



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 992 949 120
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: DEMAG UTVIKLING AS
Forretningsadresse: Teknologiveien 11
8517 NARVIK

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Gunnar Skålvold
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.03.2022

Grunnlag for avgivelse

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

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 24.05.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter	5	23 987 285	23 198 799
Sum inntekter		23 987 285	23 198 799
Kostnader			
Lønnskostnad	3		
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	6	6 222 000	6 343 912
Annen driftskostnad	3, 5	6 461 915	6 955 211
Sum kostnader		12 683 915	13 299 123
Driftsresultat		11 303 369	9 899 677
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt			210
Sum finansinntekter			210
Annen rentekostnad		7 366 265	8 413 822
Sum finanskostnader		7 366 265	8 413 822
Netto finans		-7 366 265	-8 413 612
Ordinært resultat før skattekostnad		3 937 104	1 486 065
Skattekostnad på ordinært resultat	4	866 632	327 292
Ordinært resultat etter skattekostnad		3 070 472	1 158 773
Årsresultat	7	3 070 472	1 158 773
Årsresultat etter minoritetsinteresser		3 070 472	1 158 773
Totalresultat		3 070 472	1 158 773
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		3 070 472	1 158 773
Sum overføringer og disponeringer		3 070 472	1 158 773



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Konsesjoner, patenter o.l.	6		25 000
Utsatt skattefordel	4	2 293 407	3 160 039
Sum immaterielle eiendeler		2 293 407	3 185 039
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom		337 359 175	343 540 130
Anlegg under utførelse		119 730	119 730
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr		19 600	25 700
Sum varige driftsmidler	1, 6	337 498 505	343 685 560
Finansielle anleggsmidler			
Andre langsiktige fordringer		2 096 537	2 445 953
Sum finansielle anleggsmidler		2 096 537	2 445 953
Sum anleggsmidler		341 888 449	349 316 552
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		658 469	1 779 600
Andre kortsiktige fordringer		27 709	29 170
Sum fordringer		686 177	1 808 770
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		743 731	1 146 573
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		743 731	1 146 573
Sum omløpsmidler		1 429 909	2 955 343
SUM EIENDELER		343 318 358	352 271 895



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	2	106 163 000	106 163 000
Beholdning av egne aksjer	2		
Sum innskutt egenkapital		106 163 000	106 163 000
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		7 587 237	10 657 709
Sum opptjent egenkapital		-7 587 237	-10 657 709
Sum egenkapital	7	98 575 763	95 505 291
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4		
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		221 000 000	231 000 000
Øvrig langsiktig gjeld		2 000 000	2 000 000
Sum annen langsiktig gjeld	1	223 000 000	233 000 000
Sum langsiktig gjeld		223 000 000	233 000 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		283 284	179 834
Betalbar skatt	4		
Skyldig offentlige avgifter		1 408 507	2 388 779
Annen kortsiktig gjeld	5	20 050 804	21 197 991
Sum kortsiktig gjeld		21 742 595	23 766 604
Sum gjeld		244 742 595	256 766 604
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		343 318 358	352 271 895
POSTER UTENOM BALANSEN			
Garantistillelser	1		
Pantstillelser	1		



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
---------------------	-------------	-------------	-------------



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 158693

Enheten

Organisasjonsnummer: 992 949 120
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: DEMAG UTVIKLING AS
Forretningsadresse: Teknologiveien 11
8517 NARVIK

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Gunnar Skålvold
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.03.2022

