



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2018 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 987 558 792
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: VERKSALMENNINGEN EIENDOM AS
Forretningsadresse: Strandkaaien 2
4005 STAVANGER

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: Knut Øgreid
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.05.2019

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, 10.06.2021



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		7 140 244	7 529 083
Sum inntekter		7 140 244	7 529 083
Kostnader			
Lønnskostnad	1	90 808	
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	1 590 200	1 505 147
Annen driftskostnad	1	2 612 114	3 414 112
Sum kostnader		4 293 123	4 919 259
Driftsresultat		2 847 121	2 609 824
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		30 161	35 010
Sum finansinntekter		30 161	35 010
Rentekostnad til foretak i samme konsern		190 701	159 891
Annen rentekostnad		9 646	826 032
Sum finanskostnader		200 348	985 923
Netto finans		-170 187	-950 913
Ordinært resultat før skattekostnad		2 676 934	1 658 911
Skattekostnad på ordinært resultat	4	496 419	302 605
Ordinært resultat etter skattekostnad		2 180 515	1 356 306
Årsresultat		2 180 515	1 356 306
Årsresultat etter minoritetsinteresser		2 180 515	1 356 306
Totalresultat		2 180 515	1 356 306
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag		1 497 525	434 867
Overføringer til/fra annen egenkapital		682 990	921 439



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
Sum overføringer og disponeringer	6	2 180 515	1 356 306



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Konsesjoner, patenter, lisenser, varemerker og lignende rettigheter	2	160 000	160 000
Utsatt skattefordel	4		
Sum immaterielle eiendeler		160 000	160 000
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2, 7	42 326 865	43 295 664
Maskiner og anlegg	2, 7		
Skip, rigger, fly og lignende	2, 7		
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	2	437 116	1 196 789
Sum varige driftsmidler		42 763 980	44 492 452
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	8		
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	8		
Sum anleggsmidler		42 923 980	44 652 452
Omløpsmidler			
Varer			
Varer	7		
Fordringer			
Kundefordringer	7		
Andre fordringer		139 122	233 998
Konsernfordringer	8	4 629 836	16 391 001
Sum fordringer		4 768 959	16 624 999
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	5	22 334	4 651
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		22 334	4 651
Sum omløpsmidler		4 791 293	16 629 650



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
SUM EIENDELER		47 715 273	61 282 102
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	3	56 377	56 377
Beholdning av egne aksjer	3		
Overkurs		796 747	796 747
Annen innskutt egenkapital		34 231 135	39 157 188
Sum innskutt egenkapital		35 084 259	40 010 312
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		6 530 483	921 439
Sum opptjent egenkapital		6 530 483	921 439
Sum egenkapital	6	41 614 742	40 931 751
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4	2 645 947	2 596 841
Sum avsetninger for forpliktelser		2 645 947	2 596 841
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7		
Langsiktig konserngjeld	8		
Sum langsiktig gjeld		2 645 947	2 596 841
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		136 842	382 290
Leverandørgjeld		305 008	658 509
Betalbar skatt	4		
Skyldige offentlige avgifter		51 540	73 368
Kortsiktig konserngjeld	8	2 251 895	16 391 559
Annen kortsiktig gjeld		709 300	247 784
Sum kortsiktig gjeld		3 454 584	17 753 510



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
Sum gjeld		6 100 531	20 350 351
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		47 715 273	61 282 102



Til generalforsamlingen i Verksalmenningen Eiendom AS

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Verksalmenningen Eiendom AS' årsregnskap som 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 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 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 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 avviklet.

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.

PricewaterhouseCoopers AS, Kanalsletta 8, Postboks 8017, NO-4068 Stavanger

T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning - Verksalmenningen Eiendom AS

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 bokførings-skikk i Norge.

Stavanger, 06. mai 2019
PricewaterhouseCoopers AS


Torbjørn Larsen
Statsautorisert revisor

(2)



Årsregnskap 2018 Verksalmenningen Eiendom AS

Organisasjonsnr: 987 558 792



Resultatregnskap

Verksalmenningen Eiendom AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2018	2017
Annen driftsinntekt		7 140 244	7 529 083
Sum driftsinntekter		7 140 244	7 529 083
Lønnskostnad	1	90 808	0
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	1 590 200	1 505 147
Annen driftskostnad	1	2 612 114	3 414 112
Sum driftskostnader		4 293 123	4 919 259
Driftsresultat		2 847 121	2 609 824
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		30 161	35 010
Rentekostnad til foretak i samme konsern		190 701	159 891
Annen rentekostnad		9 646	826 032
Resultat av finansposter		-170 187	-950 913
Ordinært resultat før skattekostnad		2 676 934	1 658 911
Skattekostnad på ordinært resultat	4	496 419	302 605
Årsresultat		2 180 515	1 356 306
Overføringer			
Avsatt konsernbidrag		1 497 525	434 867
Avsatt til annen egenkapital		682 990	921 439
Sum overføringer	6	2 180 515	1 356 306



