



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 998 019 389  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: VÅGSPLASSEN EIENDOM AS  
Forretningsadresse: Torget 7  
5014 BERGEN

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

### 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: Tone Skjervø  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.03.2022

### 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, 28.04.2023



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Husleieinntekter		18 850 200	14 751 604
Annen driftsinntekt		400	400
<b>Sum inntekter</b>		<b>18 850 600</b>	<b>14 752 004</b>
<b>Kostnader</b>			
Avskrivning på driftsmidler	1	5 890 258	5 898 070
Annen driftskostnad	2	8 776 733	4 558 323
<b>Sum kostnader</b>		<b>14 666 991</b>	<b>10 456 393</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>4 183 609</b>	<b>4 295 611</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern	3	1 268 279	1 530 809
Annen rentekostnad		54	63
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 268 333</b>	<b>1 530 872</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 268 333</b>	<b>-1 530 872</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>2 915 276</b>	<b>2 764 739</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	4	641 361	608 243
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>2 273 915</b>	<b>2 156 496</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>2 273 915</b>	<b>2 156 496</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>2 273 915</b>	<b>2 156 496</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>2 273 915</b>	<b>2 156 496</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap		2 273 915	2 156 496
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>	5	<b>2 273 915</b>	<b>2 156 496</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	4		
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	1, 6	192 244 861	196 130 980
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	1	11 259 650	13 080 355
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>203 504 511</b>	<b>209 211 335</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Lån til foretak i samme konsern	3		
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>203 504 511</b>	<b>209 211 335</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		5 306 622	7 223 460
Konsernfordringer	3		
<b>Sum fordringer</b>		<b>5 306 622</b>	<b>7 223 460</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>5 306 622</b>	<b>7 223 460</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>208 811 133</b>	<b>216 434 795</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	5, 7	18 000 000	18 000 000
Overkurs	5	119 001 046	119 001 046
Annen innskutt egenkapital	5	12 654 170	12 654 170
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>149 655 216</b>	<b>149 655 216</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	5		
Udekket tap	5	2 548 881	4 822 796
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-2 548 881</b>	<b>-4 822 796</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>147 106 335</b>	<b>144 832 420</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	4	3 079 427	2 438 066
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>3 079 427</b>	<b>2 438 066</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Langsiktig konserngjeld	3		
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>3 079 427</b>	<b>2 438 066</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld			35 861
Betalbar skatt	4		
Skyldig offentlige avgifter		720 507	616 872
Kortsiktig konserngjeld	3	57 904 863	68 511 575
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>58 625 370</b>	<b>69 164 308</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>61 704 798</b>	<b>71 602 375</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>208 811 133</b>	<b>216 434 795</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 204589

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 998 019 389  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: VÅGSPLASSEN EIENDOM AS  
Forretningsadresse: Torget 7  
5014 BERGEN

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

**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: Tone Skjervø  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.03.2022

**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, 05.05.2022



Organisasjonsnr: 998 019 389  
VÅGSPLASSEN EIENDOM AS

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Husleieinntekter		18 850 200	14 751 604
Annen driftsinntekt		400	400
<b>Sum inntekter</b>		<b>18 850 600</b>	<b>14 752 004</b>
<b>Kostnader</b>			
Avskrivning på driftsmidler	1	5 890 258	5 898 070
Annen driftskostnad	2	8 776 733	4 558 323
<b>Sum kostnader</b>		<b>14 666 991</b>	<b>10 456 393</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>4 183 609</b>	<b>4 295 611</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern	3	1 268 279	1 530 809
Annen rentekostnad		54	63
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 268 333</b>	<b>1 530 872</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 268 333</b>	<b>-1 530 872</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>2 915 276</b>	<b>2 764 739</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	4	641 361	608 243
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>2 273 915</b>	<b>2 156 496</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>2 273 915</b>	<b>2 156 496</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>2 273 915</b>	<b>2 156 496</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>2 273 915</b>	<b>2 156 496</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap		2 273 915	2 156 496
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>	5	<b>2 273 915</b>	<b>2 156 496</b>



Organisasjonsnr: 998 019 389  
VÅGSPLASSEN EIENDOM AS

## BALANSE

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

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler

##### Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel 4

#### Varige driftsmidler

Tomter, bygninger o.a.

fast eiendom 1, 6 192 244 861 196 130 980

Driftsløsøre, inventar o.