Revisjon

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

Grunnlag for avgivelse

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

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 23.03.2022



Organisasjonsnr: 992 949 120
DEMAG UTVIKLING AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter	5	23 987 285	23 198 799
Sum inntekter		23 987 285	23 198 799
Kostnader			
Lønnskostnad	3		
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	6	6 222 000	6 343 912
Annen driftskostnad	3, 5	6 461 915	6 955 211
Sum kostnader		12 683 915	13 299 123
Driftsresultat		11 303 369	9 899 677
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt			210
Sum finansinntekter			210
Annen rentekostnad		7 366 265	8 413 822
Sum finanskostnader		7 366 265	8 413 822
Netto finans		-7 366 265	-8 413 612
Ordinært resultat før skattekostnad		3 937 104	1 486 065
Skattekostnad på ordinært resultat	4	866 632	327 292
Ordinært resultat etter skattekostnad		3 070 472	1 158 773
Årsresultat	7	3 070 472	1 158 773
Årsresultat etter minoritetsinteresser		3 070 472	1 158 773
Totalresultat		3 070 472	1 158 773
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		3 070 472	1 158 773
Sum overføringer og disponeringer		3 070 472	1 158 773



Organisasjonsnr: 992 949 120
DEMAG UTVIKLING AS

BALANSE

Beløp i: NOK Note 2021 2020

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Konsesjoner, patenter o.l.	6		25 000
Utsatt skattefordel	4	2 293 407	3 160 039
Sum immaterielle eiendeler		2 293 407	3 185 039

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger o.a. fast eiendom		337 359 175	343 540 130
Anlegg under utførelse		119 730	119 730
Driftsløsøre, inventar o. a. utstyr		19 600	25 700
Sum varige driftsmidler	1, 6	337 498 505	343 685 560

Finansielle anleggsmidler

Andre langsiktige fordringer		2 096 537	2 445 953
Sum finansielle anleggsmidler		2 096 537	2 445 953
Sum anleggsmidler		341 888 449	349 316 552

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer		658 469	1 779 600
Andre kortsiktige fordringer		27 709	29 170
Sum fordringer		686 177	1 808 770

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o. l.		743 731	1 146 573
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		743 731	1 146 573

Sum omløpsmidler		1 429 909	2 955 343
-------------------------	--	------------------	------------------

SUM EIENDELER		343 318 358	352 271 895
----------------------	--	--------------------	--------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital



Aksjekapital	2	106 163 000	106 163 000
Beholdning av egne aksjer	2		
Sum innskutt egenkapital		106 163 000	106 163 000
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		7 587 237	10 657 709
Sum opptjent egenkapital		-7 587 237	-10 657 709
Sum egenkapital	7	98 575 763	95 505 291
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4		
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner		221 000 000	231 000 000
Øvrig langsiktig gjeld		2 000 000	2 000 000
Sum annen langsiktig gjeld	1	223 000 000	233 000 000
Sum langsiktig gjeld		223 000 000	233 000 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		283 284	179 834
Betalbar skatt	4		
Skyldig offentlige avgifter		1 408 507	2 388 779
Annen kortsiktig gjeld	5	20 050 804	21 197 991
Sum kortsiktig gjeld		21 742 595	23 766 604
Sum gjeld		244 742 595	256 766 604
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		343 318 358	352 271 895
POSTER UTENOM BALANSEN			
Garantistillelser	1		
Pantstillelser	1		



Organisasjonsnr: 992 949 120
DEMAG UTVIKLING AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
0.00

Omløpsmidler Startdato Sluttdato Endring

Skattemessig fremf.undersk. Startdato Sluttdato Endring

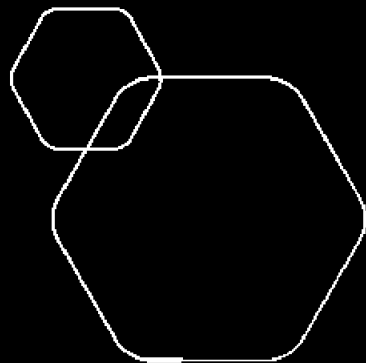
Kortsiktig gjeld Startdato Sluttdato Endring



