



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer:	918 501 134
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Foretaksnavn:	EMGODS BOLIG AS
Forretningsadresse:	Sandesundsveien 2 1724 SARPSBORG

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2024 - 31.12.2024
-------------------------	-------------------------

### Konsern

Morselskap i konsern:	Ja
Konsernregnskap lagt ved:	Nei

### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet:	Nei
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet:	Regnskapslovens alminnelige regler

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet:	Øyvind Harridsleff
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	04.07.2025

### 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, 13.07.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	1, 2	2 298 997	4 449 540
Annen driftsinntekt	1	279 400	128 560
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 578 397</b>	<b>4 578 100</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	3	7 876 164	9 563 082
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	4, 5	197 396	183 396
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	4, 5		
Annen driftskostnad	3	2 059 467	1 920 085
<b>Sum kostnader</b>		<b>10 133 027</b>	<b>11 666 563</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-7 554 630</b>	<b>-7 088 463</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap	6, 7	47 506 203	28 965 945
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	2	17 013 964	21 371 583
Annen renteinntekt			73 987
Annen finansinntekt		336	7 769
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>64 520 503</b>	<b>50 419 284</b>
Nedskrivning av finansielle eiendeler	6		69 683 043
Rentekostnad til foretak i samme konsern	2	15 223 747	23 482 998
Annen rentekostnad			469
Annen finanskostnad		9 074 634	666
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>24 298 381</b>	<b>93 167 176</b>
<b>Netto finans</b>	7	<b>40 222 122</b>	<b>-42 747 892</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>32 667 492</b>	<b>-49 836 355</b>
Skattekostnad (-inntekt)	8	572 805	-90 133
<b>Årsresultat</b>		<b>32 094 687</b>	<b>-49 746 222</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>32 094 687</b>	<b>-49 746 222</b>



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>Totalresultat</b>		<b>32 094 687</b>	<b>-49 746 222</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Avsatt til annen egenkapital		32 094 687	
Overført fra annen egenkapital			-49 746 222
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>32 094 687</b>	<b>-49 746 222</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utvikling	4		
Konsesjoner, patenter o.l.	4	28 191	85 187
Utsatt skattefordel	8		571 627
Goodwill	4		
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>28 191</b>	<b>656 814</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	5		
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	5	257 568	397 968
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>257 568</b>	<b>397 968</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	6	12 100 339	12 100 339
Investering i annet foretak i samme konsern	6		
Lån til foretak i samme konsern	9	199 170 309	162 002 697
Investeringer i tilknyttet selskap	6	3 750 000	3 750 000
Andre langsiktige fordringer	10		8 635
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>215 020 648</b>	<b>177 861 671</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>215 306 407</b>	<b>178 916 453</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	9	678 860	747 438
Andre kortsiktige fordringer	9	45 052	51 131
Konsernfordringer	9, 9	8 368 871	31 985 744
<b>Sum fordringer</b>	9	<b>9 092 783</b>	<b>32 784 313</b>
<b>Investeringer</b>			
Aksjer og andeler i foretak i samme konsern	6		



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd	11	382 115	425 075
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>382 115</b>	<b>425 075</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>9 474 898</b>	<b>33 209 388</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>224 781 305</b>	<b>212 125 841</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

##### Innskutt egenkapital

Aksjekapital	12	100 000	100 000
Annen innskutt egenkapital		3 507 610	3 507 610
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>3 607 610</b>	<b>3 607 610</b>

##### Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	14	39 946 838	7 852 151
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>39 946 838</b>	<b>7 852 151</b>

##### Sum egenkapital

13	<b>43 554 448</b>	<b>11 459 761</b>
----	-------------------	-------------------

#### Gjeld

##### Langsiktig gjeld

Utsatt skatt	8	1 178	
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>1 178</b>	

##### Annen langsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner	9		
Langsiktig konserngjeld	9, 10	178 387 168	186 730 887
Øvrig langsiktig gjeld	10		
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>178 387 168</b>	<b>186 730 887</b>

##### Sum langsiktig gjeld

	<b>178 388 346</b>	<b>186 730 887</b>
--	--------------------	--------------------

