



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

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: Forenklet IFRS

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Tone Skjærvø
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 09.03.2022

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, 23.06.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Husleieinntekter	2	2 320 596	2 281 644
Verdiendring investeringseiendom	3	1 100 000	500 000
Andre driftsinntekter		500	500
Sum inntekter		3 421 096	2 782 144
Kostnader			
Annen driftskostnad	4, 5	92 603	169 962
Sum kostnader		92 603	169 962
Driftsresultat		3 328 493	2 612 182
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	8		
Rentekostnad til foretak i samme konsern	6	526 586	600 703
Sum finanskostnader		526 586	600 703
Netto finans		-526 586	-600 703
Ordinært resultat før skattekostnad		2 801 907	2 011 479
Skattekostnad på ordinært resultat	7		
Ordinært resultat etter skattekostnad		2 801 907	2 011 479
Skattekostnad på ordinært resultat	7	616 419	442 526
Årsresultat		2 185 488	1 568 953
Årsresultat etter minoritetsinteresser		2 185 488	1 568 953
Totalresultat		2 185 488	1 568 953
Overføringer og disponeringer			
Overført fond for urealiserte gevinster		858 000	390 000
Konsernbidrag		1 132 950	975 000
Avsatt til annen egenkapital		194 538	203 953



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Sum overføringer og disponeringer	8	2 185 488	1 568 953



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	7		
Varige driftsmidler			
Investerings eiendom	3	33 300 000	32 200 000
Sum varige driftsmidler		33 300 000	32 200 000
Sum anleggsmidler		33 300 000	32 200 000
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Konsernfordringer	8, 11, 1, 8, 11		
Bankinnskudd	11		
Sum omløpsmidler		0	0
SUM EIENDELER		33 300 000	32 200 000
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	8, 9	30 000	30 000
Overkurs	8		
Sum innskutt egenkapital		30 000	30 000
Opptjent egenkapital			
Fond for urealiserte gevinster	8	2 201 455	1 343 455
Annen egenkapital	8	2 224 069	2 029 531



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Udekket tap	8		
Sum opptjent egenkapital		4 425 524	3 372 986
Sum egenkapital		4 455 524	3 402 986
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	7	1 239 990	943 134
Sum avsetninger for forpliktelser		1 239 990	943 134
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	8, 9, 11		
Sum langsiktig gjeld		1 239 990	943 134
Kortsiktig gjeld			
Sertifikatlån	6, 11, 12	27 509 525	27 750 559
Betalbar skatt	7	54	41
Skattetrekk og andre offentlige avgifter		94 908	103 280
Sum kortsiktig gjeld		27 604 486	27 853 880
Sum gjeld		28 844 476	28 797 014
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		33 300 000	32 200 000



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 276776

Enheten

Organisasjonsnummer: 912 061 582
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: ALFASET UTVIKLING AS
Forretningsadresse: Lade alle 40
7041 TRONDHEIM

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: Forenklet IFRS

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Tone Skjærvø
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 09.03.2022

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, 28.05.2022



Organisasjonsnr: 912 061 582
ALFASET UTVIKLING AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Husleieinntekter	2	2 320 596	2 281 644
Verdiendring investeringseiendom	3	1 100 000	500 000
Andre driftsinntekter		500	500
Sum inntekter		3 421 096	2 782 144
Kostnader			
Annen driftskostnad	4, 5	92 603	169 962
Sum kostnader		92 603	169 962
Driftsresultat		3 328 493	2 612 182
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	8		
Rentekostnad til foretak i samme konsern	6	526 586	600 703
Sum finanskostnader		526 586	600 703
Netto finans		-526 586	-600 703
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på ordinært resultat	7		
Ordinært resultat etter skattekostnad		2 801 907	2 011 479
Skattekostnad på ordinært resultat	7	616 419	442 526
Årsresultat		2 185 488	1 568 953
Årsresultat etter minoritetsinteresser		2 185 488	1 568 953
Totalresultat		2 185 488	1 568 953
Overføringer og disponeringer			
Overført fond for urealiserte gevinster		858 000	390 000
Konsernbidrag		1 132 950	975 000
Avsatt til annen egenkapital		194 538	203 953
Sum overføringer og disponeringer	8	2 185 488	1 568 953





