



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 912 061 582
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: ALFASET UTVIKLING AS
Forretningsadresse: Søndre gate 15
7011 TRONDHEIM

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Forenklet IFRS

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Inger Johanne Øie
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 11.03.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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, 28.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Husleieinntekter	2	2 582 988	2 402 592
Verdiendring investeringseiendom	5	1 600 000	3 400 000
Andre driftsinntekter	6	53 532	500
Sum inntekter		4 236 520	5 803 092
Kostnader			
Annen driftskostnad	3	166 369	104 537
Sum kostnader		166 369	104 537
Driftsresultat		4 070 151	5 698 555
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	8	76 786	1 580
Annen renteinntekt		249	243
Sum finansinntekter		77 035	1 824
Rentekostnad til foretak i samme konsern	8	1 832 075	1 015 464
Annen rentekostnad			143
Sum finanskostnader		1 832 075	1 015 607
Netto finans		-1 755 040	-1 013 783
Ordinært resultat før skattekostnad		2 315 111	4 684 772
Skattekostnad på resultat	7		
Ordinært resultat etter skattekostnad		2 315 111	4 684 772
Skattekostnad på ordinært resultat	4	509 325	1 030 650
Årsresultat		1 805 786	3 654 122
Årsresultat etter minoritetsinteresser		1 805 786	3 654 122
Totalresultat		1 805 786	3 654 122
Overføringer og disponeringer			



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Overført fond for urealiserte gevinster		3 905 291	
Avgitt konsernbidrag		378 966	814 802
Avsatt til annen egenkapital			2 839 320
Overført fra annen egenkapital		-2 478 471	
Sum overføringer og disponeringer	10	1 805 786	3 654 122



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Investerings eiendom	5	38 500 000	36 900 000
Sum varige driftsmidler		38 500 000	36 900 000
Sum anleggsmidler		38 500 000	36 900 000
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer			3 383
Konsernfordringer	1, 7, 8, 13	2 975 821	956 136
Sum fordringer		2 975 821	959 519
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd			503 692
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende			503 692
Sum omløpsmidler		2 975 821	1 463 211
SUM EIENDELER		41 475 821	38 363 211
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	9, 10	30 000	30 000
Sum innskutt egenkapital		30 000	30 000
Opptjent egenkapital			



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Fond for urealiserte gevinster	10	6 106 746	2 201 455
Annen egenkapital	10	2 584 918	5 063 389
Sum opptjent egenkapital		8 691 664	7 264 844
Sum egenkapital		8 721 664	7 294 844
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4	2 443 261	2 040 824
Sum avsetninger for forpliktelser		2 443 261	2 040 824
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	7, 8, 13	29 504 135	27 672 060
Sum annen langsiktig gjeld		29 504 135	27 672 060
Sum langsiktig gjeld		31 947 396	29 712 884
Kortsiktig gjeld			
Sertifikatlån	7, 8, 13	485 854	1 044 618
Leverandørgjeld			12 571
Skattetrekk og andre offentlige avgifter		120 908	98 295
Annen kortsiktig gjeld		200 000	200 000
Sum kortsiktig gjeld		806 762	1 355 484
Sum gjeld		32 754 158	31 068 368
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	11	41 475 821	38 363 211



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 567292

Enheten

Organisasjonsnummer: 912 061 582
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: ALFASET UTVIKLING AS
Forretningsadresse: Kongens gate 8
7011 TRONDHEIM

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Forenklet IFRS

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Inger Johanne Øie
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 11.03.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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, 03.07.2024



Organisasjonsnr: 912 061 582
ALFASET UTVIKLING AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Husleieinntekter	2	2 582 988	2 402 592
Verdiendring investeringseiendom	5	1 600 000	3 400 000
Andre driftsinntekter	6	53 532	500
Sum inntekter		4 236 520	5 803 092
Kostnader			
Annen driftskostnad	3	166 369	104 537
Sum kostnader		166 369	104 537
Driftsresultat		4 070 151	5 698 555
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	8	76 786	1 580
Annen renteinntekt		249	243
Sum finansinntekter		77 035	1 824
Rentekostnad til foretak i samme konsern	8	1 832 075	1 015 464
Annen rentekostnad			143
Sum finanskostnader		1 832 075	1 015 607
Netto finans		-1 755 040	-1 013 783
Ordinært resultat før skattekostnad		2 315 111	4 684 772
Skattekostnad på resultat	7		
Ordinært resultat etter skattekostnad		2 315 111	4 684 772
Skattekostnad på ordinært resultat	4	509 325	1 030 650
Årsresultat		1 805 786	3 654 122
Årsresultat etter minoritetsinteresser		1 805 786	3 654 122
Totalresultat		1 805 786	3 654 122
Overføringer og disponeringer			
Overført fond for urealiserte gevinster		3 905 291	
Avgitt konsernbidrag		378 966	814 802
Avsatt til annen egenkapital			2 839 320



