



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 994 284 088  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: FASTIGHETSINVEST AS  
Forretningsadresse: c/o JR Management  
3. etasje  
Markens gate 27  
4611 KRISTIANSAND S

### 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: Henrik Rune Selstam  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 05.02.2021

### 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, 04.02.2022



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad	1	13 750	39 507
<b>Sum kostnader</b>		<b>13 750</b>	<b>39 507</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-13 750</b>	<b>-39 507</b>
<b>Netto finans</b>			
Annen rentekostnad		8 551	11 987
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>8 551</b>	<b>11 987</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-8 551</b>	<b>-11 987</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-22 301</b>	<b>-51 493</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	6		
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-22 301</b>	<b>-51 493</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-22 301</b>	<b>-51 493</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-22 301</b>	<b>-51 493</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-22 301</b>	<b>-51 493</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap			-51 493
Overført fra annen egenkapital		-22 301	
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-22 301</b>	<b>-51 493</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	6		
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer	3, 5	1 855 952	1 855 952
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 855 952</b>	<b>1 855 952</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 855 952</b>	<b>1 855 952</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	2	100 000	100 000
Overkurs		136 320	136 320
Annen innskutt egenkapital		387 692	387 692
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>624 012</b>	<b>624 012</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		336 505	358 806
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>336 505</b>	<b>358 806</b>
<b>Sum egenkapital</b>	4	<b>960 517</b>	<b>982 819</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Øvrig langsiktig gjeld		863 685	855 134
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>863 685</b>	<b>855 134</b>



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>863 685</b>	<b>855 134</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Annen kortsiktig gjeld		31 750	18 000
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>5</b>	<b>31 750</b>	<b>18 000</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>895 435</b>	<b>873 134</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 855 952</b>	<b>1 855 952</b>
<b>POSTER UTENOM BALANSEN</b>			
Pantstillelser	5	4 300 000	4 300 000



UAVHENGIG REVISORS BERETNING  
Til generalforsamlingen i Fastighetsinvest AS

## Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

### **Konklusjon med forbehold**

Vi har revidert Fastighetsinvest AS' årsregnskap som viser et underskudd på kr -22 301. 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, med unntak av den mulige virkningen av forholdet som er omtalt i avsnittet «*Grunnlag for konklusjon med forbehold*» i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende 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 med forbehold**

Selskapets varelager består av tomter som skal utvikles. Bokført verdi er kr. 1 855 952. Verdien av varelageret vil avhenge av om planlagt prosjekt blir gjennomført. Det foreligger usikkerhet omkring når prosjektet vil bli gjennomført, og av den grunn er det vanskelig å kunne ta tilfredsstillende stilling til verdien av varelageret.

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 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 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.



Revisorgruppen Agder AS  
Kongens gate 4  
Postboks 56  
N-4661 Kristiansand S

Tlf.: +47 38 04 18 90  
Fax: +47 38 02 74 58

E-post: [agder@rg.no](mailto:agder@rg.no)

Foretaksregisteret  
NO 984 073 275 MVA

[www.rg.no](http://www.rg.no)



## **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.

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 årsregnskapet, 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 intern kontroll.
- 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 regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, 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 årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon om årsregnskapet og årsberetningen. 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 i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for 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 bokføringskikk i Norge.

Kristiansand, 05. februar 2021  
Revisorgruppen Agder AS

Kjell Ivar Tidslevold  
Statsautorisert revisor



# **Årsregnskap 2020**

## **Fastighetsinvest AS**

**Resultatregnskap**  
**Balanse**  
**Noter til regnskapet**  
**Revisors beretning**

**Org.nr.: 994 284 088**



<b>Resultatregnskap</b>			
Fastighetsinvest AS			
<b>Driftsinntekter og driftskostnader</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Annen driftskostnad	1	<u>13 750</u>	<u>39 507</u>
Sum driftskostnader		<u>13 750</u>	<u>39 507</u>
Driftsresultat		<u>-13 750</u>	<u>-39 507</u>
Annen rentekostnad		<u>8 551</u>	<u>11 987</u>
Resultat av finansposter		<u>-8 551</u>	<u>-11 987</u>
Ordinært resultat før skattekostnad		<u>-22 301</u>	<u>-51 493</u>
Ordinært resultat		<u>-22 301</u>	<u>-51 493</u>
Årsresultat		<u>-22 301</u>	<u>-51 493</u>
<b>Overføringer</b>			
Overført til udekket tap		0	51 493
Overført fra annen egenkapital		<u>22 301</u>	<u>0</u>
Sum overføringer		<u>-22 301</u>	<u>-51 493</u>



## Balanse

### Fastighetsinvest AS

<b>Eiendeler</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
<b>Omløpsmidler</b>			
Lager av varer og annen beholdning	3, 5	1 855 952	1 855 952
Sum omløpsmidler		<u>1 855 952</u>	<u>1 855 952</u>
Sum eiendeler		<u>1 855 952</u>	<u>1 855 952</u>

