



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 987 558 792
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: VERKSALMENNINGEN EIENDOM AS
Forretningsadresse: Vågsallmenningen 3
5014 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: Eirik Iversen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.01.2022

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, 31.03.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt			
Annen driftsinntekt		3 968 851	5 417 425
Sum inntekter		3 968 852	5 417 425
Kostnader			
Lønnskostnad	1		531 443
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	971 800	971 800
Annen driftskostnad		2 472 023	1 504 428
Sum kostnader		3 443 823	3 007 672
Driftsresultat		525 029	2 409 754
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		758 583	57 435
Annen renteinntekt		15 787 802	350
Sum finansinntekter		16 546 385	57 785
Annen rentekostnad		916 399	1 015 802
Sum finanskostnader		916 399	1 015 802
Netto finans		15 629 986	-958 017
Ordinært resultat før skattekostnad		16 155 014	1 451 737
Skattekostnad på ordinært resultat	3	3 556 071	320 991
Ordinært resultat etter skattekostnad		12 598 943	1 130 746
Årsresultat		12 598 943	1 130 746
Årsresultat etter minoritetsinteresser		12 598 943	1 130 746
Totalresultat		12 598 943	1 130 746
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag		12 143 571	518 445



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Avsatt til annen egenkapital		455 372	612 301
Sum overføringer og disponeringer	5	12 598 943	1 130 746



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Konsesjoner, patenter o.l.			160 000
Utsatt skattefordel	3		
Sum immaterielle eiendeler			160 000
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2, 7	39 565 459	40 537 259
Maskiner og anlegg	2, 7		
Skip og flytende installasjoner	2, 7		
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	2, 7		
Sum varige driftsmidler	2	39 565 459	40 537 259
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	6		
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	6		
Sum anleggsmidler		39 565 459	40 697 259
Omløpsmidler			
Varer			
Lager av varer og annen beholdning	7		
Fordringer			
Kundefordringer	7	163 991	
Andre kortsiktige fordringer		228 573	230 141
Konsernfordringer	6	45 758 583	6 180 900
Sum fordringer		46 151 147	6 411 041
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	4	1 290 290	82 510
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 290 290	82 510
Sum omløpsmidler		47 441 436	6 493 551



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
SUM EIENDELER		87 006 895	47 190 810
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital		56 377	56 377
Overkurs		796 747	796 747
Annen innskutt egenkapital		14 231 135	34 231 135
Sum innskutt egenkapital		15 084 259	35 084 259
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		8 058 065	7 602 693
Sum opptjent egenkapital		8 058 065	7 602 693
Sum egenkapital	5	23 142 324	42 686 952
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	3	3 082 516	2 951 555
Sum avsetninger for forpliktelser		3 082 516	2 951 555
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	44 437 500	
Langsiktig konserngjeld	6		
Sum annen langsiktig gjeld		44 437 500	
Sum langsiktig gjeld		47 520 016	2 951 555
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7		36 191
Leverandørgjeld		491 223	196 726
Betalbar skatt	3		
Skyldig offentlige avgifter			32 054
Kortsiktig konserngjeld	6	15 568 681	664 673
Annen kortsiktig gjeld		284 651	622 659
Sum kortsiktig gjeld		16 344 555	1 552 303



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Sum gjeld		63 864 571	4 503 858
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		87 006 895	47 190 810



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 167400

Enheten

Organisasjonsnummer: 987 558 792
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: VERKSALMENNINGEN EIENDOM AS
Forretningsadresse: Vågsallmenningen 3
5014 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: Eirik Iversen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.01.2022

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, 31.03.2022

Brønnøysundregistrene
Postadresse: Postboks 900, 8910 Brønnøysund
Telefon: 75 00 75 00
E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no
Organisasjonsnummer: 974 760 673



