



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 986 514 791  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: LANDLORD EIENDOM AS  
Forretningsadresse: Hytteveien 11  
1542 VESTBY

### 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: Thor Einar Johansen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.09.2021

### 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, 24.08.2022



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt		45 960 980	47 454 903
Annen driftsinntekt		10 040 428	6 087 084
<b>Sum inntekter</b>		<b>56 001 407</b>	<b>53 541 987</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad		4 611 338	5 460 791
Lønnskostnad	14, 15, 17	18 618 691	17 234 563
Avskrivning på driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	4 756 041	2 610 945
Annen driftskostnad	18	29 634 317	30 592 496
<b>Sum kostnader</b>		<b>57 620 388</b>	<b>55 898 795</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-1 618 981</b>	<b>-2 356 807</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datter-/tilknyttet selskap	2	15 645 329	33 798 298
Annen renteinntekt		13 318	274 028
Annen finansinntekt	2	10 311 729	180
Verdiøkning av finansielle instrumenter		6 152	3 293
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>25 976 528</b>	<b>34 075 799</b>
Nedskrivning av finansielle eiendeler		474 199	2 500 000
Rentekostnad til foretak i samme konsern	3	1 743 553	
Annen rentekostnad		21 268 213	19 273 581
Annen finanskostnad		11 538	9 138
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>23 497 503</b>	<b>21 782 719</b>
<b>Netto finans</b>		<b>2 479 025</b>	<b>12 293 080</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>860 044</b>	<b>9 936 273</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	19, 20	-648 924	879 350
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>1 508 968</b>	<b>9 056 923</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 508 968</b>	<b>9 056 923</b>



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Ordinært utbytte		5 000 000	6 600 000
Konsernbidrag		9 272 540	9 400 000
Annen egenkapital		-12 763 572	-6 943 077
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 508 968</b>	<b>9 056 923</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	19	481 155	
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>481 155</b>	
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	1	141 008 476	131 589 514
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner, ol.	1	9 598 365	8 819 329
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>150 606 841</b>	<b>140 408 843</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	2	305 287 073	246 075 911
Lån til foretak i samme konsern	3	82 049 474	60 034 146
Andre fordringer	4	15 028 889	4 605 556
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>402 365 436</b>	<b>310 715 614</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>553 453 432</b>	<b>451 124 456</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Varer	5	6 628 948	99 448
<b>Sum varer</b>		<b>6 628 948</b>	<b>99 448</b>
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	6	1 592 963	2 630 466
Andre fordringer	7	4 277 024	3 851 065
Konsernfordringer	3	24 136 219	35 159 792
<b>Sum fordringer</b>		<b>30 006 207</b>	<b>41 641 322</b>
<b>Investeringer</b>			
Markedsbaserte aksjer	8	17 828	11 676
<b>Sum investeringer</b>		<b>17 828</b>	<b>11 676</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	9	4 628 268	14 770 251



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 628 268	14 770 251
Sum omløpsmidler		41 281 250	56 522 698
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>594 734 683</b>	<b>507 647 154</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

### Egenkapital

#### Innskutt egenkapital

Aksjekapital (100 aksjer à kr 1 300,00)	10	130 000	130 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>130 000</b>	<b>130 000</b>

#### Opptjent egenkapital

Annen egenkapital		20 649 255	24 140 287
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>20 649 255</b>	<b>24 140 287</b>
<b>Sum egenkapital</b>	11	<b>20 779 255</b>	<b>24 270 287</b>

### Gjeld

#### Langsiktig gjeld

Utsatt skatt			167 769
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>			<b>167 769</b>

#### Annen langsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner	12	375 280 988	421 957 196
Langsiktig konserngjeld	3, 12	133 232 104	34 910 844
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	12	<b>508 513 093</b>	<b>456 868 040</b>

<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>508 513 093</b>	<b>457 035 808</b>
-----------------------------	--	--------------------	--------------------

