



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2019 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 987 558 792
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: VERKSALMENNINGEN EIENDOM AS
Forretningsadresse: Strandkaian 2
4005 STAVANGER

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2019 - 31.12.2019

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: Knut Øgreid
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.04.2020

Grunnlag for avgivelse

År 2019: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2018: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2019

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, 10.06.2021



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		7 097 841	7 140 244
Sum inntekter		7 097 841	7 140 244
Kostnader			
Lønnskostnad	1	527 915	90 808
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	1 405 916	1 590 200
Annen driftskostnad	1	2 845 162	2 612 114
Sum kostnader		4 778 992	4 293 123
Driftsresultat		2 318 849	2 847 121
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		121 777	30 161
Sum finansinntekter		121 777	30 161
Rentekostnad til foretak i samme konsern		9 496	190 701
Annen rentekostnad		7 529	9 646
Sum finanskostnader		17 025	200 348
Netto finans		104 752	-170 187
Ordinært resultat før skattekostnad		2 423 600	2 676 934
Skattekostnad på ordinært resultat	4	534 071	496 419
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 889 529	2 180 515
Årsresultat		1 889 529	2 180 515
Årsresultat etter minoritetsinteresser		1 889 529	2 180 515
Totalresultat		1 889 529	2 180 515
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag		1 429 620	1 497 525
Avsatt til annen egenkapital		459 909	682 990



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
Sum overføringer og disponeringer	6	1 889 529	2 180 515



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Konsesjoner, patenter o.l.	2	160 000	160 000
Utsatt skattefordel	4		
Sum immaterielle eiendeler		160 000	160 000
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2, 7	41 621 559	42 326 865
Maskiner og anlegg	2, 7		
Skip og flytende installasjoner	2, 7		
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	2		437 116
Sum varige driftsmidler		41 621 559	42 763 980
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	8		
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	8		
Sum anleggsmidler		41 781 559	42 923 980
Omløpsmidler			
Varer			
Lager av varer og annen beholdning	7		
Fordringer			
Kundefordringer		383 159	
Andre kortsiktige fordringer		236 173	139 122
Konsernfordringer	8	5 512 539	4 629 836
Sum fordringer		6 131 871	4 768 959
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	5	22 336	22 334
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		22 336	22 334
Sum omløpsmidler		6 154 207	4 791 293



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
SUM EIENDELER		47 935 766	47 715 273
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	3	56 377	56 377
Beholdning av egne aksjer	3		
Overkurs		796 747	796 747
Annen innskutt egenkapital		34 231 135	34 231 135
Sum innskutt egenkapital		35 084 259	35 084 259
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		6 990 392	6 530 483
Sum opptjent egenkapital		6 990 392	6 530 483
Sum egenkapital	6	42 074 651	41 614 742
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4	2 776 792	2 645 947
Sum avsetninger for forpliktelser		2 776 792	2 645 947
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7		
Langsiktig konserngjeld	8		
Sum langsiktig gjeld		2 776 792	2 645 947
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		88 065	136 842
Leverandørgjeld		820 330	305 008
Betalbar skatt	4		
Skyldig offentlige avgifter		30 204	51 540
Kortsiktig konserngjeld	8	2 045 571	2 251 895
Annen kortsiktig gjeld		100 153	709 300
Sum kortsiktig gjeld		3 084 323	3 454 584



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
Sum gjeld		5 861 115	6 100 531
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		47 935 766	47 715 273



Årsregnskap 2019

Verksalmenningen Eiendom AS

Organisasjonsnr: 987 558 792



Resultatregnskap
Verksalmenningen Eiendom AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2019	2018
Annen driftsinntekt		7 097 841	7 140 244
Sum driftsinntekter		7 097 841	7 140 244
Lønnskostnad	1	527 915	90 808
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	1 405 916	1 590 200
Annen driftskostnad	1	2 845 162	2 612 114
Sum driftskostnader		4 778 992	4 293 123
Driftsresultat		2 318 849	2 847 121
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		121 777	30 161
Rentekostnad til foretak i samme konsern		9 496	190 701
Annen rentekostnad		7 529	9 646
Resultat av finansposter		104 752	-170 187
Ordinært resultat før skattekostnad		2 423 600	2 676 934
Skattekostnad på ordinært resultat	4	534 071	496 419
Årsresultat		1 889 529	2 180 515
Overføringer			
Avsatt konsernbidrag		1 429 620	1 497 525
Avsatt til annen egenkapital		459 909	682 990
Sum overføringer	6	1 889 529	2 180 515



