



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 945 509 554
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: INSTANES EIENDOM AS
Forretningsadresse: c/o Marit K Instanes
Strandgaten 209
5004 BERGEN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Marit Instanes
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 31.12.2020

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 24.07.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter fast eiendom	1	1 992 853	1 314 450
Annen driftsinntekt			626 758
Sum inntekter		1 992 853	1 941 208
Kostnader			
Kostnader ved Sameiet Storetveit Prosjekt		166 756	240 824
Avskrivning på varige driftsmidler	17	110 574	126 840
Annen driftskostnad	5	363 055	513 569
Sum kostnader		640 385	881 232
Driftsresultat		1 352 467	1 059 975
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		45 137	40 587
Annen finansinntekt		89 323	72 017
Verdiøkning av finansielle instrumenter		242 528	183 587
Sum finansinntekter		376 988	296 191
Verdireduksjon av finansielle instrumenter		493 045	
Nedskrivning av finansielle eiendeler			206 480
Annen rentekostnad		520 658	632 411
Annen finanskostnad			305 220
Sum finanskostnader		1 013 703	1 144 111
Netto finans		-636 715	-847 920
Ordinært resultat før skattekostnad		715 752	212 056
Skattekostnad på ordinært resultat	11, 12	195 056	107 138
Ordinært resultat etter skattekostnad		520 696	104 918
Årsresultat		520 696	104 918
Overføringer og disponeringer			
Annen egenkapital		520 696	104 918



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Sum overføringer og disponeringer	14	520 696	104 918



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	11, 12	107 400	144 371
Sum immaterielle eiendeler		107 400	144 371
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	9, 17	681 921	781 858
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lign.	17	8 866	19 503
Sum varige driftsmidler		690 787	801 361
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i tilknyttet selskap	15	14 333 411	14 339 337
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	16	5 324 596	5 286 008
Sum finansielle anleggsmidler		19 658 007	19 625 345
Sum anleggsmidler		20 456 193	20 571 077
Omløpsmidler			
Varer			
Prosjekter i arbeid	7	9 401 557	9 138 867
Sum varer		9 401 557	9 138 867
Fordringer			
Kundefordringer	10	146 172	571 197
Andre fordringer		283 532	247 346
Sum fordringer		429 704	818 542
Investeringer			
Markedsbaserte aksjer	8	1 629 236	1 879 753
Sum investeringer		1 629 236	1 879 753
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	6	4 406 625	1 744 564
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 406 625	1 744 564



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Sum omløpsmidler		15 867 122	13 581 726
SUM EIENDELER		36 323 315	34 152 803
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital (25200 aksjer a kr.7,00)	13, 14	176 400	176 400
Overkurs	14	30 000	30 000
Sum innskutt egenkapital		206 400	206 400
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	14	8 253 429	7 732 733
Sum opptjent egenkapital		8 253 429	7 732 733
Sum egenkapital	14	8 459 829	7 939 133
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	11 600 000	11 660 000
Øvrig langsiktig gjeld	16	4 599 000	4 500 000
Sum annen langsiktig gjeld		16 199 000	16 160 000
Sum langsiktig gjeld		16 199 000	16 160 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		33 632	191 071
Betalbar skatt	11	158 085	131 949
Annen kortsiktig gjeld	16	11 472 770	9 730 650
Sum kortsiktig gjeld		11 664 487	10 053 671
Sum gjeld		27 863 487	26 213 671
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		36 323 315	34 152 803



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 472533

Enheten

Organisasjonsnummer: 945 509 554
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: INSTANES EIENDOM AS
Forretningsadresse: c/o Marit K Instanes
Strandgaten 209
5004 BERGEN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Marit Instanes
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 31.12.2020

