



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: 20.03.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Husleieinntekter		13 918 651	18 850 200
Annen driftsinntekt		400	400
Sum inntekter		13 919 051	18 850 600
Kostnader			
Avskrivning på driftsmidler	1	5 879 320	5 890 258
Annen driftskostnad	2	-1 377 278	8 776 733
Sum kostnader		4 502 043	14 666 991
Driftsresultat		9 417 009	4 183 609
Rentekostnad til foretak i samme konsern	3	1 844 489	1 268 279
Annen rentekostnad			54
Sum finanskostnader		1 844 489	1 268 333
Netto finans		-1 844 489	-1 268 333
Ordinært resultat før skattekostnad		7 572 520	2 915 276
Skattekostnad på resultat	4	1 665 954	641 361
Ordinært resultat etter skattekostnad		5 906 566	2 273 915
Årsresultat		5 906 566	2 273 915
Årsresultat etter minoritetsinteresser		5 906 566	2 273 915
Totalresultat		5 906 566	2 273 915
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		2 548 881	2 273 915
Avsatt til annen egenkapital		3 357 685	
Sum overføringer og disponeringer	5	5 906 566	2 273 915



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	4		
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	1, 6	187 991 875	192 244 861
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	1	9 449 882	11 259 650
Sum varige driftsmidler		197 441 757	203 504 511
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	3		
Sum anleggsmidler		197 441 757	203 504 511
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		6 688 949	5 306 622
Konsernfordringer	3		
Sum fordringer		6 688 949	5 306 622
Sum omløpsmidler		6 688 949	5 306 622
SUM EIENDELER		204 130 706	208 811 133
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	9 492 170	12 654 170
Sum innskutt egenkapital		146 493 216	149 655 216



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	5	3 357 685	
Udekket tap	5		2 548 881
Sum opptjent egenkapital		3 357 685	-2 548 881
Sum egenkapital		149 850 901	147 106 335
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4	4 745 381	3 079 427
Sum avsetninger for forpliktelser		4 745 381	3 079 427
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	3		
Sum langsiktig gjeld		4 745 381	3 079 427
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		51 435	
Betalbar skatt	4		
Skyldig offentlige avgifter		307 937	720 507
Kortsiktig konserngjeld	3	49 175 052	57 904 863
Sum kortsiktig gjeld		49 534 424	58 625 370
Sum gjeld		54 279 805	61 704 798
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		204 130 706	208 811 133



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 364156

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: 20.03.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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, 27.04.2023



Organisasjonsnr: 998 019 389
VÅGSPLASSEN EIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Husleieinntekter		13 918 651	18 850 200
Annen driftsinntekt		400	400
Sum inntekter		13 919 051	18 850 600
Kostnader			
Avskrivning på driftsmidler	1	5 879 320	5 890 258
Annen driftskostnad	2	-1 377 278	8 776 733
Sum kostnader		4 502 043	14 666 991
Driftsresultat		9 417 009	4 183 609
Rentekostnad til foretak i samme konsern	3	1 844 489	1 268 279
Annen rentekostnad			54
Sum finanskostnader		1 844 489	1 268 333
Netto finans		-1 844 489	-1 268 333
Ordinært resultat før skattekostnad		7 572 520	2 915 276
Skattekostnad på resultat	4	1 665 954	641 361
Ordinært resultat etter skattekostnad		5 906 566	2 273 915
Årsresultat		5 906 566	2 273 915
Årsresultat etter minoritetsinteresser		5 906 566	2 273 915
Totalresultat		5 906 566	2 273 915
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		2 548 881	2 273 915
Avsatt til annen egenkapital		3 357 685	
Sum overføringer og disponeringer	5	5 906 566	2 273 915



Organisasjonsnr: 998 019 389
VÅGSPLASSEN EIENDOM AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel	4		
---------------------	---	--	--

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger o.a.			
------------------------	--	--	--

fast eiendom	1, 6	187 991 875	192 244 861
--------------	------	-------------	-------------

Driftsløsøre, inventar o.			
---------------------------	--	--	--

a. utstyr	1	9 449 882	11 259 650
-----------	---	-----------	------------

Sum varige driftsmidler		197 441 757	203 504 511
--------------------------------	--	--------------------	--------------------

Finansielle anleggsmidler

Lån til foretak i samme			
-------------------------	--	--	--

konsern	3		
---------	---	--	--

Sum anleggsmidler		197 441 757	203 504 511
--------------------------	--	--------------------	--------------------

