

Årsregnskap

Finnbergåsen Eiendom AS

01.01.2020-31.12.2020



Styrets årsberetning 2020

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.

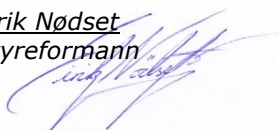
Bedriften har en rekrutterings- og personalpolicy som skal sikre like muligheter og rettigheter og hindre diskriminering på grunn av etnisitet, nasjonal opprinnelse, avstamning, hudfarge, språk, religion og livssyn.

Bedriften har i 2020 hatt et driftsår som er betydelig dårligere enn forventet. Resultatet er betydelig dårligere enn forventet.

2020 har vært et annus horribilis for Finnbergåsen Eiendom as. Namsfogder, byfogd, HTU og Tingretter har ikke fungert som normalt og det ble gikk flere rettslige kjennelser i selskapets disfavør i strid med legalitetsprinsippet for lover som skal være preseptoriske. Det har vært betydelig mislighold på leiekontrakter og betydelig skadeverk på leiligheter. Leieinntektene har vært betydelig lavere enn forventet, finansinntektene har vært betydelig lavere enn forventet, driftskostnadene har vært høyere enn forventet og det har blitt nødvendig å selge eiendom som helst skulle ha vært beholdt samtidig som det ble nødvendig å selge markedsomtsettelige aksjer på ugunstig tidspunkt på grunn av belåning. Selskapet fikk avslag på koronakompensasjon selv om selskapet oppfylte vilkårene for kompensasjon. Av samvittighetsårsaket tilbød jeg å kjøpe tilbake aksjer fra medaksjonærer med en gevinst for dem og et tap for selskapet.

Bergen, 29.05.2020

Eirik Nødset
Styreformann



Finnbergåsen Eiendom AS

Resultatregnskap

NOTE	DRIFTSINTEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	01.01.2020-31.12.2020	01.01.2019-31.12.2019
	Salgsinntekt	822 105	1 349 512
	Sum driftsinntekter	822 105	1 349 512
2,5,6	Annen driftskostnad	1 223 848	1 350 959
	Sum driftskostnader	1 223 848	1 350 959
	Driftsresultat	-401 743	-1 447
FINANSINTEKTER OG FINANSKOSTNADER			
8	Inntekt på andre investeringer	2 092 942	1 675 800
6	Annen finansinntekt	232 449	13 358
6	Verdiendring av finansielle instrumenter vurdert til virkelig verdi	-28 143	61 232
6	Annen finanskostnad	-202 110	-283 069
	Netto finansresultat	2 095 138	1 467 321
	Ordinært resultat før skattekostnad	1 693 394	1 465 874
10	Skattekostnad på ordinært resultat	327 600	306 083
	Ordinært resultat	1 365 795	1 159 792
	RESULTAT	1 365 795	1 159 792

Finnbergåsen Eiendom AS

Balanse pr 31. desember

NOTE	EIENDELER	2 020	2 019	2 018
	Anleggsmidler			
	Varige driftsmidler			
8	Tomter, bygninger og annen fast eiendom	<u>7 780 034</u>	<u>10 321 354</u>	<u>12 645 554</u>
	Sum varige driftsmidler	<u>7 780 034</u>	<u>10 321 354</u>	<u>12 645 554</u>
	Sum anleggsmidler	<u>7 780 034</u>	<u>10 321 354</u>	<u>12 645 554</u>
	Omløpsmidler			
	Investeringer			
	Markedsbaserte aksjer	<u>21 144</u>	<u>3 664 330</u>	<u>631 887</u>
	Sum investeringer	<u>886 596</u>	<u>3 676 117</u>	<u>721 132</u>
	Bankinnskudd, kontanter og lignende	<u>487 459</u>	<u>124 887</u>	<u>137 735</u>
	Sum omløpsmidler	<u>1 374 055</u>	<u>3 801 004</u>	<u>858 867</u>
	SUM EIENDELER	<u>9 154 089</u>	<u>14 122 358</u>	<u>13 504 421</u>