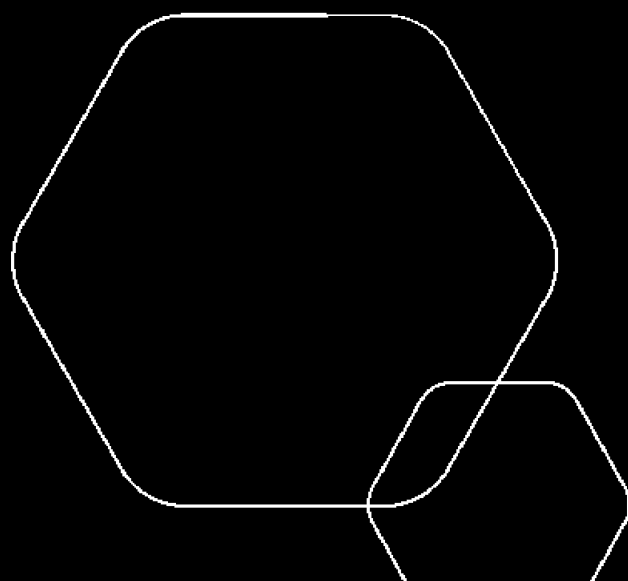
Legally signed by
Yngve Haldorsen
2022-03-15

Legally signed by
Gunnar Inge Skålvold
2022-03-15

Legally signed by
Magne Søvde
2022-03-15



Årsregnskap 2021 Demag Utvikling AS



Org.nr.: 992 949 120



Resultatregnskap			
Demag Utvikling AS			
Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2021	2020
Leieinntekter	5	23 987 285	23 198 799
Sum driftsinntekter		<u>23 987 285</u>	<u>23 198 799</u>
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	6	6 222 000	6 343 912
Annen driftskostnad	3, 5	6 461 915	6 955 211
Sum driftskostnader		<u>12 683 915</u>	<u>13 299 123</u>
Driftsresultat		<u>11 303 369</u>	<u>9 899 677</u>
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		0	210
Annen rentekostnad		7 366 265	8 413 822
Resultat av finansposter		<u>-7 366 265</u>	<u>-8 413 612</u>
Ordinært resultat før skattekostnad		3 937 104	1 486 065
Skattekostnad på ordinært resultat	4	866 632	327 292
Ordinært resultat		<u>3 070 472</u>	<u>1 158 773</u>
Årsresultat	7	<u>3 070 472</u>	<u>1 158 773</u>
Overføringer			
Avsatt til dekning av tidligere udekket tap		3 070 472	1 158 773
Sum overføringer		<u>3 070 472</u>	<u>1 158 773</u>



Balanse			
Demag Utvikling AS			
Eiendeler	Note	2021	2020
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Konsesjoner, patenter o.l.	6	0	25 000
Utsatt skattefordel	4	2 293 407	3 160 039
Sum immaterielle eiendeler		<u>2 293 407</u>	<u>3 185 039</u>
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom		337 359 175	343 540 130
Anlegg under utførelse		119 730	119 730
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr		19 600	25 700
Sum varige driftsmidler	1, 6	<u>337 498 505</u>	<u>343 685 560</u>
Finansielle anleggsmidler			
Andre langsiktige fordringer		2 096 537	2 445 953
Sum finansielle anleggsmidler		<u>2 096 537</u>	<u>2 445 953</u>
Sum anleggsmidler		<u>341 888 449</u>	<u>349 316 552</u>
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		658 469	1 779 600
Andre kortsiktige fordringer		27 709	29 170
Sum fordringer		<u>686 177</u>	<u>1 808 770</u>
Bankinnskudd, kontanter o.l.		743 731	1 146 573
Sum omløpsmidler		<u>1 429 909</u>	<u>2 955 343</u>
Sum eiendeler		<u>343 318 358</u>	<u>352 271 895</u>



