



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 987 782 668
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: WELL ESTATE AS
Forretningsadresse: Operagata 65A
0194 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: WOLLAN MARIANNE AUSTGARD

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 31.10.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2022 for 987782668

Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		80 685	51 819
Annen driftsinntekt		177 000	-752 806
Sum inntekter		257 685	-700 987
Kostnader			
Varekostnad		138 408	
Lønnskostnad	1	44 567	58 278
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	417 856	378 765
Annen driftskostnad		1 796 745	1 000 017
Sum kostnader		2 397 577	1 437 060
Driftsresultat		-2 139 892	-2 138 047
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		8 190	789 136
Annen finansinntekt		3 941	129 341
Verdiøkning markedsbaserte omløpsmidler		1 066 880	
Sum finansinntekter		1 079 010	918 477
Verdireduksjon markedsbaserte omløpsmidler		1 978 063	1 820 266
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler		6 532 651	
Annen rentekostnad		1 377 993	178 463
Annen finanskostnad		39 900	51 612
Sum finanskostnader		9 928 607	2 050 341
Netto finans		-8 849 596	-1 131 863
Ordinært resultat før skattekostnad		-10 989 488	-3 269 910
Skattekostnad på resultat	10		
Ordinært resultat etter skattekostnad		-10 989 488	-3 269 910
Årsresultat		-10 989 488	-3 269 910
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-10 989 488	-3 269 911



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Totalresultat		-10 989 488	-3 269 911
Overføringer og disponeringer			
Ekstraordinært utbytte		3 200 000	
Overført fra annen egenkapital		-14 189 488	-3 269 910
Sum overføringer og disponeringer		-10 989 488	-3 269 910



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	10		
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2	119 948 171	60 348 885
Maskiner og anlegg	2		
Skip og flytende installasjoner	2		
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	2	3 423 534	2 952 230
Sum varige driftsmidler	3	123 371 706	63 301 115
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	4		2 000 000
Investering i annet foretak i samme konsern	4		
Andre langsiktige fordringer		6 890	
Sum finansielle anleggsmidler		6 890	2 000 000
Sum anleggsmidler		123 378 596	65 301 115
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer	5	2 992 680	42 701 046
Sum fordringer		2 992 680	42 701 046
Investeringer			
Markedsbaserte aksjer		75 189	1 658 687
Sum investeringer		75 189	1 658 687
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		2 304 289	62 556
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 304 289	62 556
Sum omløpsmidler		5 372 158	44 422 289



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
SUM EIENDELER		128 750 754	109 723 403
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6	142 400	142 400
Beholdning av egne aksjer	6		
Overkurs		107 944	107 944
Sum innskutt egenkapital		250 344	250 344
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	7	77 767 494	91 956 983
Sum opptjent egenkapital		77 767 494	91 956 983
Sum egenkapital	8	78 017 838	92 207 327
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	10		
Annen langsiktig gjeld			
Konvertible lån	9		
Obligasjonslån	9		
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	49 350 000	17 250 000
Langsiktig konserngjeld	9		
Sum annen langsiktig gjeld		49 350 000	17 250 000
Sum langsiktig gjeld		49 350 000	17 250 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 007 013	139 317
Betalbar skatt	10		
Skyldig offentlige avgifter		44 674	35 311
Annen kortsiktig gjeld		331 228	91 449
Sum kortsiktig gjeld		1 382 915	266 077



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Sum gjeld		50 732 915	17 516 077
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		128 750 754	109 723 403
POSTER UTENOM BALANSEN			
Garantistillelser	3		
Pantstillelser	3		



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 737081

Enheten

Organisasjonsnummer: 987 782 668
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: WELL ESTATE AS
Forretningsadresse: Operagata 65A
0194 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: WOLLAN MARIANNE AUSTGARD
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 31.10.2023

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 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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, 13.11.2023



Organisasjonsnr: 987 782 668
WELL ESTATE AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		80 685	51 819
Annen driftsinntekt		177 000	-752 806
Sum inntekter		257 685	-700 987
Kostnader			
Varekostnad		138 408	
Lønnskostnad	1	44 567	58 278
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	417 856	378 765
Annen driftskostnad		1 796 745	1 000 017
Sum kostnader		2 397 577	1 437 060
Driftsresultat		-2 139 892	-2 138 047
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		8 190	789 136
Annen finansinntekt		3 941	129 341
Verdiøkning markedsbaserte omløpsmidler		1 066 880	
Sum finansinntekter		1 079 010	918 477
Verdireduksjon markedsbaserte omløpsmidler		1 978 063	1 820 266
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler		6 532 651	
Annen rentekostnad		1 377 993	178 463
Annen finanskostnad		39 900	51 612
Sum finanskostnader		9 928 607	2 050 341
Netto finans		-8 849 596	-1 131 863
Ordinært resultat før skattekostnad		-10 989 488	-3 269 910
Skattekostnad på resultat	10		
Ordinært resultat etter skattekostnad		-10 989 488	-3 269 910
Årsresultat		-10 989 488	-3 269 910
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-10 989 488	-3 269 911
Totalresultat		-10 989 488	-3 269 911
Overføringer og disponeringer			