Overført fra annen egenkapital		-2 478 471	
Sum overføringer og disponeringer	10	1 805 786	3 654 122



Organisasjonsnr: 912 061 582
ALFASET UTVIKLING AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler			
Investeringseiendom	5	38 500 000	36 900 000
Sum varige driftsmidler		38 500 000	36 900 000
Sum anleggsmidler		38 500 000	36 900 000

Omløpsmidler Varer

Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer			3 383
Konsernfordringer	1, 7, 8,	2 975 821	956 136
Sum fordringer		2 975 821	959 519

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd			503 692
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende			503 692

Sum omløpsmidler		2 975 821	1 463 211
------------------	--	-----------	-----------

SUM EIENDELER		41 475 821	38 363 211
---------------	--	------------	------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	9, 10	30 000	30 000
Sum innskutt egenkapital		30 000	30 000

Opptjent egenkapital

Fond for urealiserte gevinster	10	6 106 746	2 201 455
Annen egenkapital	10	2 584 918	5 063 389
Sum opptjent egenkapital		8 691 664	7 264 844

Sum egenkapital		8 721 664	7 294 844
-----------------	--	-----------	-----------

Gjeld

Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4	2 443 261	2 040 824



Sum avsetninger for forpliktelser		2 443 261	2 040 824
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	7, 8, 13	29 504 135	27 672 060
Sum annen langsiktig gjeld		29 504 135	27 672 060
Sum langsiktig gjeld		31 947 396	29 712 884
Kortsiktig gjeld			
Sertifikatlån	7, 8, 13	485 854	1 044 618
Leverandørgjeld			12 571
Skattetrekk og andre offentlige avgifter		120 908	98 295
Annen kortsiktig gjeld		200 000	200 000
Sum kortsiktig gjeld		806 762	1 355 484
Sum gjeld		32 754 158	31 068 368
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	11	41 475 821	38 363 211



Organisasjonsnr: 912 061 582
ALFASET UTVIKLING AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

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.



Årsregnskap

Alfaset Utvikling AS

2023





Resultatregnskap			
Alfaset Utvikling AS			
	Note	2023	2022
Driftsinntekter og driftskostnader			
Husleieinntekter	2	2 582 988	2 402 592
Verdiendring investeringseiendom	5	1 600 000	3 400 000
Andre driftsinntekter	6	53 532	500
Sum driftsinntekter		<u>4 236 520</u>	<u>5 803 092</u>
Annen driftskostnad	3	166 369	104 537
Sum driftskostnader		<u>166 369</u>	<u>104 537</u>
Driftsresultat		<u>4 070 151</u>	<u>5 698 555</u>
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	8	76 786	1 580
Renteinntekter		249	243
Rentekostnad til foretak i samme konsern	8	1 832 075	1 015 464
Rentekostnader		0	143
Resultat av finansposter		<u>1 755 040</u>	<u>1 013 783</u>
Resultat før skattekostnad		<u>2 315 111</u>	<u>4 684 772</u>
Skattekostnad på ordinært resultat	4	509 325	1 030 650
Årsresultat		<u>1 805 786</u>	<u>3 654 122</u>
Overføringer			
Overført fond for urealiserte gevinster		3 905 291	0
Avsatt konsernbidrag		378 966	814 802
Avsatt til annen egenkapital		0	2 839 320
Overført fra annen egenkapital		-2 478 471	0
Sum overføringer	10	<u>1 805 786</u>	<u>3 654 122</u>

Alfaset Utvikling AS

Side 1





Balanse			
Alfaset Utvikling AS			
	Note	31.12.23	31.12.22
EIENDELER			
Varige driftsmidler			
Investeringseiendom	5	38 500 000	36 900 000
Sum varige driftsmidler		38 500 000	36 900 000
Sum anleggsmidler		38 500 000	36 900 000
Andre kortsiktige fordringer		0	3 383
Kortsiktige fordringer på selskap i konsern	1, 7, 8, 13	2 975 821	956 136
Sum fordringer		2 975 821	959 519
Bankinnskudd		0	503 692
Sum omløpsmidler		2 975 821	1 463 211
SUM EIENDELER		41 475 821	38 363 211

