



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

### 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: 10.03.2021

### Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

*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, 29.05.2022



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Husleieinntekter	6	2 281 644	2 240 640
Verdiendring investeringseiendom	3	500 000	700 000
Andre driftsinntekter		500	3 026
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 782 144</b>	<b>2 943 666</b>
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad	2	169 962	98 555
<b>Sum kostnader</b>		<b>169 962</b>	<b>98 555</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>2 612 182</b>	<b>2 845 111</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	8		2 301
Annen renteinntekt			122
<b>Sum finansinntekter</b>			<b>2 423</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern	8	600 703	866 692
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>600 703</b>	<b>866 692</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-600 703</b>	<b>-864 269</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>2 011 479</b>	<b>1 980 842</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	5		
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>2 011 479</b>	<b>1 980 842</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	5	442 526	435 785
<b>Årsresultat</b>		<b>1 568 953</b>	<b>1 545 057</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>1 568 953</b>	<b>1 545 057</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>1 568 953</b>	<b>1 545 057</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overført fond for urealiserte gevinster		390 000	546 000



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Konsernbidrag		975 000	785 226
Avsatt til annen egenkapital		203 953	213 831
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>	<b>7</b>	<b>1 568 953</b>	<b>1 545 057</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	5		
<b>Varige driftsmidler</b>			
Investerings eiendom	3	32 200 000	31 700 000
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>32 200 000</b>	<b>31 700 000</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>32 200 000</b>	<b>31 700 000</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Konsernfordringer	8, 11, 1, 8, 11		
Bankinnskudd	11		
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>32 200 000</b>	<b>31 700 000</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	4, 7	30 000	30 000
Overkurs	7		
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>30 000</b>	<b>30 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Fond for urealiserte gevinster	7	1 343 455	953 455
Annen egenkapital	7	2 029 531	1 825 578



### Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Udekket tap	7		
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>3 372 986</b>	<b>2 779 033</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>3 402 986</b>	<b>2 809 033</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	5	943 134	775 626
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>943 134</b>	<b>775 626</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Langsiktig konserngjeld	8, 9, 11		
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>943 134</b>	<b>775 626</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Sertifikatlån	8, 9, 10, 11	27 750 559	27 828 693
Betalbar skatt	5	41	23
Skattetrekk og andre offentlige avgifter		103 280	142 942
Annen kortsiktig gjeld			143 683
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>27 853 880</b>	<b>28 115 341</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>28 797 014</b>	<b>28 890 967</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>32 200 000</b>	<b>31 700 000</b>





<b>Resultatregnskap</b>			
Alfaset Utvikling AS			
	Note	2020	2019
<b>Driftsinntekter og driftskostnader</b>			
Husleieinntekter	6	2 281 644	2 240 640
Verdiendring investeringseiendom	3	500 000	700 000
Andre driftsinntekter		500	3 026
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>2 782 144</b>	<b>2 943 666</b>
Annen driftskostnad	2	169 962	98 555
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>169 962</b>	<b>98 555</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>2 612 182</b>	<b>2 845 111</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	8	0	2 301
Renteinntekter		0	122
Rentekostnad til foretak i samme konsern	8	600 703	866 692
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>600 703</b>	<b>864 269</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>2 011 479</b>	<b>1 980 842</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	5	442 526	435 785
<b>Årsresultat</b>		<b>1 568 953</b>	<b>1 545 057</b>
<b>Overføringer</b>			
Overført fond for urealiserte gevinster		390 000	546 000
Avsatt konsernbidrag		975 000	785 226
Avsatt til annen egenkapital		203 953	213 831
<b>Sum overføringer</b>	7	<b>1 568 953</b>	<b>1 545 057</b>



<b>Balanse</b>			
Alfaset Utvikling AS			
	Note	31.12.20	31.12.19
<b>EIENDELER</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Investeringseiendom	3	<u>32 200 000</u>	<u>31 700 000</u>
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<u><b>32 200 000</b></u>	<u><b>31 700 000</b></u>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<u><b>32 200 000</b></u>	<u><b>31 700 000</b></u>
<b>SUM EIENDELER</b>		<u><b>32 200 000</b></u>	<u><b>31 700 000</b></u>
<b>Alfaset Utvikling AS</b>			
			<b>Side 3</b>



