



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 965 855 076
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: WERPEN EIENDOM AS
Forretningsadresse: Engene 16
3015 DRAMMEN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: 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: Truls Alv Werpen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 02.06.2021

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, 12.06.2022



Resultatregnskap

| Beløp i: NOK | Note | 2020 | 2019 |
|---|------|-------------------|------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Salgsinntekt | | 29 250 | |
| Annen driftsinntekt | | 2 219 908 | 5 108 897 |
| Sum inntekter | | 2 249 158 | 5 108 897 |
| Kostnader | | | |
| Varekostnad | | 371 167 | 913 044 |
| Lønnskostnad | 1 | 1 013 088 | 1 057 666 |
| Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler | 2 | 386 165 | 1 034 007 |
| Annen driftskostnad | | 967 743 | 947 646 |
| Sum kostnader | | 2 738 163 | 3 952 363 |
| Driftsresultat | | -489 005 | 1 156 534 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 4 720 | 10 057 |
| Annen finansinntekt | | 182 808 | 172 035 |
| Verdiøkning markedsbaserte omløpsmidler | 4 | 181 924 | 842 255 |
| Sum finansinntekter | | 369 452 | 1 024 347 |
| Annen rentekostnad | | 244 794 | 1 456 244 |
| Annen finanskostnad | | 961 718 | |
| Sum finanskostnader | | 1 206 512 | 1 456 244 |
| Netto finans | | -837 059 | -431 897 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | -1 326 064 | 724 637 |
| Skattekostnad på ordinært resultat | 6 | | |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | -1 326 064 | 724 637 |
| Årsresultat | 10 | -1 326 064 | 724 637 |
| Årsresultat etter minoritetsinteresser | | -1 326 064 | 724 637 |
| Totalresultat | | -1 326 064 | 724 637 |



Resultatregnskap

| Beløp i: NOK | Note | 2020 | 2019 |
|--|-------------|-------------------|----------------|
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Udekket tap | | -920 655 | |
| Avsatt til annen egenkapital | | | 724 637 |
| Overført fra annen egenkapital | | -405 409 | |
| Sum overføringer og disponeringer | | -1 326 064 | 724 637 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2020 | 2019 |
|---|------|-------------------|-------------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Utsatt skattefordel | 6 | | |
| Varige driftsmidler | | | |
| Tomter, bygninger o.a. fast eiendom | 2 | 9 738 902 | 33 211 574 |
| Maskiner og anlegg | 2 | | |
| Skip og flytende installasjoner | 2 | | |
| Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr | 2 | 452 826 | 507 163 |
| Sum varige driftsmidler | 2 | 10 191 729 | 33 718 737 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Investering i datterselskap | 3, 4 | 1 455 000 | 1 455 000 |
| Investering i annet foretak i samme konsern | 3 | | |
| Lån til foretak i samme konsern | 8 | | |
| Investeringer i aksjer og andeler | 4 | 2 702 142 | 702 400 |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 4 157 142 | 2 157 400 |
| Sum anleggsmidler | | 14 348 870 | 35 876 137 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Fordringer | | | |
| Kundefordringer | 7 | -4 265 | 138 785 |
| Andre kortsiktige fordringer | 8 | 177 260 | 162 417 |
| Sum fordringer | 8 | 172 995 | 301 202 |
| Investeringer | | | |
| Aksjer og andeler i foretak i samme konsern | 3, 4 | | |
| Markedsbaserte aksjer | 4 | 3 754 441 | 3 452 517 |
| Markedsbaserte obligasjoner | 4 | | |
| Andre markedsbaserte finansielle instrumenter | 4 | | |
| Sum investeringer | | 3 754 441 | 3 452 517 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2020 | 2019 |
|--|------|-------------------|-------------------|
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter o.l. | 5 | 2 627 896 | 1 317 184 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 2 627 896 | 1 317 184 |
| Sum omløpsmidler | | 6 555 331 | 5 070 902 |
| SUM EIENDELER | | 20 904 201 | 40 947 039 |