Alfaset Utvikling AS

Side 2





Balanse			
Alfaset Utvikling AS			
EGENKAPITAL OG GJELD	Note	31.12.23	31.12.22
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	9, 10	30 000	30 000
Sum innskutt egenkapital		30 000	30 000
Opptjent egenkapital			
Fond for urealiserte gevinster	10	6 106 746	2 201 455
Annen egenkapital	10	2 584 918	5 063 389
Sum opptjent egenkapital		8 691 664	7 264 844
Sum egenkapital		8 721 664	7 294 844
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	4	2 443 261	2 040 824
Sum avsetning for forpliktelser		2 443 261	2 040 824
Langsiktig gjeld			
Langsiktig gjeld til konsernselskap	7, 8, 13	29 504 135	27 672 060
Sum langsiktig gjeld		29 504 135	27 672 060
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til konsernselskap	7, 8, 13	485 854	1 044 618
Leverandørgjeld		0	12 571
Skattetrekk og andre offentlige avgifter		120 908	98 295
Annen kortsiktig gjeld		200 000	200 000
Sum kortsiktig gjeld		806 762	1 355 484
Sum gjeld		32 754 158	31 068 368
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	11	41 475 821	38 363 211

Trondheim, 11.03.2024

Christian Alexander Horneman Wist
styreleder

Alfaset Utvikling AS Side 3





Alfaset Utvikling AS
Utvidet resultatregnskap (OCI)

	2023	2022
Årsresultat	1 805 786	3 654 122
Andre inntekter og kostnader		
Årets totalresultat	1 805 786	3 654 122





Alfaset Utvikling AS

Kontantstrømanalyse

Alle tall er i NOK

	2023	2022
Kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		
Ordinært resultat før skattekostnad	2 315 111	4 684 772
Periodens betalte skatt		-54
Gevinst ved salg av driftsmidler		-
Verdiendringer eiendomsinvestering	-1 600 000	-3 400 000
Endring i kundefordringer		-1 085 236
Endring i leverandørgjeld	-12 571	12 571
Endring i andre tidsavgrensningsposter	-1 206 232	1 744 139
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	-503 692	1 956 192
Kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		
Innbetalinger ved salg av investerings eiendom		-
Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler		-
Utbetalinger til investeringer i finansielle anleggsmidler		-
Innbetalinger ved oppgjør finansielle anleggsmidler		-
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-	-
Kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		
Opptak av ny gjeld	-	-
Nedbetaling av gjeld	-	-
Konsernbidrag	-	-1 452 500
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	-	-1 452 500
Netto endring i kontanter	-503 692	503 692
Beholdning av kontanter, bankinnskudd o.l 01.01	503 692	-
Beholdning av kontanter, bankinnskudd o.l 31.12	-	503 692





Alfaset Utvikling AS

Note 1 REGNSKAPSPRINSIPPER

Generelt

Selskapet Alfaset Utvikling AS ble stiftet den 07.05.2013.

Aksjene ble solgt til NHP Eiendom fra YX Eiendom Norge i juli 2022. NHP Eiendom AS inngår i konsernregnskapet til RELOG AS, som har hovedkontor i Trondheim. Konsernregnskapet ligger på hjemmesiden www.relog.no.

Selskapsregnskapet er utarbeidet i samsvar med internasjonale regnskapsstandarder (IFRS) som fastsatt av EU og etter bestemmelsen om forenklet IFRS i selskapsregnskapet gitt i egen forskrift (Forskift om forenklet anvendelse av internasjonale regnskapsstandarder, kapittel 4, fastsatt av Fin.dept 21. januar 2008) til norsk regnskapslovs § 3-9 5. ledd. Forskriften kan benyttes av alle regnskapspliktige, både i selskaps- og konsernregnskapet, med mindre de er pålagt å bruke full IFRS.

SAMMENDRAG AV DE VIKTIGSTE REGNSKAPSPRINSIPPER FOR SELSKAPET

Nedenfor beskrives de viktigste regnskapsprinsippene som er benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet. Disse prinsippene er benyttet på samme måte i alle perioder som er presentert, dersom ikke annet fremgår av beskrivelsen.

Basisprinsipper

Årsregnskapet er i utgangspunktet utarbeidet basert på historisk kost prinsippet. Følgende poster er imidlertid vurdert til virkelig verdi:

Investerings eiendommer

Utarbeidelse av regnskap i samsvar med forenklet IFRS krever bruk av estimater. Videre krever anvendelse av selskapets regnskapsprinsipper at ledelsen må utøve skjønn. Områder som i høy grad inneholder slike skjønnsmessige vurderinger, høy grad av kompleksitet, eller områder hvor forutsetninger og estimater er vesentlige for regnskapet, er beskrevet i avsnitt om viktige regnskapsestimater og skjønnsmessige vurderinger.

