



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 987 558 792
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: VERKSALMENNINGEN EIENDOM AS
Forretningsadresse: Vågsallmenningen 3
5014 BERGEN

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: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Eirik Iversen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 02.03.2021

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, 31.03.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		5 417 425	7 097 841
Sum inntekter		5 417 425	7 097 841
Kostnader			
Lønnskostnad	1	531 443	527 915
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	971 800	1 405 916
Annen driftskostnad	1	1 504 428	2 845 162
Sum kostnader		3 007 672	4 778 992
Driftsresultat		2 409 754	2 318 849
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		57 785	121 777
Sum finansinntekter		57 785	121 777
Rentekostnad til foretak i samme konsern			9 427
Annen rentekostnad		1 015 802	7 598
Sum finanskostnader		1 015 802	17 025
Netto finans		-958 017	104 752
Ordinært resultat før skattekostnad		1 451 737	2 423 600
Skattekostnad på ordinært resultat	4	320 991	534 071
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 130 746	1 889 529
Årsresultat		1 130 746	1 889 529
Årsresultat etter minoritetsinteresser		1 130 746	1 889 529
Totalresultat		1 130 746	1 889 529
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag		518 445	1 429 620
Avsatt til annen egenkapital		612 301	459 909



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Sum overføringer og disponeringer	6	1 130 746	1 889 529



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Konsesjoner, patenter o.l.	2	160 000	160 000
Utsatt skattefordel	4		
Sum immaterielle eiendeler		160 000	160 000
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2, 7, 9	40 537 259	41 621 559
Maskiner og anlegg	2, 7		
Skip og flytende installasjoner	2, 7		
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	2		
Sum varige driftsmidler		40 537 259	41 621 559
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	8		
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	8		
Sum anleggsmidler		40 697 259	41 781 559
Omløpsmidler			
Varer			
Lager av varer og annen beholdning	7		
Fordringer			
Kundefordringer			383 159
Andre kortsiktige fordringer		230 141	236 173
Konsernfordringer	7, 8	6 180 900	5 512 539
Sum fordringer		6 411 041	6 131 871
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	5	82 510	22 336
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		82 510	22 336
Sum omløpsmidler		6 493 551	6 154 207



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
SUM EIENDELER		47 190 810	47 935 766

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital	3	56 377	56 377
Beholdning av egne aksjer	3		
Overkurs		796 747	796 747
Annen innskutt egenkapital		34 231 135	34 231 135
Sum innskutt egenkapital		35 084 259	35 084 259

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital		7 602 693	6 990 392
Sum opptjent egenkapital		7 602 693	6 990 392

Sum egenkapital	6	42 686 952	42 074 651
------------------------	---	-------------------	-------------------

Gjeld

Langsiktig gjeld

Utsatt skatt	4	2 951 555	2 776 792
Sum avsetninger for forpliktelser		2 951 555	2 776 792

Annen langsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner	7		
Langsiktig konserngjeld	8		
Sum langsiktig gjeld		2 951 555	2 776 792

Kortsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner		36 191	88 065
Leverandørgjeld		196 726	820 330
Betalbar skatt	4		
Skyldig offentlige avgifter		32 054	30 204
Kortsiktig konserngjeld	8	664 673	2 045 571
Annen kortsiktig gjeld		622 659	100 153
Sum kortsiktig gjeld		1 552 303	3 084 323



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Sum gjeld		4 503 858	5 861 115
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		47 190 810	47 935 766



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 272064

Enheten

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

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: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Eirik Iversen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 02.03.2021

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, 09.06.2021

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: 987 558 792
VERKSALMENNINGEN EIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		5 417 425	7 097 841
Sum inntekter		5 417 425	7 097 841
Kostnader			
Lønnskostnad	1	531 443	527 915
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	971 800	1 405 916
Annen driftskostnad	1	1 504 428	2 845 162
Sum kostnader		3 007 672	4 778 992
Driftsresultat		2 409 754	2 318 849
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		57 785	121 777
Sum finansinntekter		57 785	121 777
Rentekostnad til foretak i samme konsern			9 427
Annen rentekostnad		1 015 802	7 598
Sum finanskostnader		1 015 802	17 025
Netto finans		-958 017	104 752
Ordinært resultat før skattekostnad		1 451 737	2 423 600
Skattekostnad på ordinært resultat	4	320 991	534 071
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 130 746	1 889 529
Årsresultat		1 130 746	1 889 529
Årsresultat etter minoritetsinteresser		1 130 746	1 889 529
Totalresultat		1 130 746	1 889 529
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag		518 445	1 429 620
Avsatt til annen egenkapital		612 301	459 909
Sum overføringer og disponeringer	6	1 130 746	1 889 529