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 12.07.2021



Organisasjonsnr: 945 509 554
INSTANES EIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter fast eiendom	1	1 992 853	1 314 450
Annen driftsinntekt			626 758
Sum inntekter		1 992 853	1 941 208
Kostnader			
Kostnader ved Sameiet			
Storetveit Prosjekt		166 756	240 824
Avskrivning på varige driftsmidler	17	110 574	126 840
Annen driftskostnad	5	363 055	513 569
Sum kostnader		640 385	881 232
Driftsresultat		1 352 467	1 059 975
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		45 137	40 587
Annen finansinntekt		89 323	72 017
Verdiøkning av finansielle instrumenter		242 528	183 587
Sum finansinntekter		376 988	296 191
Verdireduksjon av finansielle instrumenter		493 045	
Nedskrivning av finansielle eiendeler			206 480
Annen rentekostnad		520 658	632 411
Annen finanskostnad			305 220
Sum finanskostnader		1 013 703	1 144 111
Netto finans		-636 715	-847 920
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på ordinært resultat	11, 12	195 056	107 138
Ordinært resultat etter skattekostnad		520 696	104 918
Årsresultat		520 696	104 918
Overføringer og disponeringer			
Annen egenkapital		520 696	104 918
Sum overføringer og disponeringer	14	520 696	104 918



Organisasjonsnr: 945 509 554
INSTANES EIENDOM AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	11, 12	107 400	144 371
Sum immaterielle eiendeler		107 400	144 371
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	9, 17	681 921	781 858
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lign.	17	8 866	19 503
Sum varige driftsmidler		690 787	801 361
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i tilknyttet selskap	15	14 333 411	14 339 337
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	16	5 324 596	5 286 008
Sum finansielle anleggsmidler		19 658 007	19 625 345
Sum anleggsmidler		20 456 193	20 571 077
Omløpsmidler			
Varer			
Prosjekter i arbeid	7	9 401 557	9 138 867
Sum varer		9 401 557	9 138 867
Fordringer			
Kundefordringer	10	146 172	571 197
Andre fordringer		283 532	247 346
Sum fordringer		429 704	818 542
Investeringer			
Markedsbaserte aksjer	8	1 629 236	1 879 753
Sum investeringer		1 629 236	1 879 753
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	6	4 406 625	1 744 564
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 406 625	1 744 564
Sum omløpsmidler		15 867 122	13 581 726
SUM EIENDELER		36 323 315	34 152 803



BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital (25200

aksjer a kr.7,00)	13, 14	176 400	176 400
Overkurs	14	30 000	30 000
Sum innskutt egenkapital		206 400	206 400

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	14	8 253 429	7 732 733
Sum opptjent egenkapital		8 253 429	7 732 733

Sum egenkapital	14	8 459 829	7 939 133
------------------------	-----------	------------------	------------------

Gjeld

Langsiktig gjeld

Annen langsiktig gjeld

Gjeld til

kredittinstitusjoner	9	11 600 000	11 660 000
Øvrig langsiktig gjeld	16	4 599 000	4 500 000
Sum annen langsiktig gjeld		16 199 000	16 160 000

Sum langsiktig gjeld		16 199 000	16 160 000
-----------------------------	--	-------------------	-------------------

Kortsiktig gjeld

Leverandørgjeld

Betalbar skatt	11	33 632	191 071
Annen kortsiktig gjeld	16	158 085	131 949
Sum kortsiktig gjeld		11 472 770	9 730 650

Sum gjeld		11 664 487	10 053 671
------------------	--	-------------------	-------------------

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		27 863 487	26 213 671
---------------------------------	--	-------------------	-------------------



Organisasjonsnr: 945 509 554
INSTANES EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper
Se filvedlegg.

Note
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note
13

Antall aksjer og aksjeeiere

<u>Aksjeklasse</u>	<u>Ant. aksjer</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Bokført verdi</u>
A-aksjer	6000.00	7.00	42000.00
B-aksjer	19200.00	7.00	134400.00

<u>Aksjeeiere - fritekst</u>	<u>Antall</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Aksjeklasse</u>
Randi E. Instanes	6400.00	25.40%	B-aksjer
MKI Invest AS	6395.00	25.38%	B-aksjer
Wolffenstein AS	6395.00	25.38%	B-aksjer
Randi E. Instanes	2000.00	7.94%	A-aksjer
MKI Invest AS	1900.00	7.54%	A-aksjer
Wolffenstein AS	1900.00	7.54%	A-aksjer
Arne Instanes	100.00	0.40%	A-aksjer
Marit Kristin Instanes	100.00	0.40%	A-aksjer
Arne Instanes	5.00	0.02%	B-aksjer
Marit Kristin Instanes	5.00	0.02%	B-aksjer