##### Kortsiktig gjeld

Leverandørgjeld	9	622 652	426 235
Betalbar skatt	8		



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Skyldig offentlige avgifter		1 155 797	796 997
Kortsiktig konserngjeld	9	380 458	1
Annen kortsiktig gjeld	9	679 605	12 711 960
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>9</b>	<b>2 838 511</b>	<b>13 935 193</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>181 226 857</b>	<b>200 666 079</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>224 781 305</b>	<b>212 125 841</b>



# Årsregnskap 2024 Emgods Bolig AS

Styrets årsberetning  
Resultatregnskap  
Balanse  
Kontantstrøm  
Noter til regnskapet

Org.nr.: 918 501 134



## Årsberetning 2024 for Emgods Bolig AS

### Virksomhetens art og formål.

Selskapets formål er investering i aksjer, andeler og fast eiendom med fokus på boligutvikling, samt deltakelse i andre virksomheter. Selskapets forretningskontor er Sandesundsveien 2, 1724 Sarpsborg i Sarpsborg kommune.

### Redegjørelse for årsregnskapet

Selskapet er et holdingselskap, og salgsinntektene i 2024 kommer fra salg av tjenester til datterselskap. Resultat etter skatt i 2024 var på kr 32 094 687 mot kr.-49 746 222 i 2023. Det gode resultatet i året skyldes i hovedsak et utbytte fra datterselskapet Ryggeveien 33 AS. Selskapets likviditetsbeholdning var ved årets slutt kr 382 115 mot kr.417 935 på samme tid i 2023. Sum egenkapital pr.31.12.2024 er på kr. 43 554 448 mot kr. 11 459 761 i fjoråret. Dette tilsvarer en egenkapitalandel på 19,4% (5,4% i fjor). Selskapet eier aksjer med en verdi på kr 15 850 339 og har fordringer på datterselskaper på kr 208 132 662. Selskapet er finansiert gjennom gjeld til morselskapet på kr .175 923 570.

Samlet kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter i selskapet var negativt på kr 6 229 617 og driftsresultatet var negativt på kr 7 554 630.

Kontantstrøm fra investeringsaktiviteter var på kr -41 913 343 og kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter var på kr 48 100 000. Kontantstrømmene skyldes til stor del inn- og utbetalinger av gjeld til konsernselskap.

Utvikling i resultat og egenkapital er som forventet. Selskapet inngår i konsernregnskapet til Soland Invest.

Styret mener årsregnskapet gir et rettmessig bilde av selskapets eiendeler, gjeld, finansielle stilling og resultat.

### Fremtidig Utvikling

Det forventes inntekt på investeringene i datterselskap under de kommende årene, i tråd med salg av usolgte enheter og muligheter for nye prosjekter. Styret presiserer at det normalt er betydelig usikkerhet knyttet til vurderingen av fremtidige forhold. Se nærmere omtale av dette under avsnitt for fortsatt drift.

### Sentrale risikoer og usikkerhetsfaktorer

Styret er ingen spesielle risikoer tilknyttet lovgivning eller annet som direkte truer selskapets eksistens og fremtid ut over ordinær forretningsrisiko for bransjen.

### Finansiell risiko

Selskapets formål innen investeringer i eiendom og boligutvikling betyr at selskapets investeringer har en lang horisont. Etter styrets mening er finansiell risiko relativt lav for slike investeringer.

### Markedsrisiko

Emgods Bolig AS er i liten grad eksponert for endringer i valutakurser. Selskapet er eksponert for endringer i rentenivået, da all selskapets gjeld har flytende rente. Videre kan endringer i rentenivået påvirke investeringsmulighetene i fremtidige perioder.

### Kredittrisiko

Risikoen for tap på fordringer er vurdert som lav. Emgods Bolig AS har ikke tidligere hatt vesentlige tap på fordringer.

### Fortsatt drift

Selskapet eies og administreres per tidspunkt for regnskapsavleggelse av konkursboet Frigaard Property Group AS. Frigaard Property Group AS ble begjært konkurs i juni 2025. Det er også åpnet konkurs i Emgods Bolig AS' søsterselskap Frigaard Entreprenør AS.



På tidspunkt for regnskapsavleggelsen er det ikke avklart om boet vil realisere enkelteiendeler i selskapet eller selge selskapet. Ved salg av enkelteiendeler vil selskapet etterhvert bli avvirket. Styret forventer at eiendelene kan selges til et beløp minst tilsvarende balanseført verdi. Ved salg av selskapet så forventes en salgspris høyere balanseført verdi av egenkapitalen. Dette forutsetter imidlertid at eventuelle krav fra kreditorer i Frigaard Entreprenør AS og/eller Frigaard Property Group AS som kan ha sikkerhetsstillelse i selskapets eiendeler frafaller sin eventuelle sikkerhetsstillelse.

