



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 945 509 554  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: INSTANES EIENDOM AS  
Forretningsadresse: c/o Marit K Instanes  
Strandgaten 209  
5004 BERGEN

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Marit Kristin Wolffenstein Instanes  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.06.2022

### 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, 24.03.2023



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Leieinntekter fast eiendom	1	-26 702	1 992 853
<b>Sum inntekter</b>		<b>-26 702</b>	<b>1 992 853</b>
<b>Kostnader</b>			
Kostnader ved Sameiet Storetveit Prosjekt		-32 736	166 756
Avskrivning på varige driftsmidler	4	108 803	110 574
Annen driftskostnad		960 405	363 055
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 036 472</b>	<b>640 385</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-1 063 174</b>	<b>1 352 467</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datter-/tilknyttet selskap		1 707 881	
Inntekt på andre investeringer		121 938	
Annen renteinntekt		3 172	45 137
Annen finansinntekt		21 465 718	89 323
Verdiøkning av finansielle instrumenter		414 090	242 528
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>23 712 798</b>	<b>376 988</b>
Verdireduksjon av finansielle instrumenter		63 160	493 045
Annen rentekostnad		253 699	520 658
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>316 859</b>	<b>1 013 703</b>
<b>Netto finans</b>		<b>23 395 939</b>	<b>-636 715</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>22 332 764</b>	<b>715 752</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	6, 7	-219 179	195 056
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>22 551 943</b>	<b>520 696</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>22 551 943</b>	<b>520 696</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Ordinært utbytte		7 680 000	
Annen egenkapital		14 871 943	520 696



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Sum overføringer og disponeringer	9	22 551 943	520 696



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	6, 7	326 580	107 400
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>326 580</b>	<b>107 400</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4	581 984	681 921
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lign.	4		8 866
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>581 984</b>	<b>690 787</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i tilknyttet selskap	5	12 507 500	14 333 411
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet		1 460 651	5 324 596
Andre fordringer		95 812	
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>14 063 963</b>	<b>19 658 007</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>14 972 527</b>	<b>20 456 193</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Prosjekter i arbeid	3	9 401 557	9 401 557
<b>Sum varer</b>		<b>9 401 557</b>	<b>9 401 557</b>
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			146 172
Andre fordringer	11	136 589	283 532
<b>Sum fordringer</b>		<b>136 589</b>	<b>429 704</b>
<b>Investeringer</b>			
Markedsbaserte aksjer		4 327 306	1 629 236
<b>Sum investeringer</b>		<b>4 327 306</b>	<b>1 629 236</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		6 429 918	4 406 625
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>6 429 918</b>	<b>4 406 625</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Sum omløpsmidler		20 295 371	15 867 122
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>35 267 898</b>	<b>36 323 315</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital (25200 aksjer a kr.7,00)	8, 9	176 400	176 400
Overkurs	9	30 000	30 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>206 400</b>	<b>206 400</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	9	23 125 372	8 253 429
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>23 125 372</b>	<b>8 253 429</b>
<b>Sum egenkapital</b>	9	<b>23 331 772</b>	<b>8 459 829</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner			11 600 000
Øvrig langsiktig gjeld			4 599 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>			<b>16 199 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>16 199 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		348 801	33 632
Betalbar skatt	6		158 085
Annen kortsiktig gjeld		11 587 324	11 472 770
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>11 936 125</b>	<b>11 664 487</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>11 936 125</b>	<b>27 863 487</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>35 267 898</b>	<b>36 323 315</b>



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
---------------------	-------------	-------------	-------------

---



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 699616

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 945 509 554  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: INSTANES EIENDOM AS  
Forretningsadresse: c/o Marit K Instanes  
Strandgaten 209  
5004 BERGEN

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

**Konsern**

Morselskap i konsern: Nei

**Regnskapsregler**

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

**Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ**

Bekreftet av representant for selskapet: Marit Kristin Wolffenstein Instanes  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.06.2022

