



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer:	987 782 668
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Foretaksnavn:	WELL ESTATE AS
Forretningsadresse:	Operagata 65A 0194 OSLO

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:	Rsm Norge AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	26.08.2022

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, 14.11.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	1	51 819	3 552 807
Annen driftsinntekt		-752 806	-2 800 000
Sum inntekter		-700 987	752 807
Kostnader			
Varekostnad			112 315
Lønnskostnad	2	58 278	14 993
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	378 765	175 290
Annen driftskostnad	1, 2	1 000 017	355 746
Sum kostnader		1 437 060	658 343
Driftsresultat		-2 138 047	94 463
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap			99 359 000
Annen renteinntekt		789 136	471 146
Annen finansinntekt		129 341	154 408
Sum finansinntekter		918 477	99 984 554
Verdireduksjon markedsbaserte omløpsmidler		1 820 266	
Annen rentekostnad		178 463	3
Annen finanskostnad		51 612	5 831
Sum finanskostnader		2 050 340	5 834
Netto finans		-1 131 863	99 978 721
Ordinært resultat før skattekostnad		-3 269 910	100 073 184
Skattekostnad på ordinært resultat	3		136 947
Ordinært resultat etter skattekostnad		-3 269 910	99 936 237
Årsresultat	7	-3 269 910	99 936 237
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-3 269 910	99 936 237



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Totalresultat		-3 269 910	99 936 237
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til annen egenkapital			99 936 237
Overført fra annen egenkapital		-3 269 910	
Sum overføringer og disponeringer		-3 269 910	99 936 237



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Konsesjoner, patenter o.l.			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom		60 348 885	
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	4	2 952 230	2 664 414
Sum varige driftsmidler	4, 9	63 301 115	2 664 414
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap		2 000 000	
Andre langsiktige fordringer			-4 131
Sum finansielle anleggsmidler		2 000 000	-4 131
Sum anleggsmidler		65 301 115	2 660 283
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer			4 441 008
Andre kortsiktige fordringer	8	42 701 046	48 802 859
Sum fordringer		42 701 046	53 243 867
Investeringer			
Markedsbaserte aksjer		1 658 687	661 622
Sum investeringer		1 658 687	661 622
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	6	62 556	44 748 408
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		62 556	44 748 408
Sum omløpsmidler		44 422 289	98 653 897
SUM EIENDELER		109 723 403	101 314 180



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5	142 400	142 400
Overkurs		107 944	107 944
Sum innskutt egenkapital		250 344	250 344
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		91 956 983	95 226 893
Sum opptjent egenkapital		91 956 983	95 226 893
Sum egenkapital	7	92 207 327	95 477 237
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	3		
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		17 250 000	
Sum annen langsiktig gjeld		17 250 000	
Sum langsiktig gjeld		17 250 000	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		139 317	992 829
Betalbar skatt			396 675
Skyldig offentlige avgifter	6	35 311	874 649
Kortsiktig konserngjeld			3 505 647
Annen kortsiktig gjeld		91 449	67 144
Sum kortsiktig gjeld		266 077	5 836 943
Sum gjeld		17 516 077	5 836 943
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		109 723 403	101 314 180

POSTER UTENOM BALANSEN



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Garantistillelser	9		
Pantstillelser	9		



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 917017

Enheten

Organisasjonsnummer: 987 782 668
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: WELL ESTATE AS
Forretningsadresse: Operagata 65A
0194 OSLO

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: Rsm Norge AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.08.2022