a. utstyr 1 11 259 650 13 080 355

**Sum varige driftsmidler 203 504 511 209 211 335**

#### Finansielle anleggsmidler

Lån til foretak i samme

konsern 3

**Sum anleggsmidler 203 504 511 209 211 335**

#### Omløpsmidler

##### Varer

#### Fordringer

Kundefordringer 5 306 622 7 223 460

Konsernfordringer 3

**Sum fordringer 5 306 622 7 223 460**

**Sum omløpsmidler 5 306 622 7 223 460**

**SUM EIENDELER 208 811 133 216 434 795**

### BALANSE - EGENKAPITAL OG

#### GJELD

#### Egenkapital

##### Innskutt egenkapital

Aksjekapital 5, 7 18 000 000 18 000 000

Overkurs 5 119 001 046 119 001 046

Annen innskutt egenkapital 5 12 654 170 12 654 170

**Sum innskutt egenkapital 149 655 216 149 655 216**

##### Opptjent egenkapital

Annen egenkapital 5

Udekket tap 5 2 548 881 4 822 796

**Sum opptjent egenkapital -2 548 881 -4 822 796**

**Sum egenkapital 147 106 335 144 832 420**

#### Gjeld



<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	4	3 079 427	2 438 066
<b>Sum avsetninger for forpliktelseser</b>		<b>3 079 427</b>	<b>2 438 066</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Langsiktig konserngjeld	3		
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>3 079 427</b>	<b>2 438 066</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld			35 861
Betalbar skatt	4		
Skyldig offentlige avgifter		720 507	616 872
Kortsiktig konserngjeld	3	57 904 863	68 511 575
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>58 625 370</b>	<b>69 164 308</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>61 704 798</b>	<b>71 602 375</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>208 811 133</b>	<b>216 434 795</b>



Organisasjonsnr: 998 019 389  
VÅGSPLASSEN EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

1

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.00

Omløpsmidler                      Startdato      Sluttdato      Endring

Skattemessig fremf.undersk. Startdato      Sluttdato      Endring

Kortsiktig gjeld                      Startdato      Sluttdato      Endring



<b>Resultatregnskap</b>			
Vågsplassen Eiendom AS			
<b>Driftsinntekter og driftskostnader</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Husleieinntekter		18 850 200	14 751 604
Annen driftsinntekt		400	400
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b><u>18 850 600</u></b>	<b><u>14 752 004</u></b>
Avskrivning på driftsmidler	1	5 890 258	5 898 070
Annen driftskostnad	2	8 776 733	4 558 323
<b>Sum driftskostnader</b>		<b><u>14 666 991</u></b>	<b><u>10 456 393</u></b>
<b>Driftsresultat</b>		<b><u>4 183 609</u></b>	<b><u>4 295 611</u></b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Rentekostnad til foretak i samme konsern	3	1 268 279	1 530 809
Annen rentekostnad		54	63
<b>Resultat av finansposter</b>		<b><u>-1 268 333</u></b>	<b><u>-1 530 872</u></b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b><u>2 915 276</u></b>	<b><u>2 764 739</u></b>
Skattekostnad på ordinært resultat	4	641 361	608 243
<b>Ordinært resultat</b>		<b><u>2 273 915</u></b>	<b><u>2 156 496</u></b>
<b>Årsresultat</b>		<b><u>2 273 915</u></b>	<b><u>2 156 496</u></b>
<b>Overføringer</b>			
Avsatt til dekning av tidligere udekket tap		2 273 915	2 156 496
<b>Sum overføringer</b>	5	<b><u>2 273 915</u></b>	<b><u>2 156 496</u></b>



<b>Balanse</b>			
Vågsplassen Eiendom AS			
	Note	31.12.21	31.12.20
<b>Eiendeler</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	1, 6	192 244 861	196 130 980
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	1	11 259 650	13 080 355
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<u>203 504 511</u>	<u>209 211 335</u>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<u>203 504 511</u>	<u>209 211 335</u>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		5 306 622	7 223 460
<b>Sum fordringer</b>		<u>5 306 622</u>	<u>7 223 460</u>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<u>5 306 622</u>	<u>7 223 460</u>
<b>Sum eiendeler</b>		<u>208 811 133</u>	<u>216 434 795</u>



