



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2018 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer:	936 901 271
Organisasjonsform:	Stiftelse
Foretaksnavn:	STIFTELSEN FELLESEIE
Forretningsadresse:	Hornsjø Høyfjellshotell Hornsjøvegen 1845 2636 ØYER

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2018 - 31.12.2018
-------------------------	-------------------------

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:	REVISORGRUPPEN OSLO AS
--	------------------------

Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	28.05.2019
---	------------

Grunnlag for avgivelse

År 2018: Årsregnskapet er elektronisk innlevert

År 2017: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2018

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, 18.08.2020



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2018 for 936901271

Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		5 135 582	5 192 688
Annen driftsinntekt			60 851
Sum inntekter		5 135 582	5 253 539
Kostnader			
Varekostnad		934 743	1 032 325
Lønnskostnad	2	310 093	507 668
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	93 921	115 158
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3		33 300
Annen driftskostnad	2	3 531 678	3 330 972
Sum kostnader		4 870 435	5 019 423
Driftsresultat		265 147	234 116
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		412	-1 075
Annen finansinntekt			342 524
Sum finansinntekter		412	341 450
Annen rentekostnad		135 817	95 092
Annen finanskostnad		52 378	1 778
Sum finanskostnader		188 194	96 870
Netto finans		-187 782	244 579
Ordinært resultat før skattekostnad		77 365	478 696
Skattekostnad på ordinært resultat	7		
Ordinært resultat etter skattekostnad		77 365	478 696
Årsresultat		77 365	478 696
Årsresultat etter minoritetsinteresser		77 365	478 696
Totalresultat		77 365	478 696



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		77 365	478 696
Sum overføringer og disponeringer	6	77 365	478 696



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	7		
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	3, 4	400 610	472 592
Sum varige driftsmidler		400 610	472 592
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		5 000	
Sum finansielle anleggsmidler		5 000	
Sum anleggsmidler		405 610	472 592
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		58 000	107 300
Fordringer			
Kundefordringer	4	846 437	491 593
Andre fordringer		11 700	149 096
Sum fordringer		858 137	640 689
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	5	76 200	86 058
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		76 200	86 058
Sum omløpsmidler		992 337	834 047
SUM EIENDELER		1 397 947	1 306 639

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	6	200 000	200 000
Sum innskutt egenkapital		200 000	200 000
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	6	6 418 981	6 496 347
Sum opptjent egenkapital		-6 418 981	-6 496 347
Sum egenkapital	6	-6 218 981	-6 296 347
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	7		
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4	240 419	296 725
Øvrig langsiktig gjeld	4	6 425 861	6 377 547
Sum annen langsiktig gjeld		6 666 280	6 674 272
Sum langsiktig gjeld		6 666 280	6 674 272
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		748 234	655 440
Betalbar skatt	7		
Skyldige offentlige avgifter		7 366	12 293
Annen kortsiktig gjeld		195 048	260 981
Sum kortsiktig gjeld		950 649	928 714
Sum gjeld		7 616 929	7 602 985
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 397 947	1 306 639



Stiftelsen Felleseie

	Note	2018	2017
DRIFTSINNTEKTER OG DRIFTSKOSTNADER			
Driftsinntekter			
Salgsinntekt		5 135 582	5 192 688
Annen driftsinntekt		0	60 851
Sum driftsinntekter		5 135 582	5 253 539
Driftskostnader			
Varekostnad		934 743	1 032 325
Lønnskostnad	2	310 093	507 668
Avskrivning på driftsmidler	3	93 921	115 158
Nedskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	0	33 300
Annen driftskostnad	2	3 531 678	3 330 972
Sum driftskostnader		4 870 435	5 019 423
DRIFTSRESULTAT		265 147	234 116
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		412	-1 075
Annen finansinntekt		0	342 524
Annen rentekostnad		135 817	95 092
Annen finanskostnad		52 378	1 778
Resultat av finansposter		-187 782	244 579
Ordinært resultat før skattekostnad		77 365	478 696
Ordinært resultat		77 365	478 696
Årsresultat		77 365	478 696
Overføringer			
Avsatt til dekning av tidligere udekket tap		77 365	478 696
Sum overføringer	6	77 365	478 696



Stiftelsen Felleseie

	Note	2018	2017
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	3, 4	400 610	472 592
Sum varige driftsmidler		400 610	472 592
Finansielle anleggsmidler			
Andre investeringer		5 000	0
Sum finansielle anleggsmidler		5 000	0
SUM ANLEGGSMIDLER		405 610	472 592
OMLØPSMIDLER			
Lager av varer og annen beholdning		58 000	107 300
Fordringer			
Kundefordringer	4	846 437	491 593
Andre kortsiktige fordringer		11 700	149 096
Sum fordringer		858 137	640 689
Bankinnskudd, kontanter o.l.	5	76 200	86 058
SUM OMLØPSMIDLER		992 337	834 047
SUM EIENDELER		1 397 947	1 306 639



