



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 912 061 582
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: ALFASET UTVIKLING AS
Forretningsadresse: Søndre gate 15
7011 TRONDHEIM

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: Inger Johanne Øie
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 11.03.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

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, 28.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Husleieinntekter	1	2 687 543	2 582 988
Verdiendring investeringseiendom		1 700 000	1 600 000
Andre driftsinntekter			53 532
Sum inntekter		4 387 543	4 236 520
Kostnader			
Lønn og andre personalkostnader	2		
Avskrivning på driftsmidler	3		
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3		
Annen driftskostnad		188 445	166 369
Sum kostnader		188 445	166 369
Driftsresultat		4 199 097	4 070 151
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		190 015	76 786
Annen renteinntekt		933	249
Andre finansinntekter		375	
Sum finansinntekter		191 323	77 035
Rentekostnad til foretak i samme konsern		2 168 702	1 832 075
Sum finanskostnader		2 168 702	1 832 075
Netto finans		-1 977 379	-1 755 040
Resultat før skattekostnad		2 221 718	2 315 111
Skattekostnad på resultat	4		
Årsresultat	12	1 732 940	1 805 786
Årsresultat etter minoritetsinteresser		1 732 940	1 805 786
Totalresultat		1 732 940	1 805 786



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Overføringer og disponeringer			
Overført fond for urealiserte gevinster		1 700 000	3 905 291
Avgitt konsernbidrag		236 179	378 966
Overført fra annen egenkapital		-203 239	-2 478 471
Sum overføringer og disponeringer		1 732 940	1 805 786



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	4		
Varige driftsmidler			
Investeringseiendom		40 200 000	38 500 000
Inventar og driftsutstyr	3		
Sum varige driftsmidler	3, 5	40 200 000	38 500 000
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	10		
Investering i annet foretak i samme konsern	10		
Lån til foretak i samme konsern	6		
Investeringer i tilknyttet selskap	10		
Investeringer i aksjer og andeler	10		
Fordringer innen konsern	10		
Sum anleggsmidler		40 200 000	38 500 000
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	6		
Andre kortsiktige fordringer	6, 7		
Konsernfordringer	6	5 167 072	2 975 821
Sum fordringer	7	5 167 072	2 975 821
Sum omløpsmidler		5 167 072	2 975 821
SUM EIENDELER		45 367 072	41 475 821

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	8	30 000	30 000
Beholdning av egne aksjer	8		
Sum innskutt egenkapital		30 000	30 000
Opptjent egenkapital			
Fond for urealiserte gevinster	12	7 806 746	6 106 746
Annen egenkapital	11, 12	2 381 679	2 584 918
Udekket tap	12		
Sum opptjent egenkapital		10 188 425	8 691 664
Sum egenkapital		10 218 425	8 721 664
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4	2 865 424	2 443 261
Sum avsetninger for forpliktelser		2 865 424	2 443 261
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6, 7		
Langsiktig konserngjeld	6, 7	31 672 837	29 504 135
Sum annen langsiktig gjeld		31 672 837	29 504 135
Sum langsiktig gjeld		34 538 261	31 947 396
Kortsiktig gjeld			
Sertifikatlån	6	302 794	485 854
Leverandørgjeld	6		
Betalbar skatt	4		
Skattetrekk og andre offentlige avgifter		107 592	120 908
Annen kortsiktig gjeld		200 000	200 000
Sum kortsiktig gjeld		610 386	806 762
Sum gjeld		35 148 647	32 754 158
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		45 367 072	41 475 821

POSTER UTENOM BALANSEN



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Garantistillelser	5		
Pantstillelser	5		



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 570177

Enheten

Organisasjonsnummer: 912 061 582
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: ALFASET UTVIKLING AS
Forretningsadresse: Søndre gate 15
7011 TRONDHEIM

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: Inger Johanne Øie
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 11.03.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

