



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2018 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

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: Thomas Finshus
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 02.04.2019

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, 04.09.2020



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1	4 574 934	3 933 076
Sum inntekter		4 574 934	3 933 076
Kostnader			
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	89 181	89 181
Annen driftskostnad	1,5	1 044 920	1 017 023
Sum kostnader		1 134 101	1 106 204
Driftsresultat		3 440 833	2 826 871
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 232	805
Annen finansinntekt			615
Sum finansinntekter		0	0
Annen rentekostnad		1 185 162	1 515 390
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		-1 182 930	-1 513 970
Ordinært resultat før skattekostnad		2 257 903	1 312 902
Skattekostnad på ordinært resultat	6	455 329	323 173
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 802 574	989 729
Årsresultat		1 802 574	989 729
Totalresultat		1 802 574	989 729
Overføringer og disponeringer			
Utbytte		0	0
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 802 574	989 729
Sum overføringer og disponeringer		1 802 574	989 729



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3	39 384 305	40 481 853
Sum varige driftsmidler		39 384 305	40 481 853
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		39 384 305	40 481 853
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer	1	348 287	240 287
Andre fordringer	1,10	211 892	294 279
Sum fordringer		560 179	534 566
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	7	882 818	2 695 121
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		882 818	2 695 121
Sum omløpsmidler		1 442 997	3 229 686
SUM EIENDELER		40 827 302	43 711 539

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
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		3 301 985	1 499 411
Sum opptjent egenkapital		3 301 985	1 499 411
Sum egenkapital	2	3 631 985	1 829 411
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	6	145 794	
Sum avsetninger for forpliktelser		145 794	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	35 285 722	38 000 000
Øvrig langsiktig gjeld	8,10	157 533	157 533
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		35 443 255	38 157 533
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		99 892	256 210
Betalbar skatt	6	309 535	323 173
Annen kortsiktig gjeld	8,11	1 196 841	3 145 211
Sum kortsiktig gjeld		1 606 268	3 724 595
Sum gjeld		37 195 317	41 882 128
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		40 827 302	43 711 539



ÅRSREGNSKAP 2018

				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	2018	2017
RESULTATREGNSKAP			
DRIFTSINNETEKTER			
Leieinntekter	1	3 697 722,00	3 943 899,00
Andre driftsinntekter	1	877 211,83	-10 823,50
SUM DRIFTSINNETEKTER		4 574 933,83	3 933 075,50
DRIFTSKOSTNADER			
Avskrivning varige driftsmidler	3	89 181,00	89 181,00
Annen driftskostnad	1,5	1 044 920,13	1 017 023,13
SUM DRIFTSKOSTNADER		1 134 101,13	1 106 204,13
DRIFTSRESULTAT		3 440 832,70	2 826 871,37
FINANSINNETEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Annen renteinntekt		2 232,33	805,00
Annen finansinntekt		0,00	614,79
Annen rentekostnad		1 185 162,00	1 515 389,61
RESULTAT AV FINANSPOSTER		-1 182 929,67	-1 513 969,82
ORDINÆRT RESULTAT FØR SKATTEKOSTNAD		2 257 903,03	1 312 901,55
Skattekostnad på ordinært resultat	6	455 329,00	323 173,00
ORDINÆRT RESULTAT		1 802 574,03	989 728,55
ÅRSRESULTAT		1 802 574,03	989 728,55
OVERFØRINGER			
Overført annen egenkapital		1 802 574,03	989 728,55
SUM OVERFØRINGER		1 802 574,03	989 728,55



Finshus & Selvåg Eiendom AS

Balanse

	Note	2018	2017
BALANSE			
EIENDELER			
IMMATERIELLE EIENDELER			
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Tomter,bygninger og annen fast eiendom	3	39 384 304,57	40 481 852,61
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		<u>39 384 304,57</u>	<u>40 481 852,61</u>
SUM ANLEGGSMIDLER		<u>39 384 304,57</u>	<u>40 481 852,61</u>
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Kundefordringer	1	348 287,04	240 286,76
Andre fordringer	1,10	211 892,35	294 278,87
SUM FORDRINGER		<u>560 179,39</u>	<u>534 565,63</u>
BANKINNSKUDD OG KONTANTER			
Bankinnskudd,kontanter o.l.	7	882 818,07	2 695 120,65
SUM BANKINNSKUDD OG KONTANTER		<u>882 818,07</u>	<u>2 695 120,65</u>
SUM OMLØPSMIDLER		<u>1 442 997,46</u>	<u>3 229 686,28</u>
SUM EIENDELER		<u>40 827 302,03</u>	<u>43 711 538,89</u>



Finshus & Selvåg Eiendom AS

Balanse

	Note	2018	2017
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		3 301 985,20	1 499 411,17
SUM OPPTJENT EGENKAPITAL		3 301 985,20	1 499 411,17
SUM EGENKAPITAL	2	3 631 985,20	1 829 411,17
GJELD			
Utsatt skatt	6	145 794,00	0,00
SUM AVSETNING FORPLIKTELSER		145 794,00	0,00
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	35 285 722,00	38 000 000,00
Øvrig langsiktig gjeld	8,10	157 533,00	157 533,00
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD		35 443 255,00	38 157 533,00
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		99 891,53	256 210,48
Betalbar skatt	6	309 535,00	323 173,00
Annen kortsiktig gjeld	8,11	1 196 841,30	3 145 211,24
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 606 267,83	3 724 594,72
SUM GJELD		37 195 316,83	41 882 127,72
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		40 827 302,03	43 711 538,89