Mulige krav som følge av sikkerhetsstillelse regnes som inntruffet som følge av en hendelse etter balansedagen uten effekt for regnskapet pr 31.12.24. Det er på tidspunktet for regnskapsavleggelsen ikke mulig å estimere de eventuelle kravenes størrelse på en pålitelig måte. Som følge av de forhold og usikkerheter som er beskrevet vurderer styret at det foreligger en vesentlig usikkerhet om fortsatt drift..

## Arbeidsmiljø

Sykefraværet i 2024 var på 3,6 % av den totale arbeidstiden i regnskapsåret.

Det har ikke forekommet alvorlige arbeidsuhell eller ulykker i løpet av året.

Styret og daglig leder anser arbeidsmiljøet i selskapet som tilfredsstillende. Selskapet vill arbeide videre med å forebygge sykefravær og skader og har satt i gang tiltak i form av treningstilbud for de ansatte.

Selskapet har en stabil og kompetent bemanning og er kjent som en attraktiv arbeidsgiver, og har derfor normalt ingen vansker med å rekruttere kvalifiserte personer til ledige stillinger.

## Likestilling

Av totalt 4 ansatte ved årets slutt er det 1 kvinne og 3 menn, selskapets personalpolitikk anses å være kjønnsnøytral på alle områder.

Alle styremedlemmene er menn. Styret er bevisst på de samfunnsmessige forventninger om tiltak for å fremme likestilling i virksomhetens styre, og vil vurdere løpende om det er nødvendig med tiltak på sikt for å innfri samfunnets forventninger til dette.

Selskapet arbeider aktivt for å forhindre diskriminering som følge av nedsatt funksjonsevne, etnisitet, nasjonal opprinnelse, hudfarge, religion eller livssyn. Aktivitetene omfatter blant annet rekruttering, lønns- og arbeidsvilkår, forfremmelse, utviklingsmuligheter og beskyttelse mot trakassering. Styret har ikke funnet det nødvendig å iverksette tiltak med hensyn til likestilling.

## Ytre miljø

Selskapets virksomhet er ikke regulert av konsesjoner eller pålegg.

Bedriften forurensar ikke det ytre miljø utover hva som er normalt i bransjen. Emgods Bolig AS har i året blitt i sertifisert som Miljøfyrtårn. Ledelsen i selskapet ar bidratt aktivt inn i konsernets arbeidsgruppe for å fastsette en bærekraftstrategi for konsernet hvor man avgrensar, unngår grønnvasking, fastsetter felles mål og prioriteringer, samt har utarbeidet handlingsplan for å bli bedre på bærekraft både i konsernet og Frigaard Bolig med datterselskap isolert.

## Åpenhetsloven

Selskapet har god oversikt over faktiske og potensielle negative konsekvenser for grunnleggende menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold knyttet til virksomhetens forretningsvirksomhet og ved produkter/tjenester knyttet til virksomhetens leverandørkjede.

Selskapet publiserte i juni 2024 på sin hjemmeside en redegjørelse for aktsomhetsvurderingene i henhold til lovens krav.

Selskapet er forsinket med å offentliggjøre en oppdatert redegjørelse på hjemmesiden til [www.fpg.no](http://www.fpg.no). En redegjørelse for regnskapsåret 2024 aktsomhetsvurderingene i henhold til lovens krav vil publiseres så snart som mulig.

## Redegjørelse for årsregnskapet og resultatdisponering

Etter styrets oppfatning gir fremlagt resultatregnskap og balanse med noter uttrykk for virksomhetens resultat



for 2024 og økonomiske stilling ved årsskiftet. Regnskapet er fremlagt med forutsetning av fortsatt drift.

