



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2019 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 974 524 031
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: SENTRUM EIENDOM STORD AS
Forretningsadresse: Heiane 31
5412 STORD

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2019 - 31.12.2019

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: 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: Øyvind Jørgensen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 01.07.2020

Grunnlag for avgivelse

År 2019: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2018: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2019

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, 25.07.2021



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		1 409 000	493 687
Leieinntekter eiendom		901 799	1 177 310
Sum inntekter		2 310 799	1 670 998
Kostnader			
Endring i beholdning av varer under tilvirkning og ferdig tilvirkede varer		32 860	7 561
Lønnskostnad	1	629 234	607 341
Avskrivning på driftsmidler	2	130 000	139 000
Annen driftskostnad	1	653 882	620 566
Sum kostnader		1 445 976	1 374 467
Driftsresultat		864 823	296 530
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i tilknyttet selskap			360 000
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		392 317	391 411
Annen renteinntekt		155 221	343 372
Sum finansinntekter		547 538	1 094 783
Rentekostnad til foretak i samme konsern		61 462	121 184
Annen rentekostnad		1 124 802	1 144 764
Annen finanskostnad		9 999	
Sum finanskostnader		1 196 263	1 265 948
Netto finans		-648 725	-171 164
Ordinært resultat før skattekostnad		216 098	125 366
Skattekostnad	3	49 742	17 219
Ordinært resultat etter skattekostnad		166 356	108 147
Årsresultat		166 356	108 147
Årsresultat etter minoritetsinteresser		166 356	108 147



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
Totalresultat		166 356	108 147
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til annen egenkapital		166 356	108 147
Sum overføringer og disponeringer		166 356	108 147



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	3		
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2	11 238 928	11 368 928
Maskiner og anlegg	2		
Skip, rigger, fly o.l.	2		
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner o.l.	2	1 000	1 000
Sum varige driftsmidler		11 239 928	11 369 928
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	4	2 006 776	2 006 776
Lån til foretak i samme konsern	6	13 883 108	14 329 994
Investeringer i tilknyttet selskap	5	427 700	437 700
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	6	5 900 187	11 145 558
Sum finansielle anleggsmidler		22 217 771	27 920 028
Sum anleggsmidler		33 457 699	39 289 956
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		221 300	206 924
Sum fordringer		221 300	206 924
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	7	1 269 588	1 253 157
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 269 588	1 253 157
Sum omløpsmidler		1 490 888	1 460 082
SUM EIENDELER		34 948 587	40 750 037



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	9	1 450 000	1 450 000
Annen innskutt egenkapital		127 117	127 117
Sum innskutt egenkapital		1 577 117	1 577 117
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		3 211 044	3 255 878
Sum opptjent egenkapital		3 211 044	3 255 878
Sum egenkapital	8	4 788 161	4 832 995
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	3	300 357	310 182
Sum avsetninger for forpliktelser		300 357	310 182
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	11	25 211 039	28 043 539
Langsiktig konserngjeld	6	3 943 055	3 943 055
Øvrig langsiktig gjeld	10	61 462	3 150 773
Sum annen langsiktig gjeld		29 215 556	35 137 367
Sum langsiktig gjeld		29 515 913	35 447 549
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		8 136	15 377
Betalbar skatt	3		
Skyldige offentlige avgifter		40 466	39 167
Gjeld til konsernselskaper		270 757	
Annen kortsiktig gjeld		325 154	414 949
Sum kortsiktig gjeld		644 513	469 493
Sum gjeld		30 160 426	35 917 042
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		34 948 587	40 750 037



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
---------------------	-------------	-------------	-------------



