	-3 989 395	-993 623
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	5	13 497 877	12 088 374
Øvrig langsiktig gjeld	6	1 700 000	
Sum annen langsiktig gjeld		15 197 877	12 088 374
Sum langsiktig gjeld		15 197 877	12 088 374
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	31 988 492	54 335 506
Leverandørgjeld		2 615 458	2 019 544
Annen kortsiktig gjeld		181 366	114 590
Sum kortsiktig gjeld		34 785 316	56 469 640
Sum gjeld		49 983 193	68 558 014
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		45 993 798	67 564 391



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 871144

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: Petter Sivertsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 31.08.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

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, 26.10.2021



Organisasjonsnr: 986 654 364
F.G. EIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	3	41 875 917	64 148 225
Annen driftsinntekt		73 576	
Sum inntekter		41 949 493	64 148 225
Kostnader			
Varekostnad	3	41 535 022	53 259 577
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	100 000	
Annen driftskostnad	2	386 343	314 821
Sum kostnader		42 021 365	53 574 398
Driftsresultat		-71 872	10 573 827
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		10 290	10 260
Sum finansinntekter		10 290	10 260
Annen finanskostnad		2 934 190	4 086 052
Sum finanskostnader		2 934 190	4 086 052
Netto finans		-2 923 900	-4 075 792
Ordinært resultat før skattekostnad		-2 995 772	6 498 035
Ordinært resultat etter skattekostnad		-2 995 772	6 498 035
Årsresultat		-2 995 772	6 498 035
Overføringer og disponeringer			
Overføringer annen egenkapital	8	-2 995 772	6 498 035
Sum overføringer og disponeringer		-2 995 772	6 498 035



Organisasjonsnr: 986 654 364
F.G. EIENDOM AS

BALANSE

Beløp i: NOK **Note** **2020** **2019**

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler
Tomter, bygninger og
annen fast eiendom 4
Sum varige driftsmidler

2 900 000
2 900 000

Sum anleggsmidler

2 900 000

0

Omløpsmidler

Varer

Sum varer 3

40 428 275

66 760 072

Fordringer

Kundefordringer
Andre fordringer
Sum fordringer

100 000
880 000
980 000

5 000
5 000

Bankinnskudd, kontanter
og lignende
Sum bankinnskudd,
kontanter og lignende

1 685 523

799 319

Sum omløpsmidler

43 093 798

67 564 391

SUM EIENDELER

45 993 798

67 564 391

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital 8, 9
Overkurs 8
Sum innskutt egenkapital

100 000
4 000
104 000

100 000
4 000
104 000

Opptjent egenkapital

Udekket tap 8
Sum opptjent egenkapital

-4 093 395
-4 093 395

-1 097 623
-1 097 623

Sum egenkapital 10

-3 989 395

-993 623

Gjeld

Langsiktig gjeld
Annen langsiktig gjeld
Langsiktig konserngjeld 5

13 497 877

12 088 374



Øvrig langsiktig gjeld	6	1 700 000	
Sum annen langsiktig gjeld		15 197 877	12 088 374
Sum langsiktig gjeld		15 197 877	12 088 374
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	6	31 988 492	54 335 506
Leverandørgjeld		2 615 458	2 019 544
Annen kortsiktig gjeld		181 366	114 590
Sum kortsiktig gjeld		34 785 316	56 469 640
Sum gjeld		49 983 193	68 558 014
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		45 993 798	67 564 391



Organisasjonsnr: 986 654 364
F.G. EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
9

Antall aksjer og aksjeeiere

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

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

Note
2

Lønn og ytelser

Selskapet har ikke hatt ansatte i 2020. 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.

Note

Ytelser til revisjon

<u>Revisjon</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	47900.00	36000.00
<u>Andre tjenester</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	33680.00	11300.00
<u>Sum godtgjørelse til revisor</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	81580.00	47300.00

Note



Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.00



F.G. Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2020

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.

Note 2 - Lønnskostnader, antall ansatte, lån til ansatte og godtgjørelse til revisor

Selskapet har ikke hatt ansatte i 2020. 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.