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer		6 688 949	5 306 622
-----------------	--	-----------	-----------

Konsernfordringer	3		
-------------------	---	--	--

Sum fordringer		6 688 949	5 306 622
-----------------------	--	------------------	------------------

Sum omløpsmidler		6 688 949	5 306 622
-------------------------	--	------------------	------------------

SUM EIENDELER		204 130 706	208 811 133
----------------------	--	--------------------	--------------------

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	9 492 170	12 654 170
----------------------------	---	-----------	------------

Sum innskutt egenkapital		146 493 216	149 655 216
---------------------------------	--	--------------------	--------------------

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	5	3 357 685	
-------------------	---	-----------	--

Udekket tap	5		2 548 881
-------------	---	--	-----------

Sum opptjent egenkapital		3 357 685	-2 548 881
---------------------------------	--	------------------	-------------------

Sum egenkapital		149 850 901	147 106 335
------------------------	--	--------------------	--------------------

Gjeld



Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4	4 745 381	3 079 427
Sum avsetninger for forpliktelse		4 745 381	3 079 427
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	3		
Sum langsiktig gjeld		4 745 381	3 079 427
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		51 435	
Betalbar skatt	4		
Skyldig offentlige avgifter		307 937	720 507
Kortsiktig konserngjeld	3	49 175 052	57 904 863
Sum kortsiktig gjeld		49 534 424	58 625 370
Sum gjeld		54 279 805	61 704 798
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		204 130 706	208 811 133



Organisasjonsnr: 998 019 389
VÅGSPLASSEN EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

1

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets


Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets


Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.



 BankID Signing
Jan Einar Åsbakk
2023-03-14

 BankID Signing
Jørn Egil Andreassen
2023-03-14

 BankID Signing
Ketil Jøssund
2023-03-14

ÅRSREGNSKAP

2022

VÅGSPLASSEN EIENDOM AS



Resultatregnskap			
Vågsplassen Eiendom AS			
Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2022	2021
Husleieinntekter		13 918 651	18 850 200
Annen driftsinntekt		400	400
Sum driftsinntekter		<u>13 919 051</u>	<u>18 850 600</u>
Avskrivning på driftsmidler	1	5 879 320	5 890 258
Annen driftskostnad	2	-1 377 278	8 776 733
Sum driftskostnader		<u>4 502 043</u>	<u>14 666 991</u>
Driftsresultat		<u>9 417 009</u>	<u>4 183 609</u>
Finansinntekter og finanskostnader			
Rentekostnad til foretak i samme konsern	3	1 844 489	1 268 279
Annen rentekostnad		0	54
Resultat av finansposter		<u>-1 844 489</u>	<u>-1 268 333</u>
Resultat før skattekostnad		<u>7 572 520</u>	<u>2 915 276</u>
Skattekostnad på resultat	4	1 665 954	641 361
Ordinært resultat		<u>5 906 566</u>	<u>2 273 915</u>
Årsresultat		<u>5 906 566</u>	<u>2 273 915</u>
Overføringer			
Avsatt til dekning av tidligere udekket tap		2 548 881	2 273 915
Avsatt til annen egenkapital		3 357 685	0
Sum overføringer	5	<u>5 906 566</u>	<u>2 273 915</u>



Balanse			
Vågsplassen Eiendom AS			
	Note	31.12.22	31.12.21
Eiendeler			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	1, 6	187 991 875	192 244 861
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	1	9 449 882	11 259 650
Sum varige driftsmidler		<u>197 441 757</u>	<u>203 504 511</u>
Sum anleggsmidler		<u>197 441 757</u>	<u>203 504 511</u>
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		6 688 949	5 306 622
Sum fordringer		<u>6 688 949</u>	<u>5 306 622</u>
Sum omløpsmidler		<u>6 688 949</u>	<u>5 306 622</u>
Sum eiendeler		<u>204 130 706</u>	<u>208 811 133</u>



