



Årsregnskap 2025

Firmus Group AS - Konsern

Firmus Group AS - Konsernregnskap
 Årsberetning
 Resultatregnskap
 Balanse
 Kontantstrømsoppstilling
 Noter til årsregnskapet

Firmus Group AS - Selskapsregnskap
 Resultatregnskap
 Balanse
 Kontantstrømsoppstilling
 Noter til årsregnskapet

Firmus Group AS
St. Croix gate 12A, 1604 Fredrikstad
Org nr. 990 690 391

Årsberetning for 2025:

Virksomhetens art og tilholdssted

Firmus Group AS er et norsk eiendomsselskap med virksomhet i Polen, organisert gjennom ni selskaper – tre i Norge og seks i Polen. Selskapets kjerneområder ligger langs den polske Østersjøkysten, nærmere bestemt i kommunene Koszalin, Mielno, Bedzino og Sianów i regionen Vest-Pommern (Zachodniopomorskie). Administrasjonen er basert i Fredrikstad.

Et år for omstilling og posisjonering

2025 ble et viktig år for Firmus Group. Etter flere år med krevende markedsforhold, preget av geopolitisk uro, høy rente og et svakere eiendomsmarked, har vi gjennomført strategiske grep for å styrke og effektivisere konsernet.

Firmus Group er en av de største private grunneierne på den polske kysten, med om lag 2,3 millioner kvadratmeter utviklingsareal i regionen Vest-Pommern. Hovedområdene er Mierzeja og Zatoka Jamno, hvor vi arbeider med å utvikle en helårsdestinasjoner basert på natur, aktivitet, fellesskap og bærekraft.

Horizontal Estates – en milepæl

Den viktigste strategiske beslutningen i 2025 var etableringen av Horizontal Estates, et felles utviklingsselskap eid 50/50 av Firmus Group og NDI Development.

Gjennom dette samarbeidet har vi trukket til oss en lokal partner og styrket vår kompetanse og kapasitet innen regulering, planlegging, prosjektutvikling og markedsføring. Våre ressurser er samlet i én organisasjon med lokal forankring og et godt polsk nettverk.

Horizontal Estates har ansvar for utvikling av hele vår tomtebank. Dette gjør at Firmus Group kan konsentrere seg om overordnede spørsmål som strategi, partnerskap og kapitalallokering. Etableringen av Horizontal Estates har også gjort det mulig å effektivisere egen organisasjon og redusere de faste kostnader.

The Nature Point – første steg på Mierzeja

I løpet av året inngikk vi også et strategisk samarbeid med Pekabex Development om utviklingen av prosjektet The Nature Point på Mierzeja. Prosjektet planlegges med om lag 360 leiligheter og vil bli det første større utviklingsprosjektet på landtungen mellom Østersjøen og innsjøen Jamno. Modellen innebærer et 50/50 samarbeid ved at Firmus Group bidrar med tomten, mens Pekabex står for prosjektledelse, utvikling og finansiering. Dette gir oss en attraktiv risikoprofil ved at vi vil kunne beholde en betydelig andel av verdiskapingen uten å binde ytterligere kapital. Detaljprosjekteringen pågår, og målsettingen er byggestart i løpet av 2027.

Firmus Hospitality fortsetter veksten

Gjennom datterselskapet Firmus Hospitality har konsernet bygget opp en posisjon innen drift av ferieboliger, utleie og restaurantvirksomhet i Mielno. Selskapet har over flere år utviklet seg til å bli en anerkjent aktør i markedet. Under merkevaren Get2Stay arbeides det videre med å bygge en profesjonell operatørplattform som både støtter egne prosjekter og leverer tjenester til eksterne utviklere på nye lokasjoner. Gode driftskonsepter er en viktig forutsetning for å lykkes, noe vi mener Firmus Hospitality har. Selskapet representerer derfor både et selvstendig forretningsområde og en viktig strategisk ressurs for konsernet.

Rettvisende oversikt over utvikling og resultat:

Omsetningen for konsernet i 2025 var 73,8 MNOK mot 74,1 MNOK i 2024. Det er 0,9 MNOK omsetning i morselskapet i 2025 mot 1,1 MNOK i 2024.

Konsernets årsresultat i 2025 ble kr – 21.114.079 mens årsresultatet i morselskapet for 2025 ble kr – 20.739.616, påvirket av nedskrivninger på investering i datterselskap med 10 MNOK relatert til investering i Firmus Group Management.

Totalkapitalen var per 31.12.2025 på 529 MNOK i konsernet og 642 MNOK i selskapet.

Egenkapitalandelen per 31.12.2025 utgjorde 87,12 % i konsernet (inkl. minoritetsinteresser) og 93,6 % i morselskapet.

Likvider på balansedagen var per 31.12.2025 var 9,6 MNOK i konsernet og 2,7 MNOK for morselskapet.

Styret mener at regnskapet gir en rettvisende oversikt over selskapets resultat og stillingen pr. 31.12.25.

Gjeldsgraden er lav, og styret vurderer den finansielle risikoen som begrenset. De fleste inntekter og kostander er i samme valuta.

Samlet kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter i konsernet var i 2025 kr -21.502.79 ned fra kr -3.818.654 i 2024.

Etter forhandlinger gjennom siste del av 2025, er Molo Park bygget solgt primo 2026. Lån til bank og annen kortsiktig gjeld er gjort opp. Selskapet er nå gjeldfritt og likviditeten forbedret.

Fremtidsutsikter

Markedet for fritidsboliger, turisme og eiendomsutvikling har vært svakere enn forventet i en lengre periode. Vi ser imidlertid tegn til økt aktivitet og har et positivt syn på konsernets langsiktige utviklingspotensiale. Partnerskapet med NDI gjennom Horizontal Estates, reduksjon i de faste kostnader, sterke industrielle partnere og en attraktiv tomtebank gjør at styret er av den oppfatning at Firmus Group står godt rustet til å skape verdier når markedet normaliseres.

Arbeidsmiljø og likestilling

I konsernet er det totalt 48 ansatte, hvorav 52 % kvinner. Morselskapet har tre ansatte. Det er ikke registrert sykefravær i våre datterselskaper i Polen.

Firmus Group legger vekt på likebehandling, mangfold og et inkluderende arbeidsmiljø. Alle medarbeidere skal ha like muligheter uavhengig av kjønn, etnisitet, religion eller livssyn.