Organisasjonsnr: 987 558 792
VERKSALMENNINGEN EIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt			
Annen driftsinntekt		3 968 851	5 417 425
Sum inntekter		3 968 852	5 417 425
Kostnader			
Lønnskostnad	1		531 443
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	971 800	971 800
Annen driftskostnad		2 472 023	1 504 428
Sum kostnader		3 443 823	3 007 672
Driftsresultat		525 029	2 409 754
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		758 583	57 435
Annen renteinntekt		15 787 802	350
Sum finansinntekter		16 546 385	57 785
Annen rentekostnad		916 399	1 015 802
Sum finanskostnader		916 399	1 015 802
Netto finans		15 629 986	-958 017
Ordinært resultat før skattekostnad		16 155 014	1 451 737
Skattekostnad på ordinært resultat	3	3 556 071	320 991
Ordinært resultat etter skattekostnad		12 598 943	1 130 746
Årsresultat		12 598 943	1 130 746
Årsresultat etter minoritetsinteresser		12 598 943	1 130 746
Totalresultat		12 598 943	1 130 746
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag		12 143 571	518 445
Avsatt til annen egenkapital		455 372	612 301
Sum overføringer og disponeringer	5	12 598 943	1 130 746





Organisasjonsnr: 987 558 792
VERKSALMENNINGEN EIENDOM AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Konsesjoner, patenter o.l.			160 000
Utsatt skattefordel	3		
Sum immaterielle eiendeler			160 000
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2, 7	39 565 459	40 537 259
Maskiner og anlegg	2, 7		
Skip og flytende installasjoner	2, 7		
Driftsløsøre, inventar o. a. utstyr	2, 7		
Sum varige driftsmidler	2	39 565 459	40 537 259
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	6		
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	6		
Sum anleggsmidler		39 565 459	40 697 259
Omløpsmidler			
Varer			
Lager av varer og annen beholdning	7		
Fordringer			
Kundefordringer	7	163 991	
Andre kortsiktige fordringer		228 573	230 141
Konsernfordringer	6	45 758 583	6 180 900
Sum fordringer		46 151 147	6 411 041
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o. l.	4	1 290 290	82 510
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 290 290	82 510
Sum omløpsmidler		47 441 436	6 493 551
SUM EIENDELER		87 006 895	47 190 810



BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital	56 377	56 377
Overkurs	796 747	796 747
Annen innskutt egenkapital	14 231 135	34 231 135
Sum innskutt egenkapital	15 084 259	35 084 259

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	8 058 065	7 602 693
Sum opptjent egenkapital	8 058 065	7 602 693

Sum egenkapital 5 **23 142 324** **42 686 952**

Gjeld

Langsiktig gjeld

Utsatt skatt	3	3 082 516	2 951 555
Sum avsetninger for forpliktelseser		3 082 516	2 951 555

Annen langsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner	7	44 437 500	
Langsiktig konserngjeld	6		
Sum annen langsiktig gjeld		44 437 500	

Sum langsiktig gjeld **47 520 016** **2 951 555**

Kortsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner	7		36 191
Leverandørgjeld		491 223	196 726
Betalbar skatt	3		
Skyldig offentlige avgifter			32 054
Kortsiktig konserngjeld	6	15 568 681	664 673
Annen kortsiktig gjeld		284 651	622 659
Sum kortsiktig gjeld		16 344 555	1 552 303

Sum gjeld **63 864 571** **4 503 858**

SUM EGENKAPITAL OG GJELD **87 006 895** **47 190 810**



Organisasjonsnr: 987 558 792
VERKSALMENNINGEN EIENDOM 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



Deloitte.

Deloitte AS
Strandsvingen 14 A
NO-4032 Stavanger
Norway

Tel: +47 51 81 56 00
www.deloitte.no

Til generalforsamlingen i Verksalmenningen Eiendom AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert Verksalmenningen Eiendom AS' årsregnskap 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 årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants 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 ansvar for årsregnskapet

Styret (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 internkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

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.