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, 26.06.2025



Organisasjonsnr: 912 061 582
ALFASET UTVIKLING AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Husleieinntekter	1	2 687 543	2 582 988
Verdiendring investeringseiendom		1 700 000	1 600 000
Andre driftsinntekter			53 532
Sum inntekter		4 387 543	4 236 520
Kostnader			
Lønn og andre personalkostnader	2		
Avskrivning på driftsmidler	3		
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3		
Annen driftskostnad		188 445	166 369
Sum kostnader		188 445	166 369
Driftsresultat		4 199 097	4 070 151
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		190 015	76 786
Annen renteinntekt		933	249
Andre finansinntekter		375	
Sum finansinntekter		191 323	77 035
Rentekostnad til foretak i samme konsern		2 168 702	1 832 075
Sum finanskostnader		2 168 702	1 832 075
Netto finans		-1 977 379	-1 755 040
Resultat før skattekostnad		2 221 718	2 315 111
Skattekostnad på resultat	4		
Årsresultat	12	1 732 940	1 805 786
Årsresultat etter minoritetsinteresser		1 732 940	1 805 786
Totalresultat		1 732 940	1 805 786
Overføringer og disponeringer			
Overført fond for urealiserte gevinster		1 700 000	3 905 291
Avgitt konsernbidrag		236 179	378 966



Overført fra annen egenkapital	-203 239	-2 478 471
Sum overføringer og disponeringer	1 732 940	1 805 786



Organisasjonsnr: 912 061 582
ALFASET UTVIKLING AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel	4		
---------------------	---	--	--

Varige driftsmidler

Investeringseiendom		40 200 000	38 500 000
Inventar og driftsutstyr	3		
Sum varige driftsmidler	3, 5	40 200 000	38 500 000

Finansielle anleggsmidler

Investering i datterselskap	10		
Investering i annet foretak i samme konsern	10		
Lån til foretak i samme konsern	6		
Investeringer i tilknyttet selskap	10		
Investeringer i aksjer og andeler	10		
Fordringer innen konsern	10		

Sum anleggsmidler		40 200 000	38 500 000
--------------------------	--	-------------------	-------------------

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer	6		
Andre kortsiktige fordringer	6, 7		
Konsernfordringer	6	5 167 072	2 975 821
Sum fordringer	7	5 167 072	2 975 821

Sum omløpsmidler		5 167 072	2 975 821
-------------------------	--	------------------	------------------

SUM EIENDELER		45 367 072	41 475 821
----------------------	--	-------------------	-------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital	8	30 000	30 000
Beholdning av egne aksjer	8		
Sum innskutt egenkapital		30 000	30 000

Opptjent egenkapital



Fond for urealiserte gevinster	12	7 806 746	6 106 746
Annen egenkapital	11, 12	2 381 679	2 584 918
Udekket tap	12		
Sum opptjent egenkapital		10 188 425	8 691 664
Sum egenkapital		10 218 425	8 721 664
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4	2 865 424	2 443 261
Sum avsetninger for forpliktelser		2 865 424	2 443 261
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6, 7		
Langsiktig konserngjeld	6, 7	31 672 837	29 504 135
Sum annen langsiktig gjeld		31 672 837	29 504 135
Sum langsiktig gjeld		34 538 261	31 947 396
Kortsiktig gjeld			
Sertifikatlån	6	302 794	485 854
Leverandørgjeld	6		
Betalbar skatt	4		
Skattetrekk og andre offentlige avgifter		107 592	120 908
Annen kortsiktig gjeld		200 000	200 000
Sum kortsiktig gjeld		610 386	806 762
Sum gjeld		35 148 647	32 754 158
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		45 367 072	41 475 821
POSTER UTENOM BALANSEN			
Garantistillelser	5		
Pantstillelser	5		



Organisasjonsnr: 912 061 582
ALFASET UTVIKLING AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

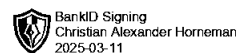
Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.