Balanse			
Demag Utvikling AS			
Egenkapital og gjeld	Note	2021	2020
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	2	<u>106 163 000</u>	<u>106 163 000</u>
Sum innskutt egenkapital		<u>106 163 000</u>	<u>106 163 000</u>
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		<u>-7 587 237</u>	<u>-10 657 709</u>
Sum opptjent egenkapital		<u>-7 587 237</u>	<u>-10 657 709</u>
Sum egenkapital	7	<u>98 575 763</u>	<u>95 505 291</u>
Gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		221 000 000	231 000 000
Øvrig langsiktig gjeld		<u>2 000 000</u>	<u>2 000 000</u>
Sum annen langsiktig gjeld	1	<u>223 000 000</u>	<u>233 000 000</u>
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		283 284	179 834
Skyldig offentlige avgifter		1 408 507	2 388 779
Annen kortsiktig gjeld	5	<u>20 050 804</u>	<u>21 197 991</u>
Sum kortsiktig gjeld		<u>21 742 595</u>	<u>23 766 604</u>
Sum gjeld		<u>244 742 595</u>	<u>256 766 604</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>343 318 358</u>	<u>352 271 895</u>
Narvik, 15.03.2022			
<u>Magne Søvde</u> Styrets leder	<u>Yngve Haldorsen</u> Styremedlem	<u>Gunnar Skålvold</u> Styremedlem / daglig leder	
Demag Utvikling AS			Side 4



Noter

Demag Utvikling AS

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

Driftsinntekter

Resultatføring av inntekter skjer etterhvert som disse er opptjent.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reverseres i samme periode er utlignet og nettoført.

Klassifisering og vurdering av anleggsmidler

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Avskrivningsperioden for fast eiendom er dekomponert i en del som gjelder råbygget og en del som gjelder faste tekniske installasjoner. Varige driftsmidler nedskrives til gjenvinnbart beløp ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Nedskrivningen reverseres når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

Klassifisering og vurdering av omløpsmidler

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.



Noter

Demag Utvikling AS

Note 1 Pantstillelser og garantier

	31.12.2021	31.12.2020
Pantsikret gjeld, pantstillelser og garantier		
Langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	221 000 000	231 000 000
Sum	221 000 000	231 000 000
Regnskapsført verdi av pantsikrede eiendeler		
Driftsmidler	337 498 505	343 685 560
Sum	337 498 505	343 685 560

Pantesikret gjeld består av serielån med kr 221 000 000,-. Gjelden nedbetales med årlige avdrag a kr 10 000 000,- og restgjelden forfaller i sin helhet i 2024. Til låneengasjementet er det knyttet lånebetingelser som tilsier at egenkapital og ansvarlige lån skal utgjøre over 25%. Egenkapitalkravet er oppfylt per 31.12.2021.

Selskapet har ved avtale forpliktet seg til å bidra med kr 10 000 000,- til nødvendige infrastrukturtiltak rundt tomteområdet selskapet eier. Av forpliktelsen er kr 2 000 000,- gjort opp av tredjepart og følgelig balanseført i posten «Øvrig langsiktig gjeld». Resterende kr 8 000 000,- av forpliktelsen er ikke bokført, men den utløses straks angitte tiltak i henhold til avtale er utført av avtalepart og det er fremlagt ferdigattest. Infrastrukturen er tatt i bruk pr årsslutt 2021, men ferdigattest er ikke mottatt. Det forventes fremleggelse av ferdigattest våren 2022.

Note 2 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Demag Utvikling AS pr. 31.12 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	106 163	1 000,0	106 163 000
Sum	106 163		106 163 000

Eierstruktur

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
Coop Norge Eiendom AS	48 828	45,99	45,99
Coop Nord SA	34 393	32,40	32,40
Kubera AS	22 942	21,61	21,61
Totalt antall aksjer	106 163	100,00	100,00



Noter

Demag Utvikling AS

Note 3 Lønnskostnader

Demag Utvikling AS har ikke hatt lønns- eller personalkostnader i 2021 og det foreligger heller ingen slike forpliktelser. Selskapet har ikke egne ansatte. Administrasjon og forvaltning dekkes ved innleide tjenester.

Det er ikke gitt lån/sikkerhetsstiller til selskapets tillitsmenn.

Det er ikke utbetalt honorar til selskapets styre i 2021 .

