

Årsberetning og årsregnskap for regnskapsåret 2010





Styrets årsberetning 2010

Selskapet driver med investering i eiendom og utleie av eiendom og tilbyr formidling av utleie på vegne av andre utleiere.

Årsregnskapet er avgitt under forutsetning av fortsatt drift. Selskapet har langsiktige leiekontrakter med sine leietakere og forventer lønnsom drift i årene som kommer. Det har etter regnskapsårets slutt ikke inntruffet forhold av vesentlig betydning for stilling og resultat.

Bedriften har ingen ansatte med unntak av styreformann. Selskapet har et godt arbeidsmiljø og lavt sykefravær.

Bedriftens virksomhet medfører ikke miljøforurensning av betydning.

Det er likestilling mellom kjønnene i bedriften både ved ansettelse og ellers. Siden selskapet ikke har noen ansatte med unntak av styreformann, er det ikke iverksatt tiltak eller planlagt tiltak for å fremme likestilling og for å forhindre forskjellsbehandling i strid med lov om likestilling mellom kjønnene.

Bedriften har ingen ansatte med nedsatt funksjonsevne, men vil i den grad det er mulig søke å tilpasse arbeidsforholdene slik at også personer med nedsatt funksjonsevne kan ta arbeid i bedriften.

Bedriften har en rekrutterings- og personalpolicy som skal sikre like muligheter og rettigheter og hindre diskriminering på grunn av etnisitet, nasjonal opprinnelse, avstamning, hudfarge, språk, religion og livssyn.

Bedriften har i 2010 hatt et driftsår som forventet. Resultatet er i tråd med forventningene.

Oslo, 31.12.2010

Eirik Nødset
Styreformann



Finnbergåsen Eiendom as

Utleie av eiendom og formidling av utleie / utleiemegling

Org. nr. 995 705 052

<http://www.finnbergasen.no>

Balanse og resultat pr

01.01.2011

Proforma 31.12.2010

01.01.2011 01.07.2010

UB

IB

EIENDELER

	UB	IB
Anleggsmidler		
Immaterielle eiendeler		
Forskning og utvikling		
Konsesjoner, patenter, lisenser, varemerker og lignende rettigh.		
Utsatt skattefordel		
Goodwill		
Sum immaterielle eiendeler		0
Varige driftsmidler		
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4 100 000	4 100 000
Andre anleggsmidler		
Driftsløsøre, inventar ol.		
Sum varige driftsmidler	4 100 000	4 100 000
Finansielle anleggsmidler		
Lån til foretak i samme konsern		
Investeringer i aksjer og andeler		
Obligasjoner og andre fordringer		
Sum finansielle anleggsmidler	0	0
Sum anleggsmidler	4 100 000	4 100 000
Omløpsmidler		
Varer		0
Fordringer		
Kundefordringer		
Andre fordringer		
Sum fordringer		0
Investeringer		
Markedsbaserte aksjer	56 118	
Andre aksjer		
Markedsbaserte obligasjoner		
Andre obligasjoner		
Sum investeringer	56 118	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende	2 094	0
Sum omløpsmidler	58 211	0
SUM EIENDELER	4 158 211	4 100 000

EGENKAPITAL OG GJELD**UB****IB**

Egenkapital		
Innskutt egenkapital		
Aksjekapital	1 300 000	1 300 000
Overkursfond	208 353	93 153
Bundet egenkapital		
Sum innskutt egenkapital	1 508 353	1 393 153
Opptjent egenkapital		
Fond for vurderingsforskjeller		
Annen egenkapital	49 808	
Sum opptjent egenkapital	49 808	
Sum egenkapital	1 558 211	1 393 153
Gjeld		
Avsetning for forpliktelser		
Pensjonsforpliktelser		
Uopptjent inntekt		
Andre avsetninger for forpliktelser		
Stiftelseskostnader		115 250
Sum avsetning for forpliktelser		115 250
Annen langsiktig gjeld		
Konvertible lån		
Obligasjonslån		
Gjeld til kredittinstitusjoner	2 600 000	2 591 597
Øvrig langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	2 600 000	2 591 597
Kortsiktig gjeld		
Konvertible lån		
Sertifikatlån		
Gjeld til kredittinstitusjoner		
Leverandørgjeld		
Betalbar skatt		
Skyldige offentlige avgifter		
Utbytte		
Annen kortsiktig gjeld		
Sum kortsiktig gjeld	0	0
Sum gjeld	2 600 000	2 706 847
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	4 158 211	4 100 000