<u>Sum</u>	<u>Sum antall</u>	<u>Sum eierandel</u>
	25200.00	100.00%

Note
2

Lønn og ytelser

Note
3

Ytelser til ledende personer
Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

**Note**

3

Ytelser til andre ledende personer**Note**

3

Ytelser til revisjon

<u>Revisjon</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	70059.00	72500.00
<u>Sum godtgjørelse til revisor</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	70059.00	72500.00

Note

2

Antall årsverk i regnskapsåret**Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:**

0.00

Note

2

Obligatorisk tjenstepensjon

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:

Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

Note

4

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Note**Konsern, tilknyttet selskap og datterselskap****Tilknyttet selskap/datterselskap**

<u>Navn og adresse</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Stemmeandel</u>	<u>Egenkapital</u>	<u>Resultat</u>
CS-Eiendom AS	50.00%	50.00%	2926136.00	235927.00
V.I.T. Eiendom AS	25.00%	25.00%	38933306.00	-730456.00

Konsernregnskapet inngår i konsolideringen til morselskap: Nei



Datterselskap er utelatt fra konsolideringen: Nei



Årøppgjør for 2020

**INSTANES EIENDOM AS
5072 BERGEN**



Til generalforsamlingen i Instanes Eiendom AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING FOR 2020

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Instanes Eiendom AS som viser et overskudd på NOK 520 696. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen, og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettvise bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av regnskapet. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styret og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettvise bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

*Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

Det henvises til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger> som inneholder en beskrivelse av revisors oppgaver og plikter.

Uttalelse om øvrige lovmessige krav*Konklusjon om registrering og dokumentasjon*

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 "Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon", mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Bergen, 22.06.2021
Collegium Revisjon AS

Anne Mette Lyssand
statsautorisert revisor



Resultatregnskap for 2020
INSTANES EIENDOM AS

	Note	2020	2019
Leieinntekter fast eiendom	1	1 992 853	1 314 450
Annen driftsinntekt		0	626 758
Sum driftsinntekter		1 992 853	1 941 208
Kostnader ved Sameiet Storetveit Prosjekt		(166 756)	(240 824)
Avskrivning på varige driftsmidler	17	(110 574)	(126 840)
Annen driftskostnad	5	(363 055)	(513 569)
Sum driftskostnader		(640 385)	(881 232)
Driftsresultat		1 352 467	1 059 975
Annen renteinntekt		45 137	40 587
Annen finansinntekt		89 323	72 017
Verdøkning av finansielle instrumenter		242 528	183 587
Sum finansinntekter		376 988	296 191
Verdireduksjon av finansielle instrumenter		(493 045)	0
Nedskrivning av finansielle eiendeler		0	(206 480)
Annen rentekostnad		(520 658)	(632 411)
Annen finanskostnad		0	(305 220)
Sum finanskostnader		(1 013 703)	(1 144 111)
Netto finans		(636 715)	(847 920)
Ordinært resultat før skattekostnad		715 752	212 056
Skattekostnad på ordinært resultat	11, 12	(195 056)	(107 138)
Ordinært resultat		520 696	104 918
Årsresultat		520 696	104 918
Overføringer			
Annen egenkapital		520 696	104 918
Sum	14	520 696	104 918



Balanse pr. 31. desember 2020 INSTANES EIENDOM AS

	Note	2020	2019
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	11, 12	107 400	144 371
Sum immaterielle eiendeler		107 400	144 371
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	9, 17	681 921	781 858
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lign.	17	8 866	19 503
Sum varige driftsmidler		690 787	801 361
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i tilknyttet selskap	15	14 333 411	14 339 337
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	16	5 324 596	5 286 008
Sum finansielle anleggsmidler		19 658 007	19 625 345
Sum anleggsmidler		20 456 193	20 571 077
Omløpsmidler			
Prosjekter i arbeid	7	9 401 557	9 138 867
Sum prosjekter i arbeid		9 401 557	9 138 867
Fordringer			
Kundefordringer	10	146 172	571 197
Andre fordringer		283 532	247 346
Sum fordringer		429 704	818 542
Investeringer			
Markedsbaserte aksjer	8	1 629 236	1 879 753
Sum investeringer		1 629 236	1 879 753
Bankinnskudd, kontanter og lignende	6	4 406 625	1 744 564
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 406 625	1 744 564
Sum omløpsmidler		15 867 122	13 581 726
Sum eiendeler		36 323 315	34 152 803