Omregning av utenlandsk valuta

Presentasjonsvaluta og funksjonell valuta

Regnskapet presenteres i norske kroner (NOK) som også er selskapets funksjonelle valuta.

Transaksjoner og balanseposter

Transaksjoner i utenlandsk valuta regnes om til den funksjonelle valutaen ved bruk av kursen på transaksjonstidspunktet. Valutagevinster og -tap som oppstår ved betaling av slike transaksjoner, og ved omregning av pengeposter (eiendeler og gjeld) i utenlandsk valuta ved årets slutt til kursen på balansedagen, resultatføres.

Resultat av valutatransaksjoner knyttet til arbeidskapitalen klassifiseres over driftsresultatet mens resultatførte valutaposter knyttet til finansieringsaktiviteter inngår i netto finansposter.

Investerings eiendom

Investerings eiendommer holdes med tanke på å oppnå langsiktig avkastning fra leieinntekter eller avkastning på kapital. Disse eiendommene benyttes ikke av selskapet i egen virksomhet. Investerings eiendommer måles i utgangspunktet til anskaffelseskost og regnskapsføres etterfølgende til virkelig verdi ved hver regnskapsavleggelse ved bruk av en beregningsmodell. Denne er basert på eiendommens leieinntekter, estimat på eierkostnader og avkastningskrav. Avkastningskravet fastsettes basert på en vurdering av ulike kriterier som eiendommens kvalitet, beliggenhet og alternative bruksmuligheter, leietakernes økonomi/kreditverdighet, leiekontraktenes lengde, leienivå og reguleringsklausuler og arealledighet.

Gevinster og tap som oppstår som følge av endringer i virkelig verdi føres i resultatregnskapet på egen linje.

Når en enhet av eiendom, anlegg og utstyr omklassifiseres til investerings eiendom som følge av endret bruk, vil differansen som oppstår mellom balanseført verdi og virkelig verdi på tidspunktet for omklassifisering føres direkte mot egenkapitalen ved gevinst, mens tap føres over resultatregnskapet.

Dersom selskapet videreutvikler en eksisterende investerings eiendom, forblir den en investerings eiendom som måles basert på virkelig verdi. Senere kostnader forbundet med fast eiendom aktiveres hvis påkostningen tilfredsstiller krav for balanseføring i henhold til IFRS, mens løpende vedlikehold kostnadsføres.

Verdifall på ikke-finansielle eiendeler (varige driftsmidler)

Varige driftsmidler som avskrives vurderes for verdifall når det foreligger indikatorer på at fremtidig inntjening ikke kan forsvare eiendelens balanseførte verdi. En nedskrivning resultatføres med forskjellen mellom balanseført verdi og gjenvinnbart beløp. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av virkelig verdi med fradrag av salgskostnader og bruksverdi. Ved vurdering av verdifall, grupperes anleggsmidlene på det laveste nivået der det er mulig å skille ut uavhengige kontantstrømmer (kontantstrømgenererende enheter). Ved hver rapporteringsdato vurderes mulighetene for reversering av tidligere nedskrivninger på ikke-finansielle eiendeler (unntatt goodwill).

Finansielle eiendeler

Selskapet klassifiserer finansielle eiendeler i følgende kategorier:

Lån og fordringer

Lån og fordringer er ikke-derivate finansielle eiendeler med faste eller bestembare betalinger som ikke omsettes i et aktivt marked. De klassifiseres som omløpsmidler, med mindre de forfaller mer enn 12 måneder etter balansedagen. I så fall klassifiseres de som anleggsmidler. Lån og fordringer klassifiseres som fordringer i balansen.

Vanlige kjøp og salg av investeringer regnskapsføres på transaksjonstidspunktet, som er den dagen selskapet forplikter seg til å kjøpe eller selge eiendelen.





Alfaset Utvikling AS

Note 1 REGNSKAPSPRINSIPPER - forts.

Konsernkontoordning

Selskapet har konsernkontoordning hvor morselskapet, RELOG AS, er eier av toppkontoen. Selskapets andel av bankinnskudd som inngår i cashpool er klassifisert som konsernmellomværende.

Kontanter og kontantekvivalenter og kontantstrømpstilling

Kontanter og kontantekvivalenter består av kontanter, bankinnskudd, andre kortsiktige, lett omsettelige investeringer med maksimum tre måneders opprinnelig løpetid redusert for trekk på kassekreditt.