RESULTAT

RESULTATREGNSKAP	2010, q3+q4	
Inntekter		
Salgsinntekter, avgiftspliktige		
Salgsinntekter, avgiftsfrie		
Salgsinntekter, utenfor avgiftsområdet		
Offentlige tilskudd		
Leieinntekter	150 370	
Andre inntekter		
Sum inntekter	150 370	
Kostnader		
Varekostnad		
Lønn og annen godtgjørelse		
Andre driftskostnader		
Renovasjon vann avløp	5 699	
Reparasjon og vedlikehold bygninger	0	
Fremmedtjenester	0	
Kontorkostnader	17 122	
Forsikring	1 618	
Kostnader og godtgjørelse for reise, diett og lignende	6 740	
Andre kostnader	11 691	
Sum andre driftskostnader	42 870	
Sum kostnader	42 870	
Driftsresultat	107 500	
Finansposter og ekstraordinære poster		
Finansinntekt	131	
Finanskostnad	(57 823)	
Ekstraordinær inntekt		
Ekstraordinær kostnad		
Sum finansposter og ekstraordinære poster	(57 692)	
ÅRSRESULTAT	49 808	

NØKKELTALL

Soliditet	
Egenkapitalandel	37,5 %
Likviditet	
Likviditetsgrad 1 ("Current ratio")	∞
Likviditetsgrad 2 ("Cuick ratio")	∞
Likviditetsgrad 1 ("Cash ratio" / "Acid test")	∞
Inntjening og lønnsomhet	
Brutto yield (leieinntekter / investert eiendom)	7,34 %
Annualisert total kapitalavkastning før skatt (eks verdistigninger)	5,17 %
<i>Annualisert total kapitalavkastning etter skatt (eks verdistigninger)</i>	4,56 %
Annualisert egenkapitalavkastning før skatt (eks verdistigninger)	6,39 %
<i>Annualisert egenkapitalavkastning etter skatt (eks verdistigninger)</i>	4,60 %
EBITDA	71 %
Resultatgrad før skatt	33 %
Resultatgrad etter skatt	24 %
Gjeldsbetjeningsevne	
Rentedekningsgrad	1,9
Anleggskapitalomløpshastighet / nedbetalingstid	13,6

Noteopplysninger

§ 7-35. Regnskapsprinsipper m.v.

Regnskapet er forsøkt oppstilt i henhold til NGAAP så langt det lar seg gjøre, sett i forhold til virksomhetens størrelse og omfanget av driften. Prinsipp for inntektsføring av leieinntekter er sammenstilling med innbetaling av leieinntekter. Utenlandsk omregning skjer på bakgrunn av kurser fra finance.yahoo.com eller ved direkte omregning basert på VISAs kurser eller vår bankforbindelses kurser; Fokus Banks Markets Online.

Det er ikke foretatt noen endringer i regnskapsprinsipper.

Ingen av selskapets eiendeler har blitt omklassifisert til andre aktivaklasser.

Sammenligningstallene er ikke omarbeidet.

Årsregnskapet presenteres i NOK, som er regnskapsvalutaen.

§ 7-36. Konsern, tilknyttet selskap m.v.

Selskapet er ikke en del av et større konsern og har heller ingen datterselskaper.

§ 7-37. Virkelig verdi av finansielle instrumenter

Finansielle instrumenter forsøkes vurdert etter virkelig verdis prinsipp så sant instrumentene vurderes som tilstrekkelig likvide på verdsettelsestidspunktet til å gi en realistisk verdifastsettelse. Siste omsetningsverdi fra Oslo Børs blir da benyttet. Verdi av langsiktige aksjeinvesteringer er for 2010 verdsatt til anskaffelseskost.

§ 7-37a. Finansielle derivater

Det er i regnskapsåret 2010 ikke benyttet finansielle derivater i driften.

§ 7-38. Spesifisering av resultatregnskapet

Spesifiseringen av resultatregnskapet følger kontoplan.