Årsregnskap 2019

Sentrum Eiendom Stord AS

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet

Org.nr.: 974 524 031



Sentrum Eiendom Stord AS

Resultatregnskap

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	NOTER	2019	2018
Salgsinntekt		1 409 000	493 687
Leieinntekter eiendom		901 799	1 177 310
Sum driftsinntekter		2 310 799	1 670 998
Varekostnad		32 860	7 561
Lønnskostnad	1	629 234	607 341
Avskrivning på driftsmidler	2	130 000	139 000
Annen driftskostnad	1	653 882	620 566
Sum driftskostnader		1 445 976	1 374 467
Driftsresultat		864 823	296 530
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Inntekt på investering i tilknyttet selskap		0	360 000
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		392 317	391 411
Annen renteinntekt		155 221	343 372
Rentekostnad til foretak i samme konsern		61 462	121 184
Annen rentekostnad		1 124 802	1 144 764
Annen finanskostnad		9 999	0
Resultat av finansposter		-648 725	-171 164
Resultat før skattekostnad		216 098	125 366
Skattekostnad	3	49 742	17 219
Årsresultat		166 356	108 147
OVERFØRINGER			
Avsatt til annen egenkapital		166 356	108 147
Sum overføringer		166 356	108 147

Organisasjonsnummer 974 524 031



Sentrum Eiendom Stord AS

Balanse pr. 31. desember

EIENDELER	NOTER	2019	2018
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2	11 238 928	11 368 928
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner o.l.	2	1 000	1 000
Sum varige driftsmidler		11 239 928	11 369 928
Finansielle driftsmidler			
Investeringer i datterselskap	4	2 006 776	2 006 776
Lån til foretak i samme konsern	6	13 883 108	14 329 994
Investeringer i tilknyttet selskap	5	427 700	437 700
Lån til tilknyttet selskap	6	5 900 187	11 145 558
Sum finansielle anleggsmidler		22 217 771	27 920 028
Sum anleggsmidler		33 457 699	39 289 956
Omløpsmidler			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		221 300	206 924
Sum fordringer		221 300	206 924
Investeringer			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	7	1 269 588	1 253 157
Sum omløpsmidler		1 490 888	1 460 082
SUM EIENDELER		34 948 587	40 750 037

Organisasjonsnummer 974 524 031



Sentrum Eiendom Stord AS

Balanse pr. 31. desember

EGENKAPITAL OG GJELD	NOTER	2019	2018
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	9	1 450 000	1 450 000
Annen innskutt egenkapital		127 117	127 117
Sum innskutt egenkapital		1 577 117	1 577 117
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		3 211 044	3 255 878
Sum opptjent egenkapital		3 211 044	3 255 878
Sum egenkapital	8	4 788 161	4 832 995
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	3	300 357	310 182
Sum avsetning for forpliktelser		300 357	310 182
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	11	25 211 039	28 043 539
Langsiktig gjeld til konsernselskap	6	3 943 055	3 943 055
Øvrig langsiktig gjeld	10	61 462	3 150 773
Sum annen langsiktig gjeld		29 215 556	35 137 367
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		8 136	15 377
Skyldige offentlige avgifter		40 466	39 167
Gjeld til konsernselskaper		270 757	0
Annen kortsiktig gjeld		325 154	414 949
Sum kortsiktig gjeld		644 513	469 493
Sum gjeld		30 160 426	35 917 042
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		34 948 587	40 750 037

Stord, _____ 2020

Bjørn Øyvind Jørgensen
styremedlem / daglig leder

Gro Fagerbakke Tesdal
styremedlem

Øyvind Jørgensen
styrets leder

Organisasjonsnummer 974 524 031



Sentrum Eiendom Stord AS

Noter til årsregnskap 2019

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

Inntekter og kostnader

Inntektsføring ved salg av varer og tjenester skjer på leveringstidspunktet. For leieinntekter skjer dette i samme periode som leien gjelder for. For salg av boliger er dette ved overlevering. Kostnader medtas etter sammenstillingsprinsippet, som innebærer at de medtas i samme periode som tilhørende inntekter inntektsføres. Kostnader som ikke kan henføres til særskilt inntekt, kostnadsføres når de påløper.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt beregnes med 22% 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 reverseres i samme periode er utlignet og nettoført.

Klassifisering og vurdering av anleggsmidler

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 gjenvinnbart beløp ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdi av fremtidige kontantstrømmer knyttet til eiendelen. Nedskrivningen reverseres når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

Klassifisering og vurdering av omløpsmidler

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 virkelig verdi.