Balanse			
Vågsplassen Eiendom AS			
Egenkapital og gjeld	Note	31.12.22	31.12.21
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5, 7	18 000 000	18 000 000
Overkurs	5	119 001 046	119 001 046
Annen innskutt egenkapital	5	9 492 170	12 654 170
Sum innskutt egenkapital		<u>146 493 216</u>	<u>149 655 216</u>
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	5	3 357 685	0
Udekket tap	5	0	-2 548 881
Sum opptjent egenkapital		<u>3 357 685</u>	<u>-2 548 881</u>
Sum egenkapital		<u>149 850 901</u>	<u>147 106 335</u>
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	4	4 745 381	3 079 427
Sum avsetning for forpliktelser		<u>4 745 381</u>	<u>3 079 427</u>
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld til selskap i samme konsern	3	49 175 052	57 904 863
Leverandørgjeld		51 435	0
Skyldig offentlige avgifter		307 937	720 507
Sum kortsiktig gjeld		<u>49 534 424</u>	<u>58 625 370</u>
Sum gjeld		<u>54 279 805</u>	<u>61 704 798</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>204 130 706</u>	<u>208 811 133</u>
Bergen, 14.03.2023			
<hr/> Jørn Egil Andreassen Styreleder	<hr/> Ketil Jøssund Styremedlem	<hr/> Jan Einar Åsbakk Styremedlem	
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 71,55% av Reitan Eiendom AS.

Selskapsregnskapet for Vågsplassen Eiendom AS for 2022 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 optjeningsprinsippet 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, verktøy	Tomt	Anlegg u/utførelse	Sum
Anskaffelseskost pr 01.01.22	134 908 076	54 409 434	19 018 460	30 000 000	183 434	238 519 403
+ Tilgang	0	0	0	0	0	0
- Avgang	0	0	0	0	-183 434	-183 434
= Anskaffelseskost pr 31.12.22	134 908 076	54 409 434	19 018 460	30 000 000	0	238 335 969
= Akk.avskrivninger pr 31.12.22	10 112 926	21 212 708	9 568 579	0	0	40 894 213
= Bokført verdi pr 31.12.22	124 795 150	33 196 725	9 449 882	30 000 000	0	197 441 757
Årets avskrivning	1 349 081	2 720 472	1 809 768			5 879 320
Økonomisk levetid	100 år	20 år	10 år			

Note 2 - Ansatte og godtgjørelser

Ved regnskapsårets slutt hadde selskapet ingen ansatte.

Annen driftskostnad er for 2022 negativ da det er tilbakeført avsetning for tap på kundefordringer på kr 2 250 000.

Note 3 - Konsernintern fordring/gjeld

Oversikt konsernintern kortsiktig gjeld pr 31.12:

	2022	2021
VestenFjeldske Eiendom AS - leverandørgjeld	338 125	0
Konsernkontoordning, se under noter, - prinsipper.	45 674 927	57 904 863
Strandgaten 9 AS - Konsemlbidrag	500 000	0
Hvite Hus AS - konsemlbidrag	2 462 000	0
VestenFjeldske Eiendom Drift AS - konsemlbidrag	100 000	0
Håkonsgaten 28B AS - konsemlbidrag	100 000	0
Sum konsernintern kortsiktig gjeld pr 31.12	49 175 052	57 904 863

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

Note 4 - Skatt

Årets skattekostnad:	2022	2021
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skatt/utsatt skattefordel	1 665 954	641 361
Skatteeffekt av avgitt konsemlbidrag	0	0
Skatteeffekt av mottatt konsemlbidrag	0	0
Skattekostnad ordinært resultat	1 665 954	641 361
Betalbar skatt i årets skattekostnad:	2022	2021
Ordinært resultat før skatt	7 572 520	2 915 276
Permanente forskjeller	0	0
Endring midlertidige forskjeller	-4 267 024	5 161 667
Mottatt konsemlbidrag		
Avgitt konsemlbidrag	0	0
Endring fremforbart underskudd	-3 305 495	-8 076 943
Grunnlag betalbar skatt	0	0
Betalbar skatt på årets resultat, 22%	0	0
Sum betalbar skatt på ordinært resultat	0	0



Noter

Vågsplassen Eiendom AS

Note 4 - Skatt forts.

Spesifikasjon av midlertidige forskjeller	Endring	2022	2021
Kundefordringer	-2 250 000	-9 750 000	-12 000 000
Varige driftsmidler	-2 017 024	48 993 780	46 976 756
Underskudd til fremføring	-3 305 495	-17 673 867	-20 979 362
Grunnlag for beregning av utsatt skatt	-7 572 520	21 569 913	13 997 394
Utsatt skatt, 22%	-1 665 954	4 745 381	3 079 427

Note 5 - Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Udekket tap	Sum
Pr 31.12.21	18 000 000	119 001 046	12 654 170	0	-2 548 881	147 106 335
Årets resultat	0	0	0	3 357 685	2 548 881	5 906 566
Avgitt konsernbidrag	0	0	-3 162 000	0	0	-3 162 000
Pr 31.12.22	18 000 000	119 001 046	9 492 170	3 357 685	0	149 850 901

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 197 441 757.