Årsregnskap 2024

Alfaset Utvikling AS

Resultatregnskap
Balanse
Kontantstrøm
Noter til regnskapet

Org.nr.: 912 061 582



TOTALRESULTAT

ALFASET UTVIKLING AS

	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
DRIFTSINNETEKTER OG DRIFTSKOSTNADER			
Husleieinntekter	1	2 687 543	2 582 988
Verdiendring investeringseiendom		1 700 000	1 600 000
Andre driftsinntekter		0	53 532
Sum driftsinntekter		4 387 543	4 236 520
Annen driftskostnad		188 445	166 369
Sum driftskostnader		188 445	166 369
Driftsresultat		4 199 097	4 070 151
FINANSINNETEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		190 015	76 786
Renteinntekter		933	249
Andre finansinntekter		375	0
Rentekostnad til foretak i samme konsern		2 168 702	1 832 075
Resultat av finansposter		1 977 379	1 755 040
Resultat før skattekostnad		2 221 718	2 315 111
Skattekostnad på ordinært resultat		488 778	509 325
Årsresultat	12	1 732 940	1 805 786
OVERFØRINGER			
Overført fond for urealiserte gevinster		1 700 000	3 905 291
Avsatt konsernbidrag		236 179	378 966
Overført fra annen egenkapital		-203 239	-2 478 471
Sum overføringer		1 732 940	1 805 786
TOTALRESULTAT			
Utvidet resultatregnskap (OCI)			
Årsresultat		1 732 940	1 805 786
Andre inntekter og kostnader		0	0
Årets totalresultat		1 732 940	1 805 786
ALFASET UTVIKLING AS			SIDE 2



BALANSE

ALFASET UTVIKLING AS

	Note	31.12.2024	31.12.2023
EIENDELER			
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Investeringseiendom		40 200 000	38 500 000
Sum varige driftsmidler	3, 5	40 200 000	38 500 000
Sum anleggsmidler		40 200 000	38 500 000
Kortsiktige fordringer på selskap i konsern	6	5 167 072	2 975 821
Sum fordringer	7	5 167 072	2 975 821
Sum omløpsmidler		5 167 072	2 975 821
SUM EIENDELER		45 367 072	41 475 821



BALANSE

ALFASET UTVIKLING AS

	Note	31.12.2024	31.12.2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
INNSKUTT EGENKAPITAL			
Aksjekapital	8	30 000	30 000
Sum innskutt egenkapital		30 000	30 000
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Fond for urealiserte gevinster	12	7 806 746	6 106 746
Annen egenkapital	11, 12	2 381 679	2 584 918
Sum opptjent egenkapital		10 188 425	8 691 664
Sum egenkapital		10 218 425	8 721 664
GJELD			
AVSETNING FOR FORPLIKTELSER			
Utsatt skatt	4	2 865 424	2 443 261
Sum avsetning for forplikelser		2 865 424	2 443 261
LANGSIKTIG GJELD			
Langsiktig gjeld til konsernselskap	6, 7	31 672 837	29 504 135
Sum langsiktig gjeld		31 672 837	29 504 135
KORTSIKTIG GJELD			
Gjeld til konsernselskap	6	302 794	485 854
Skattetrekk og andre offentlige avgifter		107 592	120 908
Annen kortsiktig gjeld		200 000	200 000
Sum kortsiktig gjeld		610 386	806 762
Sum gjeld		35 148 647	32 754 158
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		45 367 072	41 475 821

Trondheim, 11.03.2025

Christian Alexander Horneman Wist
styreleder



KONTANTSTRØMOPPSTILLING

ALFASET UTVIKLING AS

	Note	2024	2023
KONTANTSTRØMMER FRA OPERASJONELLE AKTIVITETER			
Resultat før skattekostnad		2 221 718	2 315 111
Verdiendringer på eiendomsinvestering	3	-1 700 000	-1 600 000
Endring i leverandørgjeld		0	-12 571
Endring i andre tidsavgrensningsposter		-2 227 115	-1 173 915
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		-1 705 397	-471 375
KONTANTSTRØMMER FRA INVESTERINGSAKTIVITETER			
Endring innestående konsernkonto		2 191 251	1 515 993
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		2 191 251	1 515 993
KONTANTSTRØMMER FRA FINANSIERINGSAKTIVITETER			
Endring i konsernmellomværende		0	0
Utbetalinger av konsernbidrag		485 854	1 044 618
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		-485 854	-1 044 618
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter		0	0
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. begynnel		0	0
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. slutt		0	0



ALFASET UTVIKLING AS

NOTER 2024

Regnskapsprinsipper

Selskapet Alfaset Utvikling AS ble stiftet den 07.05.2013.

