

Årsregnskap

Finnbergåsen Eiendom AS

01.01.2017-31.12.2017





Styrets årsberetning 2017

Selskapet driver med investering i eiendom og utleie av eiendom og tilbyr formidling av utleie på vegne av andre utleiery. Selskapet investerer ogs a i aksjer, opsjoner, futures og andre derivater.

 rsregnskapet 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 én ansatt. Selskapet har et godt arbeidsmiljø og lavt sykefravær.

Bedriftens virksomhet medfører ikke miljøforurensning av betydning.

Det er likestilling mellom kjønnene i bedriften både ved ansettelser og ellers. Siden selskapet kun har én ansatt, 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 2017 hatt et driftsår som forventet. Resultatet er i tråd med forventningene.



Dubai, 31.12.2017

Eirik Nødset
Styreformann

Finnbergåsen Eiendom AS

Resultatregnskap

NOTE	DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	01.01.2017-31.12.2017	01.01.2016-31.12.2016
	Salgsinntekt	1 683 241	1 633 632
	Annen driftsinntekt	1 948	2 190
	Sum driftsinntekter	1 685 189	1 635 822
2,5,6	Annen driftskostnad	1 327 449	1 167 690
	Sum driftskostnader	1 327 449	1 167 690
	Driftsresultat	357 740	468 131
	FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER		
6	Annen finansinntekt	53 761	99 819
6	Verdiendring av finansielle instrumenter vurdert til virkelig verdi	12 991	353 947
6	Annen finanskostnad	-345 713	-479 743
	Netto finansresultat	-278 962	-25 978
	Ordinært resultat før skattekostnad	78 778	442 154
10	Skattekostnad på ordinært resultat	3 007	0
	Ordinært resultat	75 771	442 154
	RESULTAT	75 771	442 154

Finnbergåsen Eiendom AS

Balanse pr 31. desember

NOTE	EIENDELER	2 017	2016	2 015
	Anleggsmidler			
	Varige driftsmidler			
8	Tomter, bygninger og annen fast eiendom	<u>12 645 554</u>	<u>12 645 554</u>	<u>12 645 554</u>
	Sum varige driftsmidler	<u>12 645 554</u>	<u>12 645 554</u>	<u>12 645 554</u>
	Sum anleggsmidler	<u>12 645 554</u>	<u>12 645 554</u>	<u>12 645 554</u>
	Omløpsmidler			
	Investeringer			
	Markedsbaserte aksjer	<u>631 887</u>	<u>1 308 462</u>	<u>1 444 570</u>
	Sum investeringer	<u>721 052</u>	<u>1 343 024</u>	<u>1 459 570</u>
	Bankinnskudd, kontanter og lignende	<u>54 482</u>	<u>102 177</u>	<u>98 338</u>
	Sum omløpsmidler	<u>775 534</u>	<u>1 445 201</u>	<u>1 557 908</u>
	SUM EIENDELER	<u>13 421 088</u>	<u>14 090 755</u>	<u>14 203 462</u>

Finnbergåsen Eiendom AS

Balanse pr 31. desember

NOTE	EGENKAPITAL OG GJELD	2 017	2016	2015
	Egenkapital			
	Innskutt egenkapital			
3	Selskapskapital (2759 aksjer á kr 1000)	2 759 000	2 600 000	2 800 000
	Overkursfond	905 441	174 041	187 429
	Sum innskutt egenkapital	<u>3 664 441</u>	<u>2 774 041</u>	<u>2 987 429</u>
	Opptjent egenkapital			
	Annen egenkapital	1 794 260	1 749 908	1 337 978
	Sum opptjent egenkapital	<u>1 794 260</u>	<u>1 749 908</u>	<u>1 337 978</u>
	Sum egenkapital	<u>5 458 701</u>	<u>4 523 949</u>	<u>4 325 408</u>
	Gjeld			
	Avsetning for forpliktelser			
	Andre avsetninger for forpliktelser	0	14 600	14 600
11	Sum avsetninger for forpliktelser	<u>0</u>	<u>14 600</u>	<u>14 600</u>
9,12	Annen langsiktig gjeld			
9,12	Gjeld til kredittinstitusjoner	7 962 387	9 552 205	9 848 909
	Sum annen langsiktig gjeld	<u>7 962 387</u>	<u>9 552 205</u>	<u>9 848 909</u>
10	Kortsiktig gjeld			
10	Betalbar skatt	0	0	1 173
	Sum kortsiktig gjeld	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>1 173</u>
	Sum gjeld	<u>7 962 387</u>	<u>9 566 805</u>	<u>9 878 054</u>
	SUM EGENKAPITAL OG GJELD	<u>13 421 088</u>	<u>14 090 754</u>	<u>14 203 462</u>

Dubai, 31.12.2017

I styret for Finnbergåsen Eiendom as

Eirik Nødset

Finnbergåsen Eiendom AS

Noter til regnskapet 01.01.2017-31.12.2017

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 markeds plass 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	318 000	-	-
Styret	-	-	-
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 31.12.17 består av følgende aksjeklasser:

	Antall	Pålydende verdi	Bokført verdi
A-aksjer	2 757	1 000	1 000
B-aksjer	-	-	-
Sum	2 757		1 000

Eierstruktur

De største aksjonærene i selskapet pr 31.12.17 var:

	A-aksjer	B-aksjer	Sum	Eier- andel	Stemme- andel
<i>Eirik Nødset, styrets leder</i>	2 600	-	2 600	94 %	94 %
<i>Årstein Ims</i>	50	-	50	2 %	2 %
<i>Morten Østby</i>	30	-	30	1 %	1 %
<i>Opportunity invest as</i>	30	-	30	1 %	1 %
<i>Torgeir Hansen</i>	10	-	10	0 %	0 %
<i>Vegar Guldal</i>	10	-	10	0 %	0 %
<i>Ascendia Invest as</i>	10	-	10	0 %	0 %
<i>Taher Hansen</i>	6	-	6	0 %	0 %
<i>Benjamin Lassen</i>	5	-	5	0 %	0 %
<i>Sebastian Risbakken</i>	4	-	4	0 %	0 %
<i>Mathias Lien</i>	1	-	1	0 %	0 %
<i>Øivind Jul Hansen</i>	1	-	1	0 %	0 %
<i>Morten Weea</i>	2	-	2	0 %	0 %
	-	-	-	0 %	0 %
Sum eiere med minst 5 % eierandel	2 759	-	2 759	100 %	100 %
Sum øvrige	-	-	-	0 %	0 %
Totalt antall aksjer	2 759	-	2 759	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, daglig leder	2 600	-	2 600
<i>Årstein Ims</i>	Styrevarmedlem	50	-	50
	Medlem av bedriftsforsaml.	-	-	-

Egne aksjer

Utstedte ikke-balanseførte salgsoptjoner på aksjer eid av aksjonærene

26 short put-opptjoner med innløsningskurs NOK 5000,- i forhold 1:1 og utløpsdato 31.09.2018

Note 4 Anleggskontrakter

	2017	2016
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	2017	2016
Lønn	318 000	105 263
Folketrygdavgift	42 300	20 482
Pensjonskostnader	-	-
Andre ytelser	-	-
Sum	360 300	125 745

Note 6 Spesifikasjon av resultatposter

Driftskostnader etter art	2017	2016
Endring i beholdning av varer under tilvirkning og ferdig tilvirkede varer	-	-
Endring i beholdning av egentilvirkede anleggsmidler	-	-
Varekostnad	-	-
Lønnskostnad	360 300	125 745
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	-	-
Nedskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	-	-
Annen driftskostnad	967 149	1 041 945
Sum	1 327 449	1 167 690

Spesifikasjon av annen driftskostnad	2017	2016
Reparasjon og vedlikehold bygninger	10 206	13 318
Kostnader og godtgjørelse for reise, diett og utlegg ved innkjøp	70 083	162 763
Leie av lokaler	549 880	554 577
Renovasjon vann avløp	48 070	33 316
Fremmedtjenester	52 303	47 000
Kontorkostnader	36 000	45 834
Forsikring	10 909	10 409
Bankomkostninger	3 862	3 962
Tap ved salg aksjer	-	-
Andre kostnader	185 835	170 767
Sum	967 149	1 041 945

Sammenslåtte poster

Annen finansinntekt	2017	2016
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	53 761	99 819
Verdiendring på finansielle instrumenter vurdert til virkelig verdi	12 991	353 947
Sum annen finansinntekt	66 752	453 765

Note 6 Spesifikasjon av resultatposter, fortsettelse

Verdiendring på finansielle instrumenter vurdert til virkelig verdi

Ved realisasjon av aksjer i løpet av våren 2017 gjenstod det en residualpost på finansielle instrumenter med en bokført anskaffelsesverdi lik NOK 183077 og markedsverdi lik NOK 344725. Dette skyldes samlede akkumulerte effekter av kurtasje, emisjoner ved tingsinnskudd av aksjer, deltagelse i emisjoner, fondsemisjoner i selskaper og feilnotering hos kontofører av anskaffelsesverdier ved inkurie. Den regnskapsmessige justeringen har ingen skattemessige konsekvenser, men medfører at tidligere rapporterte finansinntekter har vært høyere enn reelt. Beløpet på NOK 183077 og NOK 344725 er i forhold til et samlet transaksjonsbeløp i aksjer på MNOK 33,5 i årene 2012-2017.

Innlegg overføring fra VPS-kontofører Danske Bank til VPS-kontofører Nordnet ble ved inkurie overført med anskaffelsesverdi lik 0. Enkelte av disse aksjene ble slettet fra Oslo Børs, andre gjennomførte emisjoner og fondsemisjoner og samlet effekt ved ovennevnte samt feil ved manuelle korreksjoner ved senere realisasjoner har hatt en samlet akkumulert verdi lik anskaffelsesverdi på NOK 183077 og markedsverdi lik NOK 344725.