Organisasjonsnr: 912 061 582
ALFASET UTVIKLING AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	7		
Varige driftsmidler			
Investeringseiendom	3	33 300 000	32 200 000
Sum varige driftsmidler		33 300 000	32 200 000
Sum anleggsmidler		33 300 000	32 200 000
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Konsernfordringer	8, 11, 1,		
Bankinnskudd	11		
Sum omløpsmidler		0	0
SUM EIENDELER		33 300 000	32 200 000
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	8, 9	30 000	30 000
Overkurs	8		
Sum innskutt egenkapital		30 000	30 000
Opptjent egenkapital			
Fond for urealiserte gevinster	8	2 201 455	1 343 455
Annen egenkapital	8	2 224 069	2 029 531
Udekket tap	8		
Sum opptjent egenkapital		4 425 524	3 372 986
Sum egenkapital		4 455 524	3 402 986
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	7	1 239 990	943 134
Sum avsetninger for forpliktelses		1 239 990	943 134
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	8, 9, 11		



Sum langsiktig gjeld		1 239 990	943 134
Kortsiktig gjeld			
Sertifikatlån	6, 11, 12	27 509 525	27 750 559
Betalbar skatt	7	54	41
Skattetrekk og andre offentlige avgifter		94 908	103 280
Sum kortsiktig gjeld		27 604 486	27 853 880
Sum gjeld		28 844 476	28 797 014
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		33 300 000	32 200 000



Organisasjonsnr: 912 061 582
ALFASET 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





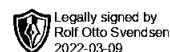
Resultatregnskap			
Alfaset Utvikling AS			
	Note	2021	2020
Driftsinntekter og driftskostnader			
Husleieinntekter	2	2 320 596	2 281 644
Verdiendring investeringseiendom	3	1 100 000	500 000
Andre driftsinntekter		500	500
Sum driftsinntekter		<u>3 421 096</u>	<u>2 782 144</u>
Annen driftskostnad	4, 5	92 603	169 962
Sum driftskostnader		<u>92 603</u>	<u>169 962</u>
Driftsresultat		<u>3 328 493</u>	<u>2 612 182</u>
Finansinntekter og finanskostnader			
Rentekostnad til foretak i samme konsern	6	526 586	600 703
Resultat av finansposter		<u>526 586</u>	<u>600 703</u>
Ordinært resultat før skattekostnad		<u>2 801 907</u>	<u>2 011 479</u>
Skattekostnad på ordinært resultat	7	616 419	442 526
Årsresultat		<u>2 185 488</u>	<u>1 568 953</u>
Overføringer			
Overført fond for urealiserte gevinster		858 000	390 000
Avsatt konsernbidrag		1 132 950	975 000
Avsatt til annen egenkapital		194 538	203 953
Sum overføringer	8	<u>2 185 488</u>	<u>1 568 953</u>



Balanse			
Alfaset Utvikling AS			
	Note	31.12.21	31.12.20
EIENDELER			
Varige driftsmidler			
Investeringseiendom	3	<u>33 300 000</u>	<u>32 200 000</u>
Sum varige driftsmidler		<u>33 300 000</u>	<u>32 200 000</u>
Sum anleggsmidler		<u>33 300 000</u>	<u>32 200 000</u>
SUM EIENDELER		<u>33 300 000</u>	<u>32 200 000</u>
Alfaset Utvikling AS			
			Side 3



Balanse			
Alfaset Utvikling AS			
EGENKAPITAL OG GJELD	Note	31.12.21	31.12.20
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	8, 9	30 000	30 000
Sum innskutt egenkapital		<u>30 000</u>	<u>30 000</u>
Opptjent egenkapital			
Fond for urealiserte gevinster	8	2 201 455	1 343 455
Annen egenkapital	8	2 224 069	2 029 531
Sum opptjent egenkapital		<u>4 425 524</u>	<u>3 372 986</u>
Sum egenkapital		<u>4 455 524</u>	<u>3 402 986</u>
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	7	1 239 990	943 134
Sum avsetning for forpliktelser		<u>1 239 990</u>	<u>943 134</u>
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til konsernselskap	6, 11, 12	27 509 525	27 750 559
Betalbar skatt	7	54	41
Skattetrekk og andre offentlige avgifter		94 908	103 280
Sum kortsiktig gjeld		<u>27 604 486</u>	<u>27 853 880</u>
Sum gjeld		<u>28 844 476</u>	<u>28 797 014</u>
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		<u>33 300 000</u>	<u>32 200 000</u>
Trondheim, 09.03.2022			
<hr/>			
Rolf O. Svendsen styrets leder/daglig leder			
Alfaset Utvikling AS		Side 4	