Aksjene ble solgt til NHP Eiendom fra YX Eiendom Norge i juli 2022. NHP Eiendom AS inngår i konsernregnskapet til RELOG AS, som har hovedkontor i Trondheim. Konsernregnskapet ligger på hjemmesiden www.relog.no.

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 (Forskift 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.

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. Investerings eiendommer er imidlertid vurdert til virkelig verdi.

BRUK AV ESTIMATER

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.

Viktige regnskapsestimater, antakelser/forutsetninger og skjønnsmessige vurderinger

Estimater og skjønnsmessige 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.

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.

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.



ALFASET UTVIKLING AS

NOTER 2024

Transaksjoner i utenlandsk valuta omregnes til kursen på transaksjonstidspunktet. Pengeposter i utenlandsk valuta omregnes til norske kroner ved å benytte balansedagens kurs. Ikke-pengeposter som måles til historisk kurs uttrykt i utenlandsk valuta, omregnes til norske kroner ved å benytte valutakursen på transaksjonstidspunktet. Ikke-pengeposter som måles til virkelig verdi uttrykt i utenlandsk valuta, omregnes til valutakursen fastsatt på måletidspunktet. Valutakursendringer resultatføres løpende i regnskapsperioden under andre finansposter.

INVESTERINGSEIENDOM

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.

Virkelig verdi på investerings eiendom

Eiendommer i vurderes til virkelig verdi pr 31.12.2024. Virkelig verdi er ikke vurdert ut fra ekstern takst, men ut fra antatt salgsverdi eller en yeldbetragtning basert på netto leieinntekter med tillegg av utviklingspotensiale.

INNETKTSFØRING

Inntekter ved utleievirksomheten vurderes til virkelig verdi av vederlaget, 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 levertidstidspunktet.

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.



ALFASET UTVIKLING AS

NOTER 2024

Renteinntekter regnskapsføres når de er opptjent.

Leieinntekter inntektsføres i takt med utleieperioden og salg av tjenester inntektsføres når tjenesten utføres.

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 nettopført. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli utnyttet.

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 insentiver 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.

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

Ordinære kjøp og salg av investeringer regnskapsføres på transaksjonstidspunktet, som er den dagen selskapet forplikter seg til å kjøpe eller selge eiendelen

Selskapet klassifiserer finansielle eiendeler i følgende kategorier:

Fordringer

Fordringer er ikke-derivate finansielle eiendeler med faste eller bestembare 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. Fordringer klassifiseres som fordringer i balansen.

Lån

Lån er ikke-derivate finansielle eiendeler med faste eller bestembare betalinger som ikke omsettes i et



ALFASET UTVIKLING AS

NOTER 2024

aktivt marked.

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.

BANKINNSKUDD OG KONTANTER

Selskapet har detaljkonto i en konsernkontoordning hvor morselskapet er innehaver av hovedkontoen i Nordea Bank ASA. Kassekreditten klassifiseres som mellomværende med morselskapet.

Konserninterne fordringer og gjeld godskrives og belastes markedsrente. Konsernintern rente presenteres på egen linje i resultatregnskapet.

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.

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.

KONTANTSTRØMOPPSTILLING, KONTANTER OG KONTANTEKVIVALENTER

Kontantstrømoppstillingen er utarbeidet etter den indirekte metoden. Kontanter og kontantekvivalenter omfatter kontanter, bankinnskudd, andre kortsiktige, lett omsettelige investeringer med maksimum tre måneders opprinnelig løpetid redusert for trekk på kassekreditt.

