

# Årsregnskap

**Finnbergåsen Eiendom AS**

01.01.2019-31.12.2019



## **Styrets årsberetning 2019**

*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.*

* 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 2019 hatt et driftsår som er dårligere enn forventet. Resultatet er dårligere enn forventet.*



Bergen, 24.01.2020

Eirik Nødset  
Styreform nn

## Finnbergåsen Eiendom AS

### Resultatregnskap

NOTE	DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	01.01.2019-31.12.2019	01.01.2018-31.12.2018
	Salgsinntekt	1 349 512	1 403 458
	Annen driftsinntekt	0	616
	<b>Sum driftsinntekter</b>	<b>1 349 512</b>	<b>1 404 074</b>
2,5,6	Annen driftskostnad	1 350 959	1 055 450
	<b>Sum driftskostnader</b>	<b>1 350 959</b>	<b>1 055 450</b>
	<b>Driftsresultat</b>	<b>-1 447</b>	<b>348 624</b>
<b>FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER</b>			
8	Inntekt på andre investeringer	1 675 800	0
6	Annen finansinntekt	13 358	-24 738
6	Verdiendring av finansielle instrumenter vurdert til virkelig verdi	61 232	-123 509
6	Annen finanskostnad	-283 069	-251 086
	<b>Netto finansresultat</b>	<b>1 467 321</b>	<b>-399 333</b>
	<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>	<b>1 465 874</b>	<b>-50 709</b>
10	Skattekostnad på ordinært resultat	306 083	23 409
	<b>Ordinært resultat</b>	<b>1 159 792</b>	<b>-74 118</b>
	<b>RESULTAT</b>	<b>1 159 792</b>	<b>-74 118</b>

## Finnbergåsen Eiendom AS

### Balanse pr 31. desember

NOTE	EIENDELER	2 019	2 018	2017
	<b>Anleggsmidler</b>			
	<b>Varige driftsmidler</b>			
8	Tomter, bygninger og annen fast eiendom	<u>10 321 354</u>	<u>12 645 554</u>	<u>12 645 554</u>
	<b>Sum varige driftsmidler</b>	<u>10 321 354</u>	<u>12 645 554</u>	<u>12 645 554</u>
	<b>Sum anleggsmidler</b>	<u>10 321 354</u>	<u>12 645 554</u>	<u>12 645 554</u>
	<b>Omløpsmidler</b>			
	<b>Investeringer</b>			
	Markedsbaserte aksjer	<u>3 664 330</u>	<u>709 344</u>	<u>631 887</u>
	<b>Sum investeringer</b>	<u>3 676 117</u>	<u>721 132</u>	<u>721 052</u>
	<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>	<u>124 887</u>	<u>137 735</u>	<u>54 482</u>
	<b>Sum omløpsmidler</b>	<u>3 801 004</u>	<u>858 866</u>	<u>775 534</u>
	<b>SUM EIENDELER</b>	<u>14 122 358</u>	<u>13 504 420</u>	<u>13 421 088</u>

## Finnbergåsen Eiendom AS

### Balanse pr 31. desember

NOTE	EGENKAPITAL OG GJELD	2 019	2 018	2017
	<b>Egenkapital</b>			
	<b>Innskutt egenkapital</b>			
3	Selskapskapital (2749 aksjer á kr 1000)	2 749 000	2 749 000	2 759 000
	Overkursfond	785 441	825 441	905 441
	<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<u>3 534 441</u>	<u>3 574 441</u>	<u>3 664 441</u>
	<b>Opptjent egenkapital</b>			
	Annen egenkapital	2 903 313	1 743 551	1 794 260
	<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<u>2 903 313</u>	<u>1 743 551</u>	<u>1 794 260</u>
	<b>Sum egenkapital</b>	<u>6 437 754</u>	<u>5 317 992</u>	<u>5 458 701</u>
	<b>Gjeld</b>			
	<b>Avsetning for forpliktelser</b>			
	Andre avsetninger for forpliktelser	80 121	140 122	0
11	<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>	<u>80 121</u>	<u>140 122</u>	<u>0</u>
9,12	<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
9,12	Gjeld til kredittinstitusjoner	7 298 401	8 046 306	7 962 387
	<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<u>7 298 401</u>	<u>8 046 306</u>	<u>7 962 387</u>
10	<b>Kortsiktig gjeld</b>			
10	Betalbar skatt	306 083	0	0
	<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<u>306 083</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	<b>Sum gjeld</b>	<u>7 684 604</u>	<u>8 186 428</u>	<u>9 566 805</u>
	<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<u>14 122 359</u>	<u>13 504 420</u>	<u>15 025 506</u>