Det er ikke tegnet ansvarsforsikring for styret og daglig leder i morselskapet

Klima og Miljøforhold

Styret legger vekt på miljømessige og sosiale forhold (ESG) og har som mål å utvikle prosjekter med lavest mulig miljøavtrykk. Selskapet har god kontroll på mulige negative effekter av endringer i klimaet, slik som økt vannstand, flom og uvær. Selskapet forurenses ikke ytre miljø og har som mål at det økologiske fotavtrykk fra våre prosjekter og aktiviteter holdes så lavt som mulig også utenfor vår egen verdikjede

Fortsatt drift

Styret bekrefter at forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2025 er avlagt under denne forutsetningen.

Fredrikstad, 15. juni 2026

Styret i Firmus Group AS

Bertrand Marius Steen
Styreleder

Haakon M. Sæter
Styremedlem

Sigurd Løvseth
Styremedlem

Tormod Stene-Johansen
Styremedlem / Daglig leder

Stein Chr A. Knutsen
Styremedlem

Resultatregnskap

Firmus Group AS - Konsern

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2025	2024
Salgsinntekt		1 022 167	1 443 081
Leieinntekt		41 549 141	41 785 780
Restaurantinntekter		15 840 231	20 132 398
Gevinst salg leiligheter (dr.midler)		1 969 746	844 458
Annen driftsinntekt		13 410 020	9 936 643
Sum driftsinntekter	2	73 791 305	74 142 360
Varekostnad		13 427 642	11 952 275
End. beh. varer u.tilv. og ferdigvarer		-5 514 822	-3 289 625
Lønnskostnad	3	26 243 023	26 394 899
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	4, 5	6 109 955	6 376 274
Annen driftskostnad	3	53 021 692	47 613 325
Sum driftskostnader		93 287 490	89 047 148
Driftsresultat		-19 496 186	-14 904 788
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		14 034	31 976
Annen finansinntekt		6 952 764	9 269 911
Annen rentekostnad		5 750 709	2 984 775
Annen finanskostnad		2 833 983	8 210 201
Resultat av finansposter		-1 617 893	-1 893 089
Resultat før skattekostnad		-21 114 079	-16 797 878
Skattekostnad	6	160 924	241 515
Årsresultat	7	-21 275 002	-17 039 393

Balanse

Firmus Group AS - Konsern

Eiendeler	Note	2025	2024
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varemerke o.l.	4	1 290 901	1 374 649
Utsatt skattefordel	6	290 937	60 124
Goodwill	4	0	2 762 815
Sum immaterielle eiendeler		1 581 838	4 197 588
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	5, 9	141 865 490	142 577 524
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	5	1 466 628	2 126 992
Sum varige driftsmidler		143 332 118	144 704 517
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i tilknyttet selskap		282 507	0
Sum finansielle anleggsmidler		282 507	0
Sum anleggsmidler		145 196 463	148 902 104
Omløpsmidler			
Lager av varer og utviklingseiendom	8	367 022 947	361 288 068
Fordringer			
Kundefordringer	9	4 161 017	1 826 026
Andre kortsiktige fordringer		3 549 854	4 757 008
Sum fordringer		7 710 871	6 583 034
Bankinnskudd, kontanter o.l.	10	9 555 882	23 237 858
Sum omløpsmidler		384 289 701	391 108 959
Sum eiendeler		529 486 164	540 011 064

Balanse

Firmus Group AS - Konsern

Egenkapital og gjeld	Note	2025	2024
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	11	242 152 511	234 234 822
Overkurs		461 551 509	453 519 198
Ikke registrert kapitalforhøyelse		0	5 000 000
Sum innskutt egenkapital		703 704 020	692 754 020
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	7	-245 832 499	-227 372 192
Sum opptjent egenkapital		-245 832 499	-227 372 192
Minoritetsinteresse	7	3 461 146	5 015 200
Sum egenkapital	7	461 332 667	470 397 028
Gjeld			
Andre avsetninger for forpliktelser		589 197	0
Sum avsetning for forpliktelser		589 197	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	6 279 848	0
Øvrig langsiktig gjeld	9	13 656 570	19 540 425
Sum annen langsiktig gjeld		19 936 418	19 540 425

Balanse

Firmus Group AS - Konsern

	Note	2025	2024
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	26 235 038	28 178 306
Leverandørgjeld		4 640 742	3 893 955
Skyldig offentlige avgifter		1 546 199	1 651 644
Annen kortsiktig gjeld		15 205 903	16 349 705
Sum kortsiktig gjeld		47 627 882	50 073 611
Sum gjeld		68 153 497	69 614 036
Sum egenkapital og gjeld		529 486 164	540 011 064

Fredrikstad, 15.06.2026

Haakon Morten Sæter
Styremedlem

Sigurd Løvseth
Styremedlem

Bertrand Marius Steen
Styreleder

Stein Christian Andestad Knutsen
Styremedlem

Tormod Stene-Johansen
Styremedlem/daglig leder

Firmus Group - Konsern

Kontantstrømoppstilling

	2025	2024
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter		
Resultat før skattekostnad	-21 114 079	-16 797 878
Periodens betalte skatt	-390 722	-23 041
Tap/gevinst ved salg av anleggsmidler	0	-428 617
Avskrivninger	6 109 955	6 376 274
Nedskrivning anleggsmidler	0	0
Endring i varelager	-5 734 879	-6 656 570
Endring i kundefordringer	-2 334 991	-918 058
Endring i leverandørgjeld	746 787	-481 357
Effekt av valutakursendringer	-261 735	-493 199
Endring i andre tidsavgrensningsposter	1 476 873	15 603 792
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	-21 502 791	-3 818 654
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter		
Innbetalinger ved salg av varige driftsmidler	0	2 648 622
Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	-611 135	-1 504 393
Utbetaling ved kjøp av immaterielle eiendeler	0	-15 120
Innbetalinger ved salg av aksjer og andeler i andre foretak	0	0
Utbetalinger ved kjøp av aksjer og andeler i andre foretak	-282 507	0
Inn-/Utbetalinger på andre lånefordringer	0	0
Netto Inn-/utbetalinger ved kjøp av andre investeringer	0	0
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-893 642	1 129 109
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter		
Innbetalinger ved opptak av ny kortsiktig gjeld (kassakreditt)	-1 943 268	409 920
Inn-/Utbetalinger (netto) langsiktig gjeld	395 990	11 779 664
Innbetalinger av egenkapital	10 000 000	5 000 000
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	8 452 722	17 189 584
Effekt av valutakursendringer på kontanter og kontantekvivalenter		
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter	-13 943 711	14 500 039
Effekt av valutakursendringer på kontanter og kontantekvivalenter	261 735	493 199
Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter ved periodens begynnelse	23 237 858	8 244 620
Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter ved periodens slutt	9 555 882	23 237 858

Regnskapsprinsipper

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

Bruk av estimater

Utarbeidelse av regnskaper i samsvar med regnskapsloven krever bruk av estimater. Videre krever anvendelse av selskapets regnskapsprinsipper at ledelsen må utøve skjønn. Områder som i stor grad inneholder slike skjønnsmessige vurderinger, høy grad av kompleksitet, eller områder hvor forutsetninger og estimater er vesentlige for årsregnskapet, er beskrevet i notene.