## Årsresultat og disponeringer

I 2024 hadde selskapet et resultat etter skattekostnad på kr 32 094 687 som foreslås disponert slik:

Disponering	Beløp
Overført til annen egenkapital	32 094 687
<b>Sum disponeringer</b>	<b>32 094 687</b>

Sarpsborg, 04.07.2025  
Styret i Emgods Bolig AS

Erik Parmer  
styreleder



## Resultatregnskap

Emgods Bolig AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2024	2023
Salgsinntekt	1, 2	2 298 997	4 449 540
Annen driftsinntekt	1	279 400	128 560
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>2 578 397</b>	<b>4 578 100</b>
Lønnskostnad	3	7 876 164	9 563 082
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	4, 5	197 396	183 396
Annen driftskostnad	3	2 059 467	1 920 085
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>10 133 027</b>	<b>11 666 563</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-7 554 630</b>	<b>-7 088 463</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap	6, 7	47 506 203	28 965 945
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	2	17 013 964	21 371 583
Annen renteinntekt		0	73 987
Annen finansinntekt		336	7 769
Nedskrivning av finansielle eiendeler	6	0	69 683 043
Rentekostnad til foretak i samme konsern	2	15 223 747	23 482 998
Annen rentekostnad		0	469
Annen finanskostnad		9 074 634	666
<b>Resultat av finansposter</b>	<b>7</b>	<b>40 222 122</b>	<b>-42 747 892</b>
<b>Resultat før skatt</b>		<b>32 667 492</b>	<b>-49 836 355</b>
Skattekostnad (-inntekt)	8	572 805	-90 133
<b>Resultat (underskudd)</b>		<b>32 094 687</b>	<b>-49 746 222</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>32 094 687</b>	<b>-49 746 222</b>
Avsatt til annen egenkapital		32 094 687	0
Overført fra annen egenkapital		0	49 746 222
<b>Sum overføringer</b>		<b>32 094 687</b>	<b>-49 746 222</b>



## Balanse

Emgods Bolig AS

Eiendeler	Note	2024	2023
<b>Anleggsmidler</b>			
Konsesjoner, patenter o.l.	4	28 191	85 187
Utsatt skattefordel	8	0	571 627
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>28 191</b>	<b>656 814</b>
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	5	257 568	397 968
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>257 568</b>	<b>397 968</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i datterselskap	6	12 100 339	12 100 339
Lån til foretak i samme konsern	9	199 170 309	162 002 697
Investeringer i tilknyttet selskap	6	3 750 000	3 750 000
Andre langsiktige fordringer	10	0	8 635
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>215 020 648</b>	<b>177 861 671</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>215 306 407</b>	<b>178 916 453</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	9	678 860	747 438
Andre kortsiktige fordringer	9	45 052	51 131
Konsernfordringer	9	8 368 871	28 965 945
Innestående i konsernkontoordning	9	0	3 019 799
<b>Sum fordringer</b>	<b>9</b>	<b>9 092 783</b>	<b>32 784 313</b>
Bankinnskudd	11	382 115	425 075
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>9 474 898</b>	<b>33 209 388</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>224 781 305</b>	<b>212 125 841</b>



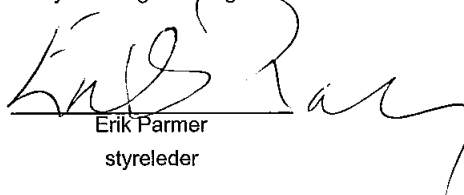
## Balanse

Emgods Bolig AS

Egenkapital og gjeld	Note	2024	2023
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	12	100 000	100 000
Annen innskutt egenkapital		3 507 610	3 507 610
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>3 607 610</b>	<b>3 607 610</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	14	39 946 838	7 852 151
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>39 946 838</b>	<b>7 852 151</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>13</b>	<b>43 554 448</b>	<b>11 459 761</b>
<b>Gjeld</b>			
Utsatt skatt	8	1 178	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Langsiktig konserngjeld	9, 10	178 387 168	186 730 887
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>178 387 168</b>	<b>186 730 887</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld	9	622 652	426 235
Skyldig offentlige avgifter		1 155 797	796 997
Konserngjeld	9	380 458	1
Annen kortsiktig gjeld	9	679 605	12 711 960
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>9</b>	<b>2 838 511</b>	<b>13 935 193</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>181 226 857</b>	<b>200 666 079</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>224 781 305</b>	<b>212 125 841</b>