Bergen 24.01.2020

I styret for Finnbergåsen Eiendom as

Eirik Nødset

# Finnbergåsen Eiendom AS

## Noter til regnskapet 01.01.2019-31.12.2019

### 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	325 000	-	-
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	-	-	-
<b>Sum</b>	<b>2 749</b>		<b>1 000</b>

### 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>	2 601	-	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>Morten Weea</i>	2	-	2	0 %	0 %
	-	-	-	0 %	0 %
<b>Sum eiere med minst 5 % eierandel</b>	<b>2 749</b>	<b>-</b>	<b>2 748</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>
Sum øvrige	-	-	-	0 %	0 %
<b>Totalt antall aksjer</b>	<b>2 749</b>	<b>-</b>	<b>2 748</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>

### 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	2 601	-	2 601
<i>Arstein Ims</i>	Styrevarmedlem Medlem av bedriftsforsaml.	50	-	50
		-	-	-

### 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**

	2019	2018
Inntektsført på igangværende anleggskontrakter	-	-
Kostnader knyttet til opptjent inntekt / tapsavsetninger	-	-
<b>Netto resultatført på igangværende anleggskontrakter</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
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	2019	2018
Lønn	325 000	75 000
Arbeidsgiveravgift	45 825	10 575
Pensjonskostnader	-	-
Andre ytelser	-	-
<b>Sum</b>	<b>370 825</b>	<b>85 575</b>

**Note 6 Spesifikasjon av resultatposter**

Driftskostnader etter art	2019	2018
Endring i beholdning av varer under tilvirkning og ferdig tilvirkede varer	-	-
Endring i beholdning av egentilvirkede anleggsmidler	-	-
Varekostnad	-	-
Lønnskostnad	370 825	85 575
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	-	-
Nedskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	-	-
Annen driftskostnad	980 134	969 875
<b>Sum</b>	<b>1 350 959</b>	<b>1 055 450</b>

Spesifikasjon av annen driftskostnad	2019	2018
Reparasjon og vedlikehold bygninger	55 666	16 643
Kostnader og godtgjørelse for reise, diett og utlegg ved innkjøp	39 947	174 460
Leie av lokaler	429 000	443 676
Renovasjon vann avløp	36 984	68 560
Fremmedtjenester	222 532	53 092
Kontorkostnader	3 063	27 103
Forsikring	14 344	14 220
Bankomkostninger	1 937	4 248
Tap ved salg aksjer	-	-
Andre kostnader	176 661	185 835
<b>Sum</b>	<b>980 134</b>	<b>987 837</b>

**Sammenslåtte poster**

Annen finansinntekt	2019	2018
Gevinst ved salg av anleggsmidler, note 8	1 675 800	-
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	13 358	-24 738
Verdiendring på finansielle instrumenter vurdert til virkelig verdi	61 232	-123 509
<b>Sum annen finansinntekt</b>	<b>74 590</b>	<b>-148 247</b>

## Note 6 Spesifikasjon av resultatposter, fortsettelse

### Verdiendring på finansielle instrumenter vurdert til virkelig verdi

---

KappAhl ble innløst av en liten hovedaksjonær og tatt av børs på et merkverdig vis. Dette medførte tap.