Ekstraordinært utbytte	3 200 000	
Overført fra annen egenkapital	-14 189 488	-3 269 910
Sum overføringer og disponeringer	-10 989 488	-3 269 910



Organisasjonsnr: 987 782 668
WELL ESTATE AS

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	10		
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a.			
fast eiendom	2	119 948 171	60 348 885
Maskiner og anlegg	2		
Skip og flytende			
installasjoner	2		
Driftsløsøre, inventar o.			
a. utstyr	2	3 423 534	2 952 230
Sum varige driftsmidler	3	123 371 706	63 301 115
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	4		2 000 000
Investering i annet			
foretak i samme konsern	4		
Andre langsiktige			
fordringer		6 890	
Sum finansielle		6 890	2 000 000
anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		123 378 596	65 301 115
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre kortsiktige			
fordringer	5	2 992 680	42 701 046
Sum fordringer		2 992 680	42 701 046
Investeringer			
Markedsbaserte aksjer		75 189	1 658 687
Sum investeringer		75 189	1 658 687
Bankinnskudd, kontanter			
og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.			
l.		2 304 289	62 556
Sum bankinnskudd,		2 304 289	62 556
kontanter og lignende			
Sum omløpsmidler		5 372 158	44 422 289
SUM EIENDELER		128 750 754	109 723 403



BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital	6	142 400	142 400
Beholdning av egne aksjer	6		
Overkurs		107 944	107 944
Sum innskutt egenkapital		250 344	250 344

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	7	77 767 494	91 956 983
Sum opptjent egenkapital		77 767 494	91 956 983

Sum egenkapital	8	78 017 838	92 207 327
------------------------	----------	-------------------	-------------------

Gjeld

Langsiktig gjeld

Utsatt skatt	10		
Annen langsiktig gjeld			
Konvertible lån	9		
Obligasjonslån	9		
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	49 350 000	17 250 000
Langsiktig konserngjeld	9		
Sum annen langsiktig gjeld		49 350 000	17 250 000
Sum langsiktig gjeld		49 350 000	17 250 000

Kortsiktig gjeld

Leverandørgjeld		1 007 013	139 317
Betalbar skatt	10		
Skyldig offentlige avgifter		44 674	35 311
Annen kortsiktig gjeld		331 228	91 449
Sum kortsiktig gjeld		1 382 915	266 077

Sum gjeld		50 732 915	17 516 077
------------------	--	-------------------	-------------------

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		128 750 754	109 723 403
---------------------------------	--	--------------------	--------------------

POSTER UTENOM BALANSEN

Garantistillelser	3		
Pantstillelser	3		



Organisasjonsnr: 987 782 668
WELL ESTATE AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

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

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.



Til generalforsamlingen i Well Estate AS

RSM Norge AS

Ruseløkkveien 30, 0251 Oslo
Pb 1312 Vika, 0112 Oslo
Org.nr: 982 316 588 MVA

T +47 23 11 42 00

F +47 23 11 42 01

www.rsmnorge.no

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Well Estate AS som viser et underskudd på NOK 10 989 488. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2022, 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 2022, 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 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.

Andre forhold

Selskapets årsregnskap er avlagt etter utløpet av lovens frist for avleggelse av årsregnskap.

Styrets og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige 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 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. Betyggende 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 oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon 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.

THE POWER OF BEING UNDERSTOOD
AUDIT | TAX | CONSULTING

RSM Norge AS is a member of the RSM network and trades as RSM. RSM is the trading name used by the members of the RSM network. Each member of the RSM network is an independent accounting and consulting firm which practices in its own right. The RSM network is not itself a separate legal entity in any jurisdiction.

RSM Norge AS er medlem av/is a member of Den norske Revisorforening.