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, 06.09.2022

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: 987 782 668
WELL ESTATE AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	1	51 819	3 552 807
Annen driftsinntekt		-752 806	-2 800 000
Sum inntekter		-700 987	752 807
Kostnader			
Varekostnad			112 315
Lønnskostnad	2	58 278	14 993
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	378 765	175 290
Annen driftskostnad	1, 2	1 000 017	355 746
Sum kostnader		1 437 060	658 343
Driftsresultat		-2 138 047	94 463
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap			99 359 000
Annen renteinntekt		789 136	471 146
Annen finansinntekt		129 341	154 408
Sum finansinntekter		918 477	99 984 554
Verdireduksjon markedsbaserte omløpsmidler		1 820 266	
Annen rentekostnad		178 463	3
Annen finanskostnad		51 612	5 831
Sum finanskostnader		2 050 340	5 834
Netto finans		-1 131 863	99 978 721
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på ordinært resultat	3		136 947
Ordinært resultat etter skattekostnad		-3 269 910	99 936 237
Årsresultat	7	-3 269 910	99 936 237
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-3 269 910	99 936 237
Totalresultat		-3 269 910	99 936 237
Overføringer og disponeringer			



Avsatt til annen egenkapital		99 936 237
Overført fra annen egenkapital	-3 269 910	
Sum overføringer og disponeringer	-3 269 910	99 936 237



Organisasjonsnr: 987 782 668
WELL ESTATE AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Konsesjoner, patenter o.l.			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a.			
fast eiendom		60 348 885	
Driftsløsøre, inventar o.			
a. utstyr	4	2 952 230	2 664 414
Sum varige driftsmidler	4, 9	63 301 115	2 664 414
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap		2 000 000	
Andre langsiktige fordringer			-4 131
Sum finansielle anleggsmidler		2 000 000	-4 131
Sum anleggsmidler		65 301 115	2 660 283
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer			4 441 008
Andre kortsiktige fordringer	8	42 701 046	48 802 859
Sum fordringer		42 701 046	53 243 867
Investeringer			
Markedsbaserte aksjer		1 658 687	661 622
Sum investeringer		1 658 687	661 622
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o. l.	6	62 556	44 748 408
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		62 556	44 748 408
Sum omløpsmidler		44 422 289	98 653 897
SUM EIENDELER		109 723 403	101 314 180
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			



Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5	142 400	142 400
Overkurs		107 944	107 944
Sum innskutt egenkapital		250 344	250 344
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		91 956 983	95 226 893
Sum opptjent egenkapital		91 956 983	95 226 893
Sum egenkapital	7	92 207 327	95 477 237
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	3		
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		17 250 000	
Sum annen langsiktig gjeld		17 250 000	
Sum langsiktig gjeld		17 250 000	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		139 317	992 829
Betalbar skatt			396 675
Skyldig offentlige avgifter	6	35 311	874 649
Kortsiktig konserngjeld			3 505 647
Annen kortsiktig gjeld		91 449	67 144
Sum kortsiktig gjeld		266 077	5 836 943
Sum gjeld		17 516 077	5 836 943
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		109 723 403	101 314 180
POSTER UTENOM BALANSEN			
Garantistillelser	9		
Pantstillelser	9		



Organisasjonsnr: 987 782 668
WELL ESTATE AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note
2

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
0.00

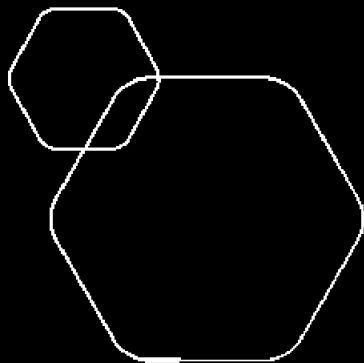
Omløpsmidler Startdato Sluttdato Endring