Aksjer i datterselskap og tilknyttet selskap

Datterselskaper er selskaper der morselskapet har kontroll, og dermed bestemmende innflytelse på enhetens finansielle og operasjonelle strategi, normalt ved å eie mer enn halvparten av den stemmeberettigede kapitalen. Investeringer med 20-50 % eie av stemmeberettiget kapital og betydelig innflytelse, defineres som tilknyttede selskaper.

Se note 1 for beskrivelse av selskap som inngår i konsernet med eierandel

Regnskapsprinsipper for aksjer i datterselskaper og tilknyttede selskaper

I konsernregnskapet brukes egenkapitalmetoden som prinsipp for investeringer i tilknyttede selskaper. Bruk av metoden fører til at regnskapsført verdi i balansen tilsvarer andelen av egenkapitalen i det tilknyttede selskapet, korrigert for eventuelle gjenværende merverdier fra kjøpet og urealiserte interne gevinster. Resultatandelen i resultatregnskapet baseres på andelen av resultatet etter skatt i det tilknyttede selskapet, og korrigeres for eventuelle avskrivninger på merverdier og urealiserte gevinster. I resultatregnskapet vises resultatandelen under finansposter.

Konsolideringsprinsipper

Datterselskaper blir konsolidert fra det tidspunkt kontrollen er overført til konsernet (oppkjøpstidspunktet).

I konsernregnskapet erstattes posten aksjer i datterselskap med datterselskapets eiendeler og gjeld.

Konsernregnskapet utarbeides som om konsernet var én økonomisk enhet. Transaksjoner, urealisert fortjeneste og mellomværende mellom selskapene i konsernet elimineres.

Kjøpte dattersekskaper regnskapsføres i konsernregnskapet basert på morselskapets anskaffelseskost.

Anskaffelseskost tilordnes identifiserbare eiendeler og gjeld i datterselskapet, som oppføres i konsernregnskapet til virkelig verdi på oppkjøpstidspunktet. Eventuell merverdi ut over hva som kan henføres til identifiserbare eiendeler og gjeld, balanseføres som goodwill. Goodwill behandles som en residual og balanseføres med den andelen som er observert i oppkjøpstransaksjonen. Merverdier i konsernregnskapet avskrives over de oppkjøpte eiendelenes forventede levetid.

Omregning av utenlandske datterselskaper skjer ved at balansen og resultat omregnes til balansedagens kurs.

Gjennomsnittskurs benyttes for resultatet hvis denne avviker vesentlig fra balansedagens kurs. Eventuelle vesentlige transaksjoner omregnes til transaksjonsdagens kurs. Alle omregningsdifferanser føres direkte mot egenkapitalen.

Salgsinntekter

Inntekter ved salg av varer og tjenester vurderes til virkelig verdi av vederlaget. Salg av varer inklusive leiligheter for oppføring og salg resultatføres når en enhet innenfor konsernet har levert sine produkter til kunden og det ikke er uoppfylte forpliktelser som kan påvirke kundens aksept av leveringen. Salg av leiligheter inntektsføres ført ved tinglysning på kjøper. Avsetning til forventede garantiarbeider føres som kostnad og avsetning for forpliktelser.

Tjenester inntektsføres i takt med utførelsen.

Klassifisering av balanseposter

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

Anskaffelseskost

Anskaffelseskost for eiendeler omfatter kjøpesummen for eiendelen, med fradrag for bonuser, rabatter og lignende, og med tillegg for kjøpsutgifter (frakt, toll, offentlige avgifter som ikke refunderes og eventuelle andre direkte kjøpsutgifter). Ved kjøp i utenlandsk valuta balanseføres eiendelen til kursen på transaksjonstidspunktet, men til terminkursen ved bruk av terminkontrakt.

For varige driftsmidler og immaterielle eiendeler omfatter anskaffelseskost også direkte utgifter for å klargjøre eiendelen for bruk, for eksempel utgifter til testing av eiendelen.

Renter knyttet til tilvirkning av anleggsmidler kostnadsføres.

Immaterielle eiendeler

Utgifter til egne utviklingsaktiviteter kostnadsføres løpende.

Utgifter til andre immaterielle eiendeler balanseføres i den grad det kan identifiseres en fremtidig økonomisk fordel knyttet til utvikling av en identifiserbar immateriell eiendel og utgiftene kan måles pålitelig. I motsatt fall kostnadsføres slike utgifter løpende. Balanseført utvikling avskrives lineært over økonomisk levetid.

Varige driftsmidler

Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært til restverdi over driftsmidlenes forventede utnyttbare levetid. Ved endring i avskrivningsplan fordeles virkningen over gjenværende avskrivningstid ("knekkpunktmetoden"). Vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under 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.

Leide (leasede) driftsmidler balanseføres som driftsmidler hvis leiekontrakten anses som finansiell.

Andre langsiktige aksjeinvesteringer

Kostmetoden brukes som prinsipp for investeringer i andre aksjer mv. Utdelinger regnskapsføres i utgangspunktet som finansinntekt, når utdelingen er vedtatt. Hvis utdelingene vesentlig overstiger andel av opptjent egenkapital etter kjøpet, føres det overskytende til reduksjon av kostprisen.

