

Årsregnskap

Finnbergåsen Eiendom AS

01.01.2018-31.12.2018



Styrets årsberetning 2018

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

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 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 2018 hatt et driftsår som er dårligere enn forventet. Resultatet er dårligere enn forventet.



Bergen, 15.01.2019

Eirik Nødset
Styreformann

Finnbergåsen Eiendom AS

Resultatregnskap

NOTE	DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	01.01.2018-31.12.2018	01.01.2017-31.12.2017
	Salgsinntekt	1 403 458	1 683 241
	Annen driftsinntekt	616	1 948
	Sum driftsinntekter	1 404 074	1 685 189
2,5,6	Annen driftskostnad	1 055 450	1 327 449
	Sum driftskostnader	1 055 450	1 327 449
	Driftsresultat	348 624	357 740
	FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER		
6	Annen finansinntekt	-24 738	53 761
6	Verdiendring av finansielle instrumenter vurdert til virkelig verdi	-123 509	12 991
6	Annen finanskostnad	-251 086	-345 713
	Netto finansresultat	-399 333	-278 962
	Ordinært resultat før skattekostnad	-50 709	78 778
10	Skattekostnad på ordinært resultat	22 434	2 886
	Ordinært resultat	-73 143	75 892
	RESULTAT	-73 143	75 892

Finnbergåsen Eiendom AS

Balanse pr 31. desember

NOTE	EIENDELER	2 018	2017	2 016
	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>709 344</u>	<u>631 887</u>	<u>1 308 462</u>
	Sum investeringer	<u>721 132</u>	<u>721 052</u>	<u>1 343 024</u>
	Bankinnskudd, kontanter og lignende	<u>137 735</u>	<u>54 482</u>	<u>102 177</u>
	Sum omløpsmidler	<u>858 866</u>	<u>775 534</u>	<u>1 445 201</u>
	SUM EIENDELER	<u>13 504 420</u>	<u>13 421 088</u>	<u>14 090 755</u>

Finnbergåsen Eiendom AS

Balanse pr 31. desember

NOTE	EGENKAPITAL OG GJELD	2 018	2017	2016
	Egenkapital			
	Innskutt egenkapital			
3	Selskapskapital (2749 aksjer á kr 1000)	2 749 000	2 759 000	2 600 000
	Overkursfond	<u>825 441</u>	<u>905 441</u>	<u>174 041</u>
	Sum innskutt egenkapital	<u>3 574 441</u>	<u>3 664 441</u>	<u>2 774 041</u>
	Opptjent egenkapital			
	Annen egenkapital	<u>1 743 551</u>	<u>1 794 260</u>	<u>1 749 908</u>
	Sum opptjent egenkapital	<u>1 743 551</u>	<u>1 794 260</u>	<u>1 749 908</u>
	Sum egenkapital	<u>5 317 992</u>	<u>5 458 701</u>	<u>4 523 949</u>
	Gjeld			
	Avsetning for forpliktelser			
	Andre avsetninger for forpliktelser	<u>140 122</u>	<u>0</u>	<u>14 600</u>
11	Sum avsetninger for forpliktelser	<u>140 122</u>	<u>0</u>	<u>14 600</u>
9,12	Annen langsiktig gjeld			
9,12	Gjeld til kredittinstitusjoner	<u>8 046 306</u>	<u>7 962 387</u>	<u>9 552 205</u>
	Sum annen langsiktig gjeld	<u>8 046 306</u>	<u>7 962 387</u>	<u>9 552 205</u>
10	Kortsiktig gjeld			
10	Betalbar skatt	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	Sum kortsiktig gjeld	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	Sum gjeld	<u>8 186 428</u>	<u>7 962 387</u>	<u>9 566 805</u>
	SUM EGENKAPITAL OG GJELD	<u>13 504 420</u>	<u>13 421 088</u>	<u>14 090 754</u>

Bergen 15.01.2018

I styret for Finnbergåsen Eiendom as

Eirik Nødset

Finnbergåsen Eiendom AS

Noter til regnskapet 01.01.2018-31.12.2018

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	75 000	-	-
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	2 749	1 000	1 000
B-aksjer	-	-	-
Sum	2 749		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	95 %	95 %
<i>Arstein Ims</i>	50	-	50	2 %	2 %
<i>Morten Østby</i>	30	-	30	1 %	1 %
<i>Opportunity invest as</i>	30	-	30	1 %	1 %
<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	2 749	-	2 749	100 %	100 %
Sum øvrige	-	-	-	0 %	0 %
Totalt antall aksjer	2 749	-	2 749	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>Arstein Ims</i>	Styrevarmedlem	50	-	50
	Medlem av bedriftsforsaml.	-	-	-