Sarpsborg, 04.07.2025

Styret i Emgods Bolig AS



Erik Parmer  
styreleder



## Kontantstrømoppstilling

Emgods Bolig AS

	Note	2024	2023
<b>Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter</b>			
Resultat før skattekostnad		32 667 492	-49 836 355
Ordinære avskrivninger		197 396	183 396
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler		0	69 706 606
Endring i kundefordringer		68 578	349 751
Endring i leverandørgjeld		196 417	119 209
Endring i andre tidsavgrensningsposter		-39 359 499	-39 522 231
<b>Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>		<b>-6 229 617</b>	<b>-18 999 624</b>
<b>Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter</b>			
Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler		0	32 967
Utbetalinger ved kjøp av aksjer og andeler i andre foret		9 393 142	3 850 000
Innbetaling på andre lånefordringer		0	185 234
Innbetaling på lånefordring konsern		0	6 382 375
Utbetaling på andre lånefordringer		-35 540 000	0
Endring fordring i konsernkontoordning		3 019 799	38 560 671
<b>Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</b>		<b>-41 913 343</b>	<b>41 245 313</b>
<b>Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter</b>			
Innbetaling ved opptak av gjeld til konsernselskap		48 100 000	37 756 735
Utbetaling ved nedbetaling av gjeld til konsernselskap		0	-59 806 987
Utbetalinger av konsernbidrag		0	-200 000
<b>Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</b>		<b>48 100 000</b>	<b>-22 250 252</b>
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter		-42 960	-4 563
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. begynnel		425 075	429 638
<b>Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. slutt</b>		<b>382 115</b>	<b>425 075</b>
Denne består i bankinnskudd		382 115	425 075



## Emgods Bolig AS

Noter 2024

### Regnskapsprinsipper

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

#### Valuta

Transaksjoner i utenlandsk valuta omregnes til kursen på transaksjonstidspunktet. Pengeposter i utenlandsk valuta omregnes til norske kroner ved å benytte balansedagens kurs. Ikke-pengeposter som måles til historisk kurs uttrykt i utenlandsk valuta, omregnes til norske kroner ved å benytte valutakursen på transaksjonstidspunktet. Ikke-pengeposter som måles til virkelig verdi uttrykt i utenlandsk valuta, omregnes til valutakursen fastsatt på måletidspunktet. Valutakursendringer resultatføres løpende i regnskapsperioden under andre finansposter.

#### Inntekter

Inntektsføring ved salg av tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres. Inntekt fra salg av datterselskap inntektsføres når risiko og kontroll gått over på kjøper.

#### Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22% på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reverseres i samme periode er utlignet og nettoført. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli utnyttet.

#### Klassifisering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk klassifiseres som anleggsmidler. Eiendeler som er tilknyttet salg av tjenester klassifiseres som omløpsmidler. Fordringer for øvrig klassifiseres som omløpsmidler hvis de skal tilbakebetales innen ett år. For gjeld legges tilsvarende kriterier til grunn. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld.

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

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler som forringes i verdi avskrives lineært over forventet økonomisk levetid. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående.

#### Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært til restverdi over driftsmidlenes forventede utnyttbare levetid dersom de har antatt levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 15 000. Ved endring i avskrivningsplan fordeles virkningen over gjenværende avskrivningstid ("knekkpunktmetoden"). Vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende som driftskostnader. Påkostninger og forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Skillet mellom vedlikehold og påkostning/forbedring regnes i forhold til driftsmidlets stand på anskaffelsestidspunktet.

#### Datterselskap

Datterselskap vurderes etter kostmetoden i selskapsregnskapet. Investeringen er vurdert til anskaffelseskost for aksjene med mindre nedskrivning har vært nødvendig. Det er foretatt nedskrivning til virkelig verdi når verdifall skyldes årsaker som ikke kan forventes å være forbigående og det må anses nødvendig etter god regnskapsskikk. Nedskrivninger er reversert når grunnlaget for nedskrivning ikke lenger er til stede.

Utbytte, konsernbidrag og andre utdelinger fra datterselskap er inntektsført samme år som det er avsatt i givers regnskap. Overstiger utbytte / konsernbidraget andelen av opptjent resultat etter anskaffelsestidspunktet, representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og utdelingene er fratrukket investeringens verdi i balansen til morselskapet.

#### Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. For øvrige kundefordringer utføres en uspesifisert avsetning for å dekke forventet tap på krav.



## Emgods Bolig AS

Noter 2024

### Kontantstrømoppstilling

Kontantstrømoppstillingen er utarbeidet etter den indirekte metoden. Kontanter og kontantekvivalenter omfatter kontanter, bankinnskudd og andre kortsiktige, likvide plasseringer.