**Balanse pr. 31. desember 2020**
INSTANES EIENDOM AS

	Note	2020	2019
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital (25200 aksjer a kr.7,00)	13, 14	176 400	176 400
Overkurs	14	30 000	30 000
Sum innskutt egenkapital		206 400	206 400
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	14	8 253 429	7 732 733
Sum opptjent egenkapital		8 253 429	7 732 733
Sum egenkapital	14	8 459 829	7 939 133
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	11 600 000	11 660 000
Øvrig langsiktig gjeld	16	4 599 000	4 500 000
Sum annen langsiktig gjeld		16 199 000	16 160 000
Sum langsiktig gjeld		16 199 000	16 160 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		33 632	191 071
Betalbar skatt	11	158 085	131 949
Annen kortsiktig gjeld	16	11 472 770	9 730 650
Sum kortsiktig gjeld		11 664 487	10 053 671
Sum gjeld		27 863 487	26 213 671
Sum egenkapital og gjeld		36 323 315	34 152 803

I Styret for Instanes Eiendom AS

Bergen, den ____/____ - 2021

Arne Instanes
Styrets lederMarit Kristin Wolffenstein Instanes
Styremedlem/Daglig lederRandi Elisabet Instanes
Styremedlem



Noter 2020

INSTANES EIENDOM AS

Note 1 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

Salgsinntekter

Husleie og andre inntekter inntektsføres i tråd med inntjeningen.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen. Anleggsmidler er eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld med unntak av andre avsetninger balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Prosjekter i arbeid

Prosjekter i arbeid gjelder utvikling av en eiendom og balanseføres til kostpris.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlenes levetid dersom de har antatt levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 15.000. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

Forøvrig er følgende regnskapsprinsipper anvendt:

FIFO-metoden for tilordning av anskaffelseskost for ombyttbare finansielle eiendeler, markedsbaserte finansielle omløpsmidler er balanseført til virkelig verdi og kostmetoden er benyttet for investeringer i datterselskap/tilknyttet selskap.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22% på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og skattevirkningen er beregnet på netto grunnlaget.

Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2019 til 2020.



Note 2 - Obligatorisk tjenestepensjon

Virksomheten er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 3 - Ytelser til ledende personer

Det er ikke gitt ytelser til ledende personer.

Note 4 - Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer

Det er ikke gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer.

Note 5 - Revisjon

Selskapet har i 2020 kostnadsført honorar for lovpålagt revisjon og annen bistand pålydende kr 70 059.

Beløpet er beregnet eksklusiv merverdiavgift.

Note 6 - Bankinnskudd

Posten inneholder kun frie midler.

Note 7 - Prosjekter i arbeid

Prosjekter i arbeid består av en eiendom på Vinnes i Austevoll kommune, hvor Marit Instanes innehar grunnbokshjemmelen. Verdien er betinget av at planene og utvikling av prosjektet blir gjennomført.

Note 8 - Kortsiktige investeringer

Spesifikasjon	Anskaffelseskost	Markedsverdi
Aksjer	1 336 902	1 629 236
Sum	1 336 902	1 629 236

Note 9 - Pantstillelser og garantier

Spesifikasjon	2020	2019
Gjeld til kredittinstitusjoner	11 600 000	11 660 000
Sum	11 600 000	11 660 000
Balansført verdi av eiendeler pantsatt for egen gjeld	2020	2019
Selskapets eiendom er stilt som sikkerhet, begrenset oppad til 13 MNOK	681 135	781 858
Sum	681 135	781 858

Av langsiktig gjeld på kr 11 600 000 forfaller kr 0 om mer enn 5 år.