Note 4 Skatt

Årets skattekostnad	2021	2020
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skattefordel	866 632	327 292
Skattekostnad ordinært resultat	866 632	327 292

Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	3 937 104	1 486 065
Permanente forskjeller	2 132	1 627
Endring i midlertidige forskjeller	-1 722 747	-2 235 310
Anvendelse av fremførbart underskudd	-2 216 489	0
Skattepliktig inntekt	0	-747 618

Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	0
Sum betalbar skatt i balansen	0	0

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	22 581 420	20 556 101	-2 025 320
Gevinst – og tapskonto	1 210 290	1 512 863	302 573
Sum	23 791 710	22 068 964	-1 722 747
Akkumulert fremførbart underskudd	-34 216 288	-36 432 777	-2 216 489
Grunnlag for utsatt skattefordel	-10 424 578	-14 363 814	-3 939 236
Utsatt skattefordel (22 %)	-2 293 407	-3 160 039	-866 632



Noter

Demag Utvikling AS

Note 5 Transaksjoner med nærstående

I posten "Annen driftskostnad" inngår forvaltningshonorar med kr 831 817,-. Selskapet kjøper forvaltningstjenester fra selskap som er aksjonær. Honoraret er fastsatt etter markedsvilkår.

I posten "Annen driftskostnad" inngår driftsteknikertjenester med kr 534 584,-. Selskapet kjøper driftstekniske tjenester fra selskap eid av aksjonær. Honoraret er fastsatt etter markedsvilkår.

I posten "Annen driftskostnad" inngår konsulenthonorar med kr 600 000,- som gjelder innleie av daglig leder for utførelse av nærmere angitte tjenester i rolle som daglig leder. Selskapet kjøper konsulenttjenestene fra selskap eid av daglig leder/styremedlem.

Selskapet leier ut lokaler i 1. etg til aksjonær. Leieavtalene er fastsatt på markedsvilkår.

I posten «Annen kortsiktig gjeld» inngår gjeld til aksjonær med kr 18 130 801,-. Gjelden er renteberegnet i 2021.

Note 6 Varige driftsmidler og immaterielle eiendeler

	Konsesjoner, patenter o.l	Fast eiendom	Fast teknisk installasjon	Tomt o.l	Inventar, løsøre o.l	Sum
Anskaffelseskost	1 500 023	259 018 577	48 959 904	58 150 570	116 408 367	367 745 482
Tilgang		9 945	0	0		9 945
Avgang						0
Akk. avskr.	1 500 023	18 034 076	9 630 804	1 096 441	115 308 30	376 652
Bokført verdi	0	240 994 446	39 329 100	57 054 129	1 100 337	378 775
Årets ord. avskr.	25 000	3 346 100	2 447 800	399 600	3 500	6 222 000
Sats	10%	1%	5%	0-2%	10%	

Konsesjoner, patenter og lignende gjelder forretningskonsept i tilknytning til etablering av varehuset.

Bokført verdi av anlegg under utførelse utgjør kr 119 730,- pr 31.12.2021.

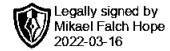


Noter

Demag Utvikling AS

Note 7 Egenkapital

	Aksjekapital	Udekket tap	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2020	106 163 000	-10 657 709	95 505 291
Årets resultat		3 070 472	3 070 472
Pr 31.12.2021	106 163 000	-7 587 237	98 575 763



Legally signed by
Mikael Falch Hope
2022-03-16

Hålogaland Revisjon

statsautoriserte revisorer

Hålogaland Revisjon AS Org.nr 934 147 014
Dronningensgate 33 • Postboks 444, N-8506 Narvik
Telefon: +47 76 96 65 55
E-mail: narvik@halogalandrevisjon.no
Autorisert regnskapsfører

Oppdragsansvarlige revisorer:
Statsautoriserte revisorer Tore Aleksander Hanssen,
Mikael Falch Hope og Steinar Finstad
Medlemmer av Den Norske Revisorforening

Til generalforsamlingen i
Demag Utvikling AS

REVISORS BERETNING

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for *Demag Utvikling AS* som viser et overskudd på kr 3 070 472,-. 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 er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene International Standards and 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.