<b>Balanse</b>			
Alfaset Utvikling AS			
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>Note</b>	<b>31.12.20</b>	<b>31.12.19</b>
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	4, 7	30 000	30 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>30 000</b>	<b>30 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Fond for urealiserte gevinster	7	1 343 455	953 455
Annen egenkapital	7	2 029 531	1 825 578
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>3 372 986</b>	<b>2 779 033</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>3 402 986</b>	<b>2 809 033</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Avsetning for forpliktelser</b>			
Utsatt skatt	5	943 134	775 626
<b>Sum avsetning for forpliktelser</b>		<b>943 134</b>	<b>775 626</b>
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til konsernselskap	8, 9, 10, 11	27 750 559	27 828 693
Betalbar skatt	5	41	23
Skattetrekk og andre offentlige avgifter		103 280	142 942
Annen kortsiktig gjeld		0	143 683
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>27 853 880</b>	<b>28 115 341</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>28 797 014</b>	<b>28 890 967</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>32 200 000</b>	<b>31 700 000</b>
Trondheim, 10.03.2021			
_____ Rolf O. Svendsen styrets leder/daglig leder			
Alfaset Utvikling AS		Side 4	



**ÅRSREGNSKAP**

**2020**

**ALFASET UTVIKLING AS**



<b>Resultatregnskap</b>			
Alfaset Utvikling AS			
	Note	2020	2019
<b>Driftsinntekter og driftskostnader</b>			
Husleieinntekter	6	2 281 644	2 240 640
Verdiendring investeringseiendom	3	500 000	700 000
Andre driftsinntekter		500	3 026
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>2 782 144</b>	<b>2 943 666</b>
Annen driftskostnad	2	169 962	98 555
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>169 962</b>	<b>98 555</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>2 612 182</b>	<b>2 845 111</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	8	0	2 301
Renteinntekter		0	122
Rentekostnad til foretak i samme konsern	8	600 703	866 692
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>600 703</b>	<b>864 269</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>2 011 479</b>	<b>1 980 842</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	5	442 526	435 785
<b>Årsresultat</b>		<b>1 568 953</b>	<b>1 545 057</b>
<b>Overføringer</b>			
Overført fond for urealiserte gevinster		390 000	546 000
Avsatt konsernbidrag		975 000	785 226
Avsatt til annen egenkapital		203 953	213 831
<b>Sum overføringer</b>	7	<b>1 568 953</b>	<b>1 545 057</b>



<b>Balanse</b>			
Alfaset Utvikling AS			
	Note	31.12.20	31.12.19
<b>EIENDELER</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Investeringseiendom	3	<u>32 200 000</u>	<u>31 700 000</u>
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<u>32 200 000</u>	<u>31 700 000</u>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<u>32 200 000</u>	<u>31 700 000</u>
<b>SUM EIENDELER</b>		<u>32 200 000</u>	<u>31 700 000</u>
<b>Alfaset Utvikling AS</b>			
			Side 2



<b>Balanse</b>			
Alfaset Utvikling AS			
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>Note</b>	<b>31.12.20</b>	<b>31.12.19</b>
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	4, 7	<u>30 000</u>	<u>30 000</u>
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b><u>30 000</u></b>	<b><u>30 000</u></b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Fond for urealiserte gevinster	7	1 343 455	953 455
Annen egenkapital	7	<u>2 029 531</u>	<u>1 825 578</u>
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b><u>3 372 986</u></b>	<b><u>2 779 033</u></b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b><u>3 402 986</u></b>	<b><u>2 809 033</u></b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Avsetning for forpliktelser</b>			
Utsatt skatt	5	<u>943 134</u>	<u>775 626</u>
<b>Sum avsetning for forpliktelser</b>		<b><u>943 134</u></b>	<b><u>775 626</u></b>
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til konsernselskap	8, 9, 10, 11	27 750 559	27 828 693
Betalbar skatt	5	41	23
Skattetrekk og andre offentlige avgifter		103 280	142 942
Annen kortsiktig gjeld		0	143 683
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b><u>27 853 880</u></b>	<b><u>28 115 341</u></b>
<b>Sum gjeld</b>		<b><u>28 797 014</u></b>	<b><u>28 890 967</u></b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b><u>32 200 000</u></b>	<b><u>31 700 000</u></b>
Trondheim, 10.03.2021			
<hr/>			
Rolf O. Svendsen styrets leder/daglig leder			
Alfaset Utvikling AS		Side 3	



**Alfaset Utvikling AS**

Utvidet resultatregnskap (OCI)

	2020	2019
<b>Arsresultat</b>	1 545 057	1 416 724
Andre inntekter og kostnader		
<b>Arets totalresultat</b>	<b>1 545 057</b>	<b>1 416 724</b>