Kontantstrømpstillingen er satt opp etter den indirekte metoden og viser kontantstrømmer fra henholdsvis operasjonelle-, investerings- og finansieringsaktiviteter og forklarer periodens endring i "Kontanter og kontantekvivalenter".

Aksjekapital og overkurs

Ordinære aksjer klassifiseres som egenkapital. Utgifter som knyttes direkte til utstedelse av nye aksjer eller opsjoner med fradrag av skatt, føres som reduksjon av mottatt vederlag i egenkapitalen.

Leverandørgjeld

Leverandørgjeld måles til virkelig verdi ved første gangs balanseføring. Ved senere måling vurderes leverandørgjeld til amortisert kost fastsatt ved bruk av effektiv rente metoden. Dersom renteelementet er uvesentlig er dette sett bort fra.

Lån

Lån regnskapsføres til virkelig verdi med fradrag for transaksjonskostnader når utbetaling av lånet finner sted. I etterfølgende perioder regnskapsføres lån til amortisert kost beregnet ved bruk av effektiv rente. Forskjellen mellom det utbetalte lånebeløpet (fratrukket transaksjonskostnader, inkludert utgifter til eventuelle tilretteleggere) og innløsningsverdien resultatføres over lånets løpetid som forskjell mellom betalt rente og kalkulert effektiv rente (amortisering).

Lån klassifiseres som kortsiktig gjeld med mindre det foreligger en ubetinget rett til å utsette betaling av gjelden i mer enn 12 måneder fra balansedato.

Utbytte og konsernbidrag

Regnskapspliktige som utarbeider selskapsregnskap etter forskrift til Regnskapslovens § 3-9 kan, uten hensyn til bestemmelser for øvrig i denne forskriften, regnskapsføre utbytte og konsernbidrag i samsvar med norsk regnskapslovs øvrige bestemmelser. Dette innebærer at utbytte og konsernbidrag mottatt og avgitt av selskapet regnskapsføres for det året før de vedtas avgitt eller mottatt. Det samme gjelder eventuell skatteeffekt av slike transaksjoner.

Utsatt skatt

Utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at fremtidig skattbar inntekt vil foreligge, og at de midlertidige forskjellene kan fratrekkes i denne inntekten.

Leieavtaler

Leieavtaler der en vesentlig del av risiko og avkastning knyttet til eierskap fortsatt ligger hos utleier, klassifiseres som operasjonelle leieavtaler. Leiebetaling ved operasjonelle avtaler (med fradrag for eventuelle økonomiske insentiver fra utleier) kostnadsføres lineært over leieperioden.

Leiekontrakter vedrørende varige driftsmidler der selskapet i hovedsak innehar all risiko og kontroll, klassifiseres som finansiell leieavtaler. Finansielle leieavtaler balanseføres ved leieperiodens begynnelse til det laveste av virkelig verdi på leide driftsmidler og nåverdien av den samlede minimumsleie.

Ved utgangen av året har selskapet ingen finansielle leieavtaler.

Inntektsføring

Inntekter ved utleievirksomheten vurderes til virkelig verdi av vederlaget, netto etter fradrag for merverdiavgift, og ev øvrige prisreduksjoner.

Salg resultatføres når inntekten kan måles pålitelig og det er sannsynlig at de økonomiske fordelene knyttet til transaksjonen vil tilflyte selskapet samt at spesielle kriterier knyttet til de ulike formene for salg som er nevnt under er oppfylt. Salg vurderes ikke å kunne måles pålitelig før alle betingelser knyttet til salget er innfridd. Selskapet baserer estimatene for regnskapsføring på historikk, vurdering av type kunde og transaksjon samt eventuelle spesielle forhold knyttet til den enkelte transaksjonen. For de fleste inntektstyper i selskapet vil inntekten være opptjent på leveringstidspunktet.

Gevinster ved avhendelse av varige driftsmidler blir presentert som andre tap/gevinster - netto. Eventuelle større gevinster i form av eiendomssalg på fristilte eiendommer ansees som en del av selskapets drift og vil også bli presentert som andre driftsinntekter.

Renteinntekter regnskapsføres når de er opptjent.

Leieinntekter inntektsføres i takt med utleieperioden og salg av tjenester inntektsføres når tjenesten utføres.

VIKTIGE REGNSKAPSESTIMATER OG SKJØNNMESSIGE VURDERINGER

Estimater og skjønsmessige vurderinger evalueres løpende og er basert på historisk erfaring og andre faktorer, inklusive forventninger om fremtidige hendelser som anses å være sannsynlige under nåværende omstendigheter.