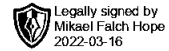
Styrets og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.



Hålogaland Revisjon



Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Narvik, 16. mars 2022

Hålogaland Revisjon AS

Mikael Falch Hope

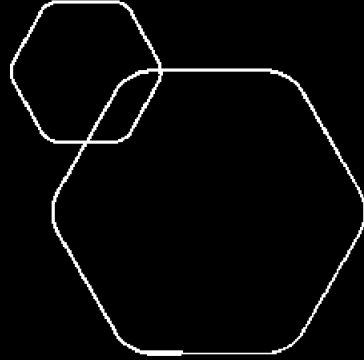
*Statsautorisert revisor
elektronisk signert*



 Legally signed by
Yngve Haldorsen
2022-03-15

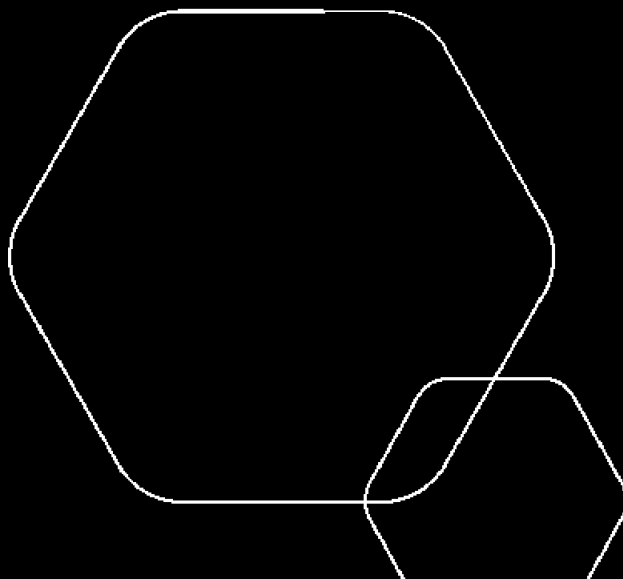
 Legally signed by
Gunnar Inge Skålvold
2022-03-15

 Legally signed by
Magne Søvde
2022-03-15



Årsregnskap 2021

Demag Utvikling AS



Org.nr.: 992 949 120



Resultatregnskap			
Demag Utvikling AS			
Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2021	2020
Leieinntekter	5	23 987 285	23 198 799
Sum driftsinntekter		<u>23 987 285</u>	<u>23 198 799</u>
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	6	6 222 000	6 343 912
Annen driftskostnad	3, 5	6 461 915	6 955 211
Sum driftskostnader		<u>12 683 915</u>	<u>13 299 123</u>
Driftsresultat		<u>11 303 369</u>	<u>9 899 677</u>
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		0	210
Annen rentekostnad		7 366 265	8 413 822
Resultat av finansposter		<u>-7 366 265</u>	<u>-8 413 612</u>
Ordinært resultat før skattekostnad		3 937 104	1 486 065
Skattekostnad på ordinært resultat	4	866 632	327 292
Ordinært resultat		<u>3 070 472</u>	<u>1 158 773</u>
Årsresultat	7	<u>3 070 472</u>	<u>1 158 773</u>
Overføringer			
Avsatt til dekning av tidligere udekket tap		3 070 472	1 158 773
Sum overføringer		<u>3 070 472</u>	<u>1 158 773</u>



Balanse			
Demag Utvikling AS			
Eiendeler	Note	2021	2020
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Konsesjoner, patenter o.l.	6	0	25 000
Utsatt skattefordel	4	2 293 407	3 160 039
Sum immaterielle eiendeler		<u>2 293 407</u>	<u>3 185 039</u>
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom		337 359 175	343 540 130
Anlegg under utførelse		119 730	119 730
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr		19 600	25 700
Sum varige driftsmidler	1, 6	<u>337 498 505</u>	<u>343 685 560</u>
Finansielle anleggsmidler			
Andre langsiktige fordringer		2 096 537	2 445 953
Sum finansielle anleggsmidler		<u>2 096 537</u>	<u>2 445 953</u>
Sum anleggsmidler		<u>341 888 449</u>	<u>349 316 552</u>
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		658 469	1 779 600
Andre kortsiktige fordringer		27 709	29 170
Sum fordringer		<u>686 177</u>	<u>1 808 770</u>
Bankinnskudd, kontanter o.l.		743 731	1 146 573
Sum omløpsmidler		<u>1 429 909</u>	<u>2 955 343</u>
Sum eiendeler		<u>343 318 358</u>	<u>352 271 895</u>