Organisasjonsnr: 987 558 792
VERKSALMENNINGEN EIENDOM AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Konsesjoner, patenter o.l.	2	160 000	160 000
Utsatt skattefordel	4		
Sum immaterielle eiendeler		160 000	160 000
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2, 7, 9	40 537 259	41 621 559
Maskiner og anlegg	2, 7		
Skip og flytende installasjoner	2, 7		
Driftsløsøre, inventar o. a. utstyr	2		
Sum varige driftsmidler		40 537 259	41 621 559
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	8		
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	8		
Sum anleggsmidler		40 697 259	41 781 559
Omløpsmidler			
Varer			
Lager av varer og annen beholdning	7		
Fordringer			
Kundefordringer			383 159
Andre kortsiktige fordringer		230 141	236 173
Konsernfordringer	7, 8	6 180 900	5 512 539
Sum fordringer		6 411 041	6 131 871
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o. l.	5	82 510	22 336
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		82 510	22 336
Sum omløpsmidler		6 493 551	6 154 207
SUM EIENDELER		47 190 810	47 935 766



BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital	3	56 377	56 377
Beholdning av egne aksjer	3		
Overkurs		796 747	796 747
Annen innskutt egenkapital		34 231 135	34 231 135
Sum innskutt egenkapital		35 084 259	35 084 259

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital		7 602 693	6 990 392
Sum opptjent egenkapital		7 602 693	6 990 392

Sum egenkapital 6 **42 686 952** **42 074 651**

Gjeld

Langsiktig gjeld

Utsatt skatt	4	2 951 555	2 776 792
Sum avsetninger for forpliktelser		2 951 555	2 776 792
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7		
Langsiktig konserngjeld	8		
Sum langsiktig gjeld		2 951 555	2 776 792

Kortsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner		36 191	88 065
Leverandørgjeld		196 726	820 330
Betalbar skatt	4		
Skyldig offentlige avgifter		32 054	30 204
Kortsiktig konserngjeld	8	664 673	2 045 571
Annen kortsiktig gjeld		622 659	100 153
Sum kortsiktig gjeld		1 552 303	3 084 323

Sum gjeld **4 503 858** **5 861 115**

SUM EGENKAPITAL OG GJELD **47 190 810** **47 935 766**



Organisasjonsnr: 987 558 792
VERKSALMENNINGEN EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

<u>Aksjeklasse</u>	<u>Ant. aksjer</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Bokført verdi</u>
Ordinære aksjer	1.00	56377.00	56377.00

<u>Aksjeeiere - fritekst</u>	<u>Antall</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Aksjeklasse</u>
ØGREID EIENDOM SENTRUM AS	1.00	100.00%	Ordinære aksjer

<u>Sum</u>	<u>Sum antall</u>	<u>Sum eierandel</u>
	1.00	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:

0.00

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Deloitte.

Deloitte AS
Strandsvingen 14 A
NO-4032 Stavanger
Norway

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

Til generalforsamlingen i Verksalmenningen Eiendom AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Verksalmenningen Eiendom AS' årsregnskap som viser et overskudd på kr 1 130 746. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noteopplysninger 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 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 International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styrets ansvar for årsregnskapet

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

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 regnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede 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

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

© Deloitte AS

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

Penneo Dokumentnr: V605E-JPUEN-6ZV7G-F055C-43YBX-53Z3A



Deloitte.

side 2
Uavhengig revisors beretning -
Verksalmenningen Eiendom AS

utslåttede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av internkontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av regnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i regnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon om årsregnskapet. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet representerer de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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

Stavanger, 2. mars 2021
Deloitte AS

Bjarte Munkejord Jonassen
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: V605E-JPUEN-6ZV7G-F055C-43YBX-53Z3A



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo"™ - sikker digital signatur.
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Bjarte Munkejord Jonassen

Statsautorisert revisor

Serienummer: 9578-5995-4-1247394

IP: 217.173.xxx.xxx

2021-03-04 09:36:53Z



Penneo Dokumentnøkkel: V605E-JPUEN-6ZV7G-F055C-43YBX-53Z3A

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validate>



Årsregnskap 2020

Verksalmenningen Eiendom AS

Penneo Dokumentnøkkel: N65NH-4CW13-7QL3I-QDJMW-SDP5J-QQBGG

Organisasjonsnr: 987 558 792



Resultatregnskap

Verksalmenningen Eiendom AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2020	2019
Annen driftsinntekt		5 417 425	7 097 841
Sum driftsinntekter		5 417 425	7 097 841
Lønnskostnad	1	531 443	527 915
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	971 800	1 405 916
Annen driftskostnad	1	1 504 428	2 845 162
Sum driftskostnader		3 007 672	4 778 992
Driftsresultat		2 409 754	2 318 849
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		57 785	121 777
Rentekostnad til foretak i samme konsern		0	9 427
Annen rentekostnad		1 015 802	7 598
Resultat av finansposter		-958 017	104 752
Ordinært resultat før skattekostnad		1 451 737	2 423 600
Skattekostnad på ordinært resultat	4	320 991	534 071
Årsresultat		1 130 746	1 889 529
Overføringer			
Avsatt konsernbidrag		518 445	1 429 620
Avsatt til annen egenkapital		612 301	459 909
Sum overføringer	6	1 130 746	1 889 529

