



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2017 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 916 121 652
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: FINSHUS & SELVÅG EIENDOM AS
Forretningsadresse: Gardsvikvegen 8
5563 FØRRESFJORDEN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2017 - 31.12.2017

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: Thomas Finshus
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.06.2018

Grunnlag for avgivelse

År 2017: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2016: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2017

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, 19.08.2019



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1	3 933 076	4 297 368
Sum inntekter		3 933 076	4 297 368
Kostnader			
Varekostnad			3 644
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	89 181	89 177
Annen driftskostnad	1,5	1 017 023	2 303 607
Sum kostnader		1 106 204	2 396 428
Driftsresultat		2 826 871	1 900 940
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		805	1 246
Annen finansinntekt		615	
Sum finansinntekter		0	0
Annen rentekostnad		1 515 390	1 416 373
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		-1 513 970	-1 415 127
Ordinært resultat før skattekostnad		1 312 902	485 814
Skattekostnad på ordinært resultat	6	323 173	180 882
Ordinært resultat etter skattekostnad		989 729	304 932
Årsresultat		989 729	304 932
Totalresultat		989 729	304 932
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		989 729	304 932
Sum overføringer og disponeringer		989 729	304 932



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3	40 481 853	38 029 644
Sum varige driftsmidler		40 481 853	38 029 644
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		40 481 853	38 029 644
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer	1	240 287	101 280
Andre fordringer	1,10	294 279	124 813
Sum fordringer		534 566	226 093
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	7	2 695 121	277 975
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 695 121	277 975
Sum omløpsmidler		3 229 686	504 068
SUM EIENDELER		43 711 539	38 533 711

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	4	330 000	330 000
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		330 000	330 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 499 411	509 683
Sum opptjent egenkapital		1 499 411	509 683
Sum egenkapital	2	1 829 411	839 683
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	38 000 000	33 940 559
Øvrig langsiktig gjeld	8,10	157 533	157 533
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		38 157 533	34 098 092
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		256 210	175 685
Betalbar skatt	6	323 173	189 686
Annen kortsiktig gjeld	8,11	3 145 211	3 230 566
Sum kortsiktig gjeld		3 724 595	3 595 937
Sum gjeld		41 882 128	37 694 029
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		43 711 539	38 533 711



ÅRSREGNSKAP 2017

			1				
			1	2	3		
		1	2	3	4	5	
1	2	3	4	5	6	7	
		3	4	5	6	7	
			5	6	7		
						7	

Innhold:
> Årsregnskap m/ noter

Finshus & Selvåg Eiendom AS
Gardsvikvegen 8
5563 Førresfjorden

Org.nr. 916 121 652



Finshus & Selvåg Eiendom AS

Resultatregnskap

	Note	2017	2016
RES ULTATREGNSKAP			
DRIFTSINNEKTER			
Andre driftsinntekter	1	3 933 075,50	4 297 368,25
SUM DRIFTSINNEKTER		3 933 075,50	4 297 368,25
DRIFTSKOSTNADER			
Varekostnad		0,00	3 644,00
Avskrivning varige driftsmidler	3	89 181,00	89 177,00
Annen driftskostnad	1,5	1 017 023,13	2 303 607,06
SUM DRIFTSKOSTNADER		1 106 204,13	2 396 428,06
DRIFTSRESULTAT		2 826 871,37	1 900 940,19
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Annen renteinntekt		805,00	1 246,03
Annen finansinntekt		614,79	0,00
Annen rentekostnad		1 515 389,61	1 416 372,58
RESULTAT AV FINANSPOSTER		-1 513 969,82	-1 415 126,55
ORDINÆRT RESULTAT FØR SKATTEKOSTNAD		1 312 901,55	485 813,64
Skattekostnad på ordinært resultat	6	323 173,00	180 882,00
ORDINÆRT RESULTAT		989 728,55	304 931,64
ÅRSRESULTAT		989 728,55	304 931,64
OVERFØRINGER			
Overført annen egenkapital		989 728,55	304 931,64
SUM OVERFØRINGER		989 728,55	304 931,64



Finshus & Selvåg Eiendom AS

Balanse

	Note	2017	2016
BALANSE			
EIENDELER			
IMMATERIELLE EIENDELER			
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Tomter,bygninger og annen fast eiendom	3	40 481 852,61	38 029 643,86
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		<u>40 481 852,61</u>	<u>38 029 643,86</u>
SUM ANLEGGSMIDLER		<u>40 481 852,61</u>	<u>38 029 643,86</u>
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Kundefordringer	1	240 286,76	101 279,56
Andre fordringer	1,10	294 278,87	124 813,08
SUM FORDRINGER		<u>534 565,63</u>	<u>226 092,64</u>
BANKINNSKUDD OG KONTANTER			
Bankinnskudd,kontanter o.l.	7	2 695 120,65	277 974,92
SUM BANKINNSKUDD OG KONTANTER		<u>2 695 120,65</u>	<u>277 974,92</u>
SUM OMLØPSMIDLER		<u>3 229 686,28</u>	<u>504 067,56</u>
SUM EIENDELER		<u>43 711 538,89</u>	<u>38 533 711,42</u>



