

Årsregnskap

Finnbergåsen Eiendom AS

01.01.2013-31.12.2013



Styrets årsberetning 2013

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

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, 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 2013 hatt et driftsår som forventet. Resultatet er i tråd med forventningene.

Oslo, 14.01.2014

Eirik Nødset
Styreformann

Finnbergåsen Eiendom AS

Resultatregnskap

NOTE	DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	01.01.2013-31.12.2013	01.01.2012-31.12.2012
	Salgsinntekt	812 951	615 819
	Annen driftsinntekt	10 775	10 980
	Sum driftsinntekter	823 727	626 798
2,5,6	Annen driftskostnad	319 848	351 066
	Sum driftskostnader	319 848	351 066
	Driftsresultat	503 878	275 732
	FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER		
6	Annen finansinntekt	349 492	254 258
6	Verdiendring av finansielle instrumenter vurdert til virkelig verdi	84 959	65 881
6	Annen finanskostnad	-394 677	-341 674
	Netto finansresultat	39 774	-21 535
	Ordinært resultat før skattekostnad	543 653	254 197
10	Skattekostnad på ordinært resultat	31 563	713
	Ordinært resultat	512 090	253 484
	RESULTAT	512 090	253 484

Finnbergåsen Eiendom AS

Balanse pr 31. desember

NOTE	EIENDELER	2013	2012	2011
	Anleggsmidler			
	Varige driftsmidler			
8	Tomter, bygninger og annen fast eiendom	<u>12 523 256</u>	<u>8 885 459</u>	<u>5 327 783</u>
	Sum varige driftsmidler	<u>12 523 256</u>	<u>8 885 459</u>	<u>5 327 783</u>
	Sum anleggsmidler	<u>12 523 256</u>	<u>8 885 459</u>	<u>5 327 783</u>
	Omløpsmidler			
	Investeringer			
	Markedsbaserte aksjer	<u>1 387 342</u>	<u>1 551 939</u>	<u>81 945</u>
	Sum investeringer	<u>1 387 342</u>	<u>1 551 939</u>	<u>81 945</u>
	Bankinnskudd, kontanter og lignende	<u>133 507</u>	<u>46 415</u>	<u>5 530</u>
	Sum omløpsmidler	<u>1 520 849</u>	<u>1 598 354</u>	<u>87 474</u>
	SUM EIENDELER	<u>14 044 105</u>	<u>10 483 813</u>	<u>5 415 257</u>

Finnbergåsen Eiendom AS

Balanse pr 31. desember

NOTE	EGENKAPITAL OG GJELD	2013	2012	2011
	Egenkapital			
	Innskutt egenkapital			
3	Selskapskapital (2983 aksjer á kr 1000)	2 983 000	2 700 000	1 450 000
	Overkursfond	<u>199 679</u>	<u>199 378</u>	<u>187 265</u>
	Sum innskutt egenkapital	<u>3 182 679</u>	<u>2 899 378</u>	<u>1 637 265</u>
	Opptjent egenkapital			
	Annen egenkapital	<u>778 157</u>	<u>295 037</u>	<u>72 329</u>
	Sum opptjent egenkapital	<u>778 157</u>	<u>295 037</u>	<u>72 329</u>
	Sum egenkapital	<u>3 960 836</u>	<u>3 194 416</u>	<u>1 709 594</u>
	Gjeld			
	Avsetning for forpliktelser			
	Andre avsetninger for forpliktelser	<u>125 439</u>	<u>123 797</u>	<u>31 667</u>
11	Sum avsetninger for forpliktelser	<u>125 439</u>	<u>123 797</u>	<u>31 667</u>
9,12	Annen langsiktig gjeld			
9,12	Gjeld til kredittinstitusjoner	<u>9 926 267</u>	<u>7 164 870</u>	<u>3 660 319</u>
	Sum annen langsiktig gjeld	<u>9 926 267</u>	<u>7 164 870</u>	<u>3 660 319</u>
10	Kortsiktig gjeld			
10	Betalbar skatt	<u>31 563</u>	<u>730</u>	<u>13 677</u>
	Sum kortsiktig gjeld	<u>31 563</u>	<u>730</u>	<u>13 677</u>
	Sum gjeld	<u>10 083 269</u>	<u>7 289 397</u>	<u>3 705 663</u>
	SUM EGENKAPITAL OG GJELD	<u><u>14 044 105</u></u>	<u><u>10 483 813</u></u>	<u><u>5 415 257</u></u>

Oslo, 14.01.2014

I styret for Finnbergåsen Eiendom as

Eirik Nødset



Finnbergåsen Eiendom AS

Noter til regnskapet 01.01.2013-31.12.2013

Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven av 1998 og god regnskapsskikk i Norge.

Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er tilsvarende kriterier lagt til grunn.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til gjenvinnbart beløp dersom dette er lavere enn bokført verdi, og verdifallet forventes ikke å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig.

Valuta

Pengeposter i utenlandsk valuta omregnes til balansedagens kurs.

Immaterielle eiendeler

Utgifter til egen utvikling av immaterielle eiendeler kostnadsføres direkte.

Immaterielle eiendeler som er kjøpt enkeltvis, er balanseført til anskaffelseskost. Immaterielle eiendeler overtatt ved kjøp av virksomhet, er balanseført til anskaffelseskost når kriteriene for balanseføring er oppfylt.

Immaterielle eiendeler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Immaterielle eiendeler nedskrives til gjenvinnbart beløp dersom de forventede økonomiske fordelene ikke dekker balanseført verdi og eventuelle gjenstående tilvirkningsutgifter.

Aksjer og andeler i tilknyttet selskap og datterselskap

Investeringer i datterselskaper vurderes etter kostmetoden. Investeringene blir nedskrevet til virkelig verdi dersom verdifallet ikke er forbigående og det må anses nødvendig etter god regnskapsskikk. Mottatt utbytte og konsernbidrag fra datterselskapene er inntektsført som annen finansinntekt. Tilsvarende gjelder for investeringer i tilknyttede selskaper.

Eierandeler i felles kontrollert virksomhet

Eierandeler i felles kontrollert virksomhet vurderes etter kostmetoden.

Andre aksjer og andeler klassifisert som anleggsmidler

Aksjer og investeringer i ansvarlige selskaper og kommandittselskaper hvor selskapet ikke har betydelig innflytelse, er vurdert etter kostmetoden. Investeringene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Mottatt utbytte fra selskapene inntektsføres som annen finansinntekt.

Finansielle instrumenter og varederivater

Finansielle instrumenter, herunder aksjer og obligasjoner, som

- er klassifisert som omløpsmidler,
- inngår i en handelsportefølje med henblikk på videresalg,
- omsettes på børs, autorisert markedsplass eller tilsvarende regulert marked i utlandet, og
- har god eierspredning og likviditet

er vurdert til virkelig verdi på balansedagen. Andre investeringer er vurdert til laveste av gjennomsnittlig anskaffelseskost og virkelig verdi på balansedagen.

Sikring

Varer

Varer er vurdert til det laveste av anskaffelseskost og netto salgsverdi. For råvarer og varer i arbeid beregnes netto salgsverdi til salgsverdien av ferdig tilvirkede varer redusert for gjenværende tilvirkningskostnader og salgskostnader.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringer.

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter ol. inkluderer kontanter, bankinnskudd og andre betalingsmidler med forfallsdato som er kortere enn tre måneder fra anskaffelse.

Inntekter

Ved varesalg:

Inntekt regnskapsføres når den er opptjent, altså når både risiko og kontroll i hovedsak er overført til kunden. Dette vil normalt være tilfellet når varen er levert til kunden. Inntektene regnskapsføres med verdien av vederlaget på transaksjonstidspunktet.

Ved tjenestesalg:

Inntekt regnskapsføres når den er opptjent, altså når krav på vederlag oppstår. Dette skjer når tjenesten ytes, i takt med at arbeidet utføres. Inntektene regnskapsføres med verdien av vederlaget på transaksjonstidspunktet

Anleggskontrakter

Anleggskontrakter vurderes etter løpende avregnings metode. Fullførelsesgraden beregnes som påløpte kostnader i prosent av estimert totalkostnad. For prosjekter som forventes å gi tap, gjøres det avsetning for nettokostnaden ved gjenværende kontraktsfestet produksjon.

Garantier og servicearbeid

Ved salg er hele salgsprisen, inklusive den delen som gjelder fremtidige garanti- og serviceytelser, tatt til inntekt på salgstidspunktet. Det er gjort en avsetning for fremtidige garanti- og serviceytelser.

Kostnader

Kostnader regnskapsføres som hovedregel i samme periode som tilhørende inntekt. I de tilfeller det ikke er en klar sammenheng mellom utgifter og inntekter fastsettes fordelingen etter skjønnsmessige kriterier. Øvrige unntak fra sammenstillingsprinsippet er angitt der det er aktuelt.

Skatter

Skattekostnaden sammenstilles med regnskapsmessig resultat før skatt. Skatt knyttet til egenkapitaltransaksjoner, for eksempel konsernbidrag, føres mot egenkapitalen.