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

| | | | |
|---------------------------------|----|---------------|----------------|
| Aksjekapital | 9 | 42 000 | 107 000 |
| Beholdning av egne aksjer | 9 | | |
| Annen innskutt egenkapital | 10 | 52 278 | 133 185 |
| Sum innskutt egenkapital | | 94 278 | 240 185 |

Opptjent egenkapital

| | | | |
|---------------------------------|--------|-----------------|----------------|
| Annen egenkapital | 10, 11 | | 840 534 |
| Udekket tap | | 920 655 | |
| Sum opptjent egenkapital | | -920 655 | 840 534 |

Sum egenkapital

| | | | |
|--|----|-----------------|------------------|
| | 10 | -826 377 | 1 080 719 |
|--|----|-----------------|------------------|

Gjeld

Langsiktig gjeld

| | | | |
|-----------------------------------|---|--|-------------------|
| Utsatt skatt | 6 | | |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | | | 38 000 000 |
| Langsiktig konserngjeld | 8 | | |
| Sum annen langsiktig gjeld | | | 38 000 000 |

Sum langsiktig gjeld

| | | | |
|--|--|----------|-------------------|
| | | 0 | 38 000 000 |
|--|--|----------|-------------------|

Kortsiktig gjeld

| | | | |
|-----------------|---|---------|---------|
| Leverandørgjeld | | 442 737 | 528 084 |
| Betalbar skatt | 6 | | |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2020 | 2019 |
|---------------------------------|-------------|-------------------|-------------------|
| Skyldig offentlige avgifter | | 89 490 | 97 026 |
| Kortsiktig konserngjeld | 8 | 21 076 866 | 1 060 000 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 121 485 | 181 210 |
| Sum kortsiktig gjeld | 8 | 21 730 578 | 1 866 320 |
| | | | |
| Sum gjeld | | 21 730 578 | 39 866 320 |
| | | | |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 20 904 201 | 40 947 039 |



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 490566

Enheten

Organisasjonsnummer: 965 855 076
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: WERPEN EIENDOM AS
Forretningsadresse: Engene 16
3015 DRAMMEN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: 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: Truls Alv Werpen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 02.06.2021

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 2020: Årsregnskap 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, 15.07.2021

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: 965 855 076
WERPEN EIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

| Beløp i: NOK | Note | 2020 | 2019 |
|---|------|-------------------|------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Salgsinntekt | | 29 250 | |
| Annen driftsinntekt | | 2 219 908 | 5 108 897 |
| Sum inntekter | | 2 249 158 | 5 108 897 |
| Kostnader | | | |
| Varekostnad | | 371 167 | 913 044 |
| Lønnskostnad | 1 | 1 013 088 | 1 057 666 |
| Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler | 2 | 386 165 | 1 034 007 |
| Annen driftskostnad | | 967 743 | 947 646 |
| Sum kostnader | | 2 738 163 | 3 952 363 |
| Driftsresultat | | -489 005 | 1 156 534 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 4 720 | 10 057 |
| Annen finansinntekt | | 182 808 | 172 035 |
| Verdiøkning markedsbaserte omløpsmidler 4 | | 181 924 | 842 255 |
| Sum finansinntekter | | 369 452 | 1 024 347 |
| Annen rentekostnad | | 244 794 | 1 456 244 |
| Annen finanskostnad | | 961 718 | |
| Sum finanskostnader | | 1 206 512 | 1 456 244 |
| Netto finans | | -837 059 | -431 897 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | -1 326 064 | 724 637 |
| Skattekostnad på ordinært resultat | 6 | | |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | -1 326 064 | 724 637 |
| Årsresultat | 10 | -1 326 064 | 724 637 |
| Årsresultat etter minoritetsinteresser | | -1 326 064 | 724 637 |
| Totalresultat | | -1 326 064 | 724 637 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Udekket tap | | -920 655 | |
| Avsatt til annen egenkapital | | | 724 637 |



| | | |
|-----------------------------------|------------|---------|
| Overført fra annen egenkapital | -405 409 | |
| Sum overføringer og disponeringer | -1 326 064 | 724 637 |