Note 10 - Kundefordringer

Kundefordringer er vurdert til pålydende, nedskrevet med forventet tap på fordringer. Det er ikke tapsført kundefordringer i løpet av 2020.

	2020	2019
Kundefordringer til pålydende	146 172	571 197
Avsatt til dekning av usikre fordringer		
Netto oppførte kundefordringer	146 172	571 197



Note 11 - Skatt

	2020	2019
Ordinært resultat før skattekostnad	715 752	212 056
+/- Permanente forskjeller	170 869	274 933
+/- Årets endring i midlertidige forskjeller	(168 051)	112 781
Årets skattegrunnlag	718 570	599 770
Betalbar inntektsskatt for selskapet basert på 22%	158 085	131 949
Sum	158 085	131 949
+/- Endring i utsatt skatt	36 971	(24 811)
Skattekostnad i resultatregnskapet	195 056	107 138
Betalbar skatt i skattekostnad	158 085	131 949
Betalbar skatt i balansen	158 085	131 949

Note 12 - Midl. forskjeller - Utsatt skatt/skattefordel

Utsatt skatt/utsatt skattefordel i balansen avsettes på grunnlag av forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier i henhold til norsk regnskapsstandard for skatt. Midlertidige skatteøkende og skattereduserende forskjeller som kan utlignes er nettoført.

Midlertidige forskjeller knyttet til:	01.01.2020	31.12.2020	Endring
Anleggsmidler	(1 172 470)	(1 234 317)	61 847
Kortsiktig gjeld	(422 424)	(4 794)	(417 630)
Gevinst- og tapskonto	938 660	750 928	187 732
Sum midlertidige forskjeller	(656 234)	(488 183)	(168 051)
Utsatt skattefordel 31.12.20. basert på 22%	(144 371)	(107 400)	(36 971)

Note 13 - Aksjekapital og aksjonærer

Aksjeklasse	Antall aksjer	Pålydende	Bokført verdi
A-aksjer	6 000	7,00	42 000,00
B-aksjer	19 200	7,00	134 400,00
Sum	25 200		176 400,00

Aksjeeier	Antall aksjer	Eierandel	Aksjeklasse
Randi E. Instanes	6 400	25,40%	B-aksjer
MKI Invest AS	6 395	25,38%	B-aksjer
Wolffenstein AS	6 395	25,38%	B-aksjer
Randi E. Instanes	2 000	7,94%	A-aksjer
MKI Invest AS	1 900	7,54%	A-aksjer
Wolffenstein AS	1 900	7,54%	A-aksjer
Arne Instanes	100	0,40%	A-aksjer
Marit Kristin Instanes	100	0,40%	A-aksjer
Arne Instanes	5	0,02%	B-aksjer
Marit Kristin Instanes	5	0,02%	B-aksjer
Totalt antall aksjer	25 200	100,00%	

Note 14 - Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen EK	Sum
Egenkapital 01.01.2020	176 400	30 000	7 732 733	7 939 133
Årets resultat			520 696	520 696
Egenkapital 31.12.2020	176 400	30 000	8 253 429	8 459 829



Note 15 - Investeringer i tilknyttet selskap

Foretaksnavn	Foretakssted	Eierandel/ stemmeandel	Selskapets egenkapital "31. desember 2020"	Selskapets resultat for 2020
CS-Eiendom AS	Bergen	50 %	2 926 136	235 927
V.I.T. Eiendom AS	Bergen	25 %	38 933 306	-730 456

Note 16 - Mellomværende med nærstående parter

Av annen kortsiktig gjeld på kr (11 472 770) er kr (11 208 843) gjeld til nærstående parter.

Selskapet har pr 31.12.2020 langsiktig gjeld til CS-Holding AS pålydende kr (4 599 000).

Fordring på tilknyttet selskap er pr 31.12.2020 pålydende kr 5 324 596. Selskapet har en fordring på V.I.T Eiendom AS.