Penneo Dokumentnrøkket: NGSNH-4CW13-7QL3J-QDJMW-SDP5-J-QQBGO



Balanse

Verksalmenningen Eiendom AS

Eiendeler	Note	2020	2019
Anleggsmidler			
<i>Immaterielle eiendeler</i>			
Konsejoner, patenter o.l.	2	160 000	160 000
Sum immaterielle eiendeler		160 000	160 000
<i>Varige driftsmidler</i>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2, 7, 9	40 537 259	41 621 559
Sum varige driftsmidler		40 537 259	41 621 559
Sum anleggsmidler		40 697 259	41 781 559
Omløpsmidler			
<i>Fordringer</i>			
Kundefordringer		0	383 159
Andre kortsiktige fordringer		230 141	236 173
Konsernfordringer	7, 8	6 180 900	5 512 539
Sum fordringer		6 411 041	6 131 871
Bankinnskudd, kontanter o.l.	5	82 510	22 336
Sum omløpsmidler		6 493 551	6 154 207
Sum eiendeler		47 190 810	47 935 766

Penneo Dokumentnrøkkel: N65NH-4CW13-7QL3I-QDJMMW-SDP5J-QQBGO



Balanse

Verksalmenningen Eiendom AS

Egenkapital og gjeld	Note	2020	2019
Egenkapital			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	3	56 377	56 377
Overkurs		796 747	796 747
Annen innskutt egenkapital		34 231 135	34 231 135
Sum innskutt egenkapital		35 084 259	35 084 259
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Annen egenkapital		7 602 693	6 990 392
Sum opptjent egenkapital		7 602 693	6 990 392
Sum egenkapital	6	42 686 952	42 074 651
Gjeld			
<i>Avsetning for forpliktelser</i>			
Utsatt skatt	4	2 951 555	2 776 792
Sum avsetning for forpliktelser		2 951 555	2 776 792
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		36 191	88 065
Leverandørgjeld		196 726	820 330
Skyldig offentlige avgifter		32 054	30 204
Kortsiktig konserngjeld	8	664 673	2 045 571
Annen kortsiktig gjeld		622 659	100 153
Sum kortsiktig gjeld		1 552 303	3 084 323
Sum gjeld		4 503 858	5 861 115
Sum egenkapital og gjeld		47 190 810	47 935 766

Stavanger, 02.03.2021
Styret i Verksalmenningen Eiendom AS

Eirik Iversen
styremedlem

Erlend Løge Aanestad
styreleder



Noter til regnskapet 2020

Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi.

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

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

Leieinntekter

Leieinntekter inntektsføres lineært over leieperioden.

Skatt

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

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

Immaterielle eiendeler

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

Varige driftsmidler

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

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

Fordringer

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



Noter til regnskapet 2020

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

Lønnskostnader	2020	2019
Lønninger	419 984	414 049
Arbeidsgiveravgift	63 629	64 968
Pensjonskostnader	0	0
Andre ytelser	47 830	48 898
Sum	531 443	527 915

Gjennomsnittlig antall årsverk sysselsatt i regnskapsåret 0,7 0,7

Det er ikke utbetalt ytelser til ledende personer i 2020.

Selskapets ledelse ivaretas via forvaltningsavtale med Øgreid Eiendom AS og Øgreid Eiendom Sentrum AS. Det er i 2020 kostnadsført kr 0.

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

OTP

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

Revisor

Kostnadsført honorar til revisor for 2020 utgjør kr 72 730,- ekskl. mva.

Revisjonshonorar	72 730
Annen attestasjon	0
Skatterådgivning	0
Annen bistand	0
Sum honorar til revisor	72 730

Penneo Dokumentnøkkel: N65NH-4CW13-7QL3I-QDJMW-SDP5J-QQBGO



Noter til regnskapet 2020

Note 2 Anleggsmidler

	Tomt	Bygninger	Driftsløsøre, inventar ol.
Anskaffelseskost pr. 01.01.20	2 099 600	48 710 656	3 079 300
- Avgang kjøpte driftsmidler		-112 500	
= Anskaffelseskost 31.12.20	2 099 600	48 598 156	3 079 300
Akkumulerte avskrivninger 31.12.20		10 160 497	3 079 300
= Bokført verdi 31.12.20	2 099 600	38 437 659	0
Årets ordinære avskrivninger		971 800	
Økonomisk levetid		50 år	5 år