Organisasjonsnr: 965 855 076
WERPEN EIENDOM AS

BALANSE

| <u>Beløp i: NOK</u> | <u>Note</u> | <u>2020</u> | <u>2019</u> |
|--|-------------|-------------------|-------------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Utsatt skattefordel | 6 | | |
| Varige driftsmidler | | | |
| Tomter, bygninger o.a. fast eiendom | 2 | 9 738 902 | 33 211 574 |
| Maskiner og anlegg | 2 | | |
| Skip og flytende installasjoner | 2 | | |
| Driftsløsøre, inventar o. a. utstyr | 2 | 452 826 | 507 163 |
| Sum varige driftsmidler | 2 | 10 191 729 | 33 718 737 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Investering i datterselskap | 3, 4 | 1 455 000 | 1 455 000 |
| Investering i annet foretak i samme konsern | 3 | | |
| Lån til foretak i samme konsern | 8 | | |
| Investeringer i aksjer og andeler | 4 | 2 702 142 | 702 400 |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 4 157 142 | 2 157 400 |
| Sum anleggsmidler | | 14 348 870 | 35 876 137 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Fordringer | | | |
| Kundefordringer | 7 | -4 265 | 138 785 |
| Andre kortsiktige fordringer | 8 | 177 260 | 162 417 |
| Sum fordringer | 8 | 172 995 | 301 202 |
| Investeringer | | | |
| Aksjer og andeler i foretak i samme konsern | 3, 4 | | |
| Markedsbaserte aksjer | 4 | 3 754 441 | 3 452 517 |
| Markedsbaserte obligasjoner | 4 | | |
| Andre markedsbaserte finansielle instrumenter | 4 | | |
| Sum investeringer | | 3 754 441 | 3 452 517 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter o. l. | 5 | 2 627 896 | 1 317 184 |



| | | | |
|--|-----------|-------------------|-------------------|
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 2 627 896 | 1 317 184 |
| Sum omløpsmidler | | 6 555 331 | 5 070 902 |
| SUM EIENDELER | | 20 904 201 | 40 947 039 |
| BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Aksjekapital | 9 | 42 000 | 107 000 |
| Beholdning av egne aksjer | 9 | | |
| Annen innskutt egenkapital | 10 | 52 278 | 133 185 |
| Sum innskutt egenkapital | | 94 278 | 240 185 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Annen egenkapital | 10, 11 | | 840 534 |
| Udekket tap | | 920 655 | |
| Sum opptjent egenkapital | | -920 655 | 840 534 |
| Sum egenkapital | 10 | -826 377 | 1 080 719 |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Utsatt skatt | 6 | | |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | | | 38 000 000 |
| Langsiktig konserngjeld | 8 | | |
| Sum annen langsiktig gjeld | | | 38 000 000 |
| Sum langsiktig gjeld | | 0 | 38 000 000 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Leverandørgjeld | | 442 737 | 528 084 |
| Betalbar skatt | 6 | | |
| Skyldig offentlige avgifter | | 89 490 | 97 026 |
| Kortsiktig konserngjeld | 8 | 21 076 866 | 1 060 000 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 121 485 | 181 210 |
| Sum kortsiktig gjeld | 8 | 21 730 578 | 1 866 320 |
| Sum gjeld | | 21 730 578 | 39 866 320 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 20 904 201 | 40 947 039 |



Organisasjonsnr: 965 855 076
WERPEN EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

| <u>Aksjeklasse</u> | <u>Ant. aksjer</u> | <u>Pålydende</u> | <u>Bokført verdi</u> |
|--------------------|--------------------|------------------|----------------------|
| Ordinære aksjer | 4200.00 | 10.00 | 42000.00 |

| <u>Aksjeeiere - fritekst</u> | <u>Antall</u> | <u>Eierandel</u> | <u>Aksjeklasse</u> |
|------------------------------|---------------|------------------|--------------------|
| WERPEN HOLDING AS | 4200.00 | 100.00% | Ordinære aksjer |

| <u>Sum</u> | <u>Sum antall</u> | <u>Sum eierandel</u> |
|------------|-------------------|----------------------|
| | 4200.00 | 100.00% |