§ 7-39. Anleggsmidler

Anskaffelseskost for Finnbergåsen 28 5063 Bergen er NOK 4.100.000. Det er ikke foretatt avskrivninger eller nedskrivninger av anleggsmidler. Selskapet har ingen immaterielle anleggsmidler eller goodwill. Det har ikke medgått midler til forskrining og utvikling i regnskapsåret.

§ 7-40. Fordringer, gjeld, garantiforpliktelser

Selskapet har ingen fordringer som forfaller senere enn ett år etter regnskapsårets slutt.

Finnbergåsen 28 er finansiert med serielån med ett års avdragsfrihet og deretter månedlige avdrag kr 8667. Lånet forfaller i sin helhet etter 10 år / i oktober 2020. Lånet har pant i Finnbergåsen 28. Hjemmel på Finnbergåsen 28 er oppført på selskapets eier, som stiller realkausjon for lånet.

§ 7-41. Ekstraordinære inntekter og kostnader

Det er ingen ekstraordinære inntekter og kostnader i regnskapsåret.

§ 7-42. Antall aksjer, aksjeeiere m.v.

Eirik Nødset eier 100% av aksjene i selskapet, 1300 aksjer a NOK 1000. Aksjene er ervervet ved tingsinnskudd av Finnbergåsen 28.

§ 7-43. Antall ansatte

Selskapet har ingen ansatte utover selskapets styreformann.

§ 7-43a. Obligatorisk tjenstepensjon

Foretaket er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Foretaket har derfor ikke en pensjonsordning som oppfyller kravene etter denne loven.

§ 7-44. Ytelser til ledende personer m.v.

Samlede utgifter til lønn, pensjonsforpliktelser og annen godtgjørelse til daglig leder og medlemmer av styret og bedriftsforsamlingen er på kr 0. Godtgjørelse til revisor er på kr .

Det foreligger ingen avtaler om å gi daglig leder eller leder av styret særskilt vederlag ved opphør eller endring av ansettelsesforholdet eller vervet. Tilsvarende gjelder ingen avtaler om bonuser, overskuddsdelinger, opsjoner og lignende til fordel for daglig leder eller leder av styret.

Det foreligger ingen særskilte forpliktelser knyttet til tegningsretter, opsjoner og tilsvarende rettigheter som gir ansatte eller tillitsvalgte rett til tegning, kjøp eller salg av aksjer eller grunnfondsbevis.

§ 7-45. Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer, aksjeeiere m.v.

Det er ikke innvilget lån til ledende personer, aksjeeire m.v.

Årsregnskap

2010

Finnbergåsen
Eiendom AS

Resultatregnskap

Finnbergåsen Eiendom AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2010	2009
Annen driftsinntekt		<u>150 370</u>	<u>0</u>
Sum driftsinntekter		<u>150 370</u>	<u>0</u>
Annen driftskostnad		<u>35 222</u>	<u>0</u>
Sum driftskostnader		<u>35 222</u>	<u>0</u>
Driftsresultat		<u>115 148</u>	<u>0</u>
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		131	0
Verdiøkning markedsbaserte omløpsmidler	8	2 215	0
Annen rentekostnad		<u>47 279</u>	<u>0</u>
Resultat av finansposter		<u>-44 934</u>	<u>0</u>
Resultat før skattekostnad		70 214	0
Skattekostnad på ordinært resultat	6	<u>13 121</u>	<u>0</u>
Ordinært resultat		<u>57 093</u>	<u>0</u>
Ekstraordinære inntekter og kostnader			
Årsoverskudd (Årsunderskudd)		<u>57 093</u>	<u>0</u>
Overføringer			
Avsatt til annen egenkapital		<u>57 093</u>	<u>0</u>
Sum overføringer		<u>57 093</u>	<u>0</u>

Balanse

Finnbergåsen Eiendom AS

Eiendeler	Note	2010	2009
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	4	4 100 000	0
Sum varige driftsmidler		<u>4 100 000</u>	<u>0</u>
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		<u>4 100 000</u>	<u>0</u>
Omløpsmidler			
Fordringer			
Investeringer			
Markedsbaserte aksjer	8	58 510	0
Sum investeringer		<u>58 510</u>	<u>0</u>
Bankinnskudd, kontanter o.l.		12 294	0
Sum omløpsmidler		<u>70 804</u>	<u>0</u>
Sum eiendeler		<u>4 170 804</u>	<u>0</u>