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 regnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter

Deloitte refers to one or more of Deloitte Touche Tohmatsu Limited ("DTL"), its global network of member firms, and their related entities (collectively, the "Deloitte organization"). DTL (also referred to as "Deloitte Global") and each of its member firms and related entities are legally separate and independent entities, which cannot obligate or bind each other in respect of third parties. DTL and each DTL member firm and related entity is liable only for its own acts and omissions, and not those of each other. DTL does not provide services to clients. Please see www.deloitte.no to learn more.

© Deloitte AS

Registrert i Foretaksregisteret Medlemmer av Den norske Revisorforening
Organisasjonsnummer: 980 211 282

Penneo DokumentID: H20C6-C0ZZD-NZ0YV-AFBNM-UHN2G-WE3YW



Deloitte.

side 2
Uavhengig revisors beretning -
Verksalmenningen Eiendom AS

revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av internkontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll 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 hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning 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 modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke fortsetter 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 om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Stavanger, 21. januar 2022
Deloitte AS

Bjarte Jonassen
statsautorisert revisor

Penneo Dokument ID: H20C6-00ZZD-NZ0YV-AFBNM-UHNZG-WE3YW



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."

Bjarte Munkejord Jonassen

Statsautorisert revisor

Serienummer: 9578-5995-4-1247394

IP: 51.174.xxx.xxx

2022-01-20 18:23:10 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: H20C6-00ZZD-NZ0YV-AFBNM-UHNZG-WESYV

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>



Årsregnskap 2021 Verksalmenningen Eiendom AS

Penneo Dokumentnøkkel: KCMM3-DBLUN-85E5Z-82KFJ-E7JVC-T7OXN

Organisasjonsnr: 987 558 792



Resultatregnskap

Verksalmenningen Eiendom AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2021	2020
Annen driftsinntekt		3 968 851	5 417 425
Sum driftsinntekter		3 968 852	5 417 425
Lønnskostnad	1	0	531 443
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	971 800	971 800
Annen driftskostnad		2 472 023	1 504 428
Sum driftskostnader		3 443 823	3 007 672
Driftsresultat		525 029	2 409 754
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		758 583	57 435
Annen renteinntekt		15 787 802	350
Annen rentekostnad		916 399	1 015 802
Resultat av finansposter		15 629 986	-958 017
Ordinært resultat før skattekostnad		16 155 014	1 451 737
Skattekostnad på ordinært resultat	3	3 556 071	320 991
Årsresultat		12 598 943	1 130 746
Overføringer			
Avsatt konsernbidrag		12 143 571	518 445
Avsatt til annen egenkapital		455 372	612 301
Sum overføringer	5	12 598 943	1 130 746

Penneo Dokumentnøkkel: KCM3-DBUTN-85EZ-82KFJ-E7JVC-T7OXN



Balanse
Verksalmenningen Eiendom AS

Eiendeler	Note	2021	2020
Anleggsmidler			
<i>Immaterielle eiendeler</i>			
Konsesjoner, patenter o.l.		0	160 000
Sum immaterielle eiendeler		0	160 000
<i>Varige driftsmidler</i>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2, 7	39 565 459	40 537 259
Sum varige driftsmidler	2	39 565 459	40 537 259
Sum anleggsmidler		39 565 459	40 697 259
Omløpsmidler			
<i>Fordringer</i>			
Kundefordringer	7	163 991	0
Andre kortsiktige fordringer		228 573	230 141
Konsernfordringer	6	45 758 583	6 180 900
Sum fordringer		46 151 147	6 411 041
Bankinnskudd, kontanter o.l.	4	1 290 290	82 510
Sum omløpsmidler		47 441 436	6 493 551
Sum eiendeler		87 006 895	47 190 810

