



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 915 841 503
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: VERFTET EIENDOMSUTVIKLING AS
Forretningsadresse: Karisvingen 26
7040 TRONDHEIM

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Roger Kolberg
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 04.04.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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, 15.06.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Sum inntekter		0	0
Kostnader			
Annen driftskostnad		25 549	14 487
Sum kostnader		25 549	14 487
Driftsresultat		-25 549	-14 487
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap			69 643
Annen renteinntekt			70
Sum finansinntekter			69 713
Annen rentekostnad			45
Sum finanskostnader			45
Netto finans			69 668
Ordinært resultat før skattekostnad		-25 549	55 181
Ordinært resultat etter skattekostnad		-25 549	55 181
Årsresultat		-25 549	55 181
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-25 549	55 181
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap	1	-7 737	37 369
Overføringer annen egenkapital	1	-17 812	17 812
Sum overføringer og disponeringer		-25 549	55 181



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	2	10 690 919	10 690 919
Sum finansielle anleggsmidler		10 690 919	10 690 919
Sum anleggsmidler		10 690 919	10 690 919
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Konsernfordringer		175 598	175 598
Sum fordringer		175 598	175 598
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		280 445	305 197
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		280 445	305 197
Sum omløpsmidler		456 043	480 795
SUM EIENDELER		11 146 962	11 171 714
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	3	958 500	958 500
Sum innskutt egenkapital		958 500	958 500
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	1		17 812
Udekket tap	4	7 737	



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Sum opptjent egenkapital		-7 737	17 812
Sum egenkapital		950 763	976 312
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld		10 195 401	10 195 401
Sum annen langsiktig gjeld		10 195 401	10 195 401
Sum langsiktig gjeld		10 195 401	10 195 401
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		797	
Sum kortsiktig gjeld		797	
Sum gjeld		10 196 198	10 195 401
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		11 146 962	11 171 714



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 257298

Enheten

Organisasjonsnummer: 915 841 503
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: VERFTET EIENDOMSUTVIKLING AS
Forretningsadresse: Karisvingen 26
7040 TRONDHEIM

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Roger Kolberg
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 04.04.2022

Revisjon

Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern
autorisert regnskapsfører: Ja
Ekstern autorisert regnskapsfører har i
løpet av regnskapsåret bistått ved den
løpende regnskapsføringen eller utført
andre tjenester for selskapet enn å
utarbeide årsregnskapet: Ja

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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, 23.05.2022

Brønnøysundregistrene
Postadresse: Postboks 900, 8910 Brønnøysund
Telefon: 75 00 75 00
E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no
Organisasjonsnummer: 974 760 673



Organisasjonsnr: 915 841 503
VERFTET EIENDOMSUTVIKLING AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Sum inntekter		0	0
Kostnader			
Annen driftskostnad		25 549	14 487
Sum kostnader		25 549	14 487
Driftsresultat		-25 549	-14 487
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap			69 643
Annen renteinntekt			70
Sum finansinntekter			69 713
Annen rentekostnad			45
Sum finanskostnader			45
Netto finans			69 668
Ordinært resultat før skattekostnad		-25 549	55 181
Ordinært resultat etter skattekostnad		-25 549	55 181
Årsresultat		-25 549	55 181
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-25 549	55 181
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap	1	-7 737	37 369
Overføringer annen egenkapital	1	-17 812	17 812
Sum overføringer og disponeringer		-25 549	55 181



Organisasjonsnr: 915 841 503
VERFTET EIENDOMSUTVIKLING AS

BALANSE

Beløp i: NOK **Note** **2021** **2020**

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Finansielle anleggsmidler

Investering i datterselskap 2 10 690 919 10 690 919

Sum finansielle
anleggsmidler 10 690 919 10 690 919

Sum anleggsmidler 10 690 919 10 690 919

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Konsernfordringer 175 598 175 598

Sum fordringer 175 598 175 598

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o.
l. 280 445 305 197

Sum bankinnskudd,
kontanter og lignende 280 445 305 197

Sum omløpsmidler 456 043 480 795

SUM EIENDELER 11 146 962 11 171 714

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Selskapskapital 3 958 500 958 500