Nedskrivning av anleggsmidler

Ved indikasjon om at balanseført verdi av et anleggsmiddel er høyere enn virkelig verdi, foretas det test for verdifall. Testen foretas for det laveste nivå av anleggsmidler som har selvstendige kontantstrømmer. Hvis balanseført verdi er høyere enn både salgsverdi og gjenvinnbart beløp (nåverdi ved fortsatt bruk/eie), foretas det nedskrivning til det høyeste av salgsverdi og gjenvinnbart beløp. Tidligere nedskrivninger, med unntak for nedskrivning av goodwill, reverseres hvis forutsetningene for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

Varelager

Varer vurderes til det laveste av anskaffelseskost (etter FIFO-prinsippet) og virkelig verdi. For råvarer brukes gjenanskaffelseskost som tilnærming til virkelig verdi. For ferdig tilvirkede varer og varer under tilvirkning består anskaffelseskost av utgifter til produktutforming, materialforbruk, direkte lønn, og andre direkte og indirekte produksjonskostnader (basert på normal kapasitet). Virkelig verdi er estimert salgspris fratrukket nødvendige utgifter til ferdigstilling og salg. Bare variable utgifter anses nødvendige for å selge ferdige varer, mens også faste tilvirkningskostnader inkluderes som nødvendige for varer som ikke er ferdig tilvirket.

Fordringer

Kundefordringer føres opp i balansen etter tradisjon for avsetning til forventede tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuell vurdering av fordringene og en tilleggsavsetning som skal dekke øvrige påregnelige tap. Vesentlige økonomiske problemer hos kunden, sannsynligheten for at kunden vil gå konkurs eller gjennomgå økonomisk restrukturering, og utsettelse og mangler ved betalinger anses som indikatorer på at kundefordringer må nedskrives.

Andre fordringer, både omløpsfordringer og anleggsfordringer, føres opp til det laveste av pålydende og virkelig verdi. Virkelig verdi er nåverdien av forventede framtidige innbetalinger. Det foretas likevel ikke neddiskontering når effekten av neddiskontering er uvesentlig for regnskapet. Avsetning til tap vurderes på samme måte som for kundefordringer.

Utenlandsk valuta

Fordringer og gjeld i utenlandsk valuta, som ikke er sikret ved bruk av terminkontrakter, balanseføres til kursen ved regnskapsårets slutt. Kursgevinster og kurstap knyttet til varesalg og varekjøp i utenlandsk valuta føres som driftsinntekter og varekostnad.

Gjeld

Gjeld, med unntak for enkelte avsetninger for forpliktelser, balanseføres til nominelt gjeldsbeløp.

Garantiarbeider/reklamasjoner

Garantiarbeider/reklamasjoner knyttet til avsluttede salg vurderes til antatt kostnad for slikt arbeid. Estimert beregnes med utgangspunkt i historiske tall for garantiarbeider, men korrigert for forventet avvik på grunn av for eksempel endring i kvalitetssikringsrutiner og endring i produktspekter. Avsetningen føres opp under "Annen kortsiktig gjeld", og endringen i avsetningen kostnadsføres.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt beregnes på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt eventuelt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet. Oppføring av utsatt skattefordel på netto skattereduserende forskjeller som ikke er utlignet og underskudd til fremføring, begrunnes med antatt fremtidig inntjening. Utsatt skatt og skattefordel som kan balanseføres oppføres netto i balansen.

Utsatt skatt i konsernregnskapet regnskapsføres til nominelt beløp.

Kontantstrømoppstilling

Kontantstrømoppstillingen utarbeides etter den indirekte metoden. Kontanter og kontantekvivalenter omfatter kontanter, bankinnskudd og andre kortsiktige likvide plasseringer, som umiddelbart og med uvesentlig kursrisiko kan konverteres til kjente kontantbeløp og med gjenværende løpetid mindre enn tre måneder fra anskaffelsesdato.

Note 1 Datterselskap

Alle datterselskap er konsolidert og inngår i konsernregnskapet.

Selskap	Forretnings- kontor	Eier-/ stemme- andel
Datterselskap		
Firmus Nexus Sp z.o.o.	Polen	100 %
Firmus Mierzeja Sp z.o.o.	Polen	100 %
Firmus Markets Sp z.o.o.	Polen	100 %
Firmus Group Management Sp z.o.o.	Polen	100 %
Firmus Primus Sp z.o.o.	Polen	100 %
Rezydencja Park Mielno Sp z.o.o.	Polen	100 %
 Underkonsern:		
Firmus Hospitality AS	Fredrikstad, Norge	100 %
Dune Beach Resort Sp z.o.o.	Polen	90 %
Molo Park Mielno Sp z.o.o.	Polen	100 %
Holiday Project Sp z.o.o.	Polen	100 %
 Underkonsern:		
Firmus Real Estate AS	Fredrikstad, Norge	100 %
Firmus Domus Sp z.o.o.	Polen	100 %
Dune B Sp z.o.o.	Polen	100 %
Dune C Sp z.o.o.	Polen	100 %
Dune Holding Sp z.o.o.	Polen	100 %
 Underkonsern:		
Firmus Properties AS	Fredrikstad, Norge	99,06 %
Firmus Agro Sp z.o.o.	Polen	98,64 %
Tres Sp z.o.o.	Polen	100 %
Traviata Sp z.o.o.	Polen	100 %
Rigoletto Sp z.o.o.	Polen	100 %

Note 1 Datterselskap forts.

Merverdianalyse

	Firmus Properties AS	Firmus Develop- ment AS	Dune Beach Resort Sp z.o.o.
Balanseført verdi på kjøpstidspunktet inkl. minoritetsinteresse	38 533 278	17 554 352	1 672 733
Minoritetsinteresse	-3 112 714	-1 652 572	-167 273
Henførbart merverdi (utviklingstomter)	292 606 465	9 229 632	0
Goodwill	0	0	13 658 622
Anskaffelseskost	328 027 029	25 131 412	15 164 082

Note 2 Driftsinntekter

Fordeling på virksomhetsområder	2025	2024
Salg av leiligheter	1 022 167	1 443 081
Leieinntekter	41 549 141	41 785 780
Restaurant	15 840 231	20 132 398
Gevinst salg av leiligheter	1 969 746	844 458
Andre driftsinntekter	13 410 020	9 936 643
Sum	73 791 305	74 142 360

Geografisk fordeling	2025	2024
Norge	0	0
Polen	73 791 305	74 142 360
Andre land	0	0
Sum	73 791 305	74 142 360

Note 3 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte mm.