Balanse

Verksalmenningen Eiendom AS

Eiendeler	Note	2019	2018
Anleggsmidler			
<i>Immaterielle eiendeler</i>			
Konsesjoner, patenter o.l.	2	160 000	160 000
Sum immaterielle eiendeler		160 000	160 000
<i>Varige driftsmidler</i>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2, 7	41 621 559	42 326 865
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	2	0	437 116
Sum varige driftsmidler		41 621 559	42 763 980
Sum anleggsmidler		41 781 559	42 923 980
Omløpsmidler			
<i>Fordringer</i>			
Kundefordringer		383 159	0
Andre kortsiktige fordringer		236 173	139 122
Konsernfordringer	8	5 512 539	4 629 836
Sum fordringer		6 131 871	4 768 959
Bankinnskudd, kontanter o.l.	5	22 336	22 334
Sum omløpsmidler		6 154 207	4 791 293
Sum eiendeler		47 935 766	47 715 273



Balanse


Verksalmenningen Eiendom AS

Egenkapital og gjeld	Note	2019	2018
Egenkapital			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	3	56 377	56 377
Overkurs		796 747	796 747
Annen innskutt egenkapital		34 231 135	34 231 135
Sum innskutt egenkapital		35 084 259	35 084 259
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Annen egenkapital		6 990 392	6 530 483
Sum opptjent egenkapital		6 990 392	6 530 483
Sum egenkapital	6	42 074 651	41 614 742
Gjeld			
<i>Avsetning for forpliktelser</i>			
Utsatt skatt	4	2 776 792	2 645 947
Sum avsetning for forpliktelser		2 776 792	2 645 947
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		88 065	136 842
Leverandørgjeld		820 330	305 008
Skyldig offentlige avgifter		30 204	51 540
Kortsiktig konserngjeld	8	2 045 571	2 251 895
Annen kortsiktig gjeld		100 153	709 300
Sum kortsiktig gjeld		3 084 323	3 454 584
Sum gjeld		5 861 115	6 100 531
Sum egenkapital og gjeld		47 935 766	47 715 273

Stavanger, 22.04.2020

Styret i Verksalmenningen Eiendom AS


Reid Kjerfvi Borgersen
styreleder


Runar Sakkestad
styremedlem


Eirik Iversen
styremedlem



Noter til regnskapet 2019

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 2019

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

Lønnskostnader	2019	2018
Lønninger	414 049	73 830
Arbeidsgiveravgift	64 968	11 326
Pensjonskostnader	0	0
Andre ytelser	48 898	5 652
Sum	527 915	90 808

Gjennomsnittlig antall årsverk sysselsatt i regnskapsåret 0,7 0

Det er ikke utbetalt ytelser til ledende personer i 2019.

Selskapets ledelse ivaretas via forvaltningsavtale med Øgreid Elendom AS og Øgreid Elendom Sentrum AS. Det er i 2019 kostnadsført kr 950 908.

Det er ikke gitt lån/sikkerhetsstillelse til daglig leder, styrets leder eller andre nærstående parter.

OTP

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Revisor

Kostnadsført honorar til revisor for 2019 utgjør kr 66 713,- ekskl.mva.

Revisjonshonorar	66 713
Annen attestasjon	0
Skatterådgivning	0
Annen bistand	0
Sum honorar til revisor	66 713



Noter til regnskapet 2019

Note 2 Anleggsmidler

	Tomt	Bygninger	Driftsløsøre, inventar ol.
Anskaffelseskost pr. 01.01.19	2 099 600	48 447 161	3 079 300
+ Tilgang kjøpte anleggsmidler		263 494	
= Anskaffelseskost 31.12.19	2 099 600	48 710 656	3 079 300
Akkumulerte avskrivninger 31.12.19		9 188 697	3 079 300
= Bokført verdi 31.12.19	2 099 600	39 521 959	0
Årets ordinære avskrivninger		968 800	437 116