Stiftelsen Felleseie

	Note	2018	2017
EGENKAPITAL OG GJELD			
Innskutt egenkapital			
Grunnkapital	6	200 000	200 000
Sum innskutt egenkapital		200 000	200 000
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	6	-6 418 981	-6 496 347
Sum opptjent egenkapital		-6 418 981	-6 496 347
Sum egenkapital	6	-6 218 981	-6 296 347
GJELD			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4	240 419	296 725
Øvrig langsiktig gjeld	4	6 425 861	6 377 547
Sum annen langsiktig gjeld		6 666 280	6 674 272
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		748 234	655 440
Skyldige offentlige avgifter		7 366	12 293
Annen kortsiktig gjeld		195 048	260 981
Sum kortsiktig gjeld		950 649	928 714
Sum gjeld		7 616 929	7 602 985
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 397 947	1 306 639

Hornsjø, 27.05.2019
I styret for Stiftelsen Felleseie

Øyvind Wistrøm
styreleder

Else Grue Sørensen
nestleder

Jan Gunnar Bjørke
styremedlem/ daglig leder

Stina Herberg
styremedlem

Marouan Michael Abdessamad
styremedlem



Stiftelsen Felleseie

Noter til årsregnskapet for 2018

Note 1 Regnskapsprinsipper

Generelt

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven. Det er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder.

Inntekts- og kostnadsprinsipper

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet som normalt vil være leveringstidspunktet for varer og opptjeningstidspunktet for tjenester. Kostnader medtas etter sammenstillingsprinsippet, dvs. at kostnader medtas i samme periode som tilhørende inntekter inntektsføres.

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 uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig.

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

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler avskrives over forventet økonomisk levetid. Avskrivningene er fordelt lineært over antatt økonomisk levetid.

Varer

Varer er vurdert til det laveste av gjennomsnittlig anskaffelseskost og netto salgsverdi.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

Valuta

Transaksjoner i utenlandsk valuta regnskapsføres til transaksjonskurs. Pengeposter i utenlandsk valuta omregnes til balansedagens kurs.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22/23 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført.



Stiftelsen Felleseie

Noter til årsregnskapet for 2018

Note 2 Lønnskostnader, antall ansatte, mv.

Lønnskostnader	2018	2017
Lønninger	265 015	395 604
Arbeidsgiveravgift	39 766	56 336
Pensjonskostnader	416	11 610
Andre ytelser	4 895	44 118
Sum	310 093	507 668

Antall årsverk i 2018 var 3. Antall årsverk i 2017 var 4.

Ytelser til ledende personer	Daglig leder	Styre
Lønn	95 694	0
Annen godtgjørelse	3 294	0

Pensjonsforpliktelser

Selskapet har plikt til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon og har etablert tilfredsstillende ordning.

Revisor

Kostnadsført revisjonshonorar i 2018 utgjør kr 18 000 ekskl. mva. Av dette utgjør annen bistand kr 10 000.

Note 3 Varige driftsmidler

	Bygning	Driftsmidler	Sum
Anskaffelseskost 01.01.2018	6 943 337	765 822	7 709 159
Tilgang	0	28 838	28 838
Avgang	0	-6 900	-6 900
Anskaffelseskost 31.12.2018	6 943 337	787 760	7 731 097
Akkumulerte avskrivninger 31.12.2018	-6 943 337	-353 851	-7 297 188
Akkumulerte nedskrivninger 31.12.2018	0	-33 300	-33 300
Balansført verdi pr. 31.12.2018	0	400 610	400 610
Årets avskrivninger	0	93 921	93 921
Årets nedskrivninger	0	0	0
Avskrivningsplan	lineær	lineær	
Økonomisk levetid		5 år	



Stiftelsen Felleseie

Noter til årsregnskapet for 2018

Note 4 Fordringer, gjeld og pantstillelser, garantier mv.

	2018
Langsiktig gjeld med forfall etter år 2019	6 425 861
Gjeld som er sikret ved pant o.l.	
Gjeld til kredittinstitusjoner	240 419
Øvrig langsiktig gjeld	6 425 861
Sum	6 666 280

Balansført verdi av eiendeler pantsatt for egen gjeld

Maskiner og driftsløsøre	400 610
Kundefordringer (1. pr. pant inntil kr. 700.000 og 2. pr. pant inntil 800.000)	846 437
Sum	1 247 047

Annen gjeld, kr.6 425 861 er i danske kroner, DKK 4 831 475. Gjelden er omregnet til kurs pr. 31.12.2018. Valutaregulering er kostnadsført i regnskapet.

Note 5 Bundne midler

I posten inngår bundne bankinnskudd med kr 3 311, som er tilstrekkelig til dekning av skyldig skattetrekk ved regnskapsårets utløp.

Note 6 Egenkapital

	Grunnkapital	Udekket tap	Sum
Egenkapital 1. januar 2018	200 000	-6 496 347	-6 296 347
Årets resultat	0	77 365	77 365
Egenkapital 31. desember 2018	200 000	-6 418 981	-6 218 981

Fortsatt drift

Egenkapitalen er negativ. Det vises til øvrig langsiktig gjeld og note 4 som vedrører lån fra Stiftelsen Fælleseje i Danmark. I følge låneavtalen er lånet rente- og avdragsfritt inntil Stiftelsen blir i stand til å forrente/tilbakebetale lånet. Det antas å være vesentlige merverdier i eiendommen.