Skattemessig fremf.undersk. Startdato Sluttdato Endring

Kortsiktig gjeld Startdato Sluttdato Endring



BankID Signing
Marianne Austgard Wollan
2022-08-29



Årsregnskap 2021

Well Estate AS

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet



Org.nr.: 987 782 668



Resultatregnskap			
Well Estate AS			
	Note	2021	2020
Driftsinntekter og driftskostnader			
Salgsinntekt	1	51 819	3 552 807
Annen driftsinntekt		-752 806	-2 800 000
Sum driftsinntekter		-700 987	752 807
Varekostnad		0	112 315
Lønnskostnad	2	58 278	14 993
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	378 765	175 290
Annen driftskostnad	1, 2	1 000 017	355 746
Sum driftskostnader		1 437 060	658 343
Driftsresultat		-2 138 047	94 463
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap		0	99 359 000
Annen renteinntekt		789 136	471 146
Annen finansinntekt		129 341	154 408
Verdireduksjon markedsbaserte omløpsmidler		1 820 266	0
Annen rentekostnad		178 463	3
Annen finanskostnad		51 612	5 831
Resultat av finansposter		-1 131 863	99 978 721
Ordinært resultat før skattekostnad		-3 269 910	100 073 184
Skattekostnad på ordinært resultat	3	0	136 947
Ordinært resultat		-3 269 910	99 936 237
Årsresultat	7	-3 269 910	99 936 237
Overføringer			
Avsatt til annen egenkapital		0	99 936 237
Overført fra annen egenkapital		3 269 910	0
Sum overføringer		-3 269 910	99 936 237
Well Estate AS		Side 2	



Balanse			
Well Estate AS			
Eiendeler	Note	2021	2020
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom		60 348 885	0
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	4	2 952 230	2 664 414
Sum varige driftsmidler	4, 9	63 301 115	2 664 414
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i datterselskap		2 000 000	0
Andre langsiktige fordringer		0	-4 131
Sum finansielle anleggsmidler		2 000 000	-4 131
Sum anleggsmidler		65 301 115	2 660 283
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		0	4 441 008
Andre kortsiktige fordringer	8	42 701 046	48 802 859
Sum fordringer		42 701 046	53 243 867
Investeringer			
Markedsbaserte aksjer		1 658 687	661 622
Sum investeringer		1 658 687	661 622
Bankinnskudd, kontanter o.l.	6	62 556	44 748 408
Sum omløpsmidler		44 422 289	98 653 897
Sum eiendeler		109 723 403	101 314 180



Balanse			
Well Estate AS			
	Note	2021	2020
Egenkapital og gjeld			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5	142 400	142 400
Overkurs		107 944	107 944
Sum innskutt egenkapital		250 344	250 344
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		91 956 983	95 226 893
Sum opptjent egenkapital		91 956 983	95 226 893
Sum egenkapital	7	92 207 327	95 477 237
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		17 250 000	0
Sum annen langsiktig gjeld		17 250 000	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		139 317	992 829
Betalbar skatt		0	396 675
Skyldig offentlige avgifter	6	35 311	874 649
Annen kortsiktig gjeld		91 449	67 144
Gjeld til selskap i samme konsern		0	3 505 647
Sum kortsiktig gjeld		266 077	5 836 943
Sum gjeld		17 516 077	5 836 943
Sum egenkapital og gjeld		109 723 403	101 314 180



Well Estate AS Noter årsregnskap 2021

Note 1 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 over driftsmidlets forventede økonomiske levetid. 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.

Driftsinntekter

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres i takt med utførelsen.

Leieavtaler

Selskapet har inngått leieavtaler på vegne av datterselskap. Disse er presentert netto i regnskapet.

Aksjer i datterselskap og andre aksjeinvesteringer

Investeringer i datterselskap A-One AS er vurdert etter kostmetoden, da konsernets størrelse samlet er under maksimalgrensene for små foretak. Andre aksjeinvesteringer er vurdert til markedsverdi

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 22,00 % på grunnlag av skattereduserende og skatteøkende midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier. I beregningen er det også medtatt ligningsmessig framførbart underskudd ved regnskapsårets utgang. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført.



Well Estate AS

Noter årsregnskap 2021

Note 2 ANSATTE, GODTGJØRELSE, LÅN TIL ANSATTE M.V.