<b>Balanse</b>			
Vågsplassen Eiendom AS			
<b>Egenkapital og gjeld</b>	<b>Note</b>	<b>31.12.21</b>	<b>31.12.20</b>
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	5, 7	18 000 000	18 000 000
Overkurs	5	119 001 046	119 001 046
Annen innskutt egenkapital	5	12 654 170	12 654 170
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b><u>149 655 216</u></b>	<b><u>149 655 216</u></b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap	5	-2 548 881	-4 822 796
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b><u>-2 548 881</u></b>	<b><u>-4 822 796</u></b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b><u>147 106 335</u></b>	<b><u>144 832 420</u></b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Avsetning for forpliktelser</b>			
Utsatt skatt	4	3 079 427	2 438 066
<b>Sum avsetning for forpliktelser</b>		<b><u>3 079 427</u></b>	<b><u>2 438 066</u></b>
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Kortsiktig gjeld til selskap i samme konsern	3	57 904 863	68 511 575
Leverandørgjeld		0	35 861
Skyldig offentlige avgifter		720 507	616 872
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b><u>58 625 370</u></b>	<b><u>69 164 308</u></b>
<b>Sum gjeld</b>		<b><u>61 704 798</u></b>	<b><u>71 602 375</u></b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b><u>208 811 133</u></b>	<b><u>216 434 795</u></b>
Bergen, 07.03.2022			
<hr/>			
Petter Hjortland Styreleder/Daglig leder			
Vågsplassen Eiendom AS		Side 3	



Building a better  
working world

Statsautoriserte revisorer  
Ernst & Young AS

Havnegata 9, 7010 Trondheim  
Postboks 1299 Pirseneteret, 7462 Trondheim

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA  
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no  
Medlemmer av Den norske Revisorforening

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Vågsplassen Eiendom AS

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Vågsplassen Eiendom AS som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav og gir 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 konklusjon

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med 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 i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og *International Code of Ethics for Professional Accountants* (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av 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.

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (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 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 med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike selskapet eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

### 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 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 ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan skyldes misligheter eller feil og er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjons handlinger 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



Building a better  
working world

- høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen 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 om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil 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. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke kan fortsette 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 og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Trondheim, 7. mars 2022  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Asbjørn Ler  
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkket: SAHCG-Y08KZ-W7PT6-UD1FD-KTOKW-U4FN6



# 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."

## Asbjørn Ler

Statsautorisert revisor

Serienummer: 9578-5997-4-395226

IP: 213.52.xxx.xxx

2022-03-07 16:29:17 UTC



Penneo Dokumentnøkket: SAHCG-Y08KZ-W7PT6-UD1FD-KTQKW-U4FN6

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>



**ÅRSREGNSKAP**

**2021**

**VÅGSPLASSEN EIENDOM AS**



<b>Resultatregnskap</b>			
Vågsplassen Eiendom AS			
<b>Driftsinntekter og driftskostnader</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Husleieinntekter		18 850 200	14 751 604
Annen driftsinntekt		400	400
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b><u>18 850 600</u></b>	<b><u>14 752 004</u></b>
Avskrivning på driftsmidler	1	5 890 258	5 898 070
Annen driftskostnad	2	8 776 733	4 558 323
<b>Sum driftskostnader</b>		<b><u>14 666 991</u></b>	<b><u>10 456 393</u></b>
<b>Driftsresultat</b>		<b><u>4 183 609</u></b>	<b><u>4 295 611</u></b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Rentekostnad til foretak i samme konsern	3	1 268 279	1 530 809
Annen rentekostnad		54	63
<b>Resultat av finansposter</b>		<b><u>-1 268 333</u></b>	<b><u>-1 530 872</u></b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b><u>2 915 276</u></b>	<b><u>2 764 739</u></b>
Skattekostnad på ordinært resultat	4	641 361	608 243
<b>Ordinært resultat</b>		<b><u>2 273 915</u></b>	<b><u>2 156 496</u></b>
<b>Årsresultat</b>		<b><u>2 273 915</u></b>	<b><u>2 156 496</u></b>
<b>Overføringer</b>			
Avsatt til dekning av tidligere udekket tap		2 273 915	2 156 496
<b>Sum overføringer</b>	5	<b><u>2 273 915</u></b>	<b><u>2 156 496</u></b>



<b>Balanse</b>			
Vågsplassen Eiendom AS			
	Note	31.12.21	31.12.20
<b>Eiendeler</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	1, 6	192 244 861	196 130 980
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	1	11 259 650	13 080 355
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<u>203 504 511</u>	<u>209 211 335</u>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<u>203 504 511</u>	<u>209 211 335</u>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		5 306 622	7 223 460
<b>Sum fordringer</b>		<u>5 306 622</u>	<u>7 223 460</u>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<u>5 306 622</u>	<u>7 223 460</u>
<b>Sum eiendeler</b>		<u>208 811 133</u>	<u>216 434 795</u>