Resultatet hittil i år er vesentlig bedre enn samme periode i fjor. Trenden med mer omsetning, som startet forrige år, har fortsatt. Dette skyldes økt fokus på markedsføring og stabilere ledelse. Omsetningen i cafeen er også økt betydelig.

Hotellet hadde 800 fler gjesteneretter i 2018 enn i 2017 og har i 2019 budsjettet med 7300 gjesteneretter, som er 1000 gjesteneretter mer i 2018. Det ser lovende ut. Hittil i år har hotellet 4400 gjesteneretter booket inn hvilket kan sammenliknes med 3800 booking i april 2018, og totalt resultat 6100 bookinger på hele året i 2018.

På bakgrunn av overstående synes fortsatt drift å være forsvarlig.



Stiftelsen Felleseie

Noter til årsregnskapet for 2018

Note 7 Skatt

Årets skattekostnad	2018	2017
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skattefordel	0	0
Skattekostnad ordinært resultat	0	0
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	77 365	478 696
Permanente forskjeller	0	14 245
Endring i midlertidige forskjeller	-92 911	-6 297
Anvendelse av fremførbart underskudd	0	-486 643
Skattepliktig inntekt	-15 546	0
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	0
Sum betalbar skatt i balansen	0	0

Skatteeffekten av midlertidige forskjeller og underskudd til fremføring som har gitt opphav til utsatt skatt og utsatte skattefordeler, spesifisert på typer av midlertidige forskjeller:

	2018	2017	Endring
Varige driftsmidler	-1 847 309	-1 915 221	-67 912
Langs. fordr. og gjeld i ut. valuta	0	0	1
Fordringer	0	-25 000	-25 000
Sum	-1 847 310	-1 940 221	-92 911
Akkumulert fremførbart underskudd	-2 426 835	-2 411 289	15 546
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	4 274 145	4 351 510	77 365
Grunnlag for beregning av utsatt skatt	0	0	0
Utsatt skattefordel (22 % / 23 %)	0	0	0

I henhold til God regnskapsskikk for små foretak balanseføres ikke utsatt skattefordel.

Alle midlertidige forskjeller kan utlignes, og dette er gjennomført i beregningen av utsatt skatt. Utsatt skatt beregnes på grunnlag av forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige balanseverdier og underskudd til fremføring. I oppstillingen brukes positivt fortegn ved netto skatteøkende midlertidige forskjeller. Det vil si forskjeller som øker fremtidig skattbar inntekt og dermed gir grunnlag for en utsatt skatteforpliktelse.



UAVHENGIG REVISORS BERETNING FOR 2018

Til Stiftelsen Felleseie

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon med forbehold

Vi har revidert Stiftelsen Felleseies årsregnskap som viser et overskudd på kr 77 365. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2018 og resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet, med unntak av de mulige virkningene av forholdet som er omtalt i avsnittet «Grunnlag for konklusjon med forbehold», avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av stiftelsens finansielle stilling per 31. desember 2018, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Presisering av vesentlig usikkerhet knyttet til fortsatt drift

Stiftelsen opplyser i note 6 at stiftelsens pr. 31.12.2018 har et udekket tap på kr. 6 418 981. Disse forholdene og andre omstendigheter som er beskrevet i note 6, indikerer at det foreligger en vesentlig usikkerhet som kan skape tvil av betydning om stiftelsens evne til fortsatt drift. Dette forholdet har ingen betydning for vår konklusjon om regnskapet.

Grunnlag for konklusjon med forbehold

Stiftelsen har ikke tilfredsstillende rutiner for å sikre fullstendighet av salgsinntekter. Revisjon av regnskapet 2018 avdekket mange korreksjoner, åpenbare feilføringer og manglende avstemming av sentrale poster i regnskapet. Dette sammen med svak intern kontroll og ikke tilstrekkelig oppfølging medført at vi ikke har funnet det mulig å kunne uttale oss om riktigheten/fullstendigheten av bokførte inntekter.

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 årsregnskapet». Vi er uavhengige av stiftelsen 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 med forbehold.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende 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 stiftelsens 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.



Revisorgruppen

Revisorgruppen Oslo AS
Oscars gate 30
Postboks 7154 Majorstuen
N-0307 Oslo

Tlf: +47 23 20 49 00
Fax: +47 23 20 49 01

E-post: osio@rg.no

Foretaksregisteret
NO 917 275 254 MVA

www.rg.no



UAVHENGIG REVISORS BERETNING FOR 2018 Stiftelsen Felleseie

Side 2

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.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://www.revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>.

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 stiftelsens regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Konklusjon om forvaltning

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendige i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000, mener vi stiftelsen er forvaltet i samsvar med lov, stiftelsens formål og vedtektene for øvrig.

Andre forhold

Stiftelsen har ikke behandlet skattetrekksmidler i samsvar med bestemmelsene i skattebetalingsloven § 5-12.

Oslo, 12. juni 2019

Revisorgruppen Oslo AS

Ellen Kristine Munthe-Kaas
statsautorisert revisor