Lønnskostnader	2025	2024
Lønninger	22 238 399	22 206 066
Arbeidsgiveravgift	3 854 648	3 790 763
Pensjonskostnader	69 876	52 071
Andre ytelser	80 099	345 999
Sum	26 243 023	26 394 899

Sysselsatte årsverk i regnskapsåret har vært	48	65
--	----	----

Ytelser til ledende personer	Daglig leder	Styret
Lønn	708 334	0
Pensjonsutgifter	14 167	0
Annen godtgjørelse	10 679	0

Verken styreleder eller daglig leder har noen bonusavtaler, og de har heller ingen avtaler om godtgjørelse ved opphør av arbeidsforholdet/vervet.

Det er ikke gitt lån/sikkerhetsstillelse til daglig leder, styrets leder eller andre nærstående parter.

Kostnadsført godtgjørelse til revisor	Morselskap	Konsern
Lovpålagt revisjon (inkl. teknisk bistand årsregnskap)	35 640	100 640
Revisjon øvrige datterselskap utført av konsernrevisor	0	366 233
Skatterådgivning (inkl. teknisk bistand med ligningspapirer)	0	0
Attestasjonstjenster	35 775	0
Annen bistand	0	0
Sum	71 415	466 873

Note 4 Immaterielle eiendeler

	Goodwill	Software	FoU	Varemerke	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	13 814 075	395 972	438 330	1 650 000	16 298 377
Tilgang	0	0	0	0	0
Avgang	0	0	127 903	0	127 903
Valutajustering	0	6 688	7 403	0	14 091
Anskaffelseskost 31.12.	13 814 075	402 660	317 830	1 650 000	16 184 565
Akkumulerte avskrivninger 31.12.	13 814 075	398 059	317 830	363 700	14 893 664
Balanseført verdi 31.12.	0	4 601	0	1 286 300	1 290 901
Årets avskrivninger	2 762 815	1 347	0	82 500	2 846 662
Forventet økonomisk levetid	5 år	3-5 år	3-5 år	10 år	
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær	Lineær	Lineær	

Konserngoodwill som følge av oppkjøp av Dune Beach Resort Sp. Z.o.o. fra 50 % til 90 % i 2021.

Goodwill er identifisert i oppkjøp siste 40%. Goodwill avskrives over 5 år.

Note 5 Varige driftsmidler

	Bygninger og tomter	Driftsløsøre	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	165 480 611	11 124 295	176 604 906
Tilgang	470 303	140 832	611 135
Avgang	10 331 611	240 781	10 572 392
Reklassifikasjon til lager	205 052	0	205 052
Valutajustering	3 204 999	187 885	3 392 884
Anskaffelseskost 31.12.	158 619 250	11 212 231	169 831 481
Akkumulerte av- og nedskrivninger 31.12.	16 753 758	9 745 605	26 499 363
Balanseført verdi 31.12.	141 865 490	1 466 628	143 332 118
Årets avskrivninger	2 496 560	766 730	3 263 290
Årets nedskrivninger	0	0	0
Sum av- og nedskrivninger	2 496 560	766 730	3 263 290
Forventet økonomisk levetid	0-50 år	3-5 år	
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær	

Det er ingen vesentlige leieavtaler.

Note 6 Skatt

Beregning av utsatt skatt/utsatt skattefordel	2025	2024
Midlertidige forskjeller		
Anleggsmidler	-2 904 165	-281 200
Finansiell leasing	0	-158 813
Varerbeholdning	-32 627	-30 063
Fordringer	-32 176	0
Regnskapsmessige avsetninger	-258 843	-2 734 594
Renteavsetninger lån	-26 805 677	-15 354 143
Netto midlertidige forskjeller	-30 033 488	-18 558 813
Underskudd til fremføring	-113 046 496	-100 696 699
Grunnlag for utsatt skatt	-143 079 984	-119 255 512
Utsatt skatt	-16 202 956	-15 972 143
Herav ikke balanseført utsatt skattefordel	15 912 019	15 912 019
Utsatt skattefordel i balansen	-290 937	-60 124
Utsatt skatt i Norge	0	0
Utsatt skatt i Polen	-290 937	-60 124
Utsatt skattefordel i balansen	-290 937	-60 124

Begrunnelsen for at utsatt skattefordel ikke er balanseført er at historiske resultater skaper tvil om at framtidige skattepliktige overskudd vil være tilstrekkelige til å utnytte skattefordelen.

Årets skattekostnad	2025	2024
Betalbar skatt i Norge	0	0
Endring utsatt skatt i Norge	0	0
Betalbar skatt i Polen	390 722	4 848
Endring utsatt skatt i Polen	-229 798	236 667
Skattekostnad på resultat for konsernet	160 924	241 515
Betalbar skatt i balansen		
Betalbar skatt i Norge	0	0
Betalbar skatt i Polen	0	0
Avgitt konsernbidrag i Polen	0	0
Forskuddsbetalt skatt i Polen	0	0
Sum betalbar skatt i balansen	0	0

Netto forskuddsbetalt betalbar skatt er klassifisert som andre kortsiktige fordringer.

Note 7 Egenkapital

Årets endring i egenkapital	Aksjekapital	Overkurs	Udekket tap	Minoritets- interesse	Sum
Egenkapital 31.12.2024	234 234 822	458 519 198	-227 372 192	5 015 200	470 397 028
Herav ikke registrert kapitalforhøyelse 2024		-5 000 000			-5 000 000
Egenkapital pr. 01.01.2025	234 234 822	453 519 198	-227 372 192	5 015 200	465 397 028
Kontantemisjon	7 537 689	7 462 311	0	0	15 000 000
Konvertering av lån	380 000	570 000			950 000
Utgang minoritet			655 563	-1 605 563	-950 000
Årets resultat	0	0	-21 316 508	41 506	-21 275 002
Omregningsdifferanse	0	0	2 200 639	10 003	2 210 642
Egenkapital 31.12.2024	242 152 511	461 551 509	-245 832 497	3 461 146	461 332 667

*) Ikke registrert kapitalforhøyelse vedtatt i desember 2024 og registrert Foretaksregisteret februar 2025, hvor kr 2 512 563 utgjør økning aksjekapital og kr 2 487 437 utgjør overkurs. Til sammen kr 5 000 000.