#### Kortsiktig gjeld

Leverandørgjeld		1 742 622	1 117 574
Skyldige offentlige avgifter		1 113 543	1 119 826
Kortsiktig konserngjeld	3	27 619 632	2 608 661
Annen kortsiktig gjeld	13	34 966 539	21 494 997
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>65 442 335</b>	<b>26 341 059</b>



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Sum gjeld		573 955 428	483 376 867
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>594 734 683</b>	<b>507 647 154</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 863820

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 986 514 791  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: VESTBY HYTTEPARK AS  
Forretningsadresse: Hytteveien 11  
1542 VESTBY

**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: Thor Einar Johansen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.09.2021

**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, 25.10.2021



Organisasjonsnr: 986 514 791  
VESTBY HYTTEPARK AS

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt		45 960 980	47 454 903
Annen driftsinntekt		10 040 428	6 087 084
<b>Sum inntekter</b>		<b>56 001 407</b>	<b>53 541 987</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad		4 611 338	5 460 791
Lønnskostnad	14, 15, 1	18 618 691	17 234 563
Avskrivning på driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	4 756 041	2 610 945
Annen driftskostnad	18	29 634 317	30 592 496
<b>Sum kostnader</b>		<b>57 620 388</b>	<b>55 898 795</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-1 618 981</b>	<b>-2 356 807</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datter-/tilknyttet selskap	2	15 645 329	33 798 298
Annen renteinntekt		13 318	274 028
Annen finansinntekt	2	10 311 729	180
Verdiøkning av finansielle instrumenter		6 152	3 293
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>25 976 528</b>	<b>34 075 799</b>
Nedskrivning av finansielle eiendeler		474 199	2 500 000
Rentekostnad til foretak i samme konsern	3	1 743 553	
Annen rentekostnad		21 268 213	19 273 581
Annen finanskostnad		11 538	9 138
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>23 497 503</b>	<b>21 782 719</b>
<b>Netto finans</b>		<b>2 479 025</b>	<b>12 293 080</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
Skattekostnad på ordinært resultat	19, 20	-648 924	879 350
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>1 508 968</b>	<b>9 056 923</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 508 968</b>	<b>9 056 923</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Ordinært utbytte		5 000 000	6 600 000



Konsernbidrag	9 272 540	9 400 000
Annen egenkapital	-12 763 572	-6 943 077
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>	<b>1 508 968</b>	<b>9 056 923</b>



Organisasjonsnr: 986 514 791  
VESTBY HYTTEPARK AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	19	481 155	
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>481 155</b>	
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	1	141 008 476	131 589 514
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner, ol.	1	9 598 365	8 819 329
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>150 606 841</b>	<b>140 408 843</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	2	305 287 073	246 075 911
Lån til foretak i samme konsern	3	82 049 474	60 034 146
Andre fordringer	4	15 028 889	4 605 556
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>402 365 436</b>	<b>310 715 614</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>553 453 432</b>	<b>451 124 456</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Varer	5	6 628 948	99 448
<b>Sum varer</b>		<b>6 628 948</b>	<b>99 448</b>
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	6	1 592 963	2 630 466
Andre fordringer	7	4 277 024	3 851 065
Konsernfordringer	3	24 136 219	35 159 792
<b>Sum fordringer</b>		<b>30 006 207</b>	<b>41 641 322</b>
<b>Investeringer</b>			
Markedsbaserte aksjer	8	17 828	11 676
<b>Sum investeringer</b>		<b>17 828</b>	<b>11 676</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	9	4 628 268	14 770 251
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>4 628 268</b>	<b>14 770 251</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>41 281 250</b>	<b>56 522 698</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>594 734 683</b>	<b>507 647 154</b>



## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

### Egenkapital

#### Innskutt egenkapital

Aksjekapital (100 aksjer  
à kr 1 300,00)