Selskapet har ingen ansatte i 2021. Styreleder er innberettet for fri bil med kr 242 888
Det er ikke krav til å ha pensjonsordning i selskapet

Revisjonshonorar består av (Inkl. mva) :

Revisjon	81 109
Andre tjenester	70 084
Samlet honorar	151 194

NOTE 3 SKATT

Årets skattekostnad	2021	2020
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	136 947
Endring i utsatt skattefordel	0	0
Skattekostnad ordinært resultat	0	136 947
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	-3 269 910	100 073 184
Permanente forskjeller	1 702 614	-99 352 699
Endring i midlertidige forskjeller	-70 841	-97 999
Skattepliktig inntekt	-1 638 138	622 486
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	137 397
Skyldig ilignet skatt fra tidligere år	0	259 278
Sum betalbar skatt i balansen	0	396 675

Skatteeffekten av midlertidige forskjeller og underskudd til fremføring som har gitt opphav til utsatt skatt og utsatte skattefordeler, spesifisert på typer av midlertidige forskjeller

	2021	2020	Endring
Varige driftsmidler	-16 232	-24 993	-8 761
Gevinst – og tapskonto	-248 322	-310 402	-62 080
Sum	-264 554	-335 395	-70 841
Aksjer og andre verdipapirer	0	69 810	69 810
Akkumulert fremførbart underskudd	-1 638 138	0	1 638 138



Well Estate AS

Noter årsregnskap 2021

Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	1 902 691	265 585	-1 637 106
Utsatt skattefordel (22 %)	0	0	0

I henhold til God regnskapsskikk for små foretak balanseføres ikke utsatt skattefordel.

NOTE 4 ANLEGGSMIDLER

	Bygninger og tomter	Maskiner og anlegg	Driftsløsøre, inventar ol.	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.21		1 752 900	1 142 610	2 895 510
Tilgang kjøpte driftsmidler	60 348 885		666 581	61 015 466
Anskaffelseskost 31.12.21	60 348 885	1 752 900	1 809 191	0 63 910 976
Akkumulerte avskrivninger 31.12.21		526 140	83 721	609 861
Av- og nedskrivninger pr. 31.12.21	0	526 140	83 721	0 609 861
Bokført verdi 31.12.21	60 348 885	1 226 760	1 725 470	0 63 301 115
Årets ordinære avskrivninger		350 850	27 915	378 765
Økonomisk levetid		5 år	0-5 år	5-10 år
Avskrivningsplan				Lineær



Well Estate AS
Noter årsregnskap 2021



Note 5 ANTALL AKSJER, AKSJEIERE M.V.

Aksjekapital i M. Wollan AS pr 31.12 består av følgende aksjeklasser:

	Antall aksjer	Pålydende	Balansført
Ordinære aksjer	1.424	100	142.400
Sum	1.424	100	142.400

De største aksjonærene i selskapet pr 31.12.2021:

Aksjonærer	Antall aksjer	Andel
Marianne Wollan	1.424	100 %
Sum	1.424	100 %

Eneste aksjonær er også selskapets daglige leder/styreleder

Note 6 BUNDNE MIDLER

Skattetrekkskonto har pr 31.12. i år innestående kr 16 782.

NOTE 7 EGENKAPITAL

	Aksjekapital	Overkurs	Annen Innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2020	142 400	107 944	0	95 226 893	95 477 237
Årets resultat				-3 269 910	-3 269 910
Pr 31.12.2021	142 400	107 944	0	91 956 983	92 207 327



Well Estate AS
Noter årsregnskap 2021

Note 8 LÅN TIL NÆRSTÅENDE

Selskapet hadde pr 31.12.21 et krav på aksjonær på 712 475 . Lånet blir avregnet mot tilleggsutbytte.

NOTE 9 PANTSTILLELSER OG GARANTIER

	31.12.2021	31.12.2020
Pantsikret gjeld, pantstillelser og garantier		
Langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	17 500 000	0
Andre pantstillelser	5 000 000	0
Sum	22 500 000	0
Regnskapsført verdi av pantsikrede eiendeler		
Faste eiendommer	44 980 800	0
Sum	44 980 800	0

Pant på 5 mill gjelder 25% deleier av eiendommen Operagata 75 A.