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 %

Vågsplassen Eiendom AS er en del av konsernregnskapet til Reitan Eiendom AS. Reitan Eiendom AS har forretningskontor i Trondheim.



Building a better
working world

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Havnegata 9, 7010 Trondheim
Postboks 1299 Pirsenteret, 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 2022, 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 2022 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 (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. Betyggende 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 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



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. 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, 20. mars 2023
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Asbjørn Ler
statsautorisert revisor

Penneo document key: APWKK-BKKOJ-V7E6X-CBEUA-KLSLF-17V68



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: 89.11.xxx.xxx

2023-03-20 16:51:28 UTC



Penneo DokumentID: APWKK-BKKOJ-V7E6X-CBEUA-KLSLF-T7VG8

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/validator>



Resultatregnskap			
Vågsplassen Eiendom AS			
Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2022	2021
Husleieinntekter		13 918 651	18 850 200
Annen driftsinntekt		400	400
Sum driftsinntekter		<u>13 919 051</u>	<u>18 850 600</u>
Avskrivning på driftsmidler	1	5 879 320	5 890 258
Annen driftskostnad	2	-1 377 278	8 776 733
Sum driftskostnader		<u>4 502 043</u>	<u>14 666 991</u>
Driftsresultat		<u>9 417 009</u>	<u>4 183 609</u>
Finansinntekter og finanskostnader			
Rentekostnad til foretak i samme konsern	3	1 844 489	1 268 279
Annen rentekostnad		0	54
Resultat av finansposter		<u>-1 844 489</u>	<u>-1 268 333</u>
Resultat før skattekostnad		<u>7 572 520</u>	<u>2 915 276</u>
Skattekostnad på resultat	4	1 665 954	641 361
Ordinært resultat		<u>5 906 566</u>	<u>2 273 915</u>
Årsresultat		<u>5 906 566</u>	<u>2 273 915</u>
Overføringer			
Avsatt til dekning av tidligere udekket tap		2 548 881	2 273 915
Avsatt til annen egenkapital		3 357 685	0
Sum overføringer	5	<u>5 906 566</u>	<u>2 273 915</u>



Balanse			
Vågsplassen Eiendom AS			
	Note	31.12.22	31.12.21
Eiendeler			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	1, 6	187 991 875	192 244 861
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	1	9 449 882	11 259 650
Sum varige driftsmidler		<u>197 441 757</u>	<u>203 504 511</u>
Sum anleggsmidler		<u>197 441 757</u>	<u>203 504 511</u>
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		6 688 949	5 306 622
Sum fordringer		<u>6 688 949</u>	<u>5 306 622</u>
Sum omløpsmidler		<u>6 688 949</u>	<u>5 306 622</u>
Sum eiendeler		<u>204 130 706</u>	<u>208 811 133</u>



Balanse			
Vågsplassen Eiendom AS			
Egenkapital og gjeld	Note	31.12.22	31.12.21
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5, 7	18 000 000	18 000 000
Overkurs	5	119 001 046	119 001 046
Annen innskutt egenkapital	5	9 492 170	12 654 170
Sum innskutt egenkapital		<u>146 493 216</u>	<u>149 655 216</u>
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	5	3 357 685	0
Udekket tap	5	0	-2 548 881
Sum opptjent egenkapital		<u>3 357 685</u>	<u>-2 548 881</u>
Sum egenkapital		<u>149 850 901</u>	<u>147 106 335</u>
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	4	4 745 381	3 079 427
Sum avsetning for forpliktelser		<u>4 745 381</u>	<u>3 079 427</u>
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld til selskap i samme konsern	3	49 175 052	57 904 863
Leverandørgjeld		51 435	0
Skyldig offentlige avgifter		307 937	720 507
Sum kortsiktig gjeld		<u>49 534 424</u>	<u>58 625 370</u>
Sum gjeld		<u>54 279 805</u>	<u>61 704 798</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>204 130 706</u>	<u>208 811 133</u>
Bergen, 14.03.2023			
<u>Jørn Egil Andreassen</u> Styreleder	<u>Ketil Jøssund</u> Styremedlem	<u>Jan Einar Åsbakk</u> Styremedlem	
Vågsplassen Eiendom AS			Side 3