Aksjer i datterselskap og tilknyttet selskap

Investeringene er vurdert etter kostmetoden.

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.

Prosjekter

Selskapets utbyggingsprosjekt behandles regnskapsmessig etter metoden for løpende avregning uten fortjeneste. Dette innebærer at utgifter til utvikling og bygging av bolig balanseføres som varelager. Ved salg av bolig kostnadsføres utgiftene etter sammenstillingsprinsippet. Forventet tap kostnadsføres når dette anses som sannsynlig utfall, mens gevinst inntektsføres når prosjektet er fullført.

Garanti

Det er avsatt til forventede garantikostnader. Garantiaavsetningen er i balansen oppført under annen kortsiktig gjeld.

Organisasjonsnummer 974 524 031



Sentrum Eiendom Stord AS

Noter til årsregnskap 2019

Note 1 Lønnskostnader og ytelser, godtgjørelser til daglig leder, styret og revisor

<u>Lønnskostnader</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Lønninger	551 476	532 288
Arbeidsgiveravgift	77 758	75 053
Pensjonskostnader	0	0
Andre ytelser	0	0
Sum	629 234	607 341

Selskapet har i 2019 sysselsatt 0,7 årsverk.

Pensjonsforpliktelser

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning.

<u>Ytelser til ledende personer</u>	<u>Daglig leder</u>	<u>Styret</u>
Lønn	551 476	0
Annen godtgjørelse	0	0
Sum	551 476	0

Revisor

Kostnadsført revisjonshonorar for 2019 utgjør kr 16 000.
I tillegg kommer honorar for andre tjenester med kr 10 000.
Beløpene er eks mva.

Note 2 Anleggsmidler

	<u>Bygninger og tomter</u>	<u>Driftsløsøre, inventar ol.</u>	<u>Sum</u>
Anskaffelseskost pr. 01.01.19	12 051 371	81 500	12 132 871
= Anskaffelseskost 31.12.19	12 051 371	81 500	12 132 871
Akkumulerte avskrivninger 31.12.19	812 443	80 500	892 943
= Bokført verdi 31.12.19	11 238 928	1 000	11 239 928
Årets ordinære avskrivninger	130 000		130 000
Økonomisk levetid	25-40 år	5 år	



Sentrum Eiendom Stord AS

Noter til årsregnskap 2019

Note 3 Skatt

Årets skattekostnad	2019	2018
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	59 567	0
Endring i utsatt skatt	-9 825	17 219
Skattekostnad ordinært resultat	49 742	17 219
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	216 098	125 366
Permanente forskjeller	9 999	10 800
Endring i midlertidige forskjeller	144 382	178 360
Avgitt konsernbidrag	-270 757	0
Anvendelse av fremførbart underskudd	-99 722	-314 526
Skattepliktig inntekt	0	0
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	59 567	0
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-59 567	0
Sum betalbar skatt i balansen	0	0

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

	2019	2018	Endring
Varige driftsmidler	517 444	437 623	-79 822
Gevinst – og tapskonto	910 812	1 138 516	227 704
Avsetninger mv	-63 000	-66 500	-3 500
Sum	1 365 257	1 509 639	144 382
Akkumulert fremførbart underskudd	0	-99 722	-99 722
Grunnlag for utsatt skatt	1 365 257	1 409 916	44 660
Utsatt skatt (22 %)	300 356	310 182	9 825

Note 4 Investeringer i datterselskap

Selskap	Eierandel	Balanseført verdi	Årsresultat	Egenkapital 31.12.
Heiane Eiendom Stord AS	100%	1 520 328	73 243	909 303
Eldøyane Sjøhus AS	100%	321 165	206 765	1 029 020
Ormaberget AS	100%	150 412	-12 611	-2 039 585
Sentrum Utvikling AS	100%	14 871	-2 850	-66 436
Sum		2 006 776		

Alle selskap har forretningskontor på Stord.

Balanseførte verdier tilsvarer kostpris, med tillegg for senere kapitalinnskudd (konsernbidrag).