<b>Balanse</b>			
Vågsplassen Eiendom AS			
<b>Egenkapital og gjeld</b>	<b>Note</b>	<b>31.12.21</b>	<b>31.12.20</b>
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	5, 7	18 000 000	18 000 000
Overkurs	5	119 001 046	119 001 046
Annen innskutt egenkapital	5	12 654 170	12 654 170
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b><u>149 655 216</u></b>	<b><u>149 655 216</u></b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap	5	-2 548 881	-4 822 796
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b><u>-2 548 881</u></b>	<b><u>-4 822 796</u></b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b><u>147 106 335</u></b>	<b><u>144 832 420</u></b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Avsetning for forpliktelser</b>			
Utsatt skatt	4	3 079 427	2 438 066
<b>Sum avsetning for forpliktelser</b>		<b><u>3 079 427</u></b>	<b><u>2 438 066</u></b>
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Kortsiktig gjeld til selskap i samme konsern	3	57 904 863	68 511 575
Leverandørgjeld		0	35 861
Skyldig offentlige avgifter		720 507	616 872
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b><u>58 625 370</u></b>	<b><u>69 164 308</u></b>
<b>Sum gjeld</b>		<b><u>61 704 798</u></b>	<b><u>71 602 375</u></b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b><u>208 811 133</u></b>	<b><u>216 434 795</u></b>
Bergen, 07.03.2022			
_____ Petter Hjortland Styreleder/Daglig leder			
Vågsplassen Eiendom AS		Side 3	



## Noter

### Vågsplassen Eiendom AS

#### Generelt

Selskapet Vågsplassen Eiendom AS ble stiftet de 13.februar 2012.

Vågsplassen Eiendom AS eies 100% av VestenFjeldske Eiendom AS, som igjen eies 71,49% av Reitan Eiendom AS.

Selskapsregnskapet for Vågsplassen Eiendom AS for 2021 inngår i konsernregnskapet til Reitan Eiendom AS.

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

Styret mener det er riktig å legge forutsetningen for fortsatt drift av selskapet til grunn ved avleggelsen av årsregnskapet og styret bekrefter at forutsetningen om fortsatt drift er tilstede.

#### Regnskapsprinsipper

I årsregnskapet er alle poster verdsatt og periodisert i overensstemmelse med regnskapslovens bestemmelser og reglene som følger av god regnskapsskikk for små foretak.

#### Konsernkontoordning

Selskapet har konsernkontoordning hvor morselskapet, Reitan Eiendom AS, er eier av toppkontoen.

Selskapets andel av bankinnskudd som inngår i cashpool er klassifisert som konsernmellomværende.

#### Klassifisering

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk, samt fordringer med forfall mer enn ett år etter balansedagen er medtatt som anleggsmidler. Øvrige eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Gjeld som forfaller senere enn et år etter regnskapsperiodens utløp er oppført som langsiktig gjeld.

#### Varige driftsmidler og avskrivninger

Varige driftsmidler er vurdert til historisk kost etter fradrag for bedriftsøkonomiske avskrivninger som er beregnet på grunnlag av kostpris og antatt økonomisk levetid.

#### Fordringer

Fordringer er oppført i balansen med fordringens pålydende etter fradrag for konstaterte og forventede tap.

#### Skattekostnad og utsatt skatt

Skattekostnaden er knyttet til det regnskapsmessige resultat og består av betalbar skatt og endring i netto utsatt skatt.

Utsatt skatt i resultatregnskapet er skatt beregnet på endringer i midlertidige forskjeller mellom skattemessige og regnskapsmessige verdier. I stedet for å vise årets skattemessige disposisjoner brutto i regnskapet, bokføres skatteeffekten som en del av årets skattekostnad. Utsatt skatt avsettes som langsiktig gjeld i balansen. I den grad utsatt skattefordel overstiger utsatt skatt, medtas utsatt skattefordel i balansen iht god regnskapsskikk.

#### Driftsinntekter og kostnader

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet som normalt vil være leveringstidspunktet for varer og tjenester.

Kostnader medtas etter sammenstillingsprinsippet, dvs at kostnader medtas i samme periode som tilhørende inntekter inntektsføres.



## Noter

### Vågsplassen Eiendom AS

#### Note 1 - Varige driftsmidler

Varige driftsmidler vurderes til historisk kost med fradrag for bedriftsøkonomiske avskrivninger. Avskrivninger baseres på en vurdering av driftsmidlets økonomiske levetid. Selskapet benytter lineære avskrivninger for avskrivning av varige driftsmidler. Bygninger avskrives med 1% og tekniske installasjoner avskrives med 5%.