Skattekostnaden består av betalbar skatt (skatt på årets direkte skattepliktige inntekt) og endring i netto utsatt skatt. Skattekostnaden fordeles på ordinært resultat og virkning av prinsippendring og korrigering av feil i henhold til skattegrunnlaget. Utsatt skatt og utsatt skattefordel er presentert netto i balansen.

Offentlige tilskudd

Investeringstilskudd er ført brutto i balansen og periodiseres over investeringsens økonomiske levetid som driftsinntekt. Mottatte driftstilskudd periodiseres sammen med de kostnader tilskuddet er ment å dekke.

Endring av regnskapsprinsipp og sammenligningstall

Rettvisende bilde

Regnskapsvaluta og presentasjonvaluta

Note 2 Antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte mm

Antall årsverk sysselsatt i regnskapsåret: -

Ytelser til ledende personer

	Lønn	Pensjons- kostnader	Andre godtgj.
Daglig leder	-	-	-
Styret	1 000	-	3 000
Bedriftsforsamling	-	-	-

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer, aksjeeiere m.v.

	Lån/ sikkerhets- stillelse	Beløp	Rente- sats	Avdrags- plan
Daglig leder	Lån	-	-	ÅR
	Sikkerhetsst.	-	-	ÅR
Styrets leder	Lån	-	-	ÅR
	Sikkerhetsst.	-	-	ÅR

Lån og sikkerhetsstillelse til fordel for

	Lån	Sikkerhets- stillelse
Ansatte, aksjeeiere, medlemmer av styret og bedriftsforsamling	-	-
Nærstående til aksjeeiere, medlemmer av styret og bedriftsforsamling	-	-

Note 3 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen i selskapet pr 31.12.11 består av følgende aksjeklasser:

	Antall	Pålydende verdi	Bokført verdi
A-aksjer	2 983	1 000	1 000
B-aksjer	-	-	-
Sum	2 983		1 000

Eierstruktur

De største aksjonærene i selskapet pr 31.12.11 var:

	A-aksjer	B-aksjer	Sum	Eier- andel	Stemme- andel
<i>Eirik Nødset, styrets leder</i>	2 983	-	2 983	100 %	100 %
	-	-	-	0 %	0 %
	-	-	-	0 %	0 %
Sum eiere med minst 5 % eierandel	2 983	-	2 983	100 %	100 %
Sum øvrige	-	-	-	0 %	0 %
Totalt antall aksjer	2 983	-	2 983	100 %	100 %

Aksjer og opsjoner eiet av medlemmer i styret og daglig leder

Navn	Verv	A-aksjer	B-aksjer	Totalt antall aksjer
<i>Eirik Nødset</i>	Styrets leder	2 983	-	2 983
	Daglig leder	-	-	-
	Medlem av bedriftsforsaml.	-	-	-

Egne aksjer

Note 4 Anleggskontrakter

	2013	2012
Inntektsført på igangværende anleggskontrakter	-	-
Kostnader knyttet til opptjent inntekt / tapsavsetninger	-	-
Netto resultatført på igangværende anleggskontrakter	-	-
Estimert gjenværende produksjon på tapskontrakter	-	-
Opptjent ikke fakturert inntekt på igangværende anleggskontrakter inkl. i kundefordringer	-	-
Forskuddsfakturert produksjon inkl. i annen kortsiktig gjeld	-	-
Kundefordringer der betaling er utsatt på grunn av betingelser i kontraktene	-	-

Note 5 Lønnskostnad

Lønnskostnad	2013	2012
Lønn	-	-
Folketrygdavgift	-	-
Pensjonskostnader	-	-
Andre ytelser	-	-
Sum	-	-

Note 6 Spesifikasjon av resultatposter

Driftskostnader etter art	2013	2012
Endring i beholdning av varer under tilvirkning og ferdig tilvirkede varer	-	-
Endring i beholdning av egentilvirkede anleggsmidler	-	-
Varekostnad	-	-
Lønnskostnad	-	-
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	-	-
Nedskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	-	-
Annen driftskostnad	319 848	351 006
Sum	319 848	351 006

Spesifikasjon av annen driftskostnad	2013	2012
Reparasjon og vedlikehold bygninger	13 179	30 834
Kostnader og godtgjørelse for reise, diett og utlegg ved innkjøp	100 287	44 937
Leie av lokaler	28 000	55 896
Renovasjon vann avløp	31 238	25 135
Fremmedtjenester	19 473	8 056
Kontorkostnader	8 271	11 544
Forsikring	7 595	8 539
Bankomkostninger	9 106	18 750
Tap ved salg aksjer	-	67 937
Andre kostnader	102 700	79 437
Sum	319 848	351 066