Penneo Dokumentnøkkel: KCM3-DBUTN-85EZ-82KFJ-E7JVC-T7OXN



Balanse

Verksalmenningen Eiendom AS

Egenkapital og gjeld	Note	2021	2020
Egenkapital			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital		56 377	56 377
Overkurs		796 747	796 747
Annen innskutt egenkapital		14 231 135	34 231 135
Sum innskutt egenkapital		15 084 259	35 084 259
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Annen egenkapital		8 058 065	7 602 693
Sum opptjent egenkapital		8 058 065	7 602 693
Sum egenkapital	5	23 142 324	42 686 952
Gjeld			
<i>Avsetning for forpliktelser</i>			
Utsatt skatt	3	3 082 516	2 951 555
Sum avsetning for forpliktelser		3 082 516	2 951 555
<i>Annen langsiktig gjeld</i>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	44 437 500	0
Sum annen langsiktig gjeld		44 437 500	0
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	0	36 191
Leverandørgjeld		491 223	196 726
Skyldig offentlige avgifter		0	32 054
Kortsiktig konserngjeld	6	15 568 681	664 673
Annen kortsiktig gjeld		284 651	622 659
Sum kortsiktig gjeld		16 344 555	1 552 303
Sum gjeld		63 864 571	4 503 858
Sum egenkapital og gjeld		87 006 895	47 190 810

Stavanger, 21.01.2022
Styret i Verksalmenningen Eiendom AS

Eirik Iversen
styremedlem

Erlend Løge Aanestad
styreleder



Noter til regnskapet 2021

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak. Forutsetningen om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelsen.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. 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 antatt virkelig verdi.

Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de skal tilbakebetales i løpet av ett år. For gjeld er analoge kriterier lagt til grunn. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld.

Enkelte poster er vurdert etter andre regler. Postene det gjelder vil være blant de postene som omhandles nedenfor.

Leieinntekter

Leieinntekter inntektsføres lineært over leieperioden.

Skatt

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

Skatt på avgitt konsernbidrag og skatt på mottatt konsernbidrag som er ført direkte mot egenkapitalen, er ført direkte mot skatt i balansen (føringen skjer mot betalbar skatt hvis konsernbidraget har hatt virkning på betalbar skatt og mot utsatt skatt hvis konsernbidraget har hatt virkning på utsatt skatt).

Immaterielle eiendeler

Utgifter til andre immaterielle eiendeler balanseføres i den grad det kan identifiseres en fremtidig økonomisk fordel knyttet til utvikling av en identifiserbar immateriell eiendel og utgiftene kan måles pålitelig. I motsatt fall kostnadsføres slike utgifter løpende.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært til restverdi over driftsmidlenes forventede utnyttbare levetid. Ved endring i avskrivningsplan fordeles virkningen over gjenværende avskrivningstid ("knekkpunktmetoden"). Vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende. Påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Skillet mellom vedlikehold og påkostning/forbedring regnes i forhold til driftsmidlets stand ved kjøp av driftsmidlet. Tomter avskrives ikke.

Tidligere nedskrivninger, med unntak for nedskrivning av goodwill, reverseres hvis grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning for tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.



Noter til regnskapet 2021

Note 1 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte mm

Lønnskostnader	2021	2020
Lønninger	0	419 984
Arbeidsgiveravgift	0	63 629
Pensjonskostnader	0	0
Andre ytelser	0	47 830
Sum	0	531 443

Gjennomsnittlig antall årsverk sysselsatt i regnskapsåret

	0	0,7
--	---	-----

Note 2 Anleggsmidler

	Tomt	Bygninger	Driftsløsøre, inventar ol.
Anskaffelseskost pr. 01.01.21	2 099 600	48 598 156	3 079 300
- Avgang i året			
= Anskaffelseskost 31.12.21	2 099 600	48 598 156	3 079 300
Akkumulerte avskrivninger 31.12.21		11 132 297	3 079 300
= Bokført verdi 31.12.21	2 099 600	37 465 859	0
Årets ordinære avskrivninger		971 800	
Økonomisk levetid		50 år	5 år

	Konsesjon, patenter	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.21	160 000	53 937 055
- Avgang i året	160 000	160 000
= Anskaffelseskost 31.12.21	0	53 777 055
Akkumulerte avskrivninger 31.12.21		14 211 597
= Bokført verdi 31.12.21	0	39 565 459
Årets ordinære avskrivninger		971 800
Økonomisk levetid		