**Grunnlag for avgivelse**

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

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

Brønnøysundregistrene, 23.07.2022



Organisasjonsnr: 945 509 554  
INSTANES EIENDOM AS

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Leieinntekter fast eiendom	1	-26 702	1 992 853
<b>Sum inntekter</b>		<b>-26 702</b>	<b>1 992 853</b>
<b>Kostnader</b>			
Kostnader ved Sameiet			
Storetveit Prosjekt		-32 736	166 756
Avskrivning på varige driftsmidler	4	108 803	110 574
Annen driftskostnad		960 405	363 055
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 036 472</b>	<b>640 385</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-1 063 174</b>	<b>1 352 467</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datter-/tilknyttet selskap		1 707 881	
Inntekt på andre investeringer		121 938	
Annen renteinntekt		3 172	45 137
Annen finansinntekt		21 465 718	89 323
Verdiøkning av finansielle instrumenter		414 090	242 528
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>23 712 798</b>	<b>376 988</b>
Verdireduksjon av finansielle instrumenter		63 160	493 045
Annen rentekostnad		253 699	520 658
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>316 859</b>	<b>1 013 703</b>
<b>Netto finans</b>		<b>23 395 939</b>	<b>-636 715</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
Skattekostnad på ordinært resultat	6, 7	-219 179	195 056
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>22 551 943</b>	<b>520 696</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>22 551 943</b>	<b>520 696</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Ordinært utbytte		7 680 000	
Annen egenkapital		14 871 943	520 696
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>	9	<b>22 551 943</b>	<b>520 696</b>





Organisasjonsnr: 945 509 554  
INSTANES EIENDOM AS

## BALANSE

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	6, 7	326 580	107 400
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>326 580</b>	<b>107 400</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4	581 984	681 921
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lign.	4		8 866
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>581 984</b>	<b>690 787</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i tilknyttet selskap	5	12 507 500	14 333 411
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet		1 460 651	5 324 596
Andre fordringer		95 812	
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>14 063 963</b>	<b>19 658 007</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>14 972 527</b>	<b>20 456 193</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Prosjekter i arbeid	3	9 401 557	9 401 557
<b>Sum varer</b>		<b>9 401 557</b>	<b>9 401 557</b>
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			146 172
Andre fordringer	11	136 589	283 532
<b>Sum fordringer</b>		<b>136 589</b>	<b>429 704</b>
<b>Investeringer</b>			
Markedsbaserte aksjer		4 327 306	1 629 236
<b>Sum investeringer</b>		<b>4 327 306</b>	<b>1 629 236</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		6 429 918	4 406 625
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>6 429 918</b>	<b>4 406 625</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>20 295 371</b>	<b>15 867 122</b>



<b>SUM EIENDELER</b>		<b>35 267 898</b>	<b>36 323 315</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital (25200 aksjer a kr.7,00)	8, 9	176 400	176 400
Overkurs	9	30 000	30 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>206 400</b>	<b>206 400</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	9	23 125 372	8 253 429
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>23 125 372</b>	<b>8 253 429</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>9</b>	<b>23 331 772</b>	<b>8 459 829</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner			11 600 000
Øvrig langsiktig gjeld			4 599 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>			<b>16 199 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>16 199 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		348 801	33 632
Betalbar skatt	6		158 085
Annen kortsiktig gjeld		11 587 324	11 472 770
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>11 936 125</b>	<b>11 664 487</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>11 936 125</b>	<b>27 863 487</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>35 267 898</b>	<b>36 323 315</b>



Organisasjonsnr: 945 509 554  
INSTANES EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper  
Se filvedlegg.