10	130 000	130 000
	<b>130 000</b>	<b>130 000</b>

Sum innskutt egenkapital

#### Opptjent egenkapital

Annen egenkapital

20 649 255	24 140 287
------------	------------

Sum opptjent egenkapital

<b>20 649 255</b>	<b>24 140 287</b>
-------------------	-------------------

Sum egenkapital

11	20 779 255	24 270 287
----	------------	------------

### Gjeld

#### Langsiktig gjeld

Utsatt skatt

167 769
---------

Sum avsetninger for

forpliktelseser

167 769
---------

#### Annen langsiktig gjeld

Gjeld til

kredittinstitusjoner

12	375 280 988	421 957 196
----	-------------	-------------

Langsiktig konserngjeld

3, 12	133 232 104	34 910 844
-------	-------------	------------

Sum annen langsiktig gjeld

12	<b>508 513 093</b>	<b>456 868 040</b>
----	--------------------	--------------------

Sum langsiktig gjeld

	<b>508 513 093</b>	<b>457 035 808</b>
--	--------------------	--------------------

#### Kortsiktig gjeld

Leverandørgjeld

1 742 622	1 117 574
-----------	-----------

Skyldige offentlige

avgifter

1 113 543	1 119 826
-----------	-----------

Kortsiktig konserngjeld

3	27 619 632	2 608 661
---	------------	-----------

Annen kortsiktig gjeld

13	34 966 539	21 494 997
----	------------	------------

Sum kortsiktig gjeld

	<b>65 442 335</b>	<b>26 341 059</b>
--	-------------------	-------------------

Sum gjeld

	<b>573 955 428</b>	<b>483 376 867</b>
--	--------------------	--------------------

SUM EGENKAPITAL OG GJELD

	<b>594 734 683</b>	<b>507 647 154</b>
--	--------------------	--------------------



Organisasjonsnr: 986 514 791  
VESTBY HYTTEPARK AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

**Regnskapsprinsipper**  
Se filvedlegg.

**Note**  
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**  
10

**Antall aksjer og aksjeeiere**

<u>Aksjeklasse</u>	<u>Ant. aksjer</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Bokført verdi</u>
Ordinære aksjer	100.00	1300.00	130000.00
<u>Aksjeeiere - fritekst</u>	<u>Antall</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Aksjeklasse</u>
Johansen, Thor Einar	100.00	100.00%	Ordinære aksjer
<u>Sum</u>	<u>Sum antall</u>	<u>Sum eierandel</u>	
	100.00	100.00%	

Thor Einar Johansen er styrets leder i selskapet.

**Note**  
14

**Lønn og ytelser**

<u>Lønn</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	15929284.00	14597591.00
<u>Arbeidsgiveravgift</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	2198566.00	2077924.00
<u>Pensjonskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	315943.00	139459.00
<u>Andre ytelser</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	174898.00	419588.00
<u>Sum lønnskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>



18618691.00 17234562.00

**Note**  
15

#### Ytelser til ledende personer

#### Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
	929332.00		4392.00

Det har forekommet transaksjoner mellom selskapet og eneaksjonæren/styrets leder, Thor Einar Johansen, i løpet av 2020. Selskapet har leiet Sørli Gård - hvor vesentlig del av aktiviteten i Vestby Hyttepark AS utøves - fra Thor Einar Johansen. Omfanget av leiekostnadene utgjør om lag MNOK 5,5 for 2020. Fordring på Thor Einar Johansen pr. 31.12.2020 utgjør kr 17 040. Aksjonær har mottatt tilleggsutbytte pålydende kr 5 500 000 i 2020. Til slutt er forskuddsbetalt husleie for 2021 til Thor Einar Johansen pålydende kr 1 485 000 i 2020.