KONSERNREGNSKAP

Selskapet er datterselskap til RELOG AS som har forretningskontor i Trondheim. RELOG AS utarbeider konsernregnskap der selskapet inngår i konsolideringen. Konsernregnskapet til RELOG AS er tilgjengelig på relog.no.



ALFASET UTVIKLING AS

NOTER 2024

NÆRSTÅENDE PARTER

Selskapet er kontrollert av NHP Eiendom AS som eier 100 % av selskapets aksjer. NHP Eiendom er heleid av RELOG AS, som eier 100% av selskapets aksjer. Det øverste selskapet i konsernet er REITAN AS.

HENDELSER ETTER BALANSEDAGEN

Det er ingen kjente vesentlige hendelser som har inntruffet etter balansedagen.

Note 1 Leieinntekter

	2024	2023
Fordeling pr. virksomhetsområde		
Leieinntekter fast eiendom	2 687 543	2 582 988
Sum	2 687 543	2 582 988
Geografisk fordeling		
Norge	2 687 543	2 582 988
Sum	2 687 543	2 582 988

Note 2 Lønnskostnader og antall årsverk

Alfaset Utvikling AS har ikke hatt ansatte eller lønnskostnader i regnskapsåret 2024. Det er ikke utbetalt lønn eller annen godtgjørelse til selskapets styre.

Note 3 Anleggsmidler

	Investeringseiendom	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.24	32 393 254	32 393 254
Verdiregulering pr. 01.01.24	6 106 746	6 106 746
Verdiregulering pr. 31.12.24	1 700 000	1 700 000
Anskaffelseskost 31.12.24	40 200 000	40 200 000
Bokført verdi 31.12.24	40 200 000	40 200 000

Selskapet vurderer investeringseiendommene 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 utviklingspotensial. Yield er satt til 7 %, og den lave yielden gjenspeiler et fremtidig utviklingspotensial. Huseierkostnader hensyntas før fastsettelse av netto leie. Selskapet avsetter urealiserte gevinster knyttet til investeringseiendommene til fond for urealiserte gevinster. Fondet utgjør en positiv differanse mellom balanseført verdi av hver enkelt eiendel og deres anskaffelseskost hensyntatt effekten for utsatt skatt.



ALFASET UTVIKLING AS

NOTER 2024

Note 4 Skatt

Årets skattekostnad	2024	2023
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	66 615	106 888
Endring i utsatt skatt	422 163	402 437
Skattekostnad ordinært resultat	488 778	509 325
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	2 221 718	2 315 111
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	-1 918 924	-1 829 257
Avgitt konsernbidrag	-302 794	-485 854
Skattepliktig inntekt	0	0
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	66 615	106 888
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-66 615	-106 888
Sum betalbar skatt i balansen	0	0
Beregning av effektiv skattesats		
Resultat før skatt	2 221 718	2 315 111
Beregnet skatt av resultat før skatt	488 778	509 324
Sum	488 778	509 324
Effektiv skattesats	22,0 %	22,0 %

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

	2024	2023	Endring
Varige driftsmidler	13 024 655	11 105 730	-1 918 924
Sum	13 024 655	11 105 730	-1 918 924
Grunnlag for utsatt skatt	13 024 655	11 105 730	-1 918 924
Utsatt skatt (22 %)	2 865 424	2 443 261	-422 163

Note 5 Pantstillelser og garantier

	31.12.2024	31.12.2023
Regnskapsført verdi av pantsikrede eiendeler		
Faste eiendommer	40 200 000	38 500 000
Sum	40 200 000	38 500 000

Selskapets eiendom er pantsatt som sikkerhet for gjeld i konsernet.



ALFASET UTVIKLING AS

NOTER 2024

Note 6 Mellomværende med selskap i samme konsern

	2024	2023
Fordringer		
Andre kortsiktige fordringer konsern	5 167 072	2 975 821
Sum	5 167 072	2 975 821
Gjeld		
Lån fra foretak i samme konsern	31 672 837	29 504 135
Annen kortsiktig gjeld konsern	302 794	485 854
Sum	31 975 631	29 989 989

Transaksjoner med nærstående

Det foreligger ingen kjente transaksjoner med nærstående parter i 2024.