Note  
2

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Note  
2

Spesifisering av resultatregnskapet

Lønnskostnader

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

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets





 BankID Signing  
Randi Elisabeth Instanes  
2022-07-05

 BankID Signing  
Marit Kristin Instanes  
2022-07-05

 BankID Signing  
Arne Instanes  
2022-07-06

**Årsoppgjør for 2021**

**INSTANES EIENDOM AS  
5072 BERGEN**

Innhold

Resultatregnskap

Balanse

Noter

Revisjonsberetning



## Resultatregnskap for 2021 INSTANES EIENDOM AS



	Note	2021	2020
Leieinntekter fast eiendom	1	(26 702)	1 992 853
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>(26 702)</b>	<b>1 992 853</b>
Kostnader ved Sameiet Storetveit Prosjekt		32 736	(166 756)
Avskrivning på varige driftsmidler	4	(108 803)	(110 574)
Annen driftskostnad		(960 405)	(363 055)
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>(1 036 472)</b>	<b>(640 385)</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>(1 063 174)</b>	<b>1 352 467</b>
Inntekt på investering i datter-/tilknyttet selskap		1 707 881	0
Inntekt på andre investeringer		121 938	0
Annen renteinntekt		3 172	45 137
Annen finansinntekt		21 465 718	89 323
Verdiøkning av finansielle instrumenter		414 090	242 528
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>23 712 798</b>	<b>376 988</b>
Verdireduksjon av finansielle instrumenter		(63 160)	(493 045)
Annen rentekostnad		(253 699)	(520 658)
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>(316 859)</b>	<b>(1 013 703)</b>
<b>Netto finans</b>		<b>23 395 939</b>	<b>(636 715)</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>22 332 764</b>	<b>715 752</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	6, 7	219 179	(195 056)
<b>Ordinært resultat</b>		<b>22 551 943</b>	<b>520 696</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>22 551 943</b>	<b>520 696</b>
<b>Overføringer</b>			
Utbytte / tilleggsutbytte		7 680 000	0
Annen egenkapital		14 871 943	520 696
<b>Sum</b>	9	<b>22 551 943</b>	<b>520 696</b>



## Balanse pr. 31. desember 2021 INSTANES EIENDOM AS



	Note	2021	2020
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	6, 7	326 580	107 400
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>326 580</b>	<b>107 400</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4	581 984	681 921
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lign.	4	0	8 866
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>581 984</b>	<b>690 787</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i tilknyttet selskap	5	12 507 500	14 333 411
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet		1 460 651	5 324 596
Andre fordringer		95 812	0
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>14 063 963</b>	<b>19 658 007</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>14 972 527</b>	<b>20 456 193</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
Prosjekter i arbeid	3	9 401 557	9 401 557
<b>Sum prosjekter i arbeid</b>		<b>9 401 557</b>	<b>9 401 557</b>
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		0	146 172
Andre fordringer	11	136 589	283 532
<b>Sum fordringer</b>		<b>136 589</b>	<b>429 704</b>
<b>Investeringer</b>			
Markedsbaserte aksjer		4 327 306	1 629 236
<b>Sum investeringer</b>		<b>4 327 306</b>	<b>1 629 236</b>
Bankinnskudd, kontanter og lignende		6 429 918	4 406 625
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>6 429 918</b>	<b>4 406 625</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>20 295 371</b>	<b>15 867 122</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>35 267 898</b>	<b>36 323 315</b>



## Balanse pr. 31. desember 2021 INSTANES EIENDOM AS

 BankID Signing  
Randi Elisabet Instanes  
2022-07-05  
 BankID Signing  
Marit Kristin Instanes  
2022-07-05  
 BankID Signing  
Arne Instanes  
2022-07-06

	Note	2021	2020
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital (25200 aksjer a kr.7,00)	8, 9	176 400	176 400
Overkurs	9	30 000	30 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>206 400</b>	<b>206 400</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	9	23 125 372	8 253 429
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>23 125 372</b>	<b>8 253 429</b>
<b>Sum egenkapital</b>	9	<b>23 331 772</b>	<b>8 459 829</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		0	11 600 000
Øvrig langsiktig gjeld		0	4 599 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>16 199 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>16 199 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		348 801	33 632
Betalbar skatt	6	0	158 085
Annen kortsiktig gjeld		11 587 324	11 472 770
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>11 936 125</b>	<b>11 664 487</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>11 936 125</b>	<b>27 863 487</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>35 267 898</b>	<b>36 323 315</b>

Bergen, 30 / 06 2022  
I styret for Instanes Eiendom AS

Arne Instanes  
styrets leder

Marit Kristin Wolffenstein Instanes  
styremedlem / daglig leder

Randi Elisabet Instanes  
styremedlem



## Noter 2021 INSTANES EIENDOM AS



### Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

#### Salgsinntekter

Husleie og andre inntekter inntektsføres i tråd med inntjeningen.

#### Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen. Anleggsmidler er eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld med unntak av andre avsetninger balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

#### Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

#### Prosjekter i arbeid

Prosjekter i arbeid gjelder utvikling av en eiendom og balanseføres til kostpris.

#### Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlenes levetid dersom de har antatt levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 15.000. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

#### Forøvrig er følgende regnskapsprinsipper anvendt:

FIFO-metoden for tilordning av anskaffelseskost for ombyttbare finansielle eiendeler, markedsbaserte finansielle omløpsmidler er balanseført til virkelig verdi og kostmetoden er benyttet for investeringer i datterselskap/tilknyttet selskap.

#### 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 skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og skattevirkningen er beregnet på nettogrunnlaget.

Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2020 til 2021.



## Note 2 - Antall årsverk

Selskapet har ikke hatt noen årsverk sysselsatt i regnskapsåret.

 BankID Signing  
Randi Elisabeth Instanes  
2022-07-05

 BankID Signing  
Marit Kristin Instanes  
2022-07-05

 BankID Signing  
Arne Instanes  
2022-07-06

## Note 3 - Prosjekter i arbeid

Prosjekter i arbeid består av en eiendom på Vinnestredet i Austevoll kommune, hvor Marit Instanes innehar grunnbokshjemmelen. Verdien er betinget av at planene og utvikling av prosjektet blir gjennomført.

## Note 4 - Spesifikasjon av varige driftsmidler

	Tomter	Bygning og annen fast eiendom	Driftsløsøre, inventar o.l	Sum
Anskaffelseskost 01.01.2021	819 135	3 231 272	53 186	4 103 593
Tilgang i året	0	0	0	0
Avgang i året	0	0	0	0
<b>Anskaffelseskost 31.12.2021</b>	<b>819 135</b>	<b>3 231 272</b>	<b>53 186</b>	<b>4 103 593</b>
Akk. av- og nedskr. 01.01.2021	(819 135)	(2 549 351)	(44 320)	(3 412 806)
Akkumulerte avskr. 31.12.2021		(2 649 288)	(53 186)	(2 702 474)
Akkumulerte nedskr. 31.12.2021	(819 135)			(819 135)
<b>Balansført verdi pr. 31.12.2021</b>	<b>0</b>	<b>581 984</b>	<b>0</b>	<b>581 984</b>
Årets avskrivninger		(99 937)	(8 866)	(108 803)
Økonomisk levetid		10 - 50 år	5 år	
<b>Avskrivningsplan: Lineær</b>		<b>2 - 10 %</b>	<b>20 %</b>	

## Note 5 - Investeringer i tilknyttet selskap

Foretaksnavn	Foretakssted	Eierandel/ stemmeandel	Selskapets egenkapital "31. desember 2021"	Selskapets resultat for 2021
CS-Eiendom AS	Bergen	50 %	2 934 617	8 481
V.I.T. Bolig AS*	Bergen	25 %	- 30 000	0

\* 2020-tall

## Note 6 - Skatt

	2021	2020
Ordinært resultat før skattekostnad	22 332 764	715 752
+/- Permanente forskjeller	(23 329 037)	170 869
+/- Årets endring i midlertidige forskjeller	209 349	(168 051)
<b>Årets skattegrunnlag</b>	<b>(786 923)</b>	<b>718 570</b>
Betalbar inntektsskatt for selskapet basert på 22%		158 085
Sum		158 085
+/- For lite (for mye) avsatt skatt tidligere år	1	
+/- Endring i utsatt skatt	(219 180)	36 971
<b>Skattekostnad i resultatregnskapet</b>	<b>(219 179)</b>	<b>195 056</b>
Betalbar skatt i skattekostnad		158 085
<b>Betalbar skatt i balansen</b>	<b>0</b>	<b>158 085</b>