**Note**  
15

#### Ytelser til andre ledende personer

**Note**  
18

#### Ytelser til revisjon

<u>Revisjon</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	134550.00	120725.00
<u>Andre tjenester</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	21375.00	32150.00
<u>Sum godtgjørelse til revisor</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	155925.00	152875.00

**Note**  
14

#### Antall årsverk i regnskapsåret

**Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:**  
35.00

**Note**  
17

#### Obligatorisk tjenstepensjon

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:  
Ja



Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Ja

**Note**  
16

## 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>
Landlord Eiendom AS, Hytteveien 12, 1540 Vestby	100.00%	100.00%	14821459.00	1606402.00
Son Kro AS, Storgata 31, 1555 Son	100.00%	100.00%	-2230542.00	-363731.00
Konowsgate 96 A&B AS, Holtegata 25, 0355 Oslo	100.00%	100.00%	1235287.00	926344.00
Bruerveien 36 AS, Hytteveien 12, 1540 Vestby	100.00%	100.00%	1643302.00	407086.00
Holtegata 25 AS, Holtegata 25, 0355 Oslo	100.00%	100.00%	2358329.00	1391134.00
Inkognitogata 12 AS, c/o Holtegata 25, 0355 Oslo	100.00%	100.00%	149997.00	39710.00
Dronningensgate Apartments AS, Inkognitogata 12, 0258 Oslo	100.00%	100.00%	-3822887.00	-4087303.00
Mølleveien 3 AS, c/o Vestby Hyttepark AS Hytteveien 11, 1540 Vestby	100.00%	100.00%	5025736.00	1130864.00
Storebaug AS, c/o Vestby Hyttepark AS Hytteveien 11, 1540 Vestby	100.00%	100.00%	11596429.00	-679016.00
Randem Gaard AS, Vestbyveien 24, 1543 Vestby	100.00%	100.00%	3006645.00	297397.00
Villa Marie AS, Holtegata 25, 0355 Oslo	100.00%	100.00%	1372869.00	-1308949.00
XBO Eiendom AS, Holtegata 25, 0355 Oslo	100.00%	100.00%	1469588.00	-1457960.00
Fredensborgveien 16 Drift AS, Inkognitogata 12, 0258 Oslo	100.00%	100.00%	2582588.00	1159858.00
Kambo Seniorcenter AS, c/o Randem Gaard AS Vestbyveien 24, 1543 Vestby	100.00%	100.00%	178268.00	-888947.00

Konsernregnskapet inngår i konsolideringen til morselskap: Nei



Datterselskap er utelatt fra konsolideringen: Nei



## Noter 2020

### VESTBY HYTTEPARK AS

#### Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

Selskapet er morselskap og konsernspiss (100%) i et konsern med Son Kro AS, Landlord Eiendom AS, Konowsgate 96 A&B AS, Bruerveien 36 AS, Holtegata 25 AS, Inkognitogata 12 AS, Dronningensgate Apartments AS, Mølleveien 3 AS, Storebaug AS, Randem Gaard AS, Villa Marie AS, XBO Eiendom AS, Fredensborgveien 16 Drift AS og Kambo Seniorsenter AS som datterselskaper (100%), og Borettslaget Dronningensgate 10-14 som datterdatterselskap (100%). Alt pr. 31.12.2020. Selskapet og konsernet som helhet følger unntaksreglene som gjelder for små foretak, slik at konsernregnskap ikke blir utarbeidet.

#### Salgsinntekter

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

#### Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som knytter seg til varekretsløpet. For andre poster enn kundefordringer omfattes poster som forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen. Anleggsmidler er eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld med unntak av andre avsetninger balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

#### Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til 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.

#### Varebeholdninger

Lager av innkjøpte varer er verdsatt til laveste av anskaffelseskost etter FIFO- prinsippet og virkelig verdi. Egentilvirkede ferdigvarer og varer under tilvirkning er vurdert til variabel tilvirkningskost. Det foretas nedskrivning for påregnelig ukurans.

#### Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlenes levetid dersom de har antatt levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 15.000. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

#### Forøvrig er følgende regnskapsprinsipper anvendt:

FIFO-metoden for tilordning av anskaffelseskost for ombyttbare finansielle eiendeler, laveste verdis prinsipp for markedsbaserte finansielle omløpsmidler, forsikret pensjonsforpliktelse er ikke balanseført - kostnaden er lik premien, pensjonsforpliktelser knyttet til AFP-ordningen er ikke balanseført, leieavtaler er ikke balanseført, langsiktige tilvirkningskontrakter er inntektsført etter fullført kontrakt metoden, pengeposter i utenlandsk valuta er verdsatt til kursen ved regnskapsårets slutt og kostmetoden er benyttet for investeringer i datterselskap/tilknyttet selskap. Egne utgifter til forskning og utvikling og til utvikling av rettigheter er kostnadsført.