Godtgjørelse til revisor er fordelt på følgende:

2020

Revisjon	47 900
Bistand utarbeidelse regnskap og ligningspapirer	16 480
Annen revisjonsrelatert bistand	17 200
Sum	<u>81 580</u>

Merverdiavgift er ikke inkludert i revisjonshonoraret.



F.G. Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2020

Note 3 - Varer

	2020	2019
Prosjekt i arbeid	40 428 275	66 760 072

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 kontraktmetode. Pr 31.12.2020 har selskapet overlevert 24 av totalt 36 leiligheter. 9 av disse er overlevert og tatt til inntekt i 2020, mens tilhørende andel av estimert totalkostnad er kostnadsført.

Andel av påløpt kostnad knyttet til de resterende 12 ikke-solgte leilighetene er balanseført som prosjekt i arbeid.

Note 4 - Varige driftsmidler

	Tomter, bygninger annen fast eiendom	Sum
Tilgang kjøpte driftsmidler	3 000 000	3 000 000
Anskaffelseskost 31.12.20	3 000 000	3 000 000
Akk.nedskr. 31.12.	-100 000	-100 000
Balanseført pr. 31.12.20	2 900 000	2 900 000
Årets nedskrivninger	100 000	100 000

Selskapet overtok en bolig i forbindelse med salg av leilighet. Denne boligen er solgt videre i 2021 med et tap på ca kr. 100 000

Note 5 - Mellomværende med selskap i samme konsern og tilknyttet selskap

<i>Øvrig langsiktig gjeld</i>	2020	2019
Frada AS	950 478	950 478
Bo Eiendom AS	12 508 132	11 095 239
Annen gjeld	39 268	42 658
Sum	13 497 878	12 088 375

Selskapets har mottatt løpende finansiering av eierselskapene Frada AS og Bo Eiendom AS, både i forbindelse med oppstart og ved løpende finansieringsbehov.



F.G. Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2020

Note 6 - Fordringer og gjeld

	2020	2019
<i>Langsiktig gjeld med forfall mindre enn ett år</i>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	31 988 492	54 335 506
Sum	31 988 492	54 335 506
<i>Langsiktig gjeld med forfall senere enn ett år</i>		
Avsetning garantiforpliktelse	1 700 000	0
Sum	1 700 000	0
<i>Pantsatte eiendeler</i>		
Varelager / Tomter, bygninger	40 428 275	66 760 072
Sum	40 428 275	66 760 072

Selskapets byggelån forfaller til betaling i september 2021, men det forventes at lånet vil bli ytterligere forlenget.

Note 7 - Skatt

<i>Beregning av årets skattegrunnlag:</i>	2020	2019
Ordinært resultat før skattekostnad	-2 995 772	6 498 035
Endring i midlertidige forskjeller	1 800 000	0
Alminnelig inntekt	-1 195 772	6 498 035
Anvendt fremførbart underskudd	0	-6 498 035
Årets skattegrunnlag	-1 195 772	0
<i>Oversikt over midlertidige forskjeller</i>		
Driftsmidler inkl goodwill	-100 000	0
Regnskapsmessige avsetninger, fremtidig vedlikehold mv	-1 700 000	0
Sum	-1 800 000	0
Akkumulert fremførbart underskudd før konsernbidrag	-2 312 264	-1 116 492
Netto midlertidige forskjeller pr 31.12	-4 112 264	-1 116 492
Utsatt skattefordel/Utsatt skatt (22%)	-904 698	-245 628

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



F.G. Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2020

Note 8 - Egenkapital

	Aksjekapital	Overkursfond	Udekket tap	Sum
Egenkapital 01.01.20	100 000	4 000	-1 097 623	-993 623
Årsresultat	0	0	-2 995 772	-2 995 772
Egenkapital 31.12.20	100 000	4 000	-4 093 395	-3 989 395

Selskapets aksjekapital er tapt. Se ytterligere omtale i note 10.