Balanse

Finnbergåsen Eiendom AS

Egenkapital og gjeld	Note	2010	2009
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital 1300 á 1000	3	1 300 000	0
Overkursfond		187 265	0
Sum innskutt egenkapital		<u>1 487 265</u>	<u>0</u>
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		57 093	0
Sum opptjent egenkapital		<u>57 093</u>	<u>0</u>
Sum egenkapital	7	<u>1 544 358</u>	<u>0</u>
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	2 600 000	0
Sum annen langsiktig gjeld		<u>2 600 000</u>	<u>0</u>
Kortsiktig gjeld			
Betalbar skatt	6	13 121	0
Annen kortsiktig gjeld		13 325	0
Sum kortsiktig gjeld		<u>26 446</u>	<u>0</u>
Sum gjeld		<u>2 626 446</u>	<u>0</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>4 170 804</u>	<u>0</u>

Oslo, 24.02.2011

Styret i Finnbergåsen Eiendom AS


Eirik Nødset
Styrets leder

NOTER 2010 – FINNBERGÅSEN EIENDOM AS

Note nr. 1 - Regnskapsprinsipper

I årsregnskapet er alle poster verdsatt og periodisert i overensstemmelse med regnskapslovens bestemmelser og reglene som følger av god regnskapsskikk. Regnskapet er satt opp basert på fortsatt drift.

Klassifisering

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk, samt fordringer med forfall mer enn ett år etter balansedagen er medtatt som anleggsmidler. Øvrige eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Gjeld som forfaller senere enn et år etter regnskapsperiodens utløp er oppført som langsiktig gjeld.

Vurderingsregler:

Kundefordringer

Fordringer er oppført i balansen med fordringens pålydende etter fradrag for konstaterte og forventede tap.

Øvrige omløpsmidler vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Varige driftsmidler og avskrivninger aktiveres og avskrives dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger 15.000.

Varige driftsmidler er vurdert til historisk kost etter fradrag for bedriftsøkonomiske avskrivninger som er beregnet på grunnlag av kostpris og antatt økonomisk levetid. Selskapet benytter lineære avskrivninger for avskrivninger av varige driftsmidler. Avskrivningssatsene er gjengitt i note.

Skattekostnad og utsatt skatt

Skattekostnaden er knyttet til det regnskapsmessige resultat og består av betalbar skatt og endring i netto utsatt skatt.

Utsatt skatt i resultatregnskapet er skatt beregnet på endringer i midlertidige forskjeller mellom skattemessige og regnskapsmessige verdier. I stedet for å vise årets skattemessige disposisjoner brutto i regnskapet, bokføres skatteeffekten som en del av årets skattekostnad. Utsatt skatt avsettes som langsiktig gjeld i balansen.

Driftsinntekter og kostnader

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet som normalt vil være leveringstidspunktet for varer og tjenester. Kostnader medtas etter sammenstillingsprinsippet, dvs at kostnader medtas i samme periode som tilhørende inntekter inntektsføres.

NOTER 2010 – FINNBERGÅSEN EIENDOM AS

Note 2 - Lønnskostnad, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte mm

Selskapet har ikke hatt noen ansatte i 2010.

De er dermed ikke pliktig å ha tjenstepensjonsordning (OTP)

Det er ikke betalt ut godtgjørelse til styret eller ledende personer i 2010.

Det er ikke ytt lån eller stilt noen form for sikkerhetsstillelse ovenfor ledende personer.

Revisor

Kostnadsført revisjonshonorar for 2010 utgjør kr 0,- for revisjon og kr. 3.125,- for annet arbeid. Beløpene er inklusiv mva.

Note nr. 3 – Antall aksjer, aksjeeiere mv.

Selskapets aksjekapital er pr. 31.12.10 på kr. 1.300.000,- fordelt på 1300 aksjer med pålydende kr.1300,-

Det er kun en aksjeklasse, og hver aksje har en stemme på generalforsamlingen.