Note 17 - Spesifikasjon av varige driftsmidler

	Tomter	Bygning og annen fast eiendom	Driftsløsøre, inventar o.l	Sum
Anskaffelseskost 01.01.2020	819 135	3 231 272	53 186	4 103 593
Tilgang i året	0	0	0	0
Avgang i året	0	0	0	0
Anskaffelseskost 31.12.2020	819 135	3 231 272	53 186	4 103 593
Akk. av- og nedskr. 01.01.2020	(819 135)	(2 449 414)	(33 683)	(3 302 232)
Akkumulerte avskr. 31.12.2020		(2 549 351)	(44 320)	(2 593 671)
Akkumulerte nedskr. 31.12.2020	(819 135)			(819 135)
Balanseført verdi pr. 31.12.2020	0	681 921	8 866	690 787
Årets avskrivninger		(99 937)	(10 637)	(110 574)
Økonomisk levetid		10 - 50 år	5 år	
Avskrivningsplan: Lineær		2 - 10 %	20 %	



Noter 2020

INSTANES EIENDOM AS

Note 1 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

Salgsinntekter

Husleie og andre inntekter inntektsføres i tråd med inntjeningen.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen. Anleggsmidler er eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld med unntak av andre avsetninger balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Prosjekter i arbeid

Prosjekter i arbeid gjelder utvikling av en eiendom og balanseføres til kostpris.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlenes levetid dersom de har antatt levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 15.000. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

Forøvrig er følgende regnskapsprinsipper anvendt:

FIFO-metoden for tilordning av anskaffelseskost for ombyttbare finansielle eiendeler, markedsbaserte finansielle omløpsmidler er balanseført til virkelig verdi og kostmetoden er benyttet for investeringer i datterselskap/tilknyttet selskap.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22% på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og skattevirkningen er beregnet på netto grunnlaget.

Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2019 til 2020.



Note 2 - Obligatorisk tjenestepensjon

Virksomheten er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 3 - Ytelser til ledende personer

Det er ikke gitt ytelser til ledende personer.

Note 4 - Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer

Det er ikke gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer.

Note 5 - Revisjon

Selskapet har i 2020 kostnadsført honorar for lovpålagt revisjon og annen bistand pålydende kr 70 059.

Beløpet er beregnet eksklusiv merverdiavgift.

Note 6 - Bankinnskudd

Posten inneholder kun frie midler.

Note 7 - Prosjekter i arbeid

Prosjekter i arbeid består av en eiendom på Vinnes i Austevoll kommune, hvor Marit Instanes innehar grunnbokshjemmelen. Verdien er betinget av at planene og utvikling av prosjektet blir gjennomført.

Note 8 - Kortsiktige investeringer

Spesifikasjon	Anskaffelseskost	Markedsverdi
Aksjer	1 336 902	1 629 236
Sum	1 336 902	1 629 236

Note 9 - Pantstillelser og garantier

Spesifikasjon	2020	2019
Gjeld til kredittinstitusjoner	11 600 000	11 660 000
Sum	11 600 000	11 660 000
Balansført verdi av eiendeler pantsatt for egen gjeld	2020	2019
Selskapets eiendom er stilt som sikkerhet, begrenset oppad til 13 MNOK	681 135	781 858
Sum	681 135	781 858

Av langsiktig gjeld på kr 11 600 000 forfaller kr 0 om mer enn 5 år.

Note 10 - Kundefordringer

Kundefordringer er vurdert til pålydende, nedskrevet med forventet tap på fordringer. Det er ikke tapsført kundefordringer i løpet av 2020.

	2020	2019
Kundefordringer til pålydende	146 172	571 197
Avsatt til dekning av usikre fordringer		
Netto oppførte kundefordringer	146 172	571 197



Note 11 - Skatt

	2020	2019
Ordinært resultat før skattekostnad	715 752	212 056
+/- Permanente forskjeller	170 869	274 933
+/- Årets endring i midlertidige forskjeller	(168 051)	112 781
Årets skattegrunnlag	718 570	599 770
Betalbar inntektsskatt for selskapet basert på 22%	158 085	131 949
Sum	158 085	131 949
+/- Endring i utsatt skatt	36 971	(24 811)
Skattekostnad i resultatregnskapet	195 056	107 138
Betalbar skatt i skattekostnad	158 085	131 949
Betalbar skatt i balansen	158 085	131 949

Note 12 - Midl. forskjeller - Utsatt skatt/skattefordel

Utsatt skatt/utsatt skattefordel i balansen avsettes på grunnlag av forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier i henhold til norsk regnskapsstandard for skatt. Midlertidige skatteøkende og skattereduserende forskjeller som kan utlignes er nettoført.