Sentrum Eiendom Stord AS

Noter til årsregnskap 2019

Note 5 Investeringer i tilknyttet selskap

<u>Selskap</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Balanseført verdi</u>	<u>Årsresultat</u>	<u>Egenkapital 31.12.</u>
Svehaugen 2 AS	50%	25 000	-597 013	-527 945
Solbakken Stord AS	49%	103 950	11 975 034	14 181 260
Borggata 23 AS	39%	39 000	-236 431	-948 160
Øvre Bjelland AS	45%	99 750	-177 690	-553 384
Stjerneblokka AS	40%	120 000	1)	1)
Litlabø Lagerutleige AS	40%	40 000	3 847	-105 741
Sum		427 700		

Alle selskap har forretningskontor på Stord. Balanseførte verdier tilsvarer kostpris. Eierandeler er lik stemmeandel.

Note 6 Mellomværender og transaksjoner med konsernselskap og tilknyttede selskaper

Det er ikke stillet sikkerhet for fordringer eller avgitt sikkerhet for gjeld. Nedbetaling skjer etter nærmere avtale mellom partene.

Utover bevegelser i mellomværender, samt renter på disse, har det ikke vært noen transaksjoner av betydning med andre selskap innen konsernet, eller tilknyttede selskaper, dette år.

Note 7 Bankinnskudd

Innestående midler på skattetrekkskonto (bundne midler) er på kr 19 174. Dette dekker trekkansvaret.

Note 8 Egenkapitalendringer

	<u>Aksjekapital</u>	<u>Annen innskutt EK</u>	<u>Annen egenkapital</u>	<u>Sum egenkapital</u>
Egenkapital pr. 01.01.2019	1 450 000	127 117	3 255 878	4 832 995
Årets resultat			166 356	166 356
Avgitt konsernbidrag, etter skatt		0	-211 190	-211 190
Egenkapital pr. 31.12.2019	1 450 000	127 117	3 211 044	4 788 161

Note 9 Aksjer og eierforhold

Aksjekapitalen er fordelt på 1 450 aksjer, hver pålydende kr 1 000. Aksjene eies av Øya Eiendom & Invest AS.

Organisasjonsnummer 974 524 031



Sentrum Eiendom Stord AS

Noter til årsregnskap 2019

Note 10 Øvrig Langsiktig gjeld

Gjelden er rentebærende, og til nærstående selskap. Det er ikke avgitt sikkerhet. Nedbetaling skjer etter nærmere avtale mellom partene.

Note 11 Gjeld til kredittinstitusjoner / Pantstillelser m.v.

<u>Pantesikret gjeld</u>	<u>Beløp</u>
Langsiktig gjeld til kredittinstitusjon	25 211 039

Gjelden skal etter foreliggende planer være nedbetalt innen fire år etter regnskapsårets utgang. Sikkerhet er avgitt i eiendommer tilhørende selskapet, og andre selskap innen konsernet.

<u>Sikkerhet</u>	<u>Balanseført verdi</u>
Egne eiendommer	11 238 928
Andre eiendommer i konsernet	11 856 333

Selskapet har også avgitt kausjon med pant i eiendom, for gjeld tilhørende tilknyttet selskap. Kausjonsansvaret er på inntil kr 2 225 000.

Organisasjonsnummer 974 524 031



UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i **Sentrum Eiendom Stord AS**

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Sentrum Eiendom Stord AS' årsregnskap som viser et overskudd på kr 166 356,-. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2019, resultatregnskap 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 2019, 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 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 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.

Bjørgvin Revisjon AS
Solheimsgaten 11
Postboks 2373 Solheimsviken
5824 Bergen

Telefon: 55 20 99 99
Telefax: 55 20 99 88
E-post: post@bjorgvin.no
Hjemmeside: www.bjorgvin.no

Org.nr: NO 888 976 272 MVA
Registrerte og statsautoriserte revisorer
Medlem av Den norske Revisorforening



For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til

<https://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 selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Bergen, 1. juli 2020

BJØRGVIN REVISJON AS

Tom Dahlstrøm
statsautorisert revisor