Sum innskutt egenkapital 958 500 958 500

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital 1 17 812

Udekket tap 4 7 737

Sum opptjent egenkapital -7 737 17 812

Sum egenkapital 950 763 976 312

Gjeld

Langsiktig gjeld

Annen langsiktig gjeld

Langsiktig konserngjeld 10 195 401 10 195 401



Sum annen langsiktig gjeld	10 195 401	10 195 401
Sum langsiktig gjeld	10 195 401	10 195 401
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	797	
Sum kortsiktig gjeld	797	
Sum gjeld	10 196 198	10 195 401
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	11 146 962	11 171 714



Organisasjonsnr: 915 841 503
VERFTET EIENDOMSUTVIKLING AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler Immaterielle eiend.</u>

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
--	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Pantstillelse</u>	<u>Beløp</u>
----------------------	--------------

<u>Beholdning av egne aksjer</u>	<u>Antall</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Andel av aksjek.</u>
----------------------------------	---------------	------------------	-------------------------



Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse

Note

Noteopplysninger ut over minimumskravene for små foretak

Fullstendige noteopplysninger fremkommer av vedlagte PDF-dokument



**Årsregnskap 2021
for
Verftet Eiendomsutvikling AS**

Organisasjonsnr. 915841503

Utarbeidet av:

Horg Regnskap AS
Autorisert regnskapsførerselskap
Postboks 41
7231 LUNDAMO



Organisasjonsnr. 995710633



Verftet Eiendomsutvikling AS

Resultatregnskap

	Note	2021	2020
DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER			
Driftsinntekter			
Sum driftsinntekter		0	0
Driftskostnader			
Annen driftskostnad		25 549	14 487
Sum driftskostnader		25 549	14 487
DRIFTSRESULTAT		(25 549)	(14 487)
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Finansinntekter			
Inntekt på investering i datterselskap		0	69 643
Annen renteinntekt		0	70
Sum finansinntekter		0	69 713
Finanskostnader			
Annen rentekostnad		0	45
Sum finanskostnader		0	45
NETTO FINANSPOSTER		0	69 668
ORDINÆRT RES. FØR SKATTEKOSTNAD		(25 549)	55 181
Skattekostnad på ordinært resultat		0	0
ORDINÆRT RESULTAT		(25 549)	55 181
ÅRSRESULTAT		(25 549)	55 181
OVERF. OG DISPONERINGER			
Overføringer annen egenkapital	1	(17 812)	17 812
Fremføring av udekket tap	1	(7 737)	37 369
SUM OVERF. OG DISP.		(25 549)	55 181



Verftet Eiendomsutvikling AS

Balanse pr. 31.12.2021

	Note	31.12.2021	31.12.2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i datterselskap	2	10 690 919	10 690 919
Sum finansielle anleggsmidler		10 690 919	10 690 919
SUM ANLEGGSMIDLER		10 690 919	10 690 919
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Fordringer på konsernselskap		175 598	175 598
Sum fordringer		175 598	175 598
Bankinnskudd, kontanter o.l.		280 445	305 197
SUM OMLØPSMIDLER		456 043	480 795
SUM EIENDELER		11 146 962	11 171 714
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	3	958 500	958 500
Sum innskutt egenkapital		958 500	958 500
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	1	0	17 812
Udekket tap	4	(7 737)	0
Sum opptjent egenkapital		(7 737)	17 812
SUM EGENKAPITAL		950 763	976 312
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig gjeld til konsernselskap		10 195 401	10 195 401
Sum annen langsiktig gjeld		10 195 401	10 195 401
SUM LANGSIKTIG GJELD		10 195 401	10 195 401
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		797	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		797	0
SUM GJELD		10 196 198	10 195 401
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		11 146 962	11 171 714



Verftet Eiendomsutvikling AS

Balanse pr. 31.12.2021

Note 31.12.2021 31.12.2020

Trondheim, 04.04.2022

Roger Kolberg
Styrets leder

Ivar Morten Pettersen
Styremedlem

Marthe J. Juliussen
Styremedlem

Jon Olav Hjelde
Styremedlem



Verftet Eiendomsutvikling AS

Noter 2021

Regnskapsprinsipper:

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter siste dag i regnskapsåret, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi (Laveste verdis prinsipp).