RSM Norge AS

Ruseløkkveien 30, 0251 Oslo
Pb 1312 Vika, 0112 Oslo
Org.nr: 982 316 588 MVA

T +47 23 11 42 00
F +47 23 11 42 01

www.rsmnorge.no

Til generalforsamlingen i Well Estate AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Well Estate AS' årsregnskap som viser et underskudd på kr 3 269 910. Årsregnskapet 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 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 og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige 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 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 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 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.

THE POWER OF BEING UNDERSTOOD
AUDIT | TAX | CONSULTING

RSM Norge AS is a member of the RSM network and trades as RSM. RSM is the trading name used by the members of the RSM network. Each member of the RSM network is an independent accounting and consulting firm which practices in its own right. The RSM network is not itself a separate legal entity in any jurisdiction.

RSM Norge AS er medlem av/is a member of Den norske Revisorforening.

Penneo Dokumentnøkkel: KBQMCO-KVWVKY-XDAKF-TONQJ-MM3NB-PCL7O



Revisors beretning 2021 for Well Estate AS



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

Oslo, 29. august 2022
RSM Norge AS

Lars Løyning
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: KBQM0-KVWXY-XD4KF-TONQT-MM3NB-PCL70



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."

Lars Løyning

Partner

På vegne av: RSM Norge AS

Serienummer: 9578-5999-4-1140989

IP: 188.95.xxx.xxx

2022-08-29 13:29:04 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: KBQMQ-KVWXY-XD4KF-TONQJ-NM3NB-PCL7O

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?

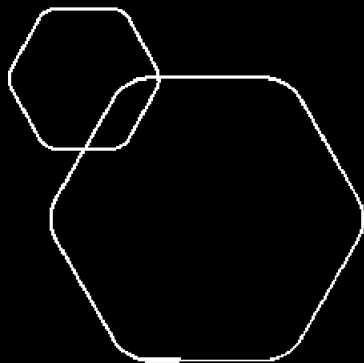
Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

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>



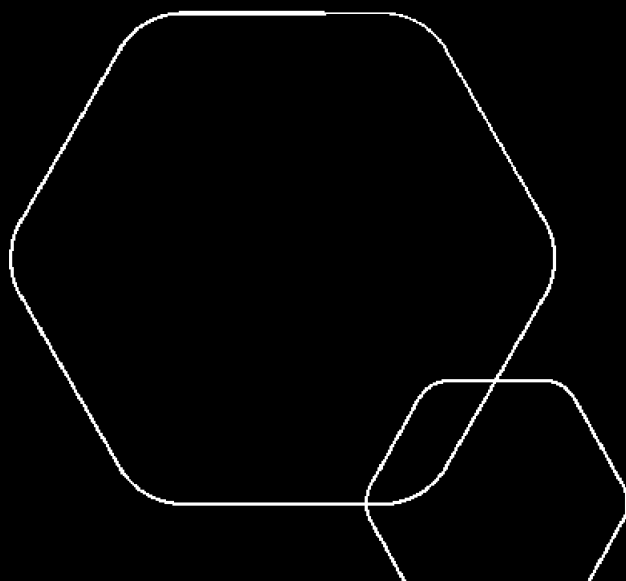
BankID Signing
Marianne Austgard Wollan
2022-08-29