Sammenslåtte poster

Annen finansinntekt	2013	2012
Inntekt på investering i datterselskap	-	-
Inntekt på investering i annet foretak i samme konsern	-	-
Inntekt på investering i tilknyttet selskap	-	-
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	-	-
Annen finansinntekt	349 492	254 258
Verdiendring på finansielle instrumenter vurdert til virkelig verdi	84 959	65 881
Sum annen finansinntekt	434 451	320 139

Annen finanskostnad	2013	2012
Verdiendring på finansielle instrumenter vurdert til virkelig verdi	-	-
Nedskrivning av finansielle omlopsmidler	-	-
Nedskrivning av finansielle anleggsmidler	-	-
Rentekostnad til foretak i samme konsern	-	-
Annen finanskostnad	-394 677	-341 674
Sum annen finanskostnad	-394 677	-341 674

Note 7 Virkning av prinsippendring/korrigerende av feil

	2013	2012
	-	-
	-	-
	-	-
Netto virkning av prinsippendring/korrigerende av feil	-	-

Note 8 Varige driftsmidler

	Tomter	Bygn. og annen fast eiendom	Maskiner og anlegg	Driftsløsøre, inventar, verktyø o l	Sum
Anskaffelseskost 01.01.12	-	8 885 459	-	-	8 885 459
Tilgang kjøpte driftsmidler	-	3 637 797	-	-	3 637 797
Tilgang egentilv. driftsmidler	-	-	-	-	-
Avgang	-	-	-	-	-
Anskaffelseskost 31.12.11	-	12 523 256	-	-	12 523 256
Herav balanseførte låneknaster egentilvirkede driftsmidler	-	-	-	-	-
Oppskrevet før 01.01.99	-	-	-	-	-
Akk. avskrivninger 31.12.11	-	-	-	-	-
Netto akk. og rev. nedskrivninger 31.12.11	-	-	-	-	-
Akk. avskr., nedskr. og rev. nedskrivninger 31.12.11	-	-	-	-	-
Bokført verdi pr. 31.12.11	-	12 523 256	-	-	12 523 256
Årets avskrivninger	-	-	-	-	-
Årets nedskrivninger	-	-	-	-	-
Årets rev. nedskrivninger	-	-	-	-	-

Note 9 Annen langsiktig gjeld

Gjeld som forfaller mer enn fem år etter regnskapsårets slutt:	2013	2012
Konvertible lån	-	-
Obligasjonslån	-	-
Gjeld til kredittinstitusjoner	9 926 267	7 048 648
Øvrig langsiktig gjeld	-	-
Sum annen langsiktig gjeld	9 926 267	7 048 648

Gjennomsnittlig rente	2013	2012
Konvertible lån	0 %	0 %
Obligasjonslån	0 %	0 %
Gjeld til kredittinstitusjoner	5 %	5 %
Øvrig langsiktig gjeld	0 %	0 %

Note 10 Skattekostnad

Årets skattekostnad fremkommer slik:

	2013	2012
Betalbar skatt	31 563	713
Endring i utsatt skatt	-	-
Skattekostnad ordinært resultat	31 563	713

	2013	2012
Ikke balanseført utsatt skattefordel	-	-

Betalbar skatt i balansen fremkommer som følger:

	2013	2012
Årets totale skattekostnad	31 563	713
Skatt på avgitt konsernbidrag	-	-
For lite/mye avsatt skatt tidligere år	-	-
Betalbar skatt i balansen	31 563	713

Note 11 Andre avsetninger for forpliktelser

	2013	2012
Husleie	-	-
Kortsiktig kreditt fra eier	49 971	-
Finanskostnader	-	28 655
Forskudd husleie	75 468	95 142
Sum	125 439	123 797

Note 12 Pantstillelser og garantier m.v.

Bokført gjeld som er sikret ved pant og lignende	2013	2012
Kortsiktig gjeld	-	-
Obligasjonslån	-	-
Gjeld til kredittinstitusjoner	9 926 267	7 048 648
Øvrig langsiktig gjeld	-	-
Sum	9 926 267	7 048 648

Bokført verdi av eiendeler stilt som sikkerhet for bokført gjeld

	2013	2012
Maskiner o.l.	-	-
Bygninger	12 523 256	8 885 459
Øvrige	-	-
Totalt	12 523 256	8 885 459

Garantiforpliktelser som ikke er regnskapsført
Herav sikret med pant

-	-
-	-

Garantier til fordel for foretak i samme konsern
Herav sikret med pant

-	-
-	-