Penneo Dokumentnrøkke: MMT3D-M2B4E-CD1A6-FUQW8-7264Q-CYJ0F



Revisors beretning 2022 for Well Estate AS

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

Oslo, 8. november 2023
RSM Norge AS

Lars Løyning
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: MM13D-M2B4E-CD1A6-FUCW8-7264Q-CYJ0F



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."

Lars Løyning

Partner

På vegne av: RSM Norge AS

Serienummer: UN:NO-9578-5999-4-1140989

IP: 188.95.xxx.xxx

2023-11-08 10:20:55 UTC



Lars Løyning

Statsautorisert revisor

På vegne av: RSM Norge AS

Serienummer: UN:NO-9578-5999-4-1140989

IP: 188.95.xxx.xxx

2023-11-08 10:20:55 UTC



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/validator>

Penneo Dokumentnøkkel: MMT3D-M2B4E-CD1A6-FUCW8-7264Q-CYJ0F



Årsregnskap 2022

Well Estate AS

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet



Org.nr.: 987 782 668



RESULTATREGNSKAP

WELL ESTATE AS

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2022	2021
Salgsinntekt		80 685	51 819
Annen driftsinntekt		177 000	-752 806
Sum driftsinntekter		257 685	-700 987
Varekostnad		138 408	0
Lønnskostnad	1	44 567	58 278
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	417 856	378 765
Annen driftskostnad		1 796 745	1 000 017
Sum driftskostnader		2 397 577	1 437 060
Driftsresultat		-2 139 892	-2 138 047
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Annen renteinntekt		8 190	789 136
Annen finansinntekt		3 941	129 341
Verdiøkning markedsbaserte omløpsmidler		1 066 880	0
Verdireduksjon markedsbaserte omløpsmidler		1 978 063	1 820 266
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler		6 532 651	0
Annen rentekostnad		1 377 993	178 463
Annen finanskostnad		39 900	51 612
Resultat av finansposter		-8 849 596	-1 131 863
Resultat før skattekostnad		-10 989 488	-3 269 910
Resultat		-10 989 488	-3 269 910
Årsresultat		-10 989 488	-3 269 910
OVERFØRINGER			
Ekstraordinært utbytte		3 200 000	0
Overført fra annen egenkapital		14 189 488	3 269 910
Sum overføringer		-10 989 488	-3 269 910



BALANSE

WELL ESTATE AS

EIENDELER	Note	2022	2021
ANLEGGSMIDLER			
IMMATERIELLE EIENDELER			
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2	119 948 171	60 348 885
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	2	3 423 534	2 952 230
Sum varige driftsmidler	3	123 371 706	63 301 115
FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER			
Investeringer i datterselskap	4	0	2 000 000
Andre langsiktige fordringer		6 890	0
Sum finansielle anleggsmidler		6 890	2 000 000
Sum anleggsmidler		123 378 596	65 301 115
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Andre kortsiktige fordringer	5	2 992 680	42 701 046
Sum fordringer		2 992 680	42 701 046
INVESTERINGER			
Markedsbaserte aksjer		75 189	1 658 687
Sum investeringer		75 189	1 658 687
Bankinnskudd, kontanter o.l.		2 304 289	62 556
Sum omløpsmidler		5 372 158	44 422 289
Sum eiendeler		128 750 754	109 723 403



BALANSE

WELL ESTATE AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2022	2021
EGENKAPITAL			
INNSKUTT EGENKAPITAL			
Aksjekapital	6	142 400	142 400
Overkurs		107 944	107 944
Sum innskutt egenkapital		250 344	250 344
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	7	77 767 494	91 956 983
Sum opptjent egenkapital		77 767 494	91 956 983
Sum egenkapital	8	78 017 838	92 207 327
GJELD			
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	49 350 000	17 250 000
Sum annen langsiktig gjeld		49 350 000	17 250 000
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		1 007 013	139 317
Skyldig offentlige avgifter		44 674	35 311
Annen kortsiktig gjeld		331 228	91 449
Sum kortsiktig gjeld		1 382 915	266 077
Sum gjeld		50 732 915	17 516 077
Sum egenkapital og gjeld		128 750 754	109 723 403

31.10.2023
Styret i Well Estate AS

Marianne Austgard Wollan
styreleder/daglig leder



Regnskapsprinsipper

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

DRIFTSINNTEKTER

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres.