Note 9 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av:

	Antall	Pålydende	Balanseført
Ordinære aksjer	1 000	100	100 000

Oversikt over aksjonærene i selskapet pr. 31.12:

	Ordinære aksjer	Eierandel	Stemmeandel
Bo Eiendom AS	650	65 %	65 %
Frada AS	350	35 %	35 %
Sum	1 000	100 %	100 %

Frada AS er eid av daglig leder

Bo Eiendom AS er indirekte eid av styreleder og styremedlem

Note 10 - Hendelser etter balansedagen og fortsatt drift

Det pågående utbruddet av coronaviruset (COVID-19) vil fortsatt kunne ha negativ effekt på selskapets drift og økonomiske resultater i perioden fremover. Omfanget, varigheten og økonomisk effekten av disse forholdene er usikkert og avhengig av fremtidig utvikling som ikke kan nøyaktig estimeres på nåværende tidspunktet. Hvis situasjonen vedvarer over tid kan dette redusere selskapets inntekter og øke verdirisikoen knyttet til selskapets fordringer og byggeprosjekt.

Selskapets egenkapital er tapt på grunn av tidligere års underskudd. Selskapets balanse består av usolgte leiligheter balanseført til andel av kostpris. Dersom disse leilighetene selges til forventet salgssum er det merverdier i balansen som medfører at egenkapitalen vil gjenvinnes.

Selskapet fokuserer nå på aktivt salg av leilighetene og forventer å vinne tilbake den tapte egenkapitalen etter hvert som leilighetene selges. Utbruddet av coronaviruset har medført at salgsprosessen har tatt noe lenger tid en først antatt, men selskapet ser signaler om bedring i markedet.

Selskapets byggelån er under reforhandling og ny avtale forventes signert i løpet av september 2021. Videre har eierselskapene solid egenkapital og likviditet og har vist vilje til å tilføre midler ved behov.

Regnskapet er derfor avlagt under forutsetningen om fortsatt drift.



F.G. Eiendom AS

Årsrapport for 2020

- Årsregnskap**
- Resultatregnskap**
- Balanse**
- Noter**

Revisjonsberetning



F.G. Eiendom AS

Resultatregnskap

	Note	2020	2019
Driftsinntekter			
Salgsinntekt	3	41 875 917	64 148 225
Annen driftsinntekt		73 576	0
Sum driftsinntekter		<u>41 949 493</u>	<u>64 148 225</u>
Driftskostnader			
Varekostnad	3	41 535 022	53 259 577
Nedskrivning	4	100 000	0
Annen driftskostnad	2	386 343	314 821
Sum driftskostnader		<u>42 021 365</u>	<u>53 574 398</u>
Driftsresultat		<u>-71 872</u>	<u>10 573 827</u>
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		10 290	10 260
Annen finanskostnad		2 934 190	4 086 052
Netto finansposter		<u>-2 923 900</u>	<u>-4 075 792</u>
Ordinært resultat før skattekostnad		<u>-2 995 772</u>	<u>6 498 035</u>
Årsresultat		<u>-2 995 772</u>	<u>6 498 035</u>
Overføringer og disponeringer			
Overføringer annen egenkapital	8	<u>-2 995 772</u>	<u>6 498 035</u>



F.G. Eiendom AS

Balanse pr. 31. desember

	Note	2020	2019
Anleggsmidler			
<i>Varige driftsmidler</i>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4	2 900 000	0
Sum varige driftsmidler		<u>2 900 000</u>	<u>0</u>
Sum anleggsmidler		<u>2 900 000</u>	<u>0</u>
Omløpsmidler			
Prosjekt i arbeid	3	<u>40 428 275</u>	<u>66 760 072</u>
<i>Fordringer</i>			
Kundefordringer		100 000	0
Andre fordringer		<u>880 000</u>	<u>5 000</u>
Sum fordringer		<u>980 000</u>	<u>5 000</u>
Bankinnskudd, kontanter og lignende		<u>1 685 523</u>	<u>799 319</u>
Sum omløpsmidler		<u>43 093 798</u>	<u>67 564 391</u>
Sum eiendeler		<u>45 993 798</u>	<u>67 564 391</u>