Finnbergåsen Eiendom AS

Balanse pr 31. desember

NOTE	EGENKAPITAL OG GJELD	2 020	2 019	2 018
	Egenkapital			
	Innskutt egenkapital			
3	Selskapskapital (2749 aksjer á kr 1000)	2 749 000	2 749 000	2 749 000
	Overkursfond	<u>785 441</u>	<u>785 441</u>	<u>825 441</u>
	Sum innskutt egenkapital	<u>3 534 441</u>	<u>3 534 441</u>	<u>3 574 441</u>
	Opptjent egenkapital			
	Annen egenkapital	<u>4 609 195</u>	<u>2 903 313</u>	<u>1 743 551</u>
	Sum opptjent egenkapital	<u>4 609 195</u>	<u>2 903 313</u>	<u>1 743 551</u>
	Sum egenkapital	<u>8 143 636</u>	<u>6 437 754</u>	<u>5 317 992</u>
	Gjeld			
	Avsetning for forpliktelser			
	Andre avsetninger for forpliktelser	<u>393 531</u>	<u>80 121</u>	<u>140 122</u>
11	Sum avsetninger for forpliktelser	<u>393 531</u>	<u>80 121</u>	<u>140 122</u>
9,12	Annen langsiktig gjeld			
9,12	Gjeld til kredittinstitusjoner	<u>616 922</u>	<u>7 298 401</u>	<u>8 046 306</u>
	Sum annen langsiktig gjeld	<u>616 922</u>	<u>7 298 401</u>	<u>8 046 306</u>
10	Kortsiktig gjeld			
10	Betalbar skatt	0	306 083	0
	Sum kortsiktig gjeld	<u>0</u>	<u>306 083</u>	<u>0</u>
	Sum gjeld	<u>1 010 453</u>	<u>7 684 604</u>	<u>8 186 428</u>
	SUM EGENKAPITAL OG GJELD	<u>9 154 089</u>	<u>14 122 359</u>	<u>13 504 420</u>

Bergen 29.05.2020

I styret for Finnbergåsen Eiendom as

Eirik Nødset

Finnbergåsen Eiendom AS

Noter til regnskapet 01.01.2020-31.12.2020

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 investeringens 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	Pensjonskostnader	Andre godtgj.
Daglig leder	200 000	-	-
Styret	-	-	-
Bedriftsforsamling	-	-	-

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

	Lån/sikkerhetsstillelse	Beløp	Rentesats	Avdragsplan
Daglig leder	Lån	-	-	AR
	Sikkerhetsst.	-	-	AR
Styrets leder	Lån	-	-	AR
	Sikkerhetsst.	-	-	AR

Lån og sikkerhetsstillelse til fordel for

	Lån	Sikkerhetsstillelse
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	Eierandel	Stemmeandel
<i>Eirik Nødset, styrets leder</i>	2 601	-	2 601	95 %	95 %
<i>Finnbergåsen Eiendom</i>	148	-	148	5 %	5 %
	-	-	-	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	2 601	-	2 601
		-	-	-
		-	-	-

Egne aksjer

Utstedte ikke-balanserte 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

	2 020	2 019
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	2 020	2019
Lønn	200 000	325 000
Arbeidsgiveravgift	28 200	45 825
Pensjonskostnader	-	-
Andre ytelser	-	-
Sum	228 200	370 825

Note 6 Spesifikasjon av resultatposter

Driftskostnader etter art	2 020	2 019
Endring i beholdning av varer under tilvirkning og ferdig tilvirkede varer	-	-
Endring i beholdning av egentilvirkede anleggsmidler	-	-
Varekostnad	-	-
Lønnskostnad	228 200	370 825
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	-	-
Nedskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	-	-
Annen driftskostnad	949 823	980 134
Sum	1 178 023	1 350 959

Spesifikasjon av annen driftskostnad	2 020	2019
Reparasjon og vedlikehold bygninger	78 098	55 666
Kostnader og godtgjørelse for reise, diett og utlegg ved innkjøp	111 322	39 947
Leie av lokaler	468 000	429 000
Renovasjon vann avløp	58 957	36 984
Fremmedtjenester	53 012	222 532
Kontorkostnader	35 412	3 063
Forsikring	14 162	14 344
Bankomkostninger	1 476	1 937
Tap ved salg aksjer	-	-
Andre kostnader	129 384	176 661
Sum	949 823	980 134

Sammenslåtte poster

Annen finansinntekt	2 020	2019
Gevinst ved salg av anleggsmidler, note 8	2 092 942	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	232 449	13 358
Verdiendring på finansielle instrumenter vurdert til virkelig verdi	-28 143	61 232
Sum annen finansinntekt	204 306	74 590

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.