SKATT

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

KLASSIFISERING OG VURDERING AV ANLEGGSMIDLER

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Avskrivningsperioden for fast eiendom anskaffet etter 2009 er dekomponert i en del som gjelder råbygget og en del som gjelder faste tekniske installasjoner. Varige driftsmidler nedskrives til gjenvinnbart beløp ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdi av fremtidige kontantstrømmer knyttet til eiendelen. Nedskrivningen reverseres når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

KLASSIFISERING OG VURDERING AV OMLØPSMIDLER

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

FORDRINGER

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

Note 1 Lønnskostnader

Well Estate AS har ikke ingen ansatte i 2022. Daglig leder er innberettet for fri bil med kr 313 428. Selskapet er ikke pliktig til å tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 2 Anleggsmidler

	Bygninger og tomter	Maskiner og anlegg	Driftsløsøre, inventar ol.	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.22	91 576 034	1 752 900	1 753 384	95 082 318
+ Tilgang kjøpte driftsmidler	28 372 138		889 161	29 261 298
= Anskaffelseskost 31.12.22	119 948 171	1 752 900	2 642 545	124 343 616
Akkumulerte avskrivninger 31.12.22		876 990	94 921	971 911
= Bokført verdi 31.12.22	119 948 171	875 910	2 547 624	123 371 705
Årets ordinære avskrivninger		350 850	67 006	417 856
Økonomisk levetid		5 år	0-5 år	



Note 3 Pantstillelser og garantier

	31.12.2022	31.12.2021
Pantsikret gjeld, pantstillelser og garantier		
Langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	49 350 000	17 250 000
Sum	49 350 000	17 250 000
Regnskapsført verdi av pantsikrede eiendeler		
Faste eiendommer	84 538 226	44 980 800
Sum	84 538 226	44 980 800

Note 4 Tilknyttet selskap

Well Estate AS eier 50% av aksjene i A-one AS, som gir Well Estate AS 50 % av stemmene i selskapet. Årsresultatet for perioden 01.01-31.12.2022 viser et underskudd på kr 3 949 187. Balanseført egenkapital var pr. 31.12.2022 kr. -2 788 939. Egenkapital er tapt, og det er derfor besluttet å ta en regnskapsmessig nedskrivning av investering og fordring.

	Pålydende	Nedskrivning	Bokført verdi
Investering i A-one AS	1 900 000	-1 900 000	0
Fordringer	4 632 651	-4 632 651	0

Note 5 Lån nærstående parter

Selskapet hadde pr 31.12.22 et krav på aksjonær på kr 950 358.

Note 6 Aksjonærer

AKSJEKAPITALEN I WELL ESTATE AS PR. 31.12 BESTÅR AV:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	1 424	100,0	142 400
Sum	1 424		142 400

EIERSTRUKTUR

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
WOLLAN MARIANNE AUSTGARD	1 424	100,0	100,0



Note 7 Fortsatt drift

Resultatet for 2022 viser et underskudd på kr. 10 989 488, mot kr. 3 269 911 i 2021. Soliditeten og likviditeten er fortsatt god og det er ikke noe som indikerer at driften ikke kan fortsette. Styret vurderer at forutsetningene for fortsatt drift er til stede og legger det til grunn for sin virksomhet.

Note 8 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2021	142 400	107 944	91 956 983	92 207 327
Årets resultat			-10 989 488	-10 989 488
Tilleggsutbytte			-3 200 000	-3 200 000
Pr 31.12.2022	142 400	107 944	77 767 495	78 017 839

Note 9 Langsiktig gjeld

Gjeld som forfaller mer enn fem år etter regnskapsårets slutt

	2022	2021
Gjeld til kredittinstitusjoner	49 350 000	17 250 000
Sum	49 350 000	17 250 000



Note 10 Skatt

Årets skattekostnad	2022	2021
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skattefordel	0	0
Skattekostnad ordinært resultat	0	0
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	-10 989 488	-3 269 911
Permanente forskjeller	7 444 560	1 702 613
Endring i midlertidige forskjeller	4 761 582	-70 841
Anvendelse av fremførbart underskudd	-1 216 654	0
Skattepliktig inntekt	0	-1 638 139
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	0
Sum betalbar skatt i balansen	0	0

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

	2022	2021	Endring
Varige driftsmidler	-194 827	-16 232	178 595
Fordringer	-4 632 651	0	4 632 651
Gevinst – og tapskonto	-198 658	-248 322	-49 664
Sum	-5 026 136	-264 554	4 761 582
Akkumulert fremførbart underskudd	-421 484	-1 638 138	-1 216 654
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	5 447 620	1 902 691	-3 544 929
Grunnlag for utsatt skattefordel	0	-1	-1
Utsatt skattefordel (22 %)	0	0	0

I henhold til God regnskapsskikk for små foretak balanseføres ikke utsatt skattefordel.