Note

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

| <u>Ytelser</u> | <u>Lønn</u> | <u>Pensj.forpl.</u> | <u>Andre godtgj.</u> |
|----------------|-------------|---------------------|----------------------|
|----------------|-------------|---------------------|----------------------|

Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

2.00

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Note

Konsern, tilknyttet selskap og datterselskap

Tilknyttet selskap/datterselskap

| <u>Navn og adresse</u> | <u>Eierandel</u> | <u>Stemmeandel</u> | <u>Egenkapital</u> | <u>Resultat</u> |
|------------------------|------------------|--------------------|--------------------|-----------------|
|------------------------|------------------|--------------------|--------------------|-----------------|



| | | | | |
|--------------------|---------|---------|------------|-----------|
| Industriveien 6 AS | 100.00% | 100.00% | 3031348.00 | -15462.00 |
|--------------------|---------|---------|------------|-----------|



Årsregnskap 2020 Werpen Eiendom AS

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet



Org.nr.: 965 855 076



RESULTATREGNSKAP

WERPEN EIENDOM AS

| DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER | Note | 2020 | 2019 |
|---|-----------|-------------------|------------------|
| Salgsinntekt | | 29 250 | 0 |
| Annen driftsinntekt | | 2 219 908 | 5 108 897 |
| Sum driftsinntekter | | 2 249 158 | 5 108 897 |
| Varekostnad | | 371 167 | 913 044 |
| Lønnskostnad | 1 | 1 013 088 | 1 057 666 |
| Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler | 2 | 386 165 | 1 034 007 |
| Annen driftskostnad | | 967 743 | 947 646 |
| Sum driftskostnader | | 2 738 163 | 3 952 363 |
| Driftsresultat | | -489 005 | 1 156 534 |
| FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER | | | |
| Annen renteinntekt | | 4 720 | 10 057 |
| Annen finansinntekt | | 182 808 | 172 035 |
| Verdøkning markedsbaserte omløpsmidler | 4 | 181 924 | 842 255 |
| Annen rentekostnad | | 244 794 | 1 456 244 |
| Annen finanskostnad | | 961 718 | 0 |
| Resultat av finansposter | | -837 059 | -431 897 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | -1 326 064 | 724 637 |
| Ordinært resultat | | -1 326 064 | 724 637 |
| Årsresultat | 10 | -1 326 064 | 724 637 |
| OVERFØRINGER | | | |
| Avsatt til annen egenkapital | | 0 | 724 637 |
| Overført til udekket tap | | 920 655 | 0 |
| Overført fra annen egenkapital | | 405 409 | 0 |
| Sum overføringer | | -1 326 064 | 724 637 |



BALANSE

WERPEN EIENDOM AS

| EIENDELER | Note | 2020 | 2019 |
|--------------------------------------|----------|-------------------|-------------------|
| ANLEGGSMIDLER | | | |
| VARIGE DRIFTSMIDLER | | | |
| Tomter, bygninger o.a. fast eiendom | 2 | 9 738 902 | 33 211 574 |
| Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr | 2 | 452 826 | 507 163 |
| Sum varige driftsmidler | 2 | 10 191 729 | 33 718 737 |
| FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER | | | |
| Investeringer i datterselskap | 3, 4 | 1 455 000 | 1 455 000 |
| Investeringer i aksjer og andeler | 4 | 2 702 142 | 702 400 |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 4 157 142 | 2 157 400 |
| Sum anleggsmidler | | 14 348 870 | 35 876 137 |
| OMLØPSMIDLER | | | |
| FORDRINGER | | | |
| Kundefordringer | 7 | -4 265 | 138 785 |
| Andre kortsiktige fordringer | 8 | 177 260 | 162 417 |
| Sum fordringer | 8 | 172 995 | 301 202 |
| INVESTERINGER | | | |
| Markedsbaserte aksjer | 4 | 3 754 441 | 3 452 517 |
| Sum investeringer | | 3 754 441 | 3 452 517 |
| Bankinnskudd, kontanter o.l. | 5 | 2 627 896 | 1 317 184 |
| Sum omløpsmidler | | 6 555 331 | 5 070 902 |
| Sum eiendeler | | 20 904 201 | 40 947 039 |