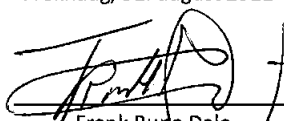
F.G. Eiendom AS

Balanse pr. 31. desember

	Note	2020	2019
Egenkapital			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	8, 9	100 000	100 000
Overkurs	8	4 000	4 000
Sum innskutt egenkapital		<u>104 000</u>	<u>104 000</u>
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Udekket tap	8	<u>-4 093 395</u>	<u>-1 097 623</u>
Sum opptjent egenkapital		<u>-4 093 395</u>	<u>-1 097 623</u>
Sum egenkapital	10	<u>-3 989 395</u>	<u>-993 623</u>
Gjeld			
<i>Annen langsiktig gjeld</i>			
Gjeld til eiere	5	13 497 877	12 088 374
Øvrig langsiktig gjeld	6	<u>1 700 000</u>	<u>0</u>
Sum annen langsiktig gjeld		<u>15 197 877</u>	<u>12 088 374</u>
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	31 988 492	54 335 506
Leverandørgjeld		2 615 458	2 019 544
Annen kortsiktig gjeld		<u>181 366</u>	<u>114 590</u>
Sum kortsiktig gjeld		<u>34 785 316</u>	<u>56 469 640</u>
Sum gjeld		<u>49 983 193</u>	<u>68 558 014</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>45 993 798</u>	<u>67 564 391</u>

31. desember 2020
Frekhaug, 31. august 2021


Bjørn-Petter Sivertsen
Styrets leder


Frank Rune Dale
Styremedlem / daglig leder


Tor Christian Sivertsen
Styremedlem



F.G. Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2020

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.

Note 2 - Lønnskostnader, antall ansatte, lån til ansatte og godtgjørelse til revisor

Selskapet har ikke hatt ansatte i 2020. 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.

Godtgjørelse til revisor er fordelt på følgende:

	2020
Revisjon	47 900
Bistand utarbeidelse regnskap og ligningspapirer	16 480
Annen revisjonsrelatert bistand	17 200
Sum	<u>81 580</u>

Merverdiavgift er ikke inkludert i revisjonshonoraret.



F.G. Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2020

Note 3 - Varer

	2020	2019
Prosjekt i arbeid	40 428 275	66 760 072

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 kontraktmetode. Pr 31.12.2020 har selskapet overlevert 24 av totalt 36 leiligheter. 9 av disse er overlevert og tatt til inntekt i 2020, mens tilhørende andel av estimert totalkostnad er kostnadsført.

Andel av påløpt kostnad knyttet til de resterende 12 ikke-solgte leilighetene er balanseført som prosjekt i arbeid.

Note 4 - Varige driftsmidler

	Tomter, bygninger annen fast eiendom	Sum
Tilgang kjøpte driftsmidler	3 000 000	3 000 000
Anskaffelseskost 31.12.20	3 000 000	3 000 000
Akk.nedskr. 31.12.	-100 000	-100 000
Balanseført pr. 31.12.20	2 900 000	2 900 000
Årets nedskrivninger	100 000	100 000

Selskapet overtok en bolig i forbindelse med salg av leilighet. Denne boligen er solgt videre i 2021 med et tap på ca kr. 100 000

Note 5 - Mellomværende med selskap i samme konsern og tilknyttet selskap

Øvrig langsiktig gjeld	2020	2019
Frada AS	950 478	950 478
Bo Eiendom AS	12 508 132	11 095 239
Annen gjeld	39 268	42 658
Sum	13 497 878	12 088 375

Selskapets har mottatt løpende finansiering av eierselskapene Frada AS og Bo Eiendom AS, både i forbindelse med oppstart og ved løpende finansieringsbehov.



F.G. Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2020

Note 6 - Fordringer og gjeld

	2020	2019
<i>Langsiktig gjeld med forfall mindre enn ett år</i>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	31 988 492	54 335 506
Sum	31 988 492	54 335 506
<i>Langsiktig gjeld med forfall senere enn ett år</i>		
Avsetning garantiforpliktelse	1 700 000	0
Sum	1 700 000	0
<i>Pantsatte eiendeler</i>		
Varelager / Tomter, bygninger	40 428 275	66 760 072
Sum	40 428 275	66 760 072

Selskapets byggelån forfaller til betaling i september 2021, men det forventes at lånet vil bli ytterligere forlenget.