### Note 1 Salgsinntekter

	2024	2023
<b>Pr. Virksomhetsområde</b>		
Annen driftsinntekt	279 400	128 560
Salg av tjenester	2 298 997	4 449 540
<b>Sum</b>	<b>2 578 397</b>	<b>4 578 100</b>
<b>Geografisk fordeling</b>		
Norge	2 578 397	4 578 100
<b>Sum</b>	<b>2 578 397</b>	<b>4 578 100</b>

### Note 2 Transaksjoner med nærstående

Ytelser til ledende ansatte er omtalt i note 3, og mellomværende med konsernselskaper er omtalt i note 9.

Selskapets transaksjoner med nærstående parter:	2024	2023
<b>Inntekter</b>		
<b>Renteinntekter</b>		
- Foretak i samme konsern	17 013 964	21 371 583
<b>Salg av tjenester</b>		
- Foretak i samme konsern	2 578 397	4 578 100
<b>Kostnader</b>		
<b>Rentekostnader</b>		
- Foretak i samme konsern	15 223 747	23 482 998
<b>Kjøp av tjenester</b>		
- Foretak i samme konsern	1 101 288	898 800



## Emgods Bolig AS

Noter 2024

Note 3 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte m.v.

Lønnskostnader	2024	2023
Lønninger	5 797 714	7 501 633
Arbeidsgiveravgift	1 494 573	1 263 960
Pensjonskostnader	248 775	240 717
Andre ytelser	335 103	556 771
<b>Sum</b>	<b>7 876 164</b>	<b>9 563 082</b>

	2024	2023
Sysselsatte årsverk	4	5

Selskapet har innskuddspensjon for alle ansatte. Selskapets pensjonsordninger tilfredsstiller kravene i lov om obligatorisk tjenestepensjon

Ytelser til ledende personer	Daglig leder	Styret
Lønn/styrehonorar	3 126 571	0
Pensjonsutgifter	61 634	0
Annen godtgjørelse	110 522	0
<b>Sum</b>	<b>3 298 728</b>	<b>0</b>

Det er ikke gitt lån/sikkerhetsstillelse til daglig leder, styrets leder eller andre nærstående parter. Det er ingen enkeltlån/sikkerhetsstillelser som utgjør mer enn 5% av selskapets egenkapital.

Kostnadsført godtgjørelse til revisor	2024	2023
Lovpålagt revisjon	75 000	118 125
Skatterådgivning	0	0
<b>Sum</b>	<b>75 000</b>	<b>118 125</b>

Honorarene er inkl. mva.

Note 4 Immaterielle eiendeler

	Online tilvalgsløsning	Totalt
Anskaffelseskost 01.01.2024	171 004	171 004
<b>Anskaffelseskost 31.12.2024</b>	<b>171 004</b>	<b>171 004</b>
Akkumulerte avskrivninger 31.12	142 813	142 813
<b>Bokført verdi 31.12.2024</b>	<b>28 191</b>	<b>28 191</b>
Årets avskrivninger	56 996	56 996
<b>Akk. av- og nedskrivninger 31.12.2024</b>	<b>56 996</b>	<b>56 996</b>

Avskrivningssatser	20 %
Økonomisk levetid	5 år
Avskrivningsplan	Lineær



### Emgods Bolig AS

Noter 2024

#### Note 5 Varige driftsmidler

	Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	Totalt
Anskaffelseskost 01.01.2024	647 968	647 968
<b>Anskaffelseskost 31.12.2024</b>	<b>647 968</b>	<b>647 968</b>
Akkumulerte avskrivninger 31.12	390 400	390 400
<b>Bokført verdi 31.12.2024</b>	<b>257 568</b>	<b>257 568</b>
Årets avskrivninger	140 400	140 400
<b>Akk. av- og nedskrivninger 31.12.2024</b>	<b>140 400</b>	<b>140 400</b>
Avskrivningssatser	20 %	
Økonomisk levetid	3-5 år	
Avskrivningsplan	Lineær	

#### Note 6 Datterselskap, tilknyttet selskap og felleskontrollert virksomhet

Investeringene i datterselskap regnskapsføres etter kostmetoden.