Viktige regnskapsestimater og antakelser/forutsetninger

Selskapet utarbeider estimater og gjør antakelser/forutsetninger knyttet til fremtiden. De regnskapsestimater som følger av dette vil per definisjon sjelden være fullt ut i samsvar med det endelige utfall. Estimater og antakelser/forutsetninger som representerer en betydelig risiko for vesentlige endringer i balanseført verdi på eiendeler og gjeld i løpet av neste regnskapsår, drøffes nedenfor.

Virkelig verdi på investeringseiendom

Eiendommer i vurderes til virkelig verdi pr 31.12.2023. Virkelig verdi er ikke vurdert ut fra eksternt takst, men ut fra antatt salgsverdi eller en yeldbetragtning basert på netto leieinntekter med tillegg av utviklingspotensiale.

NÆRSTÅENDE PARTER

Selskapet er kontrollert av NHP Eiendom AS som eier 100 % av selskapets aksjer.
NHP Eiendom er heleiet av RELOG AS, som eier 100% av selskapets aksjer. Det øverste selskapet i konsernet er REITAN AS.

Videre drift

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.





Alfaset Utvikling AS

Note 2 Leieinntekter

Fordeling på virksomhetsområder	2023	2022
Leieinntekter fast eiendom	2 582 988	2 402 592
Sum	2 582 988	2 402 592

Geografisk fordeling

Norge	2 582 988	2 402 592
Sum	2 582 988	2 402 592

Note 3 Ansatte og godtgjørelser

Det har ikke vært ansatte i 2023.

Det er ikke utbetalt lønn eller annen godtgjørelse til selskapets styre.

Note 4 Skattekostnad

Årets skattekostnad	2023	2022
Betalbar skatt på ordinært resultat	-	-
Endring i utsatt skatt/utsatt skattefordel	402 437	800 834
Skatteeffekt på avgitt konsernbidrag	106 888	229 816
Skattekostnad ordinært resultat	509 325	1 030 650

Betalbar skatt i årets skattekostnad	2023	2022
Ordinært resultat før skatt	2 315 111	4 684 772
Endring midlertidige forskjeller driftsmidler	-1 829 257	-3 640 154
Avgitt konsernbidrag	-485 854	-1 044 618
Grunnlag betalbar skatt	-	-

Betalbar skatt på årets resultat, 22%	-	-
Sum betalbar skatt på ordinært resultat	-	-

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

Spesifikasjon av midlertidige forskjeller	Endring	2023	2022
Anleggsmidler	1 829 257	11 105 730	9 276 474
Grunnlag beregning utsatt skatt	1 829 257	11 105 730	9 276 474

Endring utsatt skatt 22%	402 437	2 443 261	2 040 824
--------------------------	---------	-----------	-----------

Forklaring til årets skattekostnad	2023	2022
22% skatt av årets resultat før skatt	509 324	1 030 650
Årets skattekostnad	509 324	1 030 650





Alfaset Utvikling AS

Note 5 Investerings eiendom

	Investerings eiendom
Anskaffelseskost 01.01.23	30 670 838
Årets tilgang	0
Årets avgang	-
Anskaffelseskost 31.12.23	30 670 838
Verdiregulering 01.01.13	529 162
Verdiregulering 01.01.19	700 000
Verdiregulering 01.01.21	500 000
Verdiregulering 01.01.22	1 100 000
Verdiregulering 01.01.23	3 400 000
Årets verdiregulering 2023	1 600 000
Verdiregulering 31.12.23	38 500 000
Bokført verdi pr. 31.12.23	38 500 000

Selskapet vurderer investerings eiendommene til virkelig verdi i henhold til reglene i IAS 40. Som prinsipp for beregningen av virkelig verdi er det benyttet en yieldbetraktning av netto leieinntekter, samt hensyntatt utviklingspotensiale. Yield er satt til 7 %, og den lave yelden gjenspeiler et fremtidig utviklingspotensiale. Huseierkostnader hensyntas før fastsettelse av netto leie. Selskapet avsetter urealiserte gevinster knyttet til investerings eiendommene til fond for urealiserte gevinster. Fondet utgjør en positiv differanse mellom balanseført verdi av hver enkelt eiendel og deres anskaffelseskost hensyntatt effekten for utsatt skatt.

Note 6 Brutto presentasjon

Følgende poster er presentert netto i regnskapet per 31.12.2023

Salg pliktig viderefakturert	-246 827
Kjøp pliktig viderefakturert	193 695
Netto	-53 132

Dette vil bli kreditert/trukket ifra på fakturering av kommunale avgifter i 2024.