Egne aksjer

Utstedte ikke-balanseførte salgsoptjoner på aksjer eid av aksjonærene

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

Note 4 Anleggskontrakter

	2018	2017
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	2018	2017
Lønn	75 000	318 000
Folketrygdavgift	10 575	42 300
Pensjonskostnader	-	-
Andre ytelser	-	-
Sum	85 575	360 300

Note 6 Spesifikasjon av resultatposter

Driftskostnader etter art	2018	2017
Endring i beholdning av varer under tilvirkning og ferdig tilvirkede varer	-	-
Endring i beholdning av egentilvirkede anleggsmidler	-	-
Varekostnad	-	-
Lønnskostnad	85 575	125 745
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	-	-
Nedskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	-	-
Annen driftskostnad	969 875	967 149
Sum	1 055 450	1 092 894

Spesifikasjon av annen driftskostnad	2018	2017
Reparasjon og vedlikehold bygninger	16 643	10 206
Kostnader og godtgjørelse for reise, diett og utlegg ved innkjøp	174 460	70 083
Leie av lokaler	443 676	549 880
Renovasjon vann avløp	68 560	48 070
Fremmedtjenester	53 092	52 303
Kontorkostnader	27 103	36 000
Forsikring	14 220	10 909
Bankomkostninger	4 248	3 862
Tap ved salg aksjer	-	-
Andre kostnader	167 873	185 835
Sum	969 875	967 149

Sammenslåtte poster

Annen finansinntekt	2018	2017
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	-24 738	53 761
Verdiendring på finansielle instrumenter vurdert til virkelig verdi	-123 509	12 991
Sum annen finansinntekt	-148 247	66 752

Note 6 Spesifikasjon av resultatposter, fortsettelse

Verdiendring på finansielle instrumenter vurdert til virkelig verdi

Et større fall i verdien på aksjer i KappAhl, Danske Bank og Europris i tredje kvartal snudde en god verdiøkning til verdifall for året som helhet

Annen finanskostnad	2018	2017
Verdiendring på finansielle instrumenter vurdert til virkelig verdi	-	-
Nedskrivning av finansielle omløpsmidler	-	-
Nedskrivning av finansielle anleggsmidler	-	-
Rentekostnad til foretak i samme konsern	-	-
Annen finanskostnad	-251 086	-345 713
Sum annen finanskostnad	-251 086	-345 713

Note 7 Virkning av prinsippendring/korrigerings av feil

	2018	2017
Verdiendring på finansielle instrumenter vurdert til virkelig verdi	-251 086	-344 725
<i>(se redegjørelse under note 6)</i>	-	-
	-	-
Netto virkning av prinsippendring/korrigerings av feil	-251 086	-344 725

Note 8 Varige driftsmidler

	Tomter	Bygn. og annen fast eiendom	Maskiner og anlegg	Driftsløsøre, inventar, verktoy 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:	2018	2017
Konvertible lån	-	-
Obligasjonslån	-	-
Gjeld til kredittinstitusjoner	8 046 306	7 962 387
Øvrig langsiktig gjeld	-	-
Sum annen langsiktig gjeld	8 046 306	7 962 387

Gjennomsnittlig rente	2018	2017
Konvertible lån	0 %	0 %
Obligasjonslån	0 %	0 %
Gjeld til kredittinstitusjoner	4 %	4 %
Øvrig langsiktig gjeld	0 %	0 %

Note 10 Skattekostnad

Årets skattekostnad fremkommer slik:	2018	2017
Betalbar skatt	-	104
Endring i utsatt skattefordel	-	2 903
Skattekostnad ordinært resultat	-	3 007

	2018	2017
Ikke balanseført utsatt skattefordel	-	-

Betalbar skatt i balansen fremkommer som følger:	2018	2017
Årets totale skattekostnad	-	-
Skatt på avgitt konsernbidrag	-	-
For lite/mye avsatt skatt tidligere år	-	-
Betalbar skatt i balansen	-	-

Note 11 Andre avsetninger for forpliktelser

	2018	2017
Husleie	-	-
Kortsiktig kreditt fra eier	140 152	-
Finanskostnader	-	-
Forskudd husleie	-	-
Sum	140 152	-

Note 12 Pantstillelser og garantier m.v.

Bokført gjeld som er sikret ved pant og lignende	2018	2017
Kortsiktig gjeld	-	-
Obligasjonslån	-	-
Gjeld til kredittinstitusjoner	8 046 306	7 962 387
Øvrig langsiktig gjeld	-	-
Sum	8 046 306	7 962 387

Bokført verdi av eiendeler stilt som sikkerhet for bokført gjeld	2018	2017
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	2018	2017
		18 453
		37 212
		9 000
		47 500
		91 818
Nedskrivning av fordringer		114 818
Netto fordringer etter nedskrivninger	11 788	89 165