Balanse

Demag Utvikling AS

Egenkapital og gjeld	Note	2021	2020
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	2	106 163 000	106 163 000
Sum innskutt egenkapital		<u>106 163 000</u>	<u>106 163 000</u>
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		-7 587 237	-10 657 709
Sum opptjent egenkapital		<u>-7 587 237</u>	<u>-10 657 709</u>
Sum egenkapital	7	<u>98 575 763</u>	<u>95 505 291</u>
Gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		221 000 000	231 000 000
Øvrig langsiktig gjeld		2 000 000	2 000 000
Sum annen langsiktig gjeld	1	<u>223 000 000</u>	<u>233 000 000</u>
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		283 284	179 834
Skyldig offentlige avgifter		1 408 507	2 388 779
Annen kortsiktig gjeld	5	20 050 804	21 197 991
Sum kortsiktig gjeld		<u>21 742 595</u>	<u>23 766 604</u>
Sum gjeld		<u>244 742 595</u>	<u>256 766 604</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>343 318 358</u>	<u>352 271 895</u>

Narvik, 15.03.2022

Magne Søvde
Styrets leder

Yngve Haldorsen
Styremedlem

Gunnar Skålvold
Styremedlem / daglig leder



Noter

Demag Utvikling AS

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

Driftsinntekter

Resultatføring av inntekter skjer etterhvert som disse er opptjent.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reverseres i samme periode er utlignet og nettoført.

Klassifisering og vurdering av anleggsmidler

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Avskrivningsperioden for fast eiendom er dekomponert i en del som gjelder råbygget og en del som gjelder faste tekniske installasjoner. Varige driftsmidler nedskrives til gjenvinnbart beløp ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Nedskrivningen reverseres når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

Klassifisering og vurdering av omløpsmidler

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.



Noter

Demag Utvikling AS

Note 1 Pantstillelser og garantier

	31.12.2021	31.12.2020
Pantsikret gjeld, pantstillelser og garantier		
Langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	221 000 000	231 000 000
Sum	221 000 000	231 000 000
Regnskapsført verdi av pantsikrede eiendeler		
Driftsmidler	337 498 505	343 685 560
Sum	337 498 505	343 685 560

Pantesikret gjeld består av serielån med kr 221 000 000,-. Gjelden nedbetales med årlige avdrag a kr 10 000 000,- og restgjelden forfaller i sin helhet i 2024. Til låneengasjementet er det knyttet lånebetingelser som tilsier at egenkapital og ansvarlige lån skal utgjøre over 25%. Egenkapitalkravet er oppfylt per 31.12.2021.

Selskapet har ved avtale forpliktet seg til å bidra med kr 10 000 000,- til nødvendige infrastrukturtiltak rundt tomteområdet selskapet eier. Av forpliktelsen er kr 2 000 000,- gjort opp av tredjepart og følgelig balanseført i posten «Øvrig langsiktig gjeld». Resterende kr 8 000 000,- av forpliktelsen er ikke bokført, men den utløses straks angitte tiltak i henhold til avtale er utført av avtalepart og det er fremlagt ferdigattest. Infrastrukturen er tatt i bruk pr årsslutt 2021, men ferdigattest er ikke mottatt. Det forventes fremleggelse av ferdigattest våren 2022.