Note 7 Fordringer og gjeld

	2024
Langsiktig gjeld med forfall >5 år	31 672 837

Bokført gjeld pr. 31.12.2024 er i sin helhet gjeld til konsernselskap.

Note 8 Aksjonærer

AKSJEKAPITALEN I ALFASET UTVIKLING AS PR. 31.12 BESTÅR AV:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	300	100,0	30 000
Sum	300		30 000

EIERSTRUKTUR

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
NHP Eiendom AS	300	100,0	100,0

Note 9 Finansiell markedsrisiko

Selskapets aktiviteter medfører ulike typer finansiell risiko: markedsrisiko (inkludert valuta, rente- og prisisiko), kredittrisiko 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 kontantsrøm og resultat.



ALFASET UTVIKLING AS

NOTER 2024

KREDITTRISIKO

Selskapet har kredittrisiko knyttet til fordringer på konsernforetak og 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.

VALUTARISIKO

Selskapets valutaeksponering er lav fordi inntekter og kostnader normalt er i samme valuta. Det samme gjelder for investering og finansiering.

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.



ALFASET UTVIKLING AS

NOTER 2024

Note 10 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
Eiendeler					
Finansielle eiendeler tilgjengelig for salg					0
Derivater					0
Kundefordringer og andre fordringer *		5 167 072			5 167 072
Finansielle eiendeler til virkelig verdi over resultatet					0
Kontanter og kontantekvivalenter					0
Sum pr. 31.12.2024	0	5 167 072	0	0	5 167 072

	Forpliktelser til virkelig verdi over resultatet	Derivater benyttet for sikringsformål	Andre finansielle forpliktelser til amortisert kost.	Sum
Forpliktelser				
Lån				0
Derivater				0
Leverandørgjeld og annen gjeld **	31 672 837		302 794	31 975 631
Sum pr. 31.12.2024	31 672 837	0	302 794	31 975 631

* Forskuddsbetalinger er utelatt fra fordringsposten i balansen ettersom dette er en analyse som kun kreves for finansielle instrumenter.

** Lovpålagte forpliktelser er ekskludert fra "leverandørgjeld og annen gjeld" i balansen, da denne analysen kun kreves for finansielle instrumenter.

**Note 11 Fortsatt drift**

Resultatregnskapet for 2024 viser et årsresultat på kr. 1 732 940 etter skatt, mot kr. 1 805 786 i 2023. 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.

Note 12 Egenkapital

	AKSJEKAPITAL	FOND FOR UREALISERTE GEVINSTER	ANNEN EGENKAPIT AL	SUM EGENKAPITAL
Egenkapital 01.01.2024	30 000	6 106 746	2 584 918	8 721 664
Årets resultat	0	0	32 940	32 940
Avsatt til/fra fond for urealiserte gevinster	0	1 700 000	0	1 700 000
Avgitt konsernbidrag m. skatteeffekt	0	0	-236 179	-236 179
Egenkapital 31.12.2024	30 000	7 806 746	2 381 679	10 218 425



Til generalforsamlingen i Alfaset Utvikling AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Alfaset Utvikling AS som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap, utvidet resultatregnskap og kontantstrømpoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med forenklet anvendelse av internasjonale regnskapsstandarder etter regnskapsloven § 3–9.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med forenklet anvendelse av internasjonale regnskapsstandarder etter regnskapsloven § 3–9. 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 med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle selskapet eller legge ned virksomheten, eller ikke har noe realistisk alternativ til dette.

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 ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet. For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til: <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Trondheim, 11. mars 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Kjetil Smørdal
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PricewaterhouseCoopers AS, Brattørkaia 17B, 7010 Trondheim
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap





 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

Signers:

Name	Method	Date
Smørdal, Kjetil	BANKID	2025-03-11 20:09

This document package contains:

- Closing page (this page)
- The original document(s)
- The electronic signatures. These are not visible in the document, but are electronically integrated.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.