BALANSE

WERPEN EIENDOM AS

| EGENKAPITAL OG GJELD | Note | 2020 | 2019 |
|-----------------------------------|-----------|-------------------|-------------------|
| EGENKAPITAL | | | |
| INNSKUTT EGENKAPITAL | | | |
| Aksjekapital | 9 | 42 000 | 107 000 |
| Annen innskutt egenkapital | 10 | 52 278 | 133 185 |
| Sum innskutt egenkapital | | 94 278 | 240 185 |
| OPPTJENT EGENKAPITAL | | | |
| Annen egenkapital | 10, 11 | 0 | 840 534 |
| Udekket tap | | -920 655 | 0 |
| Sum opptjent egenkapital | | -920 655 | 840 534 |
| Sum egenkapital | 10 | -826 377 | 1 080 719 |
| GJELD | | | |
| ANNEN LANGSIKTIG GJELD | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | | 0 | 38 000 000 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 0 | 38 000 000 |
| KORTSIKTIG GJELD | | | |
| Leverandørgjeld | | 442 737 | 528 084 |
| Skyldig offentlige avgifter | | 89 490 | 97 026 |
| Konserngjeld | 8 | 21 076 866 | 1 060 000 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 121 485 | 181 210 |
| Sum kortsiktig gjeld | 8 | 21 730 578 | 1 866 320 |
| Sum gjeld | | 21 730 578 | 39 866 320 |
| Sum egenkapital og gjeld | | 20 904 201 | 40 947 039 |

Drammen, 02.06.2021
Styret i Werpen Eiendom AS

Truls Alv Werpen
styreleder



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.

AKSJER I DATTERSELSKAP

Datterselskap vurderes etter kostmetoden i selskapsregnskapet. Investeringen er vurdert til anskaffelseskost for aksjene med mindre nedskrivning har vært nødvendig. Det er foretatt nedskrivning til virkelig verdi når verdifall skyldes årsaker som ikke kan forventes å være forbigående og det må anses nødvendig etter god regnskapsskikk. Nedskrivninger er reversert når grunnlaget for nedskrivning ikke lenger er til stede.

Utbytte, konsernbidrag og andre utdelinger fra datterselskap er inntektsført samme år som det er avsatt i givers regnskap. Overstiger utbytte / konsernbidraget andelen av opptjent resultat etter anskaffelsestidspunktet, representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og utdelingene er fratrukket investeringens verdi i balansen til morselskapet.

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.

Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2019 til 2020.



Note 1 Lønnskostnader og ytelser, godtgjørelser til daglig leder, styret og revisor

| Lønnskostnader | 2020 | 2019 |
|--------------------|------------------|------------------|
| Lønninger | 837 705 | 866 324 |
| Arbeidsgiveravgift | 131 125 | 140 526 |
| Pensjonskostnader | 36 907 | 42 434 |
| Andre ytelser | 7 352 | 75 |
| Sum | 1 013 088 | 1 049 358 |

Selskapet har i 2020 sysselsatt 2 årsverk.

PENSJONSFORPLIKTELSER

Selskapet er pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Selskapets pensjonsordninger tilfredsstiller kravene i denne lov.

| Ytelser til ledende personer | Arbeidende styreleder |
|------------------------------|--------------------------|
| Lønn | 277 595 |
| Annen godtgjørelse | 4 392 |
| Sum | 281 987 |

Det er ikke utbetalt styrehonorar i 2020.

REVISOR

Kostnadsført revisjonshonorar for 2020 utgjør kr 23 800. I tillegg kommer honorar for andre tjenester med kr 69 126.