Note 7 - Skatt

	2020	2019
<i>Beregning av årets skattegrunnlag:</i>		
Ordinært resultat før skattekostnad	-2 995 772	6 498 035
Endring i midlertidige forskjeller	1 800 000	0
Alminnelig inntekt	-1 195 772	6 498 035
Anvendt fremførbart underskudd	0	-6 498 035
Årets skattegrunnlag	-1 195 772	0
<i>Oversikt over midlertidige forskjeller</i>		
Driftsmidler inkl goodwill	-100 000	0
Regnskapsmessige avsetninger, fremtidig vedlikehold mv	-1 700 000	0
Sum	-1 800 000	0
Akkumulert fremførbart underskudd før konsernbidrag	-2 312 264	-1 116 492
Netto midlertidige forskjeller pr 31.12	-4 112 264	-1 116 492
Utsatt skattefordel/Utsatt skatt (22%)	-904 698	-245 628

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



F.G. Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2020

Note 8 - Egenkapital

	Aksjekapital	Overkursfond	Udekket tap	Sum
Egenkapital 01.01.20	100 000	4 000	-1 097 623	-993 623
Årsresultat	0	0	-2 995 772	-2 995 772
Egenkapital 31.12.20	100 000	4 000	-4 093 395	-3 989 395

Selskapets aksjekapital er tapt. Se ytterligere omtale i note 10.

Note 9 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av:

	Antall	Pålydende	Balansført
Ordinære aksjer	1 000	100	100 000

Oversikt over aksjonærene i selskapet pr. 31.12.:

	Ordinære aksjer	Eierandel	Stemmeandel
Bo Eiendom AS	650	65 %	65 %
Frada AS	350	35 %	35 %
Sum	1 000	100 %	100 %

Frada AS er eid av daglig leder

Bo Eiendom AS er indirekte eid av styreleder og styremedlem

Note 10 - Hendelser etter balansedagen og fortsatt drift

Det pågående utbruddet av coronaviruset (COVID-19) vil fortsatt kunne ha negativ effekt på selskapets drift og økonomiske resultater i perioden fremover. Omfanget, varigheten og økonomisk effekten av disse forholdene er usikkert og avhengig av fremtidig utvikling som ikke kan nøyaktig estimeres på nåværende tidspunktet. Hvis situasjonen vedvarer over tid kan dette redusere selskapets inntekter og øke verdirisikoen knyttet til selskapets fordringer og byggeprosjekt.

Selskapets egenkapital er tapt på grunn av tidligere års underskudd. Selskapets balanse består av usolgte leiligheter balansført til andel av kostpris. Dersom disse leilighetene selges til forventet salgssum er det merverdier i balansen som medfører at egenkapitalen vil gjenvinnes.

Selskapet fokuserer nå på aktivt salg av leilighetene og forventer å vinne tilbake den tapte egenkapitalen etter hvert som leilighetene selges. Utbruddet av coronaviruset har medført at salgsprosessen har tatt noe lenger tid en først antatt, men selskapet ser signaler om bedring i markedet.

Selskapets byggelån er under reforhandling og ny avtale forventes signert i løpet av september 2021. Videre har eierselskapene solid egenkapital og likviditet og har vist vilje til å tilføre midler ved behov.

Regnskapet er derfor avlagt under forutsetningen om fortsatt drift.



**Building a better
working world**

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Thormøhlens gate 53 D, NO-5006 Bergen
Postboks 6163, NO-5892 Bergen

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

Fax:

www.ey.no

Medlemmer av Den norske revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i F.G. Eiendom AS

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for F.G. Eiendom AS som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

Etter vår mening er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2020 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i avsnittet *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet i samsvar med de relevante etiske kravene i Norge knyttet til revisjon slik det kreves i lov og forskrift. Vi har også overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike selskapet eller legge ned virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan skyldes misligheter eller feil og er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg

- ▶ identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller 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 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;



Building a better
working world

2

- ▶ vurderer 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 foreligger vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet. Hvis slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, må vi modifisere vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapets evne til fortsatt drift ikke lenger er til stede;
- ▶ vurderer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

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

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendige i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Bergen, 30. september 2021
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Truls Nesslin
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: G2TMS-TY647-MEKPS-2T4KL-K6OPB-TV7ME



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."

Truls Nesslin

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: 9578-5993-4-2263660

IP: 85.165.xxx.xxx

2021-09-30 17:25:58 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: G2TM5-TY647-MEKPS-2T4KL-K6OPB-TVYME

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validate>