## Alfaset Utvikling AS

### Kontantstrømanalyse

Alle tall er i NOK

	2020	2019
<b>Kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>		
Ordinært resultat før skattekostnad	2 011 479	1 980 842
Periodens betalte skatt	-	-
Gevinst ved salg av driftsmidler	-	-
Verdiendringer eiendomsinvestering	-500 000	-700 000
Endring i andre tidsavgrensingsposter	-504 779	27 493 038
<b>Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>	<b>1 006 700</b>	<b>28 773 880</b>
<b>Kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</b>		
Innbetalinger ved salg av investerings eiendom	-	-
Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	-	-
Utbetalinger til investeringer i finansielle anleggsmidler	-	-
Innbetalinger ved oppgjør finansielle anleggsmidler	-	-
<b>Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</b>		
Opptak av ny gjeld	-	298 831
Nedbetaling av gjeld	-	-28 090 918
Konsembidrag	-1 006 700	-989 900
	-	-
<b>Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</b>	<b>-1 006 700</b>	<b>-28 781 987</b>
Netto endring i kontanter	-0	-8 107
Beholdning av kontanter, bankinnskudd o.l 01.01	0	8 108
<b>Beholdning av kontanter, bankinnskudd o.l 31.12</b>	<b>0</b>	<b>0</b>



Alfaset Utvikling AS

Noter til regnskapet 2020

## 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 forretningskontor 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 (Forskrift om forenklet anvendelse av internasjonale regnskapsstandarder, kapittel 4, fastsatt av Fin.dept 21. januar 2008) til norsk regnskapslovs § 3-9 5. ledd. Forskriften 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 arealledighet.

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 2020

## 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 kontantstrømoppstilling

Kontanter og kontantekvivalenter består av kontanter, bankinnskudd, andre kortsiktige, lett omsettelige investeringer med maksimum tre måneders opprinnelig løpetid redusert for trekk på kassekreditt.

Kontantstrømoppstillingen 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 2020

## **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 31.12.2020. Virkelig verdi er ikke vurdert ut fra ekstem takst, men ut fra antatt salgsverdi eller en yeldbetragtning 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 Reitangruppen 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.



Altaset Utvikling AS

Noter til regnskapet 2020

## Note 2 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte mm.

Selskapet har ikke hatt noen ansatte i 2020.

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

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

Revisor	2020
Kostnadsført godtgjørelse til revisor fordeler seg slik(eks.mva)	
Ordner revisjon	13 650
Bistand	-
<b>Sum godtgjørelse til revisor</b>	<b>13 650</b>

## Note 3 Investerings eiendom

	Investerings eiendom
Anskaffelseskost 01.01.20	30 470 838
Årets tilgang	-
Årets avgang	-
<b>Anskaffelseskost 31.12.20</b>	<b>30 470 838</b>
Verdiregulering 01.01.13	529 162
Verdiregulering 01.01.19	700 000
<b>Verdiregulering 31.12.19</b>	<b>31 700 000</b>
Årets verdiregulering	500 000
<b>Verdiregulering 31.12.20</b>	<b>32 200 000</b>
<b>Bokført verdi pr. 31.12.20</b>	<b>32 200 000</b>

Selskapet vurderer investerings eiendommene til virkelig verdi i henhold til reglene i IAS 40. Som prinsipp for beregningen av virkelig verdi er det benyttet en yieldbetraktning av netto leieinntekter, samt hensyntatt utviklingspotensiale. Yield er satt til 7 %, og den lave yielden gjenspeiler et fremtidig utviklingspotensiale. Huseierkostnader hensyntas før fastsettelse av netto leie.

## Note 4 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 %
<b>Sum</b>	<b>300</b>	<b>100 %</b>

## Note 5 Skattekostnad

Årets skattekostnad	2020	2019
Betalbar skatt på ordinært resultat	18	1
Endring i utsatt skatt/utsatt skattefordel	167 508	214 310
Skatteeffekt på avgitt konsernbidrag	275 000	221 474
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>442 526</b>	<b>435 785</b>

Betalbar skatt i årets skattekostnad	2020	2019
Ordinært resultat før skatt	2 011 479	1 980 842
Permanente forskjeller	-	-
Endring midlertidige forskjeller driftsmidler	-761 399	-974 136
Endring gevinst-/tapskonto	-	-
Avgitt konsernbidrag	-1 250 000	-1 006 700
Underskudd til fremføring	-	-
<b>Grunnlag betalbar skatt</b>	<b>80</b>	<b>6</b>

Betalbar skatt på årets resultat, 22%	18	1
<b>Sum betalbar skatt på ordinært resultat</b>	<b>18</b>	<b>1</b>



Alfaset Utvikling AS

Noter til regnskapet 2020

## Note 5 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	2020	2019
Anleggsmidler	761 399	4 286 970	3 525 571
Underskudd til framføring	-	-	-
<b>Grunnlag beregning utsatt skatt</b>	<b>761 399</b>	<b>4 286 970</b>	<b>3 525 571</b>
Endring utsatt skatt 22%	167 508	943 134	775 626
<b>Forklaring til årets skattekostnad</b>		<b>2020</b>	<b>2019</b>
22% skatt av årets resultat før skatt		442 525	435 785
Virkning endring skattesats		-	-
<b>Årets skattekostnad</b>		<b>442 525</b>	<b>435 785</b>