Årsregnskap 2021

Well Estate AS

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet



Org.nr.: 987 782 668



Resultatregnskap			
Well Estate AS			
	Note	2021	2020
Driftsinntekter og driftskostnader			
Salgsinntekt	1	51 819	3 552 807
Annen driftsinntekt		-752 806	-2 800 000
Sum driftsinntekter		-700 987	752 807
Varekostnad		0	112 315
Lønnskostnad	2	58 278	14 993
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	378 765	175 290
Annen driftskostnad	1, 2	1 000 017	355 746
Sum driftskostnader		1 437 060	658 343
Driftsresultat		-2 138 047	94 463
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap		0	99 359 000
Annen renteinntekt		789 136	471 146
Annen finansinntekt		129 341	154 408
Verdireduksjon markedsbaserte omløpsmidler		1 820 266	0
Annen rentekostnad		178 463	3
Annen finanskostnad		51 612	5 831
Resultat av finansposter		-1 131 863	99 978 721
Ordinært resultat før skattekostnad		-3 269 910	100 073 184
Skattekostnad på ordinært resultat	3	0	136 947
Ordinært resultat		-3 269 910	99 936 237
Årsresultat	7	-3 269 910	99 936 237
Overføringer			
Avsatt til annen egenkapital		0	99 936 237
Overført fra annen egenkapital		3 269 910	0
Sum overføringer		-3 269 910	99 936 237
Well Estate AS		Side 2	



Balanse			
Well Estate AS			
Eiendeler	Note	2021	2020
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom		60 348 885	0
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	4	2 952 230	2 664 414
Sum varige driftsmidler	4, 9	63 301 115	2 664 414
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i datterselskap		2 000 000	0
Andre langsiktige fordringer		0	-4 131
Sum finansielle anleggsmidler		2 000 000	-4 131
Sum anleggsmidler		65 301 115	2 660 283
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		0	4 441 008
Andre kortsiktige fordringer	8	42 701 046	48 802 859
Sum fordringer		42 701 046	53 243 867
Investeringer			
Markedsbaserte aksjer		1 658 687	661 622
Sum investeringer		1 658 687	661 622
Bankinnskudd, kontanter o.l.	6	62 556	44 748 408
Sum omløpsmidler		44 422 289	98 653 897
Sum eiendeler		109 723 403	101 314 180



Balanse			
Well Estate AS			
	Note	2021	2020
Egenkapital og gjeld			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5	142 400	142 400
Overkurs		107 944	107 944
Sum innskutt egenkapital		250 344	250 344
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		91 956 983	95 226 893
Sum opptjent egenkapital		91 956 983	95 226 893
Sum egenkapital	7	92 207 327	95 477 237
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		17 250 000	0
Sum annen langsiktig gjeld		17 250 000	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		139 317	992 829
Betalbar skatt		0	396 675
Skyldig offentlige avgifter	6	35 311	874 649
Annen kortsiktig gjeld		91 449	67 144
Gjeld til selskap i samme konsern		0	3 505 647
Sum kortsiktig gjeld		266 077	5 836 943
Sum gjeld		17 516 077	5 836 943
Sum egenkapital og gjeld		109 723 403	101 314 180



Well Estate AS

Noter årsregnskap 2021

Note 1 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 over driftsmidlets forventede økonomiske levetid. 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.

Driftsinntekter

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres i takt med utførelsen.

Leieavtaler

Selskapet har inngått leieavtaler på vegne av datterselskap. Disse er presentert netto i regnskapet.

Aksjer i datterselskap og andre aksjeinvesteringer

Investeringer i datterselskap A-One AS er vurdert etter kostmetoden, da konsernets størrelse samlet er under maksimalgrensene for små foretak. Andre aksjeinvesteringer er vurdert til markedsverdi

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 22,00 % på grunnlag av skattereduserende og skatteøkende midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier. I beregningen er det også medtatt ligningsmessig framførbart underskudd ved regnskapsårets utgang. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført.



Well Estate AS

Noter årsregnskap 2021

Note 2 ANSATTE, GODTGJØRELSE, LÅN TIL ANSATTE M.V.