Note 7 Transaksjoner med nærstående parter

Ingen kjente transaksjoner med nærstående parter i 2023.

Note 8 Mellomværende med selskap i samme konsern m.v

	Konsernintern kortsiktig fordring		Konsernintern kortsiktig gjeld		Konsernintern langsiktig gjeld	
	2023	2022	2023	2022	2023	2022
Konsernbidrag			485 854	1 044 618	0	0
Konsernkontoordning	2 975 821	956 136	0	0	0	0
Reitan Convenience Norway AS			0	0	0	0
NHP Eiendom AS					29 504 135	27 672 060
Sum	2 975 821	956 136	485 854	1 044 618	29 504 135	27 672 060

Selskapet har pr 31.12 kortsiktig gjeld mot RELOG AS som gjelder konsernkontoordningen, se note 1. Konserninterne fordringer og gjeld godskrives og belastes markedsrente. Intern rente kommer på egen linje i resultatregnskapet.





Alfaset Utvikling AS

Note 9 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Selskapets aksjekapital er på 30 000 fordelt på 300 aksjer à kr 100. Selskapets aksjer gir lik rett til utbytte.

Selskapets aksjeeiere	Antall aksjer	Eierandel
NHP Eiendom AS	300	100 %
Sum	300	100 %

Regnskapet er konsolidert inn i konsernregnskapet til RELOG AS.

Note 10 Egenkapital

	Aksje-kapital	Fond for urealiserte gevinster	Annen egen-kapital	Sum egenkapital
Egenkapital 01.01.23	30 000	2 201 455	5 063 389	7 294 844
Årets resultat				0
Avgitt konsernbidrag			-378 966	-378 966
Overført fond for urealiserte gevinster		3 905 291	-2 099 505	1 805 786
Egenkapital 31.12.23	30 000	6 106 746	2 584 918	8 721 664

Note 11 Hendelser etter balansedagen

Det er ingen kjente vesentlige hendelser som har inntruffet etter balansedagen.





Alfaset Utvikling AS

Note 12 Finansielle instrumenter - risikoenksporing

Selskapet blir gjennom sine aktiviteter eksponert mot ulike typer finansiell risiko: renterisiko (markedsrisiko), kreditrisiko og likviditetsrisiko.

Renterisiko

Selskapet har rentebærende eiendeler/gjeld og dermed er selskapets resultat og kontantstrøm påvirket av endringer i markedsrenten. Selskapets renterisiko er knyttet til konserninternt mellomværende, både kortsiktig og langsiktig. Lån med flytende rente medfører en renterisiko for konsernets kontantstrøm og resultat.

Kreditrisiko

Kreditrisiko oppstår i transaksjoner med konsernmellomværende og innskudd i banker og finansinstitusjoner i tillegg til transaksjoner med leietakere herunder utestående kundefordringer.

Det er innført rutiner som sikrer at utleie kun skjer til leietakere med tilfredsstillende kreditverdighet.

Likviditetsrisiko

Likviditetsrisiko styres på konsernivå. Økonomiavdelingen overvåker prognoser over konsernets likviditetskrav for å forsikre seg at konsernet har tilstrekkelig kontantekvivalenter til å møte driftsrelaterte forpliktelser, samtidig som det opprettholdes tilstrekkelig fleksibilitet i form av ubenyttede forpliktete lånefasiliteter til alle tider slik at konsernet ikke bryter rammer eller spesifiserte betingelser på noen av konsernets lån. Prognosene tar hensyn til konsernets planlagte låneopptak, overholdelse av lånebetingelser, overholdelse av interne mål for balansen m.m.

Note 13 Finansielle instrumenter etter kategori

Følgende prinsipper for etterfølgende måling av finansielle instrumenter har blitt anvendt for finansielle instrumenter i balansen:

	Utlån og fordringer	Eiendeler til virkelig verdi over resultatet	Derivater benyttet for sikringsformål	Tilgjengelig for salg	Sum
Pr. 31. desember 2023					
Eiendeler					
Finansielle eiendeler tilgjengelig for salg	-	-	-	-	0
Derivater	-	-	-	-	0
Kundefordringer og andre fordringer 1)		2 975 821	-	-	2 975 821
Finansielle eiendeler til virkelig verdi over resultatet	-	-	-	-	0
Kontanter og kontantekvivalenter		-	-	-	0
Sum	0	2 975 821	0	0	2 975 821

	Forpliktelser til virkelig verdi over resultatet	Derivater benyttet for sikringsformål	Andre finansielle forpliktelser til amortisert kost	Sum
Forpliktelser				
Lån	-	-	-	0
Derivater	-	-	-	0
Leverandørgjeld og annen gjeld, 2)	29 504 135	-	485 854	29 989 989
Sum	29 504 135	0	485 854	29 989 989

1) Forskuddsbetalinger er utelatt fra fordringsposten i balansen ettersom dette er en analyse som kun kreves for finansielle instrumenter.