Førresfjorden, 02.04.2019

Styret i Finshus & Selvåg Eiendom AS

Jone Selvåg
Styreleder

Thomas Finshus
styremedlem/daglig leder



Finshus & Selvåg Eiendom AS

Noter 2018

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 194.850. Årets nedskrivning er redusert med kr 313.793 i forhold til fjoråret. Denne reduksjon er inntektsført i resultatregnskapet. Konstaterte tap på husleier for tidligere år kr 255.325 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 og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22% 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 år.



Finshus & Selvåg Eiendom AS

Noter 2018

Note 2 - Egenkapital

	Selskaps- kapital	Annen egenkap.	Sum
Egenkapital pr. 1.1.			
Kontantinnskudd	330 000	1 499 411	1 829 411
Årets resultat		1 802 574	1 802 574
Egenkapital pr. 31.12.	330 000	3 301 985	3 631 985

Note 3 - Varige driftsmidler

Varige driftsmidler	Bygninger	Prosjektering nybygg	Tomter	Sum
Anskaffelseskost 1.1.	36 561 560	156 853	7 335 051	44 053 464
Tilgang kjøpte driftsm.		314 421		314 421
Avgang til kostpris	-1 222 788		-100 000	-1 322 788
Anskaffelseskost 31.12.	35 338 772	471 274	7 235 051	43 045 097
Akk. avskrivninger 31.12.	3 660 793			3 660 793
Bokført verdi 31.12.	31 677 979	471 274	7 235 051	39 384 304
Årets avskrivning	89 181			89 181
Avskr % lineære avskr	0-3%			

Note 4 - Antall aksjer, aksjeeiere m.v.

Aksjekapitalen i selskapet pr 31.12.18 består i sin helhet av 300 a-aksjer pålydende kr 1.100, balanseført kr 330.000.

Aksjonær i Finshus & Selvåg Eiendom AS pr 31.12.18 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 2018

Note 5 – Lønnskostnader og antall ansatte

Selskapet har ingen ansatt og det er ikke utbetalt ytelser til ledende personer i 2018

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

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

Kostnadsført revisjonshonorar utgjør kr. 32.188, regnskapsteknisk bistand kr 11.875 og annen konsulentbistand kr 5.313. Beløpene er inkl. mva

Note 6 - Skattekostnad

Årets skattegrunnlag:

Ordinært resultat før skattekostnad	2 257 903
Permanente forskjeller	367
Endring i midlertidige forskjeller	-912 466
Skattbart overskudd	1 345 804

Årets skattekostnad består av:

Betalbar skatt	309 535
Endring utsatt skattefordel	145 794
Netto skattekostnad	455 329

Betalbar skatt i balansen fremkommer slik:

Betalbar skatt på årets resultat	309 535
Sum betalbar skatt	309 535

Utsatt skatt:

Midlertidige forskjeller knyttet til:	31.12.18	31.12.17	Endring
Kunder	-194 850	-508 643	313 793
Gevinst/ tapskonto	1 145 229	509 253	635 976
Driftsmidler	-131 094	-93 791	-37 303
Fordring trekantfusjon	-156 585	-156 585	0
Sum midlertidige forskjeller	662 700	-249 766	912 466
Utsatt skattefordel/skatt 22/ 23%	145 794	-55 637	-64 441

Utsatt skattefordel er iht valgadgang for små foretak ikke oppført som immateriell eiendel i 2017.



Finshus & Selvåg Eiendom AS

Noter 2018

Note 7 - Bundne midler

Selskapet har ingen bundne skattetrekksmidler pr 31.12.18

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:

	2018
Fordringer med forfall senere enn ett år	0
Langsiktig gjeld med forfall etter 5 år	29.757.300

Pantstillelser og lignende:

Pantstillelse og lignende	Gjeld sikret		Balanseført verdi
	ved pant	Eiendeler stillet som sikkerhet	
Gjeld til kredittinstitusjoner	35.285.722	Bygninger/fast eiendom	39.384.304

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 31.12.18. Det er ikke avsatt konsernbidrag eller utbytte pr 31.12.18.

Kortsiktig fordring Finshus & Selvåg Holding AS kr 60.375
Øvrig langsiktig gjeld Finshus & Selvåg Holding AS kr 157.533

Note 11 Kortsiktig gjeld

I posten kortsiktig gjeld inngår kr 806.210 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 1 802 574. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2018, 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 2018, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk 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 regnskapskikk 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.

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



Uttalelse om andre 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 bokføringsskikk i Norge.

Haugesund, 2. april 2019

Vatnem Revisjon AS
Vatnem Revisjon AS
Statsautoriserte revisorer
Org. nr. 90306167

Hein Vatnem
Statsautorisert revisor