Selskapet har ingen ansatte i 2021. Styreleder er innberettet for fri bil med kr 242 888
Det er ikke krav til å ha pensjonsordning i selskapet

Revisjonshonorar består av (Inkl. mva) :

Revisjon	81 109
Andre tjenester	70 084
Samlet honorar	151 194

NOTE 3 SKATT

Årets skattekostnad	2021	2020
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	136 947
Endring i utsatt skattefordel	0	0
Skattekostnad ordinært resultat	0	136 947
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	-3 269 910	100 073 184
Permanente forskjeller	1 702 614	-99 352 699
Endring i midlertidige forskjeller	-70 841	-97 999
Skattepliktig inntekt	-1 638 138	622 486
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	137 397
Skyldig ilignet skatt fra tidligere år	0	259 278
Sum betalbar skatt i balansen	0	396 675

Skatteeffekten av midlertidige forskjeller og underskudd til fremføring som har gitt opphav til utsatt skatt og utsatte skattefordeler, spesifisert på typer av midlertidige forskjeller

	2021	2020	Endring
Varige driftsmidler	-16 232	-24 993	-8 761
Gevinst – og tapskonto	-248 322	-310 402	-62 080
Sum	-264 554	-335 395	-70 841
Aksjer og andre verdipapirer	0	69 810	69 810
Akkumulert fremførbart underskudd	-1 638 138	0	1 638 138



Well Estate AS

Noter årsregnskap 2021

Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	1 902 691	265 585	-1 637 106
Utsatt skattefordel (22 %)	0	0	0

I henhold til God regnskapsskikk for små foretak balanseføres ikke utsatt skattefordel.

NOTE 4 ANLEGGSMIDLER

	Bygninger og tomter	Maskiner og anlegg	Driftsløsøre, inventar ol.	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.21		1 752 900	1 142 610	2 895 510
Tilgang kjøpte driftsmidler	60 348 885		666 581	61 015 466
Anskaffelseskost 31.12.21	60 348 885	1 752 900	1 809 191	0 63 910 976
Akkumulerte avskrivninger 31.12.21		526 140	83 721	609 861
Av- og nedskrivninger pr. 31.12.21	0	526 140	83 721	0 609 861
Bokført verdi 31.12.21	60 348 885	1 226 760	1 725 470	0 63 301 115
Årets ordinære avskrivninger		350 850	27 915	378 765
Økonomisk levetid		5 år	0-5 år	5-10 år
Avskrivningsplan				Lineær



Well Estate AS
Noter årsregnskap 2021



Note 5 ANTALL AKSJER, AKSJEIEIERE M.V.

Aksjekapital i M. Wollan AS pr 31.12 består av følgende aksjeklasser:

	Antall aksjer	Pålydende	Balansført
Ordinære aksjer	1.424	100	142.400
Sum	1.424	100	142.400

De største aksjonærene i selskapet pr 31.12.2021:

Aksjonærer	Antall aksjer	Andel
Marianne Wollan	1.424	100 %
Sum	1.424	100 %

Eneste aksjonær er også selskapets daglige leder/styreleder

Note 6 BUNDNE MIDLER

Skattetrekkskonto har pr 31.12. i år innestående kr 16 782.

NOTE 7 EGENKAPITAL

	Aksjekapital	Overkurs	Annen Innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2020	142 400	107 944	0	95 226 893	95 477 237
Årets resultat				-3 269 910	-3 269 910
Pr 31.12.2021	142 400	107 944	0	91 956 983	92 207 327



Well Estate AS Noter årsregnskap 2021

Note 8 LÅN TIL NÆRSTÅENDE

Selskapet hadde pr 31.12.21 et krav på aksjonær på 712 475 . Lånet blir avregnet mot tilleggsutbytte.

NOTE 9 PANTSTILLELSER OG GARANTIER

	31.12.2021	31.12.2020
Pantsikret gjeld, pantstillelser og garantier		
Langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	17 500 000	0
Andre pantstillelser	5 000 000	0
Sum	22 500 000	0
Regnskapsført verdi av pantsikrede eiendeler		
Faste eiendommer	44 980 800	0
Sum	44 980 800	0

Pant på 5 mill gjelder 25% deleier av eiendommen Operagata 75 A.