**Balanse**

## Fastighetsinvest AS

<b>Egenkapital og gjeld</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	2	100 000	100 000
Overkurs		136 320	136 320
Annen innskutt egenkapital		387 692	387 692
Sum innskutt egenkapital		<u>624 012</u>	<u>624 012</u>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		336 505	358 806
Sum opptjent egenkapital		<u>336 505</u>	<u>358 806</u>
Sum egenkapital	4	<u>960 517</u>	<u>982 819</u>
<b>Gjeld</b>			
Øvrig langsiktig gjeld		863 685	855 134
Sum annen langsiktig gjeld		<u>863 685</u>	<u>855 134</u>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Annen kortsiktig gjeld		31 750	18 000
Sum kortsiktig gjeld	5	<u>31 750</u>	<u>18 000</u>
Sum gjeld		<u>895 435</u>	<u>873 134</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>1 855 952</u>	<u>1 855 952</u>
Pantstillelser	5	4 300 000	4 300 000

Kristiansand, 05.02.2021  
Styret i Fastighetsinvest AS

\_\_\_\_\_  
Henrik Rune Selstam  
styreleder



## Noter 2020

Fastighetsinvest AS

### Regnskapsprinsipper

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

### 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 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 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.

### Varer

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



<b>Noter 2020</b>
-------------------

Fastighetsinvest AS
---------------------

**Note 1 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte m.m.**

Det var ingen ansatte i selskapet i 2020. Det er ikke utbetalt lønn eller styrehonorarer i løpet av regnskapsåret. Selskapet er følgelig ikke pliktig til å opprette OTP.

**Revisor**

Kostnadsført revisjonshonorar for 2020 utgjør kr 5 000 eks mva.

I tillegg kommer honorar for andre tjenester med kr 6 000 eks mva.



## Noter 2020

### Fastighetsinvest AS

#### Note 2 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Fastighetsinvest AS pr. 31.12 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	10 000	10,0	100 000
<b>Sum</b>	<b>10 000</b>		<b>100 000</b>

#### Eierstruktur

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
Fast Norway Invest AS	5 000	50,0	50,0
JSPB Invest AB	2 950	29,5	29,5
Lichron Europe AB	500	5,0	5,0
Autec Innovation AB	300	3,0	3,0
Eva Selstam	300	3,0	3,0
Yngve Larsson Bygg AB	300	3,0	3,0
Machron AB	200	2,0	2,0
Rolf Eriksson	200	2,0	2,0
Karl Tommie Almgren	133	1,3	1,3
<b>Sum &gt;1% eierandel</b>	<b>9 883</b>	<b>98,8</b>	<b>98,8</b>
Sum øvrige	117	1,2	1,2
<b>Totalt antall aksjer</b>	<b>10 000</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>



<b>Noter 2020</b>
-------------------

Fastighetsinvest AS
---------------------

**Note 3 Varer**

Varelager består av tomt og utviklingsprosjekt som er vurdert til kostpris.

Forøvrig er varelageret stillet til pant for annen gjeld:

Det er tinglyst et pant for tredjemanns forpliktelse på kr. 1,5 mill. tilknyttet tomt med Gnr 31 og Bnr 24 eiet av Fastighetsinvest AS.

Det er tinglyst to pant for tredjemanns forpliktelse på kr. 2,8 mill. tilknyttet tomt med gnr 31 og bnr 25 eiet av Fastighetsinvest AS.



## Noter 2020

### Fastighetsinvest AS

#### Note 4 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt EK	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2019	100 000	136 320	387 692	358 806	982 819
<u>Endringer ført mot EK</u>					0
<b>Pr 01.01.2020</b>	<b>100 000</b>	<b>136 320</b>	<b>387 692</b>	<b>358 806</b>	<b>982 819</b>
Pr. 01.01.2020	100 000	136 320	387 692	358 806	982 819
Årets resultat				-22 301	-22 301
<b>Pr 31.12.2020</b>	<b>100 000</b>	<b>136 320</b>	<b>387 692</b>	<b>336 505</b>	<b>960 517</b>



<b>Noter 2020</b>
-------------------

Fastighetsinvest AS
---------------------

**Note 5 Gjeld, pantstillelser og garantier m.v.**

Det er tinglyst et pant for tredjemanns forpliktelse på kr. 1,5 mill. tilknyttet tomt med Gnr 31 og Bnr 24 eiet av Fastighetsinvest AS.

Det er tinglyst to pant for tredjemanns forpliktelse på kr. 2,8 mill. tilknyttet tomt med gnr 31 og bnr 25 eiet av Fastighetsinvest AS.

**Noter 2020**

## Fastighetsinvest AS

## Note 6 Skatt

<b>Årets skattekostnad</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skattefordel	0	0
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	-22 301	-51 493
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	-1 855 952	0
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>-1 878 253</b>	<b>-51 493</b>

Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	0
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

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

	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>Endring</b>
Varebeholdning	1 855 952	0	-1 855 952
<b>Sum</b>	<b>1 855 952</b>	<b>0</b>	<b>-1 855 952</b>

Akkumulert fremførbart underskudd	-1 973 411	-95 158	1 878 253
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	117 459	95 158	-22 301

<b>Utsatt skattefordel (22 %)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
-----------------------------------	----------	----------	----------