Note 2 Anleggsmidler

| | Bygninger og tomter | Driftsløsøre, inventar ol. | Sum |
|------------------------------------|------------------------|-------------------------------|-------------------|
| Anskaffelseskost pr. 01.01.20 | 42 244 298 | 621 409 | 42 865 707 |
| + Tilgang kjøpte driftsmidler | | 176 991 | 176 991 |
| - Avgang i året | 28 624 914 | 17 874 | 28 642 788 |
| = Anskaffelseskost 31.12.20 | 13 619 384 | 780 526 | 14 399 910 |
| Akkumulerte avskrivninger 31.12.20 | 3 880 482 | 327 700 | 4 208 182 |
| = Bokført verdi 31.12.20 | 9 738 902 | 452 826 | 10 191 728 |
| Årets ordinære avskrivninger | 163 687 | 222 478 | 386 165 |



Note 3 Datterselskap, TS og FKV

| | Kontor- kommune | Eier- andel | Anskaffelses kost | Balanseført verdi | Egenkapital | Resultat |
|--------------------|--------------------|----------------|----------------------|----------------------|------------------|----------------|
| DS/FKV/TS | | | | | | |
| Industriveien 6 AS | DRAMMEN | 100,0 % | 1 455 000 | 1 455 000 | 3 031 348 | -15 462 |
| Sum | | | 1 455 000 | 1 455 000 | 3 031 348 | -15 462 |

Note 4 Aksjer og andeler i andre foretak m.v.

| | Balanseført verdi 01.01.2020 | Balanseført verdi 31.12.2020 |
|---|---------------------------------|---------------------------------|
| Anleggsmidler | | |
| Investering i datterselskap - Industriveien 6 AS | 1 455 000 | 1 455 000 |
| Investeringer i aksjer og andeler - Aksjer i byen Vår Drammen | 2 400 | 2 400 |
| Investeringer i aksjer og andeler - Akjsjer i Arupsgate 18 | 700 000 | 700 000 |
| Parkeringshus AS | | |
| SpareBank 1 | 0 | 1 014 525 |
| Helgeland Sparebank | 0 | 985 217 |
| Sum | 2 157 400 | 4 157 142 |
| Omløpsmidler | | |
| Markedsbaserte aksjer - VPS konto, Skue sparebank | 2 732 920 | 2 732 920 |
| Markedsbaserte aksjer - Verdipapirfond, Fram Fondene | 719 597 | 1 021 521 |
| Sum markedsbaserte aksjer | 3 452 517 | 3 754 441 |

Markedsbaserte finansielle instrumenter i handelsportefølje vurdert til markedsverdi.

Langsiktige investeringer står til det laveste av kostpris og virkelig verdi.

Note 5 Bankinnskudd

Innestående midler på skattetrekkkonto (bundne midler) er på kr. 49 571.



Note 6 Skatt

| Årets skattekostnad | 2020 | 2019 |
|--|-------------------|-------------|
| Resultatført skatt på ordinært resultat: | | |
| Betalbar skatt | 0 | 0 |
| Endring i utsatt skattefordel | 0 | 0 |
| Skattekostnad ordinært resultat | 0 | 0 |
| Skattepliktig inntekt: | | |
| Ordinært resultat før skatt | -1 326 064 | 724 637 |
| Permanente forskjeller | -343 270 | -842 255 |
| Endring i midlertidige forskjeller | 401 230 | 394 305 |
| Anvendelse av fremførbart underskudd | 0 | -276 688 |
| Skattepliktig inntekt | -1 268 104 | 0 |
| 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

| | 2020 | 2019 | Endring |
|---|------------------|------------------|-------------------|
| Varige driftsmidler | 5 975 826 | 4 352 209 | -1 623 618 |
| Fordringer | -50 000 | -50 000 | 0 |
| Gevinst – og tapskonto | 1 165 158 | 1 456 449 | 291 291 |
| Sum | 7 090 984 | 5 758 658 | -1 332 327 |
| Akkumulert fremførbart underskudd | -7 482 574 | -6 214 470 | 1 268 104 |
| Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt | 391 590 | 455 813 | 64 223 |
| Utsatt skattefordel (22 %) | 0 | 0 | 0 |

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

Note 7 Kundefordringer

| | 2020 | 2019 |
|---|---------------|----------------|
| Kundefordringer til pålydende | 105 021 | 191 269 |
| Avregning felleskostnader | -59 286 | -2 484 |
| Avsetning til tap | -50 000 | -50 000 |
| Balanseført verdi av kundefordringer 31.12 | -4 265 | 138 785 |
| Realiserte tap | 32 405 | 0 |
| Sum resultatførte tap på krav | 32 405 | 0 |

Kostnadsført tap er klassifisert som annen driftskostnad i regnskapet.