Balanse
Verksalmenningen Eiendom AS

Eiendeler	Note	2018	2017
Anleggsmidler			
<i>Immaterielle eiendeler</i>			
Konsesjoner, patenter o.l.	2	160 000	160 000
Sum immaterielle eiendeler		160 000	160 000
<i>Varige driftsmidler</i>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2, 7	42 326 865	43 295 664
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	2	437 116	1 196 789
Sum varige driftsmidler		42 763 980	44 492 452
Sum anleggsmidler		42 923 980	44 652 452
Omløpsmidler			
<i>Fordringer</i>			
Andre kortsiktige fordringer		139 122	233 998
Konsernfordringer	8	4 629 836	16 391 001
Sum fordringer		4 768 959	16 624 999
Bankinnskudd, kontanter o.l.	5	22 334	4 651
Sum omløpsmidler		4 791 293	16 629 650
Sum eiendeler		47 715 273	61 282 102



Balanse
Verksalmenningen Eiendom AS

Egenkapital og gjeld	Note	2018	2017
Egenkapital			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	3	56 377	56 377
Overkurs		796 747	796 747
Annen innskutt egenkapital		34 231 135	39 157 188
Sum innskutt egenkapital		35 084 259	40 010 312
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Annen egenkapital		6 530 483	921 439
Sum opptjent egenkapital		6 530 483	921 439
Sum egenkapital	6	41 614 742	40 931 751
Gjeld			
<i>Avsetning for forpliktelser</i>			
Utsatt skatt	4	2 645 947	2 596 841
Sum avsetning for forpliktelser		2 645 947	2 596 841
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		136 842	382 290
Leverandørgjeld		305 008	658 509
Skyldig offentlige avgifter		51 540	73 368
Kortsiktig konserngjeld	8	1 944 838	16 391 559
Annen kortsiktig gjeld		709 300	247 784
Sum kortsiktig gjeld		3 454 584	17 753 510
Sum gjeld		6 100 531	20 350 351
Sum egenkapital og gjeld		47 715 273	61 282 102

Sandnes, 06.05.2019
Styret i Verksalmenningen Eiendom AS


Reid Kjeril Borgersen
styreleder



Noter til regnskapet 2018

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak. Forutsetningen om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelsen.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. 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.

Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de skal tilbakebetales i løpet av ett år. For gjeld er analoge kriterier lagt til grunn. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld.

Enkelte poster er vurdert etter andre regler. Postene det gjelder vil være blant de postene som omhandles nedenfor.

Leieinntekter

Leieinntekter inntektsføres lineært over leieperioden.

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 eventuelt 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.

Skatt på avgitt konsernbidrag og skatt på mottatt konsernbidrag som er ført direkte mot egenkapitalen, er ført direkte mot skatt i balansen (føringen skjer mot betalbar skatt hvis konsernbidraget har hatt virkning på betalbar skatt og mot utsatt skatt hvis konsernbidraget har hatt virkning på utsatt skatt).

Immaterielle eiendeler

Utgifter til andre immaterielle eiendeler balanseføres i den grad det kan identifiseres en fremtidig økonomisk fordel knyttet til utvikling av en identifiserbar immateriell eiendel og utgiftene kan måles pålitelig. I motsatt fall kostnadsføres slike utgifter løpende.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært til restverdi over driftsmidlenes forventede utnyttbare levetid. Ved endring i avskrivningsplan fordeles virkningen over gjenværende avskrivningstid ("knekkpunktmetoden"). Vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende. Påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Skillet mellom vedlikehold og påkostning/forbedring regnes i forhold til driftsmidlets stand ved kjøp av driftsmidlet. Tomter avskrives ikke.

Nedskrivning av anleggsmidler

Ved indikasjon på at balanseført verdi av et anleggsmiddel er høyere enn virkelig verdi, foretas det test for verdifall. Testen foretas for det laveste nivå av anleggsmidler som har selvstendige kontantstrømmer. Hvis balanseført verdi er høyere enn både salgsverdi og gjenvinnbart beløp, foretas det nedskrivning til det høyeste av salgsverdi og gjenvinnbart beløp. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og bruksverdi. Bruksverdi er nåverdi av fremtidige kontantstrømmer knyttet til eiendelen. Tidligere nedskrivninger, med unntak for nedskrivning av goodwill, reverseres hvis grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning for tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.