	Konsesjon, patenter	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.20	160 000	54 049 555
+ Tilgang kjøpte driftsmidler		-112 500
= Anskaffelseskost 31.12.20	160 000	53 937 055
Akkumulerte avskrivninger 31.12.20		13 239 797
= Bokført verdi 31.12.20	160 000	40 697 259
Årets ordinære avskrivninger		971 800
Økonomisk levetid		

Note 3 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Verksalmenningen Eiendom AS pr. 31.12 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	1	56 377,0	56 377
Sum	1		56 377

Eierstruktur

Aksjonærer i %pr. 31.12:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
ØGREID EIENDOM SENTRUM AS	1	100,0	100,0

Penneo Dokumentnøkkel: NGSNH-4CW13-7QL3I-QDJMW-SDP5J-QQBGO



Noter til regnskapet 2020

Note 4 Skatt

Årets skattekostnad	2020	2019
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	146 228	403 226
Endring i utsatt skatt	174 763	130 845
Skattekostnad ordinært resultat	320 991	534 071
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	1 451 737	2 423 600
Permanente forskjeller	7 310	4 000
Endring i midlertidige forskjeller	-794 373	-594 754
Avgitt konsernbidrag	-664 673	-1 832 846
Skattepliktig inntekt	0	0
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	146 228	403 226
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-146 228	-403 226
Sum betalbar skatt i balansen	0	0

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

	2020	2019	Endring
Varige driftsmidler	15 025 850	14 633 899	-391 950
Gevinst – og tapskonto	-1 609 693	-2 012 116	-402 423
Sum	13 416 157	12 621 783	-794 373
Grunnlag for utsatt skatt	13 416 157	12 621 783	-794 373
Utsatt skatt (22 %)	2 951 555	2 776 792	-174 762

Note 5 Bankinnskudd

	2020	2019
Bundne skattetrekksmidler	19 614	17 680

Penneo Dokumentnøkkel: N65NH-4CW13-7QL3I-QDJMW-SDP5J-QQBGO



Noter til regnskapet 2020

Note 6 Egenkapital

	Aksjekapital	Annen innskutt Egenkapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.	56 377	34 231 135	796 747	6 990 392	42 074 651
+/- Årets resultat				1 130 746	1 130 746
Avgitt konsernbidrag				-518 445	-518 445
Egenkapital 31.12.	56 377	34 231 135	796 747	7 602 693	42 686 952

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

Bankinnskudd på kr 6 180 900 er en del av Øgreid Eiendom konsernets konsernkontosystem. Selskapet hefter solidarisk for øvrige konsernselskapers kassakredittrekk innenfor konsernkontosystemet, men det foreligger ikke trekkrettighet på konsernkontoen totalt i Øgreid Eiendom AS sitt konsernkontosystem.

Det er tatt pant med kr 50 mill i eiendommen til Verksalmenningen Eiendom AS, bokført verdi på eiendommen var kr 40 537 259 pr 31.12.20.

Note 8 Mellomværende med selskap i samme konsern

Fordringer	2020	2019
Andre fordringer - Konsernkonto	6 180 900	5 512 539
Sum fordringer	6 180 900	5 512 539
Gjeld	2020	2019
Kortsiktig gjeld	664 673	2 045 571
Sum gjeld	664 673	2 045 571

Note 9 Rentebytteavtale

Selskapet har en løpende rentebytteavtale. Den er ikke ledd i sikringsbokføring. I henhold til laveste verdis prinsipp har selskapet ikke regnskapsført urealisert gevinst på kontrakten pr 31.12.2020.

Selskap	Nominelt beløp	Startdato	Sluttdato	Virkelig verdi	Fast rente
Rentebytteavtale	300 000 000	02.07.20	15.04.30	4 296 812	1,028 %



Noter til regnskapet 2020

Note 10 Hendelser etter balansedag

Verksalmenningen Eiendom AS er ikke påvirket av utbruddet av Covid-19. Da selskapet driver med utvikling av eiendom i et markedet som i høyeste grad er påvirket. Selskapet har bunnsolid soliditet og vil gjennom 2021 aktivt bistå for å være i forkant av de negative markedshendelser som pågår.

Aksjonær Øgreid Eiendom Sentrum AS har pr 13.01.2021 fusjonert med Øgreid Eiendom AS.



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur".
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Eirik Iversen

Styremedlem

Serienummer: 9578-5997-4-274063

IP: 185.73.xxx.xxx

2021-03-02 11:10:03Z



Erlend Løge Aanestad

Styreleder

Serienummer: 9578-5995-4-605424

IP: 185.73.xxx.xxx

2021-03-02 13:19:48Z



Penneo Dokumentnøkkel: N65NH-4CW13-7QL3I-QDJMW-SDP5J-QQBGO

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>