<b>Annen finanskostnad</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Verdiendring på finansielle instrumenter vurdert til virkelig verdi	-	-
Nedskrivning av finansielle omløpsmidler	-	-
Nedskrivning av finansielle anleggsmidler	-	-
Rentekostnad til foretak i samme konsern	-	-
Annen finanskostnad	-283 069	-251 086
<b>Sum annen finanskostnad</b>	<b>-283 069</b>	<b>-251 086</b>

### Note 7 Virkning av prinsippendring/korrigerings av feil

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Verdiendring på finansielle instrumenter vurdert til virkelig verdi	-	-
<i>(se redegjørelse under note 6)</i>	-	-
	-	-
<b>Netto virkning av prinsippendring/korrigerings av feil</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

**Note 8 Varige driftsmidler**

	Tomter	Bygn. og annen fast eiendom	Maskiner og anlegg	Driftsløsøre, inventar, verktyø o l	Sum
Anskaffelseskost 01.01.19	-	12 645 554	-	-	12 645 554
Tilgang kjøpte driftsmidler	-	-	-	-	-
Tilgang egentilv. driftsmidler	-	-	-	-	-
Avgang	-	2 324 200	-	-	2 324 200
Anskaffelseskost 31.12.17	-	10 321 354	-	-	10 321 354
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	-	-	-	-	-
<b>Bokført verdi pr. 31.12.17</b>	-	<b>10 321 354</b>	-	-	<b>10 321 354</b>
Årets avskrivninger	-	-	-	-	-
Årets nedskrivninger	-	-	-	-	-
Årets rev. nedskrivninger	-	-	-	-	-
<b>Virkelig verdi av investeringseiendommer etter IAS 40 / IFRS</b>					
Virkelig verdi 01.01.2016		18 366 125			18 366 125
Endring fond for urealiserte gevinster		283 875			283 875
Virkelig verdi 31.12.2019		18 650 000			18 650 000
Fond for urealiserte gevinster		8 328 646			<b>8 328 646</b>

## Note 9 Annen langsiktig gjeld

Gjeld som forfaller mer enn fem år etter regnskapsårets slutt:	2019	2018
Konvertible lån	-	-
Obligasjonslån	-	-
Gjeld til kredittinstitusjoner	7 298 401	8 046 306
Øvrig langsiktig gjeld	-	-
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>7 298 401</b>	<b>8 046 306</b>

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

## Note 10 Skattekostnad

Årets skattekostnad fremkommer slik:	2019	2018
Betalbar skatt	303 308	-
Endring i utsatt skattefordel	-2 775	2 903
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>306 083</b>	<b>3 007</b>

	2019	2018
Ikke balanseført utsatt skattefordel	-	2 775

Betalbar skatt i balansen fremkommer som følger:	2019	2018
Årets totale skattekostnad	-	-
Skatt på avgitt konsernbidrag	-	-
For lite/mye avsatt skatt tidligere år	-	-
<b>Betalbar skatt i balansen</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

## Note 11 Andre avsetninger for forpliktelseser

	2019	2018
Husleie	-	-
Arbeidsgiveravfitt	45 825	-
Kortsiktig kreditt fra eier, kontantutlegg ikke refundert	34 296	140 152
Finanskostnader	-	-
Forskudd husleie	-	-
<b>Sum</b>	<b>80 121</b>	<b>140 152</b>

## Note 12 Pantstillelser og garantier m.v.

Bokført gjeld som er sikret ved pant og lignende	2019	2018
Kortsiktig gjeld	-	-
Obligasjonslån	-	-
Gjeld til kredittinstitusjoner	7 298 401	8 046 306
Øvrig langsiktig gjeld	-	-
<b>Sum</b>	<b>7 298 401</b>	<b>8 046 306</b>

Bokført verdi av eiendeler stilt som sikkerhet for bokført gjeld	2019	2018
Maskiner o.l.	-	-
Bygninger	10 321 354	12 645 554
Øvrige	-	-
<b>Totalt</b>	<b>10 321 354</b>	<b>12 645 554</b>

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	2019	2018
	-	-
	-	-
	-	-
	-	-
Nedskrivning av fordringer	-	-89 165
<b>Netto fordringer etter nedskrivninger</b>	<b>-</b>	<b>89 165</b>