2) Lovpålagte forpliktelser er ekskludert fra "leverandørgjeld og annen gjeld" i balansen, da denne analysen kun kreves for finansielle instrumenter.





Alfaset Utvikling AS

Note 13 Finansielle instrumenter etter kategori - forts.

Følgende prinsipper for etterfølgende måling av finansielle instrumenter har blitt anvendt for finansielle instrumenter i balansen:

	Utlån og fordringer	Eiendeler til virkelig verdi over resultatet	Derivater benyttet for sikringsformål	Tilgjengelig for salg	Sum
Pr. 31. desember 2022					
Eiendeler					
Finansielle eiendeler tilgjengelig for salg	-	-	-	-	0
Derivater	-	-	-	-	0
Kundefordringer og andre fordringer 1)	-	956 136	-	-	956 136
Finansielle eiendeler til virkelig verdi over resultatet	-	-	-	-	0
Kontanter og kontantekvivalenter	-	-	-	-	0
Sum	0	956 136	0	0	956 136

	Forpliktelser til virkelig verdi over resultatet	Derivater benyttet for sikringsformål	Andre finansielle forpliktelser til amortisert kost	Sum
Forpliktelser				
Lån	-	-	-	0
Derivater	-	-	-	0
Leverandørgjeld og annen gjeld, 2)	27 684 631	-	1 044 618	28 729 249
Sum	27 684 631	0	1 044 618	28 729 249

1) Forskuddsbetalinger er utelatt fra fordringsposten i balansen ettersom dette er en analyse som kun kreves for finansielle instrumenter.

2) Lovpålagte forpliktelser er ekskludert fra "leverandørgjeld og annen gjeld" i balansen, da denne analysen kun kreves for finansielle instrumenter.





Verifikasjon

Transaksjon 09222115557512568560

Dokument

Alfaset Utvikling AS-2023-OffisieltRegnskap
Hoveddokument
13 sider
*Initiert på 2024-03-11 09:30:30 CET (+0100) av Inger
Johanne Øie (IJØ)*
Ferdigstilt den 2024-03-11 09:31:22 CET (+0100)

Initiativtaker

Inger Johanne Øie (IJØ)
RELOG AS
Organisasjonsnr. 927210975
inger.johanne.oie@relog.no

Underskriverne

Christian Wist (CW)
Alfaset Utvikling AS
Christian.wist@relog.no
+4745002360
Signert 2024-03-11 09:31:22 CET (+0100)

Denne verifiseringen ble utstedt av Scrive. Informasjon i kursiv har blitt verifisert trygt av Scrive. For mer informasjon/bevis som angår dette dokumentet, se de skjulte vedleggene. Bruk en PDF-leser, som Adobe Reader, som kan vise skjulte vedlegg for å se vedleggene. Vennligst merk at hvis du skriver ut dokumentet, kan ikke en utskrevet kopi verifiseres som original i henhold til bestemmelsene nedenfor, og at en enkel utskrift vil være uten innholdet i de skjulte vedleggene. Den digitale signeringsprosessen (elektronisk forsegling) garanterer at dokumentet og de skjulte vedleggene er originale, og dette kan dokumenteres matematisk og uavhengig av Scrive. Scrive tilbyr også en tjeneste som lar deg automatisk verifisere at dokumentet er originalt på: <https://scrive.com/verify>





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 Alfaset Utvikling AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Alfaset Utvikling AS som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling 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 2023 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar forenklet anvendelse av internasjonale regnskapsstandarder etter regnskapsloven § 3-9.

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 forenklet anvendelse av internasjonale regnskapsstandarder etter regnskapsloven § 3-9. 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 revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoen, 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, 14. mars 2024
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Christian Ronæss
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: GJFDD-PHPPZ-CSOVJ-KV4JM-TXE7D-E2168



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."

Christian Ronæss

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: 9578-5994-4-555967

IP: 147.161.xxx.xxx

2024-03-14 19:11:20 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: GJFDD-PHPPZ-CSOVJ-KV4IM-TXE7D-E2168

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>