Note 2 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Demag Utvikling AS pr. 31.12 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	106 163	1 000,0	106 163 000
Sum	106 163		106 163 000

Eierstruktur

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
Coop Norge Eiendom AS	48 828	45,99	45,99
Coop Nord SA	34 393	32,40	32,40
Kubera AS	22 942	21,61	21,61
Totalt antall aksjer	106 163	100,00	100,00



Noter

Demag Utvikling AS

Note 3 Lønnskostnader

Demag Utvikling AS har ikke hatt lønns- eller personalkostnader i 2021 og det foreligger heller ingen slike forpliktelser. Selskapet har ikke egne ansatte. Administrasjon og forvaltning dekkes ved innleide tjenester.

Det er ikke gitt lån/sikkerhetsstiller til selskapets tillitsmenn.

Det er ikke utbetalt honorar til selskapets styre i 2021 .

Note 4 Skatt

Årets skattekostnad	2021	2020
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skattefordel	866 632	327 292
Skattekostnad ordinært resultat	866 632	327 292

Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	3 937 104	1 486 065
Permanente forskjeller	2 132	1 627
Endring i midlertidige forskjeller	-1 722 747	-2 235 310
Anvendelse av fremførbart underskudd	-2 216 489	0
Skattepliktig inntekt	0	-747 618

Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	0
Sum betalbar skatt i balansen	0	0

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	22 581 420	20 556 101	-2 025 320
Gevinst – og tapskonto	1 210 290	1 512 863	302 573
Sum	23 791 710	22 068 964	-1 722 747

Akkumulert fremførbart underskudd	-34 216 288	-36 432 777	-2 216 489
Grunnlag for utsatt skattefordel	-10 424 578	-14 363 814	-3 939 236

Utsatt skattefordel (22 %)	-2 293 407	-3 160 039	-866 632
-----------------------------------	-------------------	-------------------	-----------------



Noter

Demag Utvikling AS

Note 5 Transaksjoner med nærstående

I posten "Annen driftskostnad" inngår forvaltningshonorar med kr 831 817,-. Selskapet kjøper forvaltningstjenester fra selskap som er aksjonær. Honoraret er fastsatt etter markedsvilkår.

I posten "Annen driftskostnad" inngår driftsteknikertjenester med kr 534 584,-. Selskapet kjøper driftstekniske tjenester fra selskap eid av aksjonær. Honoraret er fastsatt etter markedsvilkår.

I posten "Annen driftskostnad" inngår konsulenthonorar med kr 600 000,- som gjelder innleie av daglig leder for utførelse av nærmere angitte tjenester i rolle som daglig leder. Selskapet kjøper konsulenttjenestene fra selskap eid av daglig leder/styremedlem.

Selskapet leier ut lokaler i 1. etg til aksjonær. Leieavtalene er fastsatt på markedsvilkår.

I posten «Annen kortsiktig gjeld» inngår gjeld til aksjonær med kr 18 130 801,-. Gjelden er renteberegnet i 2021.

Note 6 Varige driftsmidler og immaterielle eiendeler

	Konsesjoner, patenter o.l	Fast eiendom	Fast teknisk installasjon	Tomt o.l	Inventar, løsøre o.l	Sum
Anskaffelseskost	1 500 023	259 018 577	48 959 904	58 150 570	116 408	367 745 482
Tilgang		9 945	0	0		9 945
Avgang						0
Akk. avskr.	1 500 023	18 034 076	9 630 804	1 096 441	115 308	30 376 652
Bokført verdi	0	240 994 446	39 329 100	57 054 129	1 100	337 378 775
Årets ord. avskr.	25 000	3 346 100	2 447 800	399 600	3 500	6 222 000
Sats	10%	1%	5%	0-2%	10%	

Konsesjoner, patenter og lignende gjelder forretningskonsept i tilknytning til etablering av varehuset.

Bokført verdi av anlegg under utførelse utgjør kr 119 730,- pr 31.12.2021.



Noter

Demag Utvikling AS

Note 7 Egenkapital

	Aksjekapital	Udekket tap	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2020	106 163 000	-10 657 709	95 505 291
Årets resultat		3 070 472	3 070 472
Pr 31.12.2021	106 163 000	-7 587 237	98 575 763