	Bygning	Teknisk anlegg	Inventar, verkøy	Tomt	Anlegg u/utførelse	Sum
Anskaffelseskost pr 01.01.21	134 908 076	54 409 434	19 018 460	30 000 000	0	238 335 970
+ Tilgang	0	0	0	0	183 434	183 434
- Avgang	0	0	0	0	0	0
= Anskaffelseskost pr 31.12.21	134 908 076	54 409 434	19 018 460	30 000 000	183 434	238 519 403
= Akk.avskrivninger pr 31.12.21	8 763 845	18 492 237	7 758 811	0	0	35 014 893
= Bokført verdi pr 31.12.21	126 144 231	35 917 197	11 259 649	30 000 000	183 434	203 504 511
Årets avskrivning	1 349 081	2 720 472	1 820 705			5 890 258
Økonomisk levetid	100 år	20 år	10 år			

#### Note 2 - Ansatte og godtgjørelser

Ved regnskapsårets slutt hadde selskapet ingen ansatte.

Kostnadsført revisjonshonorar utgjør i 2021 kr 14 250 eks. mva. og gjelder ordinær revisjon.

#### Note 3 - Konsernintern fordring/gjeld

Oversikt konsernintern kortsiktig gjeld pr 31.12:	2021	2020
VestenFjeldske Eiendom AS - leverandørgjeld	0	315 000
Konsernkontoordning, se under noter, - prinsipper.	57 904 863	67 196 575
Strandgaten 9 AS - konsernbidrag	0	1 000 000
<b>Sum konsernintern kortsiktig gjeld pr 31.12</b>	<b>57 904 863</b>	<b>68 511 575</b>

Rentekostnader som er knyttet til konsernkontoordninger er ført på linje for rentekostnader fra foretak i samme konsern.

#### Note 4 - Skatt

Årets skattekostnad:	2021	2020
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skatt/utsatt skattefordel	641 361	608 242
Skatteeffekt av avgitt konsernbidrag	0	0
Skatteeffekt av mottatt konsernbidrag	0	0
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>641 361</b>	<b>608 242</b>
<b>Betalbar skatt i årets skattekostnad:</b>	<b>2 021</b>	<b>2 020</b>
Ordinært resultat før skatt	2 915 276	2 764 739
Permanente forskjeller	0	0
Endring midlertidige forskjeller	5 161 667	203 084
Mottatt konsernbidrag	0	0
Avgitt konsernbidrag	0	0
Endring fremførbart underskudd	-8 076 943	-2 967 823
<b>Grunnlag betalbar skatt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Betalbar skatt på årets resultat, 22%	0	0
<b>Sum betalbar skatt på ordinært resultat</b>	<b>0</b>	<b>0</b>



## Noter

### Vågsplassen Eiendom AS

#### Note 4 - Skatt forts.

Spesifikasjon av midlertidige forskjeller	Endring	2021	2020
Kundefordringer	8 000 000	-12 000 000	-4 000 000
Varige driftsmidler	-2 838 333	46 976 756	44 138 423
Underskudd til fremføring	-8 076 943	-20 979 362	-29 056 305
<b>Grunnlag for beregning av utsatt skatt</b>	<b>-2 915 276</b>	<b>13 997 394</b>	<b>11 082 118</b>
Utsatt skatt, 22%	<b>-641 361</b>	<b>3 079 427</b>	<b>2 438 066</b>

#### Note 5 - Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Udekket tap	Sum
Pr 31.12.20	18 000 000	119 001 046	12 654 170	0	-4 822 796	144 832 420
Årets resultat	0	0	0	0	2 273 915	2 273 915
Avgitt konsernbidrag	0	0	0	0	0	0
<b>Pr 31.12.21</b>	<b>18 000 000</b>	<b>119 001 046</b>	<b>12 654 170</b>	<b>0</b>	<b>-2 548 881</b>	<b>147 106 335</b>

#### Note 6 - Pantstillelser og garantier

Morselskapet, VestenFjeldske Eiendom AS, har gjeld til Handelsbanken hvor eiendommen til Vågsplassen Eiendom AS er stilt som sikkerhet for gjelden. Eiendommen er dermed pantsatt til fordel for Handelsbanken (krysspant).

Bokført verdi pantsatte eiendeler er kr 203 504 511.

#### Note 7 - Aksjekapital

Selskapets aksjekapital består av 12 000 aksjer à kr 1500. Det er ikke forskjellige aksjeklasser i selskapet, og alle aksjene har lik stemmerett.

Selskapets aksjonærer	Antall aksjer	Eierandel i %
VestenFjeldske Eiendom AS	12 000	100 %

Daglig leder eier indirekte aksjer i selskapet gjennom sitt eierskap i VestenFjeldske Eiendom AS. Vågsplassen Eiendom AS er en del av konsernregnskapet til Reitan Eiendom AS. Reitan Eiendom AS har forretningskontor i Trondheim.