## Note 6 Leieinntekter

Fordeling på virksomhetsområder	2020	2019
Leieinntekter fast eiendom	2 281 644	2 240 640
<b>Sum</b>	<b>2 281 644</b>	<b>2 240 640</b>

## Geografisk fordeling

Norge	2 281 644	2 240 640
<b>Sum</b>	<b>2 281 644</b>	<b>2 240 640</b>

## Note 7 Egenkapital

	Aksje-kapital	Fond for urealiserte gevinster	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital 01.01.20	30 000	953 455	1 825 577	2 809 033
Årets resultat			1 178 953	1 178 953
Avgitt konsemsbidrag			-975 000	-975 000
Overført fond for urealiserte gevinster		390 000		390 000
<b>Egenkapital 31.12.20</b>	<b>30 000</b>	<b>1 343 455</b>	<b>2 029 530</b>	<b>3 402 986</b>

## Note 8 Mellomværende med selskap i samme konsern m.v og annen lagssiktig gjeld

Konsernintern kortsiktig gjeld pr 31.12:	2020	2019
Konsernbidrag til Uno-X Eiendom Holding AS	1 250 000	1 006 700
Scandinavian Fuel Infrastructure Norway AS	0	67 719
Konsernkontoordning	26 500 559	26 754 274
<b>Sum</b>	<b>27 750 559</b>	<b>27 828 693</b>

Konserninterne fordringer og gjeld godskrives og belastes markedsrente.



Alfaset Utvikling AS

Noter til regnskapet 2020

## Note 9 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.

## Note 10 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 kontantstrøm 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 kredittverdighet.

### Likviditetsrisiko

Likviditetsrisiko styres på konsernnivå. 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 11 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
<b>Pr. 31. desember 2020</b>					
<b>Eiendeler</b>					
Finansielle eiendeler tilgjengelig for salg	-	-	-	-	0
Derivater	-	-	-	-	0
Kundefordringer og andre fordringer 1)	-	-	-	-	0
Finansielle eiendeler til virkelig verdi over resultatet	-	-	-	-	0
Konter og kontantekvivalenter	-	-	-	-	0
<b>Sum</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

	Forpliktelser til virkelig verdi over resultatet	Derivater benyttet for sikringsformål	Andre finansielle forpliktelser til amortisert kost	Sum
<b>Forpliktelser</b>				
Lån	-	-	-	0
Derivater	-	-	-	0
Leverandørgjeld og annen gjeld, 2)	26 743 859	-	1 250 000	27 993 859
<b>Sum</b>	<b>26 743 859</b>	<b>0</b>	<b>1 250 000</b>	<b>27 993 859</b>

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.



Alfaset Utvikling AS

Noter til regnskapet 2020

## Note 11 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
<b>Pr. 31. desember 2019</b>					
<b>Eiendeler</b>					
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
<b>Sum</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

	Forpliktelse til virkelig verdi over resultatet	Derivater benyttet for sikringsformål	Andre finansielle forpliktelser til amortisert kost	Sum
<b>Forpliktelser</b>				
Lån	-	-	-	0
Derivater	-	-	-	0
Leverandørgjeld og annen gjeld, 2)	26 821 993	-	1 006 700	27 828 693
<b>Sum</b>	<b>26 821 993</b>	<b>0</b>	<b>1 006 700</b>	<b>27 828 693</b>

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 12 Hendelser etter balansedato

Det er ikke skjedd vesentlige hendelser etter balansedagen.



Building a better  
working world

Statsautoriserte revisorer  
Ernst & Young AS

Havnegt. 9, NO-7010 Trondheim  
Postboks 1299 Pirsenteret, NO-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

### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

#### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Alfaset Utvikling AS som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

Etter vår mening er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2020 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 (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i avsnittet *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet i samsvar med de relevante etiske kravene i Norge knyttet til revisjon slik det kreves i lov og forskrift. Vi har også overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

#### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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 legge ned 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg

- ▶ identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger 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 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;



Building a better  
working world

2

- ▶ vurderer 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 foreligger vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet. Hvis slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, må vi modifisere vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapets evne til fortsatt drift ikke lenger er til stede;
- ▶ vurderer 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 revisjonen, tidspunktet for vårt revisjonsarbeid og eventuelle vesentlige funn i vår revisjon, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom vårt arbeid.

## Uttalelse om øvrige lovmessige krav

### Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendige 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 bokføringskikk i Norge.

Trondheim, 10. mars 2021  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Asbjørn Ler  
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: S2EX-EUDVB-K41-Q0-VP713-MP8GP-2ZMK1



# 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: 51.175.xxx.xxx

2021-03-10 18:06:51Z



Penneo Dokumentnøkkel: S2EXJ-EUDYB-K41Q0-VP713-MP8GP-2ZMK1

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>