Datterselskap	Forretning s- kontor	Eier- /stemm e andel	Egenkapital siste år	Resultat siste år	Balanseført verdi
Fagerliveien Utvikling AS	Sarpsborg	100%	1 125 655	-3 380 016	50 000
Høgliveien 30 AS	Sarpsborg	100%	66 000	-1 034 594	66 000
Høgliveien Næring AS	Sarpsborg	100%	-3 820 461	-5 092 603	34 000
Åsenveien Park AS	Sarpsborg	100%	300 000	-887 929	300 000
Ryggeveien 33 AS	Sarpsborg	100%	100 000	5 855 653	1 127 197
Solbyen Utvikling AS	Sarpsborg	100%	3 005 307	-45 752	10 393 142
Dronningensgate Atrium AS	Sarpsborg	100%	30 000	-3 352 826	30 000
Lundebakken Utvikling AS	Sarpsborg	100%	434 472	-4 591	100 000
<b>Tilknyttet selskap</b>					
Tindlund Terrasse AS	Sarpsborg	50 %	28 315	91 697	3 750 000
<b>Balanseført verdi 31.12.2024</b>					<b>15 850 339</b>

Datterselskapet Høgliveien Næring AS er i april 2025 solgt.

Datterselskapet Solbyen Utvikling AS er solgt i mai 2025.



### Emgods Bolig AS

Noter 2024

#### Note 7 Finansinntekter og finanskostnader

	2024	2023
<b>Finansinntekter</b>		
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	17 013 964	21 371 583
Annen renteinntekt	0	73 987
Valutagevinst (agio)	336	482
Annen finansinntekt	0	7 287
Inntekt fra finansielle anleggsmidler	47 506 203	28 965 945
<b>Sum finansinntekter</b>	<b>64 520 503</b>	<b>50 419 284</b>

	2024	2023
<b>Finanskostnader</b>		
Rentekostnader fra foretak i samme konsern	15 223 747	23 482 998
Annen rentekostnad	0	469
Valutatap (disagio)	1 135	666
Nedskrivning av finansielle anleggsmidler	9 073 499	69 683 043
<b>Sum finanskostnader</b>	<b>24 298 381</b>	<b>93 167 176</b>

#### Note 8 Skatt

	2024	2023
<b>Årets skattekostnad</b>		
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skatt	572 805	-90 133
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>572 805</b>	<b>-90 133</b>

Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	32 667 492	-49 836 355
Permanente forskjeller	-30 063 833	40 717 821
Endring i midlertidige forskjeller	-2 603 659	409 695
Mottatt konsernbidrag	0	8 708 839
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>1</b>	<b>1</b>

Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	-1 841 152	-1 915 945
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	1 841 152	1 915 945
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Skatteeffekten av midlertidige forskjeller og underskudd til fremføring som har gitt opphav til utsatt skatt og utsatte skattefordeler, spesifisert på typer av midlertidige forskjeller

	2024	2023	Endring
Varige driftsmidler	5 354	59 695	54 341
Avsetninger mv	0	-2 658 000	-2 658 000
<b>Sum</b>	<b>5 354</b>	<b>-2 598 305</b>	<b>-2 603 659</b>

Akkumulert fremførbart underskudd	0	-1	-1
<b>Grunnlag for utsatt skatt / skattefordel</b>	<b>5 354</b>	<b>-2 598 305</b>	<b>-2 603 660</b>

<b>Utsatt skatt / skattefordel (22 %)</b>	<b>1 178</b>	<b>-571 627</b>	<b>-572 805</b>
---	--------------	-----------------	-----------------



## Emgods Bolig AS

Noter 2024

Note 9 Mellomværende med selskap i samme konsern

	2024	2023
<b>Fordringer</b>		
Lån til foretak i samme konsern	199 170 309	162 002 697
Kundefordringer konsern	678 860	747 438
Konsernkontoordning og andre kortsiktige fordringer	8 368 871	31 985 744
<b>Sum</b>	<b>208 218 040</b>	<b>194 735 879</b>
<b>Gjeld</b>		
Lån fra foretak i samme konsern	178 387 168	186 730 887
Leverandørgjeld innen konsern	340 549	321 850
<b>Sum</b>	<b>178 727 716</b>	<b>187 052 737</b>

Note 10 Fordringer og gjeld

	2024	2023
Fordringer med forfall senere enn ett år	0	0
Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år	0	0

Note 11 Bankinnskudd

Innestående midler på skattetrekkskonto (bundne midler) er på kr. 372 497.