Midlertidige forskjeller knyttet til:	01.01.2020	31.12.2020	Endring
Anleggsmidler	(1 172 470)	(1 234 317)	61 847
Kortsiktig gjeld	(422 424)	(4 794)	(417 630)
Gevinst- og tapskonto	938 660	750 928	187 732
Sum midlertidige forskjeller	(656 234)	(488 183)	(168 051)
Utsatt skattefordel 31.12.20. basert på 22%	(144 371)	(107 400)	(36 971)

Note 13 - Aksjekapital og aksjonærer

Aksjeklasse	Antall aksjer	Pålydende	Bokført verdi
A-aksjer	6 000	7,00	42 000,00
B-aksjer	19 200	7,00	134 400,00
Sum	25 200		176 400,00

Aksjeeier	Antall aksjer	Eierandel	Aksjeklasse
Randi E. Instanes	6 400	25,40%	B-aksjer
MKI Invest AS	6 395	25,38%	B-aksjer
Wolffenstein AS	6 395	25,38%	B-aksjer
Randi E. Instanes	2 000	7,94%	A-aksjer
MKI Invest AS	1 900	7,54%	A-aksjer
Wolffenstein AS	1 900	7,54%	A-aksjer
Arne Instanes	100	0,40%	A-aksjer
Marit Kristin Instanes	100	0,40%	A-aksjer
Arne Instanes	5	0,02%	B-aksjer
Marit Kristin Instanes	5	0,02%	B-aksjer
Totalt antall aksjer	25 200	100,00%	

Note 14 - Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen EK	Sum
Egenkapital 01.01.2020	176 400	30 000	7 732 733	7 939 133
Årets resultat			520 696	520 696
Egenkapital 31.12.2020	176 400	30 000	8 253 429	8 459 829



Note 15 - Investeringer i tilknyttet selskap

Foretaksnavn	Foretakssted	Eierandel/ stemmeandel	Selskapets egenkapital "31. desember 2020"	Selskapets resultat for 2020
CS-Eiendom AS	Bergen	50 %	2 926 136	235 927
V.I.T. Eiendom AS	Bergen	25 %	38 933 306	-730 456

Note 16 - Mellomværende med nærstående parter

Av annen kortsiktig gjeld på kr (11 472 770) er kr (11 208 843) gjeld til nærstående parter.

Selskapet har pr 31.12.2020 langsiktig gjeld til CS-Holding AS pålydende kr (4 599 000).

Fordring på tilknyttet selskap er pr 31.12.2020 pålydende kr 5 324 596. Selskapet har en fordring på V.I.T Eiendom AS.

Note 17 - Spesifikasjon av varige driftsmidler

	Tomter	Bygning og annen fast eiendom	Driftsløsøre, inventar o.l	Sum
Anskaffelseskost 01.01.2020	819 135	3 231 272	53 186	4 103 593
Tilgang i året	0	0	0	0
Avgang i året	0	0	0	0
Anskaffelseskost 31.12.2020	819 135	3 231 272	53 186	4 103 593
Akk. av- og nedskr. 01.01.2020	(819 135)	(2 449 414)	(33 683)	(3 302 232)
Akkumulerte avskr. 31.12.2020		(2 549 351)	(44 320)	(2 593 671)
Akkumulerte nedskr. 31.12.2020	(819 135)			(819 135)
Balanseført verdi pr. 31.12.2020	0	681 921	8 866	690 787
Årets avskrivninger		(99 937)	(10 637)	(110 574)
Økonomisk levetid		10 - 50 år	5 år	
Avskrivningsplan: Lineær		2 - 10 %	20 %	