ÅRSREGNSKAP

2021

ALFASET UTVIKLING AS



Resultatregnskap			
Alfaset Utvikling AS			
	Note	2021	2020
Driftsinntekter og driftskostnader			
Husleieinntekter	2	2 320 596	2 281 644
Verdiendring investeringseiendom	3	1 100 000	500 000
Andre driftsinntekter		500	500
Sum driftsinntekter		<u>3 421 096</u>	<u>2 782 144</u>
Annen driftskostnad	4, 5	92 603	169 962
Sum driftskostnader		<u>92 603</u>	<u>169 962</u>
Driftsresultat		<u>3 328 493</u>	<u>2 612 182</u>
Finansinntekter og finanskostnader			
Rentekostnad til foretak i samme konsern	6	526 586	600 703
Resultat av finansposter		<u>526 586</u>	<u>600 703</u>
Ordinært resultat før skattekostnad		<u>2 801 907</u>	<u>2 011 479</u>
Skattekostnad på ordinært resultat	7	616 419	442 526
Årsresultat		<u>2 185 488</u>	<u>1 568 953</u>
Overføringer			
Overført fond for urealiserte gevinster		858 000	390 000
Avsatt konsernbidrag		1 132 950	975 000
Avsatt til annen egenkapital		194 538	203 953
Sum overføringer	8	<u>2 185 488</u>	<u>1 568 953</u>



Balanse			
Alfaset Utvikling AS			
	Note	31.12.21	31.12.20
EIENDELER			
Varige driftsmidler			
Investeringseiendom	3	<u>33 300 000</u>	<u>32 200 000</u>
Sum varige driftsmidler		<u>33 300 000</u>	<u>32 200 000</u>
Sum anleggsmidler		<u>33 300 000</u>	<u>32 200 000</u>
SUM EIENDELER		<u>33 300 000</u>	<u>32 200 000</u>
Alfaset Utvikling AS			
			Side 2



Balanse			
Alfaset Utvikling AS			
EGENKAPITAL OG GJELD	Note	31.12.21	31.12.20
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	8, 9	30 000	30 000
Sum innskutt egenkapital		<u>30 000</u>	<u>30 000</u>
Opptjent egenkapital			
Fond for urealiserte gevinster	8	2 201 455	1 343 455
Annen egenkapital	8	2 224 069	2 029 531
Sum opptjent egenkapital		<u>4 425 524</u>	<u>3 372 986</u>
Sum egenkapital		<u>4 455 524</u>	<u>3 402 986</u>
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	7	1 239 990	943 134
Sum avsetning for forpliktelser		<u>1 239 990</u>	<u>943 134</u>
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til konsernselskap	6, 11, 12	27 509 525	27 750 559
Betalbar skatt	7	54	41
Skattetrekk og andre offentlige avgifter		94 908	103 280
Sum kortsiktig gjeld		<u>27 604 486</u>	<u>27 853 880</u>
Sum gjeld		<u>28 844 476</u>	<u>28 797 014</u>
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		<u>33 300 000</u>	<u>32 200 000</u>
Trondheim, 09.03.2022			
<hr/>			
Rolf O. Svendsen styrets leder/daglig leder			
Alfaset Utvikling AS		Side 3	



Alfaset Utvikling AS

Utvidet resultatregnskap (OCI)

	2021	2020
Arsresultat	2 185 488	1 568 953
Andre inntekter og kostnader		
Arets totalresultat	2 185 488	1 568 953



Alfaset Utvikling AS

Kontantstrømanalyse

Alle tall er i NOK

	2021	2020
Kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		
Ordinært resultat før skattekostnad	2 801 907	2 011 479
Periodens betalte skatt	-	-
Gevinst ved salg av driftsmidler	-	-
Verdiendringer eiendomsinvestering	-1 100 000	-500 000
Endring i andre tidsavgrensingsposter	-451 907	-504 779
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	1 250 000	1 006 700
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	-1 250 000	-1 006 700
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	-1 250 000	-1 006 700
Netto endring i kontanter	0	-0
Beholdning av kontanter, bankinnskudd o.l 01.01	0	0
Beholdning av kontanter, bankinnskudd o.l 31.12	0	0



Alfaset Utvikling AS

Noter til regnskapet 2021

Note 1 REGNSKAPSPRINSIPPER

Generelt

Selskapet Alfaset Utvikling AS ble stiftet den 07.05.2013. Selskapet het på stiftelsestidspunktet TUR AS, men endret navn til Alfaset Utvikling AS 02.04.14

Alfaset Utvikling AS var pr. 31.12.13 eid 100% av Ingolv Høyland.