Note 8 Varer

	2025	2024
Restaurantvarer og lignende	381 079	999 005
Innkjøpte ferdigvarer inkl. tomteområder	306 075 704	306 094 688
Egentilvirkede varer i arbeid (leiligheter og bygg)	60 315 585	53 746 313
Egentilvirkede ferdigvarer (leiligheter og bygg)	250 579	448 061
Sum	367 022 947	361 288 068

Note 9 Fordringer og gjeld

Kundefordringer

	2025	2024
Kundefordringer til pålydende	5 364 741	1 826 026
Avsetning til tap på kundefordringer	-32 176	0
Kundefordringer i balansen	5 332 565	1 826 026

Fordringer med forfall senere enn ett år

	2025	2024
Andre langsiktige fordringer	0	0
Sum	0	0

Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år

	2025	2024
Gjeld til kredittinstitusjoner	0	0
Øvrig langsiktig gjeld	0	0
Sum	0	0

	2025	2024
Gjeld sikret ved pant	32 514 886	28 178 306

Balanseført verdi av pantsatte eiendeler

Driftsløsøre	923 923	908 578
Varige driftsmidler	63 128 250	62 079 750
Sum	64 052 173	62 988 328

Eiendelene er i tillegg stillet som sikkerhet for

Entreprenørgarantier	0	0
Sum	0	0

Øvrig langsiktig gjeld utgjør gjeld til Destination Holding AS, Destination Sp Zoo, Marstal AS og Silvercoin Industries AS. Disse selskapene er identifisert som nærstående til selskapsaksjonærer i Firmus Group AS. Gjelden renteberegnes i intervallet 10% - 15%.

Note 10 Bundne bankinnskudd, trekkrettigheter

Bundne bankinnskudd	2025	2024
Skattetrekksmidler	126 806	101 031
Bundne innskudd, låneovenants	0	0
Sum	126 806	101 031

Note 11 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen på kr. 242 152 511 består av 242 152 511 aksjer á kr. 1. Alle aksjer har like rettigheter.

Oversikt over de største aksjonærene 31.12.

	Antall	Eierandel
Atom Invest AS - v/styremedlem og daglig leder Tormod Stene-Johansen	80 119 892	33,09 %
Torkap AS - v/styreleder Bertrand Marius Steen	44 876 555	18,53 %
Scak Invest AS - v/styremedlem Stein Knutsen	30 645 653	12,66 %
DagSander Invest AS	24 394 754	10,07 %
Haas AS	9 430 727	3,89 %
Silvercoin Industries AS - v/styremedlem Haakon Morten Sæter	8 943 121	3,69 %
Robert P. Mathias	7 437 237	3,07 %
Marstal AS - v/styremedlem og daglig leder Tormod Stene-Johansen	6 944 144	2,87 %
Intoto Invest AS	6 180 640	2,55 %
Six-Seven AS - v/styremedlem Haakon Morten Sæter	3 491 465	1,44 %
Pre Invest AS	3 347 162	1,38 %
Sum	225 811 350	93,25 %
Øvrige (eierandel < 1%)	16 341 161	6,75 %
Totalt antall aksjer	242 152 511	100,0 %

Resultatregnskap

Firmus Group AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2025	2024
Salgsinntekt		891 109	1 067 049
Sum driftsinntekter		891 109	1 067 049
Lønnskostnad	2	3 605 340	3 058 394
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	82 500	82 500
Annen driftskostnad	2	2 105 836	2 397 793
Sum driftskostnader		5 793 676	5 538 687
Driftsresultat		-4 902 566	-4 471 638
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap		0	184 324
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		3 990 830	4 129 411
Annen finansinntekt		4 265 174	7 090 880
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler		20 647 859	25 043 042
Rentekostnad til foretak i samme konsern		735 497	884 843
Annen rentekostnad		607 856	0
Annen finanskostnad		2 101 841	1 770 902
Resultat av finansposter	4	-15 837 050	-16 294 172
Resultat før skattekostnad		-20 739 616	-20 765 810
Skattekostnad /-inntekt	5	0	0
Årsresultat	6	-20 739 616	-20 765 810
Overføringer			
Overført til udekket tap		20 739 616	20 765 810
Sum overføringer		-20 739 616	-20 765 810

Balanse

Firmus Group AS

Eiendeler	Note	2025	2024
Anleggsmidler			
Varemerke	3	1 286 300	1 368 800
Sum immaterielle eiendeler		1 286 300	1 368 800
Investeringer i datterselskap	7	530 867 174	529 159 021
Lån til foretak i samme konsern	8	106 962 057	114 363 630
Investeringer i tilknyttet selskap		282 507	0
Sum finansielle anleggsmidler		638 111 738	643 522 651
Sum anleggsmidler		639 398 038	644 891 451
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		262 418	388 811
Andre kortsiktige fordringer	8	21 060	12 470
Sum fordringer	8	283 478	401 281
Bankinnskudd, kontanter o.l.	9	2 684 967	7 452 821
Sum omløpsmidler		2 968 445	7 854 102
Sum eiendeler		642 366 482	652 745 553

Balanse

Firmus Group AS

Egenkapital og gjeld	Note	2025	2024
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	10	242 152 511	234 234 822
Overkurs		461 551 509	453 519 198
Ikke registrert kapitalforhøyelse		0	5 000 000
Sum innskutt egenkapital		703 704 020	692 754 020
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		-102 280 903	-81 344 885
Sum opptjent egenkapital		-102 280 903	-81 344 885
Sum egenkapital	6	601 423 117	611 409 135
Gjeld			
Langsiktig konserngjeld	8	22 825 798	28 359 734
Øvrig langsiktig gjeld	11	11 889 888	10 807 500
Sum annen langsiktig gjeld		34 715 686	39 167 234
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	8	101 289	63 994
Skyldig offentlige avgifter		280 569	459 683
Annen kortsiktig gjeld	8	5 845 821	1 645 508
Sum kortsiktig gjeld	8	6 227 679	2 169 185
Sum gjeld		40 943 366	41 336 419
Sum egenkapital og gjeld		642 366 482	652 745 553