Finshus & Selvåg Eiendom AS

Balanse

	Note	2017	2016
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
INNSKUTT EGENKAPITAL			
Selskapskapital	4	330 000,00	330 000,00
SUM INNSKUTT EGENKAPITAL		330 000,00	330 000,00
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Annen egenkapital		1 499 411,17	509 682,62
SUM OPPTJENT EGENKAPITAL		1 499 411,17	509 682,62
SUM EGENKAPITAL	2	1 829 411,17	839 682,62
GJELD			
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	38 000 000,00	33 940 559,00
Øvrig langsiktig gjeld	8,10	157 533,00	157 533,00
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD		38 157 533,00	34 098 092,00
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		256 210,48	175 684,56
Betalbar skatt	6	323 173,00	189 686,00
Annen kortsiktig gjeld	8,11	3 145 211,24	3 230 566,24
SUM KORTSIKTIG GJELD		3 724 594,72	3 595 936,80
SUM GJELD		41 882 127,72	37 694 028,80
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		43 711 538,89	38 533 711,42

Skjoldastraumen, 22.06.2018

Styret i Finshus & Selvåg Eiendom AS

Jone Selvåg
Styreleder

Thomas Finshus
styremedlem/daglig leder



Finshus & Selvåg Eiendom AS

Noter 2017

Note 1 - Regnskapsprinsipper og virkning av prinsippendringer

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak. Følgende regnskapsprinsipper er anvendt:

Driftsinntekter.

Leieinntekter inntektsføres iht. husleiekontrakt.

Kostnadsperiodisering/sammenstilling

Utgifter sammenstilles med og kostnadsføres samtidig med de inntekter utgiftene kan henføres til. Utgifter som ikke kan henføres direkte til inntekter, kostnadsføres når de påløper.

Omløpsmidler/Kortsiktig gjeld

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi. Kortsiktig gjeld er balanseført til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler/ langsiktig gjeld

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Varige driftsmidler nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Nedskrivningen reverseres når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede. Langsiktig gjeld er balanseført til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer

Kundefordringer omfatter tilgode husleie oppføres til pålydende og reduseres med en regnskapsmessig nedskrivning på kr 508.643. Årets nedskrivning er redusert med kr 97.561 i forhold til fjoråret. Denne økning er inntektsført i resultatregnskapet. Konstaterte tap på husleier for tidligere år kr 93.050 og er belastet årets resultatregnskap. Begge poster inngår i linjen annen driftskostnad i resultatregnskapet.

Fordringene ansees å være erholdelige etter årets regnskapsmessig nedskrivning.

Andre fordringer omfatter periodisering av forskuddsbetalte kostnader og mellomværende med mor- og søsterselskap.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter betalbar skatt. Utsatt skatt er beregnet med 23% på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført.

Endring av regnskapsprinsipp

Det har ikke vært noen endring i regnskapsprinsipp av regnskapsposter dette driftsår i forhold til tidligere års selskapsregnskap i regnskapsmessig overtakende selskap.



Finshus & Selvåg Eiendom AS

Noter 2017

Note 2 - Egenkapital

	Selskaps- kapital	Annen egenkap.	Sum
Egenkapital pr. 1.1.			
Kontantinnskudd	330 000	509 682	839 682
Årets resultat		989 729	989 729
Egenkapital pr. 31.12.	330 000	1 499 411	1 829 411

Note 3 - Varige driftsmidler

Varige driftsmidler	Bygninger	Tomter	Sum
Anskaffelseskost 1.1.	34 802 838	6 709 236	41 512 074
Tilgang kjøpte driftsm.	1 758 722	1 511 903	3 270 625
Avgang til kostpris		-729 235	-729 235
Anskaffelseskost 31.12.	36 561 560	7 491 904	44 053 464
Akk. avskrivninger 31.12.	3 571 612		3 571 612
Bokført verdi 31.12.	32 989 948	7 491 904	40 481 852
Årets avskrivning	89 181		89 181
Avskr % lineære avskr	0-3%		

Note 4 - Antall aksjer, aksjeeiere m.v.

Aksjekapitalen i selskapet pr 31.12.17 består i sin helhet av 300 a-aksjer pålydende kr 1.100, balanseført kr 330.000.

Aksjonær i Finshus & Selvåg Eiendom AS pr 31.12.17 var:

	Verv	A-aksjer	Eierandel	Stemme andel
Finshus & Selvåg Holding AS		300	100%	100%
Totalt antall aksjer		300	100%	100%

Thomas Finshus er selskapets daglige leder/styremedlem og Jone Selvåg er styreleder. Finshus & Selvåg Holding AS eies av Thomas Finshus og Jone Selvåg med 50% hver.