Note 12 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen på kr.100 000 består av 100 aksjer à kr. 1 000.

Oversikt over de største aksjonærene 31.12.2024

Navn	Antall aksjer	Eierandel
Frigaard Property Group AS	100	100%
<b>Sum</b>	<b>100</b>	<b>100%</b>

Soland Invest AS som er morselskap har forretningskontor i Sandesundsveien 2, Sarpsborg hvor en kan få utlevert konsernregnskap der selskapet inngår.



## Emgods Bolig AS

Noter 2024

### Note 13 Egenkapital

	Aksjekapital	Annen innskutt egenkapital	Annen opptjent egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital 01.01.2024	100 000	3 507 610	7 852 151	11 459 761
Årets resultat	0	0	32 094 687	32 094 687
<b>Egenkapital 31.12.2024</b>	<b>100 000</b>	<b>3 507 610</b>	<b>39 946 838</b>	<b>43 554 448</b>

### Note 14 Fortsatt drift, hendelser etter balansedagen og tilhørende usikre forpliktelser.

Selskapet eies og administreres per tidspunkt for regnskapsavleggelse av konkursboet Frigaard Property Group AS. Frigaard Property Group AS ble begjært konkurs i juni 2025. Det er også åpnet konkurs i Emgods Bolig AS' søsterselskap Frigaard Entreprenør AS.

På tidspunkt for regnskapsavleggelsen er det ikke avklart om boet vil realisere enkelteideler i selskapet eller selge selskapet. Ved salg av enkelteideler vil selskapet etterhvert bli avviklet. Styret forventer at eiendelene kan selges til et beløp minst tilsvarende balanseført verdi. Ved salg av selskapet så forventes en salgspris høyere balanseført verdi av egenkapitalen. Dette forutsetter imidlertid at eventuelle krav fra kreditorer i Frigaard Entreprenør AS og/eller Frigaard Property Group AS som kan ha sikkerhetsstillelse i selskapets eiendeler frafaller sin eventuelle sikkerhetsstillelse.

Mulige krav som følge av sikkerhetsstillelse regnes som inntruffet som følge av en hendelse etter balansedagen uten effekt for regnskapet pr 31.12.24. Det er på tidspunktet for regnskapsavleggelsen ikke mulig å estimere de eventuelle kravenes størrelse på en pålitelig måte. Som følge av de forhold og usikkerheter som er beskrevet vurderer styret at det foreligger en vesentlig usikkerhet om fortsatt drift.





Til generalforsamlingen i Emgods Bolig AS

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Emgods Bolig AS som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfylder årsregnskapet gjeldende lovkrav, og gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Vesentlig usikkerhet knyttet til fortsatt drift

Vi gjør oppmerksom på note 14 i regnskapet, som angir at selskapets det er åpnet konkurs i morselskapet Frigaard Property Group AS og søsterselskapet Frigaard Entreprenør AS. Som angitt i note 14, indikerer disse hendelsene eller forholdene og andre omstendigheter som er beskrevet i note 14, at det foreligger en vesentlig usikkerhet som kan skape tvil av betydning om selskapets evne til fortsatt drift. Vår konklusjon er ikke modifisert som følge av dette forholdet.

### Andre forhold

Selskapets årsregnskap er avlagt etter utløpet av lovens frist for avleggelse av årsregnskap.

### Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for informasjonen i årsberetningen. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke informasjonen i årsberetningen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese årsberetningen. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom årsberetningen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i årsberetningen ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom årsberetningen fremstår som vesentlig feil. I så henseende rapporterer vi at selskapet ikke har publisert en oppdatert redegjørelse etter åpenhetsloven innen lovens frist 30. juni 2025.

Basert på kunnskapen vi har opparbeidet oss i revisjonen, mener vi at årsberetningen med unntak av forholdet beskrevet ovenfor

- er konsistent med årsregnskapet og
- inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav.

PricewaterhouseCoopers AS, Kalnesveien 5, 1712 Grålum

T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, [www.pwc.no](http://www.pwc.no)

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



## Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik internkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

## Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet. For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til: <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Sarpsborg, 4. juli 2025  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Dag Olav Haugen  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

**Signers:**

<b>Name</b>	<b>Method</b>	<b>Date</b>
Haugen, Dag Olav	BANKID	2025-07-04 15:30

**This document package contains:**

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



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