Note 8 Mellomværende med selskap i samme konsern

| | 2020 | 2019 |
|------------------------------------|--------------------|-------------------|
| Fordringer | | |
| Lån til foretak i samme konsern * | 80 000 | 80 000 |
| Sum | 80 000 | 80 000 |
| Gjeld | | |
| Lån fra foretak i samme konsern ** | -21 076 866 | -1 060 000 |
| Sum | -21 076 866 | -1 060 000 |

*Fordring på Industriveien 6 AS

** Gjeld til Werpen Holding AS

Mellomværende er ikke renteberegnet i 2020.

Note 9 Aksjonærer

AKSJEKAPITALEN I WERPEN EIENDOM AS PR. 31.12 BESTÅR AV:

| | Antall | Pålydende | Bokført |
|-----------------|--------------|-----------|---------------|
| Ordinære aksjer | 4 200 | 10,0 | 42 000 |
| Sum | 4 200 | | 42 000 |

EIERSTRUKTUR

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

| | Ordinære | Eierandel | Stemmeandel |
|-------------------|----------|-----------|-------------|
| WERPEN HOLDING AS | 4 200 | 100,0 | 100,0 |

Note 10 Egenkapital

| | Aksjekapital | Overkurs | Annen Innskutt egenkapital | Annen egenkapital | Sum egenkapital |
|----------------------|----------------|----------|----------------------------|-------------------|------------------|
| Pr. 31.12.2019 | 107 000 | 0 | 133 185 | 840 534 | 1 080 719 |
| Pr 01.01.2020 | 107 000 | 0 | 133 185 | 840 534 | 1 080 719 |
| Årets resultat | | | | -1 326 064 | -1 326 064 |
| Fisjon | -65 000 | | -80 907 | -435 125 | -581 032 |
| Pr 31.12.2020 | 42 000 | 0 | 52 278 | -920 655 | -826 377 |

Note 11 Fortsatt drift og hendelser etter balansedato

Selskapet har i mindre grad blitt påvirket av koronapandemien gjennom året 2020. Det ble gjennomført en fisjon i løpet av 2020, hvor flere eiendommer med tilhørende anleggsmidler ble flyttet over i et nytt selskap. Årsregnskapet for 2020 har et underskudd som medfører at bokført egenkapital pr 31.12.2020 er negativ. Det er store merverdier i selskapets eiendeler slik at virkelig egenkapital er positiv. I samsvar med regnskapslovens § 3-3a bekreftes det at forutsetningen om fortsatt drift er til stede og at denne forutsetningen er lagt til grunn når styret har vurdert videre drift ved regnskapsavleggelsen.



Revisorkollegiet

Til generalforsamlingen i
Werpen Eiendom AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert selskapet Werpen Eiendom AS' årsregnskap som viser et underskudd på kr 1 326 064. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2020, 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 rettvise 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 *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.

Styret og daglig leders 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 rettvise 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 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 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.

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

Penneo Dokumentnr: JQBHZ-C10MU-5FNTC-HCMKP-EWL V5-5KGLZ





Revisorkollegiet

Uttalelse om øvrige 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 bokføringskikk i Norge.

Drammen, 18. juni 2021

Revisorkollegiet AS

Thomas Andre Riisøen
Statsautorisert revisor

Dokumentet signeres elektronisk

Penneo Dokumentnummer: JQBHZ-C10MU-5FNTC-HCMKP-EWL V5-5KGL7



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."

Thomas Andre Riisøen

Partner

På vegne av: Revisorkollegiet AS

Serienummer: 9578-5993-4-3299119

IP: 81.166.xxx.xxx

2021-06-18 12:03:24Z



Penneo Dokumentnøkkel: JQBHZ-C10MU-5FNTC-HCMKP-EWL V5-5KGL7

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>