BankID Signing  
Randi Elisabeth Instanes  
2022-07-05

BankID Signing  
Marit Kristin Instanes  
2022-07-05

BankID Signing  
Arne Instanes  
2022-07-06

## Note 7 - Midl. forskjeller - Utsatt skatt/skattefordel

Utsatt skatt/utsatt skattefordel i balansen avsettes på grunnlag av forskjeller mellom regnskapsmessige skattemessige verdier i henhold til norsk regnskapsstandard for skatt. Midlertidige skatteøkende og skattereduserende forskjeller som kan utlignes er nettopført.

Midlertidige forskjeller knyttet til:	01.01.2021	31.12.2021	Endring
Anleggsmidler	(1 234 317)	(1 298 273)	63 956
Kortsiktig gjeld	(4 794)	0	(4 794)
Gevinst- og tapskonto	750 928	600 741	150 187
Skattemessig fremførbart underskudd	0	(786 923)	786 923
Sum midlertidige forskjeller	(488 183)	(1 484 455)	996 272
<b>Utsatt skattefordel 31.12.21. basert på 22%</b>	<b>(107 400)</b>	<b>(326 580)</b>	<b>219 180</b>

## Note 8 - Aksjekapital og aksjonærer

Aksjeklasse	Antall aksjer	Pålydende	Bokført verdi
A-aksjer	6 000	7,00	42 000,00
B-aksjer	19 200	7,00	134 400,00
<b>Sum</b>	<b>25 200</b>		<b>176 400,00</b>

Aksjeeier	Antall aksjer	Eierandel	Aksjeklasse
Randi E. Instanes	6 400	25,40%	B-aksjer
MKI Invest AS	6 395	25,38%	B-aksjer
Wolffenstein AS	6 395	25,38%	B-aksjer
Randi E. Instanes	2 000	7,94%	A-aksjer
MKI Invest AS	1 900	7,54%	A-aksjer
Wolffenstein AS	1 900	7,54%	A-aksjer
Arne Instanes	100	0,40%	A-aksjer
Marit Kristin Instanes	100	0,40%	A-aksjer
Arne Instanes	5	0,02%	B-aksjer
Marit Kristin Instanes	5	0,02%	B-aksjer
<b>Totalt antall aksjer</b>	<b>25 200</b>	<b>100,00%</b>	

## Note 9 - Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen EK	Sum
Egenkapital 01.01.2021	176 400	30 000	8 253 429	8 459 829
Årets resultat			22 551 943	22 551 943
Avsatt utbytte			(7 680 000)	(7 680 000)
<b>Egenkapital 31.12.2021</b>	<b>176 400</b>	<b>30 000</b>	<b>23 125 372</b>	<b>23 331 772</b>



## Note 10 - Konsern, tilknyttet selskap mv.

### Fordringer

	2021
V.I.T Bolig AS	1 460 651
<b>Sum</b>	<b>1 460 651</b>

### Gjeld

	2021
Randi Elisabeth Instanes	(2 583 775)
MKI-Invest AS	(2 558 000)
Wolffenstein AS	(4 103 000)
Marit Kristin Wolffenstein Instanes	(2 192 245)
Arne Instanes	(30 125)
<b>Sum</b>	<b>(11 467 145)</b>

 BankID Signing  
Randi Elisabeth Instanes  
2022-07-05

 BankID Signing  
Marit Kristin Instanes  
2022-07-05

 BankID Signing  
Arne Instanes  
2022-07-06

## Note 11 - Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer

Selskapet har ikke gitt lån eller sikkerhetsstillelse til medlemmer av styrende organer.



Til generalforsamlingen i Instanes Eiendom AS

## Uavhengig revisors beretning for 2021

### Konklusjon

Vi har revidert Instanes Eiendom AS sitt årsregnskap som viser et overskudd på NOK 22 551 943. 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 resultat 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.

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Bergen, 30.06.2022  
Collegium Revisjon AS

Anne Mette Lyssand  
*statsautorisert revisor*