Avviket tilsvarer 1,03% av samlet omsetning av aksjer i årene 2012-2017 som er innenfor rimelige kontroll- og revisjonssignifikansverdier sett i forhold til kurtasje på NOK 46910, små transaksjoner og ovennevnte kompliserende forhold.

Effekten av ovennevnte er at relle finansinntekter i tidligere år har vært lavere enn rellt mens relle finansinntekter i 2017 har vært høyere. Dette får ingen skattemessige konsekvenser.

Annen finanskostnad	2017	2016
Verdiendring på finansielle instrumenter vurdert til virkelig verdi	-	-
Nedskrivning av finansielle omløpsmidler	-	-
Nedskrivning av finansielle anleggsmidler	-	-
Rentekostnad til foretak i samme konsern	-	-
Annen finanskostnad	-345 713	-479 743
Sum annen finanskostnad	-345 713	-479 743

Note 7 Virkning av prinsippendring/korrigerer av feil

	2 017	2016
Verdiendring på finansielle instrumenter vurdert til virkelig verdi	-344 725	-
(se redegjørelse under note 6)	-	-
	-	-
Netto virkning av prinsippendring/korrigerer av feil	-344 725	-

Note 8 Varige driftsmidler

	Tomter	Bygn. og annen fast eiendom	Maskiner og anlegg	Driftsløsøre, inventar, verktyø o l	Sum
Anskaffelseskost 01.01.16	-	12 645 554	-	-	12 645 554
Tilgang kjøpte driftsmidler	-	-	-	-	-
Tilgang egentilv. driftsmidler	-	-	-	-	-
Avgang	-	-	-	-	-
Anskaffelseskost 31.12.17	-	12 645 554	-	-	12 645 554
Herav balanseførte låneknader 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. 31.12.17	-	12 645 554	-	-	12 645 554
Årets avskrivninger	-	-	-	-	-
Årets nedskrivninger	-	-	-	-	-
Årets rev. nedskrivninger	-	-	-	-	-
Virkelig verdi av investeringseiendommer etter IAS 40 / IFRS					
Virkelig verdi 01.01.2016		18 366 125			18 366 125
Endring fond for urealiserte gevinster		4 283 875			4 283 875
Virkelig verdi 31.12.2016		22 650 000			22 650 000
Fond for urealiserte gevinster		10 004 446			10 004 446

Note 9 Annen langsiktig gjeld

Gjeld som forfaller mer enn fem år etter regnskapsårets slutt:	2017	2016
Konvertible lån	-	-
Obligasjonslån	-	-
Gjeld til kredittinstitusjoner	7 962 387	9 552 205
Øvrig langsiktig gjeld	-	-
Sum annen langsiktig gjeld	7 962 387	9 552 205

Gjennomsnittlig rente	2017	2016
Konvertible lån	0 %	0 %
Obligasjonslån	0 %	0 %
Gjeld til kredittinstitusjoner	4 %	5 %
Øvrig langsiktig gjeld	0 %	0 %

Note 10 Skattekostnad

Årets skattekostnad fremkommer slik:	2017	2016
Betalbar skatt	104	-
Endring i utsatt skattefordel	2 903	2 903
Skattekostnad ordinært resultat	3 007	2 903

	2017	2016
Ikke balanseført utsatt skattefordel	-	2 903

Betalbar skatt i balansen fremkommer som følger:	2017	2016
Årets totale skattekostnad	-	-
Skatt på avgitt konsernbidrag	-	-
For lite/mye avsatt skatt tidligere år	-	-
Betalbar skatt i balansen	-	-

Note 11 Andre avsetninger for forpliktelser

	2017	2016
Husleie	-	-
Kortsiktig kreditt fra eier	-	-
Finanskostnader	-	-
Forskudd husleie	-	14 600
Sum	-	14 600

Note 12 Pantstillelser og garantier m.v.

Bokført gjeld som er sikret ved pant og lignende	2017	2016
Kortsiktig gjeld	-	-
Obligasjonslån	-	-
Gjeld til kredittinstitusjoner	7 962 387	9 552 205
Øvrig langsiktig gjeld	-	-
Sum	7 962 387	9 552 205

Bokført verdi av eiendeler stilt som sikkerhet for bokført gjeld	2017	2016
Maskiner o.l.	-	-
Bygninger	12 645 554	12 645 554
Øvrige	-	-
Totalt	12 645 554	12 645 554

Garantiforpliktelser som ikke er regnskapsført	-	-
Herav sikret med pant	-	-
Garantier til fordel for foretak i samme konsern	-	-
Herav sikret med pant	-	-

Note 13 Kundefordringer

Fordringer på leietakere, skyldig husleie og andre krav	2017	2016
Rahma Mohammad / NAV Sosial Årstad	18 453	-
Dan Holen og Natasha Perez	37 212	-
James Etiosa Umamwen / Danske Bank	9 000	-
Daniel Josef	47 500	-
Ismail Fidow Farah / NAV Sosial Årstad	91 818	-
Nedskrivning av fordringer	114 818	-
Netto fordringer etter nedskrivninger	89 165	-