Penneo Dokumentnøkkel: KCM3-DBUTN-85EZ-82KFJ-E7JVC-T7OXN



Noter til regnskapet 2021

Note 3 Skatt

Årets skattekostnad	2021	2020
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	3 425 110	146 228
Endring i utsatt skatt	130 961	174 763
Skattekostnad ordinært resultat	3 556 071	320 991
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	16 155 014	1 451 737
Permanente forskjeller	8 948	7 310
Endring i midlertidige forskjeller	-595 281	-794 373
Avgitt konsernbidrag	-15 568 681	-664 673
Skattepliktig inntekt	0	0
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	3 425 110	146 228
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-3 425 110	-146 228
Sum betalbar skatt i balansen	0	0

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

	2021	2020	Endring
Varige driftsmidler	15 299 193	15 025 850	-273 343
Gevinst - og tapskonto	-1 287 755	-1 609 693	-321 938
Sum	14 011 438	13 416 157	-595 281
Grunnlag for utsatt skatt	14 011 438	13 416 157	-595 281
Utsatt skatt (22 %)	3 082 516	2 951 555	-130 962

Note 4 Bankinnskudd

	2021	2020
Bundne skattetreksmidler	0	19 614

Penneo Dokumentnøkkel: KCM3-DBUTN-85EZ-82KFJ-E7JVC-T7OXN



Noter til regnskapet 2021

Note 5 Egenkapital

	Aksjekapital	Annen innskutt Egenkapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.	56 377	34 231 135	796 747	7 602 693	42 686 952
Tilleggsutbytte		-20 000 000			-20 000 000
+/- Årets resultat				12 598 943	12 598 943
Avgitt konsernbidrag				-12 143 571	-12 143 571
Egenkapital 31.12.	56 377	14 231 135	796 747	8 058 065	23 142 324

Note 6 Mellomværende med selskap i samme konsern

Fordringer	2021	2020
Andre fordringer	45 758 583	6 180 900
Sum fordringer	45 758 583	6 180 900
Gjeld	2021	2020
Kortsiktig gjeld	15 568 681	664 673
Sum gjeld	15 568 681	664 673

Note 7 Fordringer, gjeld, pantstillelser og garantier m.v

	2021
Fordringer med forfall senere enn ett år	0
Langsiktig gjeld med forfall senere enn fem år	33 187 500
Gjeld som er sikret ved pant o.l.	2021
Gjeld til kredittinstitusjoner	44 437 500
Sum	44 437 500
Balanseført verdi av pantsatte eiendeler	2021
Tomter, bygninger o.a fast eiendom	39 565 459
Sum	39 565 459



Noter til regnskapet 2021

Note 8 Hendelser etter balansedag

Verksalmenningen Eiendom AS er ikke upåvirket av utbruddet av Covid-19, da selskapet driver med utvikling av eiendom i et markedet som i høyeste grad er påvirket. Selskapet har bunnsolid soliditet og vil gjennom 2022 aktivt bistå for å være i forkant av de negative markedshendelser som pågår.

Verksalmenningen Eiendom AS har inngått kjøpsavtale med Mortepumpen AS om salg av parkeringsanlegg. Vederlag for transaksjonen er 20 MNOK og transaksjonen gjennomføres i januar 2022.



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."

Eirik Iversen

Styremedlem

På vegne av: Verksalmenningen Eiendom AS

Serienummer: 9578-5997-4-274063

IP: 185.73.xxx.xxx

2022-01-21 09:35:25 UTC



Erlend Løge Aanestad

Styreleder

På vegne av: Verksalmenningen Eiendom AS

Serienummer: 9578-5995-4-605424

IP: 185.73.xxx.xxx

2022-01-21 14:33:56 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: KCMM3-DBUTN-85E5Z-82KFJ-E7JVC-T7OXN

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>