Økonomisk levetid 50 år 5 år

	Konsesjon, patenter	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.19	160 000	53 786 061
+ Tilgang kjøpte anleggsmidler		263 494
= Anskaffelseskost 31.12.19	160 000	54 049 555
Akkumulerte avskrivninger 31.12.19		12 267 997
= Bokført verdi 31.12.19	160 000	41 781 559
Årets ordinære avskrivninger		1 405 916

Økonomisk levetid

Note 3 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Verksalmenningen Eiendom AS pr. 31.12 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	1	56 377,00	56 377
Sum	1		56 377

Eierstruktur

Aksjonærer i % pr. 31.12:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
ØGREID EIENDOM SENTRUM AS	1	100,0	100,0
Totalt antall aksjer	1	100,0	100,0

Selskapet inngår i konsernregnskapet til Knut Øgreid AS. Konsernregnskapet til Knut Øgreid AS kan fåes utlevert på Knut Øgreid AS sin forretningsadresse Strandkaiaen 2, 4005 Stavanger.

Knut Øgreid AS kontrolleres av Knut Øgreid.



Noter til regnskapet 2019

Note 4 Skatt

Årets skattekostnad	2019	2018
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	403 226	447 313
Endring i utsatt skatt	130 845	49 106
Skattekostnad ordinært resultat	534 071	496 419
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	2 423 600	2 676 934
Permanente forskjeller	4 000	4 318
Endring i midlertidige forskjeller	-594 754	-736 415
Avgitt konsernbidrag	-1 832 846	-1 944 838
Skattepliktig inntekt	0	0
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	403 226	447 313
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-403 226	-447 313
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:

	2019	2018	Endring
Varige driftsmidler	14 633 899	14 542 175	-91 725
Gevinst - og tapskonto	-2 012 116	-2 515 145	-503 029
Sum	12 621 783	12 027 030	-594 754
Utsatt skatt (22 %)	2 776 792	2 645 947	-130 846

Note 5 Bankinnskudd

	2019	2018
Bundne skattetrekksmidler	17 680	17 683



Noter til regnskapet 2019

Note 6 Egenkapital

	Aksjekapital	Annen innskutt Egenkapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.	56 377	34 231 135	796 747	6 530 483	41 614 742
+/- Årets resultat				1 889 529	1 889 529
Avgitt konsernbidrag				-1 429 620	-1 429 620
Egenkapital 31.12.	56 377	34 231 135	796 747	6 990 392	42 074 651

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

Bankinnskudd på kr 5 162 412 er en del av Øgreid Eiendom konsernets konsernkontosystem. Selskapet hefter solidarisk for øvrige konsernselskapers kassakreditttrekk innenfor konsernkontosystemet, men det foreligge ikke trekkrettighet på konserkkontoen totalt i Øgreid Eiendom`s konsernkontosystem.

Eiendommen er pantsatt med kr 200 mill for Verket 42 AS sitt lån på kr. 21,8 mill til Handelsbanken.

Note 8 Mellomværende med selskap i samme konsern

Fordringer	2019	2018
Andre fordringer - Konsernkonto	5 512 539	4 629 836
Sum fordringer	5 512 539	4 629 836
Gjeld	2019	2018
Kortsiktig gjeld	2 045 571	2 251 895
Sum gjeld	2 045 571	2 251 895

Note 9 Hendelser etter balansedag

Verksalmenningen Eiendom AS er ikke upåvirket av utbruddet av Covid-19. Da selskapet driver med utvikling av eiendom og markedet som i høyeste grad er påvirket. Aksjonærene til selskapet har bunnsolid soliditet og vil gjennom 2020 aktivt bistå for å være i forkant av de negative markedshendelser som pågår.



Til generalforsamlingen i Verksalmenningen Eiendom AS

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Verksalmenningen Eiendom AS' årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2019, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettvisende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2019, 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styrets ansvar for årsregnskapet

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

PricewaterhouseCoopers AS, Kanalsletta 8, Postboks 8017, NO-4068 Stavanger

T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning - Verksalmenningen Eiendom AS

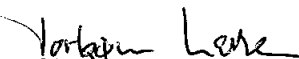
For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Stavanger, 22. april 2020
PricewaterhouseCoopers AS


Torbjørn Larsen
Statsautorisert revisor