Finshus & Selvåg Eiendom AS

Noter 2017

Note 5 – Lønnskostnader og antall ansatte

Selskapet har ingen ansatt og det er ikke utbetalt ytelser til ledende personer i 2017

Det er ikke gitt lån til ansatte, aksjeeiere eller medlemmer av styret.

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

Kostnadsført revisjonshonorar utgjør kr. 38.750 og regnskapsteknisk bistand kr 15.454.
Beløp er inkl. mva

Note 6 - Skattekostnad

Årets skattegrunnlag:

Ordinært resultat før skattekostnad	1 312 902
Permanente forskjeller	15 711
Endring i midlertidige forskjeller	17 943
<u>Skattbart overskudd</u>	<u>1 346 556</u>

Årets skattekostnad består av:

Betalbar skatt	323 173
<u>Endring utsatt skattefordel</u>	<u>0</u>
<u>Netto skattekostnad</u>	<u>323 173</u>

Betalbar skatt i balansen fremkommer slik:

<u>Betalbar skatt på årets resultat</u>	<u>323 173</u>
<u>Sum betalbar skatt</u>	<u>323 173</u>

Utsatt skatt:

Midlertidige forskjeller knyttet til:	31.12.17	31.12.16	Endring
Kunder	-508 643	-606 204	97 561
Gevinst/ tapskonto	509 253	636 566	-127 313
Driftsmidler	-93 791	-105 600	11 809
Fordring trekantfusjon	-156 585	-156 585	0
<u>Sum midlertidige forskjeller</u>	<u>-249 766</u>	<u>-231 823</u>	<u>-17 943</u>
Utsatt skattefordel/skatt 23/ 24%	-57 446	-55 637	-64 441

Utsatt skattefordel er iht valgdagang for små foretak ikke oppført som immateriell eiendel.



Finshus & Selvåg Eiendom AS

Noter 2017

Note 7 - Bundne midler

Selskapet har ingen bundne skattetrekksmidler pr 31.12.17

Note 8 - Øvrig langsiktig gjeld

Øvrig langsiktig gjeld omfatter i sin helhet mellomværende med aksjonær kr 157.533. Gjelden relaterer seg til foretatt trekantfusjon hvor virksomheten i tidligere Finshus Selvåg Eiendom AS ble fusjonert med Finshus & Selvåg Eiendom AS med vederlag fra Finshus & Selvåg Holding AS i 2015. Fusjonen er foretatt etter kontinuitetsmetoden (selskapskontinuitet) da de fusjonerende selskapene har samme eiersammensetning før og etter fusjonen. Aksjevederlaget utgjør 100% av stemmeberettiget kapital.

Note 9 - Langsiktig gjeld

Fordringer og gjeld:

	2017
Fordringer med forfall senere enn ett år	0
Langsiktig gjeld med forfall etter 5 år	32.648.154

Pantstillelser og lignende:

	Gjeld sikret ved pant	Eiendeler stillet som sikkerhet	Balanseført verdi pant
Gjeld til kredittinstitusjoner	38.034.300	Bygninger/fast eiendom	40.481.852

Note 10 Konsernforhold

Finshus & Selvåg Eiendom AS er 100% eiet av morselskapet Finshus & Selvåg Holding AS. Finshus & Selvåg Holding AS har forretningsadresse i Gardsvikvegen 8, Førresfjorden, i Tysvær kommune. Det foreligger ingen forpliktelser i form av pantstillelser/ annen sikkerhetsstillelser og garantier til fordel for morselskapet pr 31.12.17. Det er ikke avsatt konsernbidrag eller utbytte pr 31.12.17.

Kortsiktig fordring Finshus & Selvåg Holding AS	kr 30.375
Øvrig langsiktig gjeld Finshus & Selvåg Holding AS	kr 157.533

Note 11 Kortsiktig gjeld

I posten kortsiktig gjeld inngår kr 2.808.119 som gjeld til aksjonærer i morselskapet.



Til generalforsamlingen i Finshus & Selvåg Eiendom AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Finshus & Selvåg Eiendom AS' årsregnskap som viser et overskudd på kr 989 728. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2017, 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 rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2017, 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 International Standards on Auditing (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 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.

Styrets 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 rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik internkontroll 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 med revisjonen 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.

Som del av en revisjon i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:



- identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i regnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av internkontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av regnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i regnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon om årsregnskapet. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet representerer de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

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 bokførings-skikk i Norge.

Haugesund, 22. juni 2018

Vatnem Revisjon AS

Vatnem Revisjon AS

Statsautoriserte revisorer

Reg. nr. N 016121652

Hein Vatnem

Statsautorisert revisor