<u>Selskapets aksjonærer er pr. 31.12.10:</u>	<u>Eierandel:</u>
Eirik Nødset (styreformann/daglig leder)	100 %

Note 4. Spesifikasjon av anleggsmidler

Tekst	Bygninger og tomter	Sum
Anskaffelseskost pr. 1.1.2010	0	0
+ Tilgang kjøpte anleggsmidler	4 100 000	4 100 000
= Anskaffelseskost 31.12.2010	4 100 000	4 100 000
Akkumulerte avskrivninger 31.12.2010	0	0
= Av- og nedskrivninger pr 31.12.10	0	0
= Bokført verdi 31.12.10	4 100 000	4 100 000
Årets ordinære avskrivninger	0	0

NOTER 2010 – FINNBERGÅSEN EIENDOM AS

Note 5 – Langsiktig gjeld/ pantstillelser og garantier m.v.

Bokført gjeld som er sikret ved pant og lignende:

	2010	2009
Gjeld til kredittinstitusjoner	2.600.000	

Bokført verdi eiendeler stilt som sikkerhet for gjeld:

Boligeiendom	4.100.000
--------------	-----------

Av langsiktig gjeld forfaller kr. 2.261.987,- senere enn fem år fra balansedato.

Note nr. 6 – Skattekostnad

Skattekostnaden i regnskapet består av følgende poster:

Betalt skatt:	13.121
<u>Endring utsatt skatt</u>	<u>0</u>
Netto skattekostnad	13.121

Note 7 Egenkapital

	Aksje- kapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital pr 01.07.10	1 300 000	208 403		1 508 403
Stiftelsekostnader		-21 138		- 21 138
Årets resultat			57.093	57 093
-avsatt utbytte				
Egenkapital pr 31.12.10	<u>1 300 000</u>	<u>187 265</u>	<u>57.093</u>	<u>1 544 358</u>

Note 8 Markedsbaserte aksjer

	Anskaffelses kost	Balanseført verdi	Markeds verdi
Omløpsmidler			
Gjensidige Forsikring ASA	11 947,50	13 140,00	13 140,00
Sparebanken Øst	15 609,00	16 120,00	16 120,00
Totens sparebank	28 739,00	29 250,00	29 250,00
Sum	56 295,50	58 510,00	58 510,00

Bryggen Revisjon AS

Registrert revisor Sonja Andreassen

Til generalforsamlingen i

Finnbergåsen Eiendom AS

REVISORS BERETNING

Uttalelse om årsregnskapet

Vi har revidert årsregnskapet for Finnbergåsen Eiendom AS, som består av balanse per 31. desember 2010, resultatregnskap som viser et overskudd på kr.57.093,- for regnskapsåret avsluttet per denne datoen, og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

Styret og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig 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, og for slik intern kontroll som styret og daglig leder finner nødvendig for å muliggjøre utarbeidelsen av et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil.

Revisors oppgaver og plikter

Vår oppgave er å gi uttrykk for en mening om dette årsregnskapet på bakgrunn av vår revisjon. Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder International Standards on Auditing. Revisjonsstandardene krever at vi etterlever etiske krav og planlegger og gjennomfører revisjonen for å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon.

En revisjon innebærer utførelse av handlinger for å innhente revisjonsbevis for beløpene og opplysningene i årsregnskapet. De valgte handlingene avhenger av revisors skjønn, herunder vurderingen av risikoene for at årsregnskapet inneholder vesentlig feilinformasjon, enten det skyldes misligheter eller feil. Ved en slik risikovurdering tar revisor hensyn til den interne kontrollen som er relevant for selskapets utarbeidelse av et årsregnskap som gir et rettviseende bilde. Formålet er å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll. En revisjon omfatter også en vurdering av om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne utarbeidet av ledelsen er rimelige, samt en vurdering av den samlede presentasjonen av årsregnskapet.

Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Konklusjon

Etter vår mening er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til Finnbergåsen Eiendom AS per 31. desember 2010, og av resultater for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Bryggen Revisjon AS

Registrert revisor Sonja Andreassen

Uttalelse om øvrige forhold

Konklusjon om årsberetningen


Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet og forutsetningen om fortsatt drift er konsistente med årsregnskapet og er i samsvar med lov og forskrifter.

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til attestasjonsstandard ISAE 3000 "Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller begrenset revisjon 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 bokføringskikk i Norge.

Minde 24. februar 2011

Bryggen Revisjon AS



Sonja Andreassen

Registrert revisor