Fredrikstad, 15.06.2026

Haakon Morten Sæter
styremedlem

Tormod Stene-Johansen
styremedlem/daglig leder

Sigurd Løvseth
styremedlem

Stein Christian Andestad Knutsen
styremedlem

Bertrand Marius Steen
styreleder

Firmus Group AS**KONTANTSTRØMOPPSTILLING**

	2025	2024
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter		
Resultat før skattekostnad	-20 739 616	-20 765 810
Periodens betalte skatt	0	0
Tap/gevinst ved salg av anleggsmidler	-1 079 710	0
Avskrivninger	82 500	82 500
Nedskrivning anleggsmidler	20 647 859	25 000 000
Endring i kundefordringer	126 393	-388 811
Endring i leverandørgjeld	-97 928	-797 835
Effekt av valutakursendringer	-2 441 410	-5 917 028
Endring i andre tidsavgrensningsposter	4 514 445	1 674 320
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	1 012 533	-1 112 664
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter		
Inn-/Utbetalinger på lånefordringer konsern (korts./langs.)	-804 876	-7 853 496
Utbetalinger på andre lånefordringer	24 706	0
Utbetalinger ved kjøp av aksjer og andeler i andre foretak	-7 074 553	-9 642 490
Utbetalinger ved kjøp av andre investeringer	0	0
Innbetalinger ved salg av andre investeringer	0	0
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-7 854 723	-17 495 986
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter		
Inn-/utbetalinger gjeld konsernselskaper	-8 602 202	9 197 363
Innbetalinger ved opptak av annen langsiktig gjeld	580 555	11 309 333
Innbetalinger av egenkapital	10 000 000	5 000 000
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	1 978 353	25 506 696
Effekt av valutakursendringer på kontanter og kontantekvivalenter		
Effekt av valutakursendringer på kontanter og kontantekvivalenter	0	0
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter	-4 863 837	6 898 046
Innfusjonert kontantbeholdning fra Firmus Development	95 983	
Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter ved periodens begynnelse	7 452 821	554 775
Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter ved periodens slutt	2 684 967	7 452 821

Regnskapsprinsipper

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

Firmus Group AS har i 2025 fusjonert med heleid datterselskap Firmus Development AS. Fusjonen er med regnskapsmessig og skatttemessig virkning pr. 01.01.2025. Fusjonen er bokført til konsernkontinuitet. Sammenligningstallene er ikke omarbeidet.

Bruk av estimater

I utarbeidelse av årsregnskapet har man brukt estimater og forutsetninger som har påvirket resultatregnskapet og verdsettelsen av eiendeler og gjeld, samt usikre eiendeler og forpliktelser på balansedagen i henhold til god regnskapsskikk. Områder som i stor grad inneholder slike skjønnsmessige vurderinger, høy grad av kompleksitet, eller områder hvor forutsetninger og estimater er vesentlige for årsregnskapet, er beskrevet i notene.

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 varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres. Inntekter fra salg av tjenester og langsiktige tilvirkingsprosjekter (anleggskontrakter) resultatføres i takt med prosjektets fullføringsgrad, når utfallet av transaksjonen kan estimeres på en pålitelig måte. Når transaksjonens utfall ikke kan estimeres pålitelig, vil kun inntekter tilsvarende påløpte projektkostnader inntektsføres. I den perioden det blir identifisert at et prosjekt vil gi et negativt resultat, vil det estimerte tapet på kontrakten bli resultatført i sin helhet.

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 og vurdering av anleggsmidler

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost, fratrukket avskrivninger og nedskrivninger. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på transaksjonstidspunktet.

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Vesentlige driftsmidler som består av flere betydelige komponenter med ulik levetid er dekomponert med ulik avskrivningstid for de ulike komponentene. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Varige driftsmidler nedskrives til gjenvinnbart beløp ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdi av fremtidige kontantstrømmer knyttet til eiendelen. Nedskrivningen reverseres når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

Klassifisering og vurdering av omløpsmidler

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på transaksjonstidspunktet.

Datterselskap og tilknyttet selskap

Datterselskap og tilknyttede selskaper 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 fratrasket 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.

Kontantstrømoppstilling

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

Note 1 Virksomhetens art og lokalisering

Firmus Group AS, lokalisert i Fredrikstad Kommune, er et selskap der virksomheten omfatter investeringer generelt, samt aktiv deltakelse i andre selskapers drift, yte konsulentttjenester og rådgivning.

Note 2 Lønnskostnader og ytelser, godtgjørelser til daglig leder, styret og revisor

Lønnskostnader

	2025	2024
Lønninger	2 997 963	2 565 118
Arbeidsgiveravgift	457 401	399 493
Pensjonskostnader	69 876	52 071
Andre ytelser	80 099	41 712
Sum	3 605 340	3 058 394

Selskapet har i 2025 sysselsatt 3 årsverk.

Det er ikke gitt lån/sikkerhetsstillelse til daglig leder, styrets leder eller andre nærstående parter.

Pensjonsforpliktelser

Selskapet er pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Selskapets pensjonsordninger tilfredsstiller kravene i denne lov.

Ytelser til ledende personer

	Daglig leder	Styret
Lønn	708 334	0
Pensjonskostnader	14 167	0
Annen godtgjørelse	10 679	0
Sum	733 180	0

Revisor

Kostnadsført revisjonshonorar for 2025 utgjør kr 458 898. Kostnadsført honorar inkluderer også revisjon av fusjonert selskap Firmus Development AS, konsernregnskap og datterselskaper i Polen.

Inkludert i revisjonshonoraret ligger bekreftelse med kapitalforhøyelser med kr 23 850.

Beløpene inkluderer andel av ikke fradragsberettiget merverdiavgift.

Note 3 Anleggsmidler

	Varemerke	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.25	1 650 000	1 650 000
= Anskaffelseskost 31.12.25	1 650 000	1 650 000
Akkumulerte avskrivninger 31.12.25	363 700	363 700
= Bokført verdi 31.12.25	1 286 300	1 286 300
Årets ordinære avskrivninger	82 500	82 500
Økonomisk levetid	20 år	

Note 4 Poster som er slått sammen i regnskapet

Finansinntekter	2025	2024
Utbytte/Gevinst fra datterselskap	1 688 282	184 324
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	3 990 830	4 129 411
Annen renteinntekt	17 591	15 645
Annen finansinntekt (agio)	2 559 301	7 075 235
Sum finansinntekter	8 256 004	11 404 615

Finanskostnader	2025	2024
Tap salg aksjer i datterselskap	418 506	0
Nedskrivning av finansielle eiendeler	20 647 859	25 043 042
Rentekostnader fra foretak i samme konsern	735 497	884 843
Annen rentekostnad	1 560 491	612 695
Annen finanskostnad (disagio)	730 701	1 158 207
Sum finanskostnader	24 093 054	27 698 787

Note 5 Skatt

Årets skattekostnad	2025	2024
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skattefordel	0	0
Skattekostnad ordinært resultat	0	0

Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	-20 739 616	-20 765 810
Permanente forskjeller	19 608 547	24 858 718
Endring i midlertidige forskjeller	-695 753	860 753
Anvendelse av fremførbart underskudd	0	-4 953 661
Skattepliktig inntekt	-1 826 822	0

Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	0
Sum betalbar skatt i balansen	0	0

Beregning av effektiv skattesats		
Resultat før skatt	-20 739 616	-20 765 810
Beregnet skatt av resultat før skatt	-4 562 715	-4 568 478
Skatteeffekt av permanente forskjeller	4 313 880	5 468 918
Sum	-248 835	900 440
Effektiv skattesats	1,2 %	-4,3 %

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

	2025	2024	Endring
Varige driftsmidler	-363 700	-281 200	82 500
Avsetninger mv	0	-778 253	-778 253
Sum	-363 700	-1 059 453	-695 753

Akkumulert fremførbart underskudd	-19 954 260	-18 127 438	1 826 822
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	20 317 960	19 186 891	-1 131 069

Utsatt skattefordel (22 %)	0	0	0
-----------------------------------	----------	----------	----------

I henhold til god regnskapsskikk balanseføres ikke utsatt skattefordel.

Underskudd til fremføring fusjonert selskap Firmus Development AS er korrigert i midlertidige forskjeller pr. 1.1.2025.

Note 6 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Ikke registrert kapitalforhøyelse	Udekket tap	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2024	234 234 822	453 519 198	5 000 000	-81 344 885	611 409 135
Årets resultat				-20 739 616	-20 739 616
Konvertering av lån	380 000	570 000		0	950 000
Kontantemisjon	7 537 689	7 462 311	-5 000 000		10 000 000
Kontinuitetsdifferanse fusjon				-196 402	-196 402
Pr 31.12.2025	242 152 511	461 551 509	0	-102 280 903	601 423 117

Note 7 Datterselskap

	Kontor-kommune	Eier-andel	Balanseført verdi	Andel egenkapital	Andel resultat
Datterselskap					
Firmus Group Management Sp.Z.o o	Polen	100,0%	17 680 922	-10 656 904	-4 417 954
Firmus Hospitality	Fredrikstad	100,0%	3 036 000	-5 983 751	-4 376 374
Firmus Mierzeja Sp zoo	Polen	100,0%	88 084 450	-1 051 499	-3 363 219
Firmus Nexus Sp Z o o	Polen	100,0%	19 408 859	4 653 106	1 168 809
Firmus Primus Sp.z.o.o.	Polen	100,0%	25 545 282	12 602 289	-583 160
Firmus Properties AS	Fredrikstad	99,1%	328 027 029	87 388 846	740 188
Firmus Real Estate AS	Fredrikstad	100,0%	40 994 312	19 100 227	-463 485
Rezydencja Park Mielno	Polen	100,0%	8 090 320	12 004 716	527 026
Sum			530 867 174	118 057 030	-10 768 169

Aksjer i Firmus Group Management Sp. Zoo er i 2024 nedskrevet med kr 25 000 000, og aksjer i Firmus Group Management Sp Zoo er i 2025 nedskrevet med kr 10 000 000.

Note 8 Mellomværende med selskap i samme konsern

	2025	2024
Fordringer		
Lån til foretak i samme konsern	106 962 057	114 363 630
Sum	106 962 057	114 363 630
Gjeld		
Lån fra foretak i samme konsern	22 825 798	28 359 734
Sum	22 825 798	28 359 734

Fordringer Molo Park Mielno Spzoo og Colosseum Mielno Spzoo er i 2025 nedskrevet med til sammen kr 10 647 859.

Note 9 Bankinnskudd

Innestående midler på skattetrekkskonto (bundne midler) er på kr. 126 806.

Note 10 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Firmus Group AS pr. 31.12.2025 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	242 152 511	1,0	242 152 511
Sum	242 152 511		242 152 511

Eierstruktur

Aksjonær	Antall aksjer	Eier-/stemmeandel
Atom Invest AS	80 119 892	33,08%
Torpkap AS	44 876 555	18,53%
Scak Invest AS	30 645 653	12,65%
Dagsander Invest AS	24 394 754	10,07%
Haas AS	9 430 727	3,89%
Silvercoin Industires AS	8 943 121	3,69%
Mathias, Robert Paul	7 437 237	3,07%
Marstal AS	6 944 144	2,87%
Intoto Invest AS	6 180 640	2,55%
Six-Seven AS	3 491 465	1,44%
Pre Invest AS	3 347 162	1,38%
Øvrige <1%	16 341 161	6,7%
Sum	242 152 511	100%

Nærstående eierforhold

Marstal AS ved daglig leder og styremedlem Tormod Stene-Johansen
Torkap AS ved styremedlem Marius Steen Bertrand
Silvercoin AS og Six-Seven AS ved styremedlem Haakon M. Sæter
Scak Invest AS ved styremedlem Stein Christian A. Knutsen

Note 11 Øvrig langsiktig gjeld/Gjeld til nærstående

Øvrig langsiktig gjeld utgjør gjeld til Destination Holding AS. Under annen kortsiktig gjeld ligger gjeld til Torkap AS, Marstal AS og Silvercoin AS med til sammen kr 5 410 888. Disse selskapene er identifisert som nærstående til selskapsaksjonærer i Firmus Group AS. Gjelden renteberegnes i intervallet 10%-15%%.

Securely signed with Brevio

This document is electronically signed and sealed with Brevio under **eIDAS**, valid in all EU states. Signatures comply with **eIDAS** and **PAeS** standards.

The identities of the signers are listed below:

2026-06-15 12:35:15 UTC+02:00

Sigurd Løvseth

 bankID

NO BankID - 9578-5995-4-1159248

2026-06-15 12:49:15 UTC+02:00

Stein Christian A Knutsen

 bankID

NO BankID - 9578-5998-4-1432769

2026-06-16 08:27:35 UTC+02:00

Bertrand Marius Steen

 bankID

NO BankID - 9578-5994-4-465513

2026-06-16 08:46:51 UTC+02:00

Tormod Stene-Johansen

 bankID

NO BankID - 9578-5999-4-1352076

2026-06-16 08:47:50 UTC+02:00

Haakon Morten Sæter

 bankID

NO BankID - 9578-5998-4-942093



This document package contains:

- The original document
- Closing page (this page)



Electronic signatures are not visible but digitally integrated.