Anleggsmidler og langsiktig gjeld

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk for virksomheten. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler føres opp i balansen og avskrives lineært over driftsmidlets forventede økonomiske levetid. Levetid fremkommer av de avskrivningssatsene som er angitt i noteopplysningene. Varige driftsmidler nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som forventes ikke å være av forbigående art. Nedskrivninger blir reversert når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger finnes å være til stede. Langsiktig gjeld er gjeld som ikke faller inn under definisjonen av kortsiktig gjeld.

Inntektsføring

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres i takt med utførelsen. Andelen av salgsinntekter som knytter seg til fremtidige serviceytelser, balanseføres som uopptjent inntekt ved salget og inntektsføres deretter i takt med levering av ytelsene.

Fordringer

Kundefordringer føres opp i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til påregnelig tap. Avsetning til påregnelig tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Andre fordringer er også gjenstand for en tilsvarende vurdering.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter periodens betalbare skatt som blir utlignet og forfaller til betaling i neste regnskapsår i tillegg til endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med skattesatsen ved utgangen av regnskapsåret (22 %) på grunnlag av skattereduserende og skatteøkende midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier. I beregningen er det også medtatt skattemessig framførbart underskudd ved regnskapsårets utgang. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført.

Fortsatt drift

Årsregnskapet er satt opp under forutsetning av fortsatt drift. Selskapets styre mener at grunnlag for dette er til stede.



Verftet Eiendomsutvikling AS

Noter 2021

Note 1 - Overføringer annen egenkapital

	Aksjekapital / selskapskapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr 1.1.	958 500	17 812	976 312
Anvendt til årsresultat		-25 549	-25 549
Pr 31.12.	958 500	-7 737	950 763

Note 2 - Investeringer i datterselskap

Foretaksnavn	Eierandel/ stemmeandel	Selskapets EK 31.12.2021	Selskapets resultat 2021
Trondheim Repro Eiendom AS	100 %	2.342.442	-64.549

Note 3 - Selskapskapital

Selskapet har 100 aksjer pålydende kr 9 585 pr. aksje, samlet aksjekapital utgjør kr 958 500.

Selskapet har 4 aksjonærer, som alle eier mer enn 5 % av aksjene:

Navn	Foretaksnr	Antall	Eierandel
Privat Boligmarked Invest AS	989 717 243	25	25,00 %
Monument Eiendom AS	998 451 140	25	25,00 %
Kvernmo Holding AS	877 343 162	25	25,00 %
Aureus Invest AS	999 137 083	25	25,00 %

Note 4 - Udekket tap

Disponeringer

Årets resultat før skattekostnad	-25 549
Skattekostnad	0
Årets resultat	-25 549

Overføringer

Overført fra annen opptjent egenkapital	17 812
Udekket tap til fremføring	7 737
Til disposisjon	0



BDO AS
Klæbuveien 127B
7031 Trondheim

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Verftet Eiendomsutvikling AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Verftet Eiendomsutvikling AS.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2021
- Resultatregnskap for 2021
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2021 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 de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og 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 avviklet.

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 regnskapsskikk 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>

BDO AS

Arve Sunde
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Pemso Dokumentnøkkel: EWDMB-TH8CN-71XJ-UJ3WV-63SOX-AF6F



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur".
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Arve Sunde

Partner

På vegne av: BDO AS

Serienummer: 9578-5994-4-473723

IP: 188.95.xxx.xxx

2022-05-02 11:36:19 UTC



Arve Sunde

Statsautorisert revisor

På vegne av: BDO AS

Serienummer: 9578-5994-4-473723

IP: 188.95.xxx.xxx

2022-05-02 11:36:19 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: EWDMB-TH8CN-7IXLJ-UM3WV-63SOX-AFJ6F

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validate>