Annen finanskostnad	2 020	2019
Verdiendring på finansielle instrumenter vurdert til virkelig verdi	-	-
Nedskrivning av finansielle omløpsmidler	-	-
Nedskrivning av finansielle anleggsmidler	-	-
Rentekostnad til foretak i samme konsern	-	-
Annen finanskostnad	-202 110	-283 069
Sum annen finanskostnad	-202 110	-283 069

Note 7 Virkning av prinsippendring/korrigerings av feil

	2 020	2019
Verdiendring på finansielle instrumenter vurdert til virkelig verdi (se redegjørelse under note 6)	-	-
	-	-
Netto virkning av prinsippendring/korrigerings av feil	-	-

Note 8 Varige driftsmidler

	Tomter	Bygn. og annen fast eiendom	Maskiner og anlegg	Driftsløsøre, inventar, verktoy o l	Sum
Anskaffelseskost 01.01.20	-	10 321 354	-	-	10 321 354
Tilgang kjøpte driftsmidler	-	-	-	-	-
Tilgang egentilv. driftsmidler	-	-	-	-	-
Avgang	-	2 541 320	-	-	2 541 320
Anskaffelseskost 31.12.17	-	7 780 034	-	-	7 780 034
Herav balanseførte lånekostnader 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	-	7 780 034	-	-	7 780 034
Årets avskrivninger	-	-	-	-	-
Årets nedskrivninger	-	-	-	-	-
Årets rev. nedskrivninger	-	-	-	-	-
Virkelig verdi av investeringseiendommer etter IAS 40 / IFRS					
Virkelig verdi 07.10.2020		13 800 000			13 800 000
Endring fond for urealiserte gevinster		-			-
Virkelig verdi 31.12.2020		13 800 000			13 800 000
Fond for urealiserte gevinster		6 019 966			6 019 966

Note 9 Annen langsiktig gjeld

Gjeld som forfaller mer enn fem år etter regnskapsårets slutt:	2 020	2019
Konvertible lån	-	-
Obligasjonslån	-	-
Gjeld til kredittinstitusjoner	616 922	7 298 401
Øvrig langsiktig gjeld	-	-
Sum annen langsiktig gjeld	616 922	7 298 401

Gjennomsnittlig rente	2 020	2 019
Konvertible lån	0 %	0 %
Obligasjonslån	0 %	0 %
Gjeld til kredittinstitusjoner	4 %	4 %
Øvrig langsiktig gjeld	0 %	0 %

Note 10 Skattekostnad

Årets skattekostnad fremkommer slik:	2 020	2019
Betalbar skatt	-	303 308
Endring i utsatt skattefordel	-	-2 775
Skattekostnad ordinært resultat	-	3 007

	2019	2019
Ikke balanseført utsatt skattefordel	-	-

Betalbar skatt i balansen fremkommer som følger:	2 020	2019
Årets totale skattekostnad	-	-
Skatt på avgitt konsernbidrag	-	-
For lite/mye avsatt skatt tidligere år	-	-
Betalbar skatt i balansen	-	-

Note 11 Andre avsetninger for forpliktelser

	2 020	2019
Husleie	-	-
Arbeidsgiveravgift	28 200	45 825
Kortsiktig kreditt fra eier, kontantutlegg mv ikke betalt til eier	393 531	34 296
Finanskostnader	-	-
Forskudd husleie	-	-
Sum	421 731	80 121

Note 12 Pantstillelser og garantier m.v.

Bokført gjeld som er sikret ved pant og lignende	2 020	2019
Kortsiktig gjeld	-	-
Obligasjonslån	-	-
Gjeld til kredittinstitusjoner	616 922	7 298 401
Øvrig langsiktig gjeld	-	-
Sum	616 922	7 298 401

Bokført verdi av eiendeler stilt som sikkerhet for bokført gjeld	2 020	2019
Maskiner o.l.	-	-
Bygninger	7 780 034	10 321 354
Øvrige	-	-
Totalt	7 780 034	10 321 354

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	2 020	2019
Omfattende mislighold og skadeverk	-	-
Namsmyndigheter begikk omfattende tjenesteforsømmelse	-	-
Bejæringer om tvangsfravikelse og utleggsforretninger ble nektet fremmet	-	-
Nedskrivning av fordringer	-707 500	-89 165
Netto fordringer etter nedskrivninger	-	89 165