Selskapet har i februar 2014 skiftet eier, ved at Ingolv Høyland har overdratt alle sine 300 aksjer til YX Eiendom Norge AS.

YX Eiendom Norge AS er en del av konsernregnskapet til Reitan Eiendom AS. Reitan Eiendom AS har hovedkontor på Lade Gaard i Trondheim.

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 (Førskrift om forenklet anvendelse av internasjonale regnskapsstandarder, kapittel 4, fastsatt av Fin.dept 21. januar 2008) til norsk regnskapslovs § 3-9 5. ledd. Førskriften 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/kredittverdighet, leiekontraktenes lengde, leienivå og reguleringsklausuler og arealendighet.

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-derivat finansielle eiendeler med faste eller bestemte 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

Noter til regnskapet 2021

Note 1 REGNSKAPSPRINSIPPER - forts.

Konsernkontoordning

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

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 incentiver 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 vedertaget, 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 levertidspunktet.

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.



Alfaset Utvikling AS

Noter til regnskapet 2021

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, drøftes nedenfor.

Virkelig verdi på investeringseiendom

Eiendommer i vurderes til virkelig verdi pr 31.12.2021. Virkelig verdi er ikke vurdert ut fra ekstem takst, men ut fra antatt salgsverdi eller en yieldbetragtning basert på netto leieinntekter med tillegg av utviklingspotensiale.

NÆRSTÅENDE PARTER

Selskapet er kontrollert av YX Eiendom Norge AS som eier 100 % av selskapets aksjer.

YX Eiendom Norge AS er heleiet av Uno-X Eiendom Holding 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

Noter til regnskapet 2021

Note 2 Leieinntekter

Fordeling på virksomhetsområder	2021	2020
Leieinntekter fast eiendom	2 320 596	2 281 644
Sum	2 320 596	2 281 644

Geografisk fordeling

Norge	2 320 596	2 281 644
Sum	2 320 596	2 281 644

Note 3 Investeringseiendom

	Investeringseiendom
Anskaffelseskost 01.01.21	30 470 838
Årets tilgang	-
Årets avgang	-
Anskaffelseskost 31.12.21	30 470 838
Verdiregulering 01.01.13	529 162
Verdiregulering 01.01.19	700 000
Verdiregulering 01.01.21	500 000
Årets verdiregulering	1 100 000
Verdiregulering 31.12.21	33 300 000
Bokført verdi pr. 31.12.21	33 300 000

Selskapet vurderer investeringseiendommene til virkelig verdi i henhold til reglene i IAS 40.

Som prinsipp for beregningen av virkelig verdi er det benyttet en yeldbetraktning 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 investeringseiendommene 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 4 Diverse kostnader

Selskapet har ikke hatt noen ansatte i 2021.

Det er ikke utbetalt honorarer til styret, og det er heller ikke ytet lån eller sikkerhetsstillelse til fordel for daglig leder eller styrets medlemmer.

Revisor	2021
Kostnadsført godtgjørelse til revisor fordeler seg slik(eks.mva)	
Ordinær revisjon	14 250
Sum godtgjørelse til revisor	14 250



Alfaset Utvikling AS

Noter til regnskapet 2021

Note 5 Bruttopresentasjon

Følgende poster er presentert netto i regnskapet per 31.12.2021

Salg pliktig viderefakturert	-62 526,19
Kjøp pliktig viderefakturert	62 526,19
Netto	-



Alfaset Utvikling AS

Noter til regnskapet 2021

Note 6 Mellomværende med selskap i samme konsern m.v

Konsernintern kortsiktig gjeld pr 31.12:	2021	2020
Konsernbidrag	1 452 500	1 250 000
Konsernkontoordning	25 931 308	26 500 559
Reitan Convenience Norway AS	125 717	-
Sum	27 509 525	27 750 559

Selskapet har pr 31.12 kortsiktig gjeld mot Uno-X Eiendom Holding AS som gjelder konsernkontoordningen, se note 1.

Konserninterne fordringer og gjeld godskrives og belastes markedsrente. Intern rente kommer på egen linje i resultatregnskapet.