Noter til regnskapet 2018

Note 1 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte mm

Lønnskostnader	2018
Lønninger	73 830
Arbeidsgiveravgift	11 326
Pensjonskostnader	0
Andre ytelser	5 652
Sum	90 808

Gjennomsnittlig antall årsverk sysselsatt i regnskapsåret 0

Det er ikke utbetalt ytelser til ledende personer i 2018.

Selskapets ledelse ivaretas via forvaltningsavtale med Øgreid Elendom AS og Øgreid Elendom Sentrum AS. Det er i 2018 kostnadsført kr 486 000.

Det er ikke gitt lån/sikkerhetsstillelse til daglig leder, styrets leder eller andre nærstående parter.

OTP

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

Revisor

Kostnadsført honorar til revisor for 2018 utgjør kr 63 800,- ekskl.mva.

Revisjonshonorar	47 800
Annen attestasjon	0
Skatterådgivning	16 000
Annen bistand	0
Sum honorar til revisor	63 800



Noter til regnskapet 2018

Note 2 Anleggsmidler

	Tomt	Bygninger	Driftsløsøre, inventar ol.
Anskaffelseskost pr. 01.01.18	2 099 600	48 447 161	3 424 985
- Avgang i året			345 685
= Anskaffelseskost 31.12.18	2 099 600	48 447 161	3 079 300
Akkumulerte avskrivninger 31.12.18		8 219 897	2 642 184
= Bokført verdi 31.12.18	2 099 600	40 227 265	437 116
Årets ordinære avskrivninger		968 800	621 400
Økonomisk levetid		50 år	5 år

	Konsesjon, patenter	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.18	160 000	54 131 746
- Avgang i året		345 685
= Anskaffelseskost 31.12.18	160 000	53 786 061
Akkumulerte avskrivninger 31.12.18		10 862 081
= Bokført verdi 31.12.18	160 000	42 923 980
Årets ordinære avskrivninger		1 590 200
Økonomisk levetid		

Note 3 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Verksalmeningen Eiendom AS pr. 31.12 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	1	56 377,00	56 377
Sum	1		56 377

Eierstruktur

Aksjonærer i % pr. 31.12:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
ØGREID EIENDOM SENTRUM AS	1	100,0	100,0
Totalt antall aksjer	1	100,0	100,0

Selskapet inngår i konsernregnskapet til Knut Øgreid AS. Konsernregnskapet til Knut Øgreid AS kan fåes utlevert på Knut Øgreid AS sin forretningsadresse Strandkaaien 2, 4005 Stavanger.

Knut Øgreid AS kontrolleres av Knut Øgreid.



Noter til regnskapet 2018

Note 4 Skatt

Årets skattekostnad	2018	2017
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	447 313	137 326
Endring i utsatt skatt	49 106	165 279
Skattekostnad ordinært resultat	496 419	302 605
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	2 676 934	1 658 911
Permanente forskjeller	4 318	72 390
Endring i midlertidige forskjeller	-736 415	-1 159 106
Avgitt konsernbidrag	-1 944 838	-572 193
Skattepliktig inntekt	0	0
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	447 313	131 605
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-447 313	-131 605
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	14 542 175	14 434 546	-107 629
Gevinst - og tapskonto	-2 515 145	-3 143 931	-628 786
Sum	12 027 030	11 290 615	-736 415
Utsatt skatt (22 % / 23 %)	2 645 947	2 596 841	-49 105

Note 5 Bankinnskudd

	2018	2017
Bundne skattetrekkmidler	17 683	0



Noter til regnskapet 2018

Note 6 Egenkapital

	Aksjekapital	Annen innskutt Egenkapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.	56 377	39 157 188	796 747	921 439	40 931 751
+/- Årets resultat				2 180 515	2 180 515
Avgitt konsernbidrag				-1 497 525	-1 497 525
Egenkapital 31.12.	56 377	39 157 188	796 747	1 604 430	41 614 742

Note 7 Fordringer, gjeld, pantstillelser og garantier m.v

Bankinnskudd på kr 4 325 018 er en del av Øgreid Eiendom konsernets konsernkontosystem. Selskapet hefter solidarisk for øvrige konsernselskapers kassakreditttrekk innenfor konsernkontosystemet, men det foreligge ikke trekkrettighet på konserkkontoen totalt i Øgreid Eiendom`s konsernkontosystem.

Eiendommen er pantsatt med kr 200 mill for Verket 42 AS sitt lån på kr. 49 mill til Handelsbanken.

Note 8 Mellomværende med selskap i samme konsern

Fordringer	2018	2017
Andre fordringer - Konsernkonto	4 325 018	0
Andre fordringer	304 818	16 391 001
Sum fordringer	4 629 836	16 391 001
Gjeld	2018	2017
Kortsiktig gjeld - Konsernkonto	0	15 819 366
Kortsiktig gjeld	2 251 895	572 193
Sum gjeld	2 251 895	16 391 559