Note 7 Skattekostnad

Årets skattekostnad	2021	2020
Betalbar skatt på ordinært resultat	13	18
Endring i utsatt skatt/utsatt skattefordel	296 857	167 508
Skatteeffekt på avgitt konsernbidrag	319 550	275 000
Skattekostnad ordinært resultat	616 419	442 526

Betalbar skatt i årets skattekostnad	2021	2020
Ordinært resultat før skatt	2 801 907	2 011 479
Endring midlertidige forskjeller driftsmidler	-1 349 350	-781 399
Avgitt konsernbidrag	-1 452 500	-1 250 000
Grunnlag betalbar skatt	57	80

Betalbar skatt på årets resultat, 22%	13	18
Sum betalbar skatt på ordinært resultat	13	18

Note 7 Skattekostnad - forts.

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	2021	2020
Anleggsmidler	1 349 349	5 636 320	4 286 970
Grunnlag beregning utsatt skatt	1 349 349	5 636 320	4 286 970

Endring utsatt skatt 22%	296 857	1 239 990	943 134
--------------------------	---------	-----------	---------

Forklaring til årets skattekostnad	2021	2020
22% skatt av årets resultat før skatt	616 419	442 525
Årets skattekostnad	616 419	442 525



Alfaset Utvikling AS

Noter til regnskapet 2021

Note 8 Egenkapital

	Aksje-kapital	Fond for urealiserte gevinster	Annen egen-kapital	Sum egenkapital
Egenkapital 01.01.21	30 000	1 343 455	2 029 530	3 402 985
Årets resultat			1 327 488	1 327 488
Avgitt konsernbidrag			-1 132 950	-1 132 950
Overført fond for urealiserte gevinster		858 000		858 000
Egenkapital 31.12.21	30 000	2 201 455	2 224 069	4 455 524

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
YX Eiendom Norge AS	300	100 %
Sum	300	100 %

Regnskapet er konsolidert inn i konsernregnskapet til REITAN AS.

Note 10 Transaksjoner med nærstående parter

Selskapet kjøpte i 2014 tomt og bygg på Alfaset som ble finansiert ved opptak av lån fra morselskapet, med kr 30 038 025. Resterende beløp på lånet inngår nå i konsernkontoordning og renteberegnes etter markedsmessige vilkår.



Altaset Utvikling AS

Noter til regnskapet 2021

Note 11 Finansielle instrumenter - risikoeksponering

Selskapet blir gjennom sine aktiviteter eksponert mot ulike typer finansiell risiko: renterisiko (markedsrisiko), kredittisiko 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 kontantsrøm og resultat.

Kredittisiko

Kredittisiko 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 balansetall m.m.

Note 12 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 2021					
Eiendeler					
Finansielle eiendeler tilgjengelig for salg	-	-	-	-	0
Derivater	-	-	-	-	0
Kundefordringer og andre fordringer 1)	-	-	-	-	0
Finansielle eiendeler til virkelig verdi over resultatet	-	-	-	-	0
Kontanter og kontantekvivalenter	-	-	-	-	0
Sum	0	0	0	0	0
		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)		26 057 025	-	1 452 500	27 509 525
Sum		26 057 025	0	1 452 500	27 509 525

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.



Altaset Utvikling AS

Noter til regnskapet 2021

Note 12 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 2020					
Eiendeler					
Finansielle eiendeler tilgjengelig for salg	-	-	-	-	0
Derivater	-	-	-	-	0
Kundefordringer og andre fordringer 1)	-	-	-	-	0
Finansielle eiendeler til virkelig verdi over resultatet	-	-	-	-	0
Kontanter og kontantekvivalenter	-	-	-	-	0
Sum	0	0	0	0	0

	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)	26 500 559	-	1 250 000	27 750 559
Sum	26 500 559	0	1 250 000	27 750 559

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.

Note 13 Hendelser etter balansedato

Det er ikke skjedd vesentlige hendelser etter balansedagen.



Building a better
working world

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Havnegata 9, 7010 Trondheim
Postboks 1299 Pirsenteret, 7462 Trondheim

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Alfaset Utvikling AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Alfaset Utvikling AS som 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 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 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 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 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 revisjons handlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er



Building a better
working world

- høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll.
 - evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
 - konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon om årsregnskapet. 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, 9. mars 2022
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Asbjørn Ler
statsautorisert revisor

Pemneo Dokumentnøkkel: H8555-2HZCJ-P06HK-Q1WKJ-DA3Q7-G6ELC



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur".
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Asbjørn Ler

Statsautorisert revisor

På vegne av: EY

Serienummer: 9578-5997-4-395226

IP: 213.52.xxx.xxx

2022-03-09 20:41:54 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: H855S-2HZCJ-PO6HK-Q1WKJ-DA3Q7-G6ELC

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

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

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validate>