Utbytte er inntektsført samme år som det er avsatt i datterselskap/tilknyttet selskap, dersom det er sannsynlig at beløpet vil mottas. Ved utbytte som overstiger andel av tilbakeholdt resultat etter kjøpet representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og er fratrukket investeringens verdi i balansen.

#### 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 skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og skattevirkningen er beregnet på nettogrunnlaget.



Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2019 til 2020.

## Note 1 - Spesifikasjon av varige driftsmidler

	Tomter	Bygninger og annen fast eiendom	Driftsløsøre, inventar o.l	Sum
Anskaffelseskost 01.01.2020	17 038 481	121 295 421	11 013 773	149 347 675
Tilgang i året	0	13 733 244	5 125 273	18 858 517
Avgang i året	0	0	(3 110 375)	(3 110 375)
<b>Anskaffelseskost 31.12.2020</b>	<b>17 038 481</b>	<b>135 028 665</b>	<b>13 028 671</b>	<b>165 095 817</b>
Akk. av- og nedskr. 01.01.2020	0	(7 944 388)	(2 194 442)	(10 138 830)
Akkumulerte avskr. 31.12.2020	0	(11 058 672)	(3 430 306)	(14 488 978)
<b>Balanseført verdi pr. 31.12.2020</b>	<b>17 038 481</b>	<b>123 969 993</b>	<b>9 598 365</b>	<b>150 606 839</b>
Årets avskrivninger	0	(3 114 284)	(1 641 759)	(4 756 043)
Økonomisk levetid		0 - 100 år	0 - 50 år	
<b>Avskrivningsplan: Lineær</b>		<b>0 - 25 %</b>	<b>0 - 50 %</b>	

Det ble anskaffet en tomt pålydende MNOK 1,2 i 2019. Denne ble feilaktig klassifisert som varig driftsmiddel i 2019, da den gjelder varer under tilvirkning. Beløpet er derfor tatt ut av anskaffelseskost pr. 01.01.2020 og flyttet til varebeholdning.

Bygningsmassen i eiendommen Spireaveien 9 i Oslo kommune er eiet av Vestby Hyttepark AS og inngår i tablået ovenfor, mens hjemmelen til festeretten tilhører datterselskapet XBO Eiendom AS.

Annen del av bygningsmassen i selskapet og tablået ovenfor står også på leiet grunn, jfr. note 15.

## Note 2 - Investering i datterselskaper

Foretaksnavn	Foretakssted	Eierandel/ stemmeandel	Selskapets egenkapital 31. desember 2020	Selskapets resultat for 2020
Landlord Eiendom AS	Vestby	100%	14 821 459	1 606 402
Son Kro AS	Son	100%	-2 230 542	-363 731
Konowsgate 96 A&B AS	Oslo	100%	1 235 287	926 344
Bruerveien 36 AS	Hølen	100%	1 643 302	407 086
Holtegata 25 AS	Oslo	100%	2 358 329	1 391 134
Inkognitogata 12 AS	Oslo	100%	149 997	39 710
Dronningensgate Apartments AS	Oslo	100%	-3 822 887	-4 087 303
=> BRL Dronningensgtæ 10-14	Oslo	DD 100%	309 103	-274 456
Mølleveien 3 AS	Vestby	100%	5 025 736	1 130 864
Storebaug AS	Vestby	100%	11 596 429	-679 016
Randem Gaard AS	Vestby	100%	3 006 645	297 397
Villa Marie AS	Oslo	100%	1 372 869	-1 308 949
XBO Eiendom AS	Oslo	100%	1 469 588	-1 457 960
Fredensborgveien 16 Drift AS	Oslo	100%	2 582 588	1 159 858
Kambo Seniorsenter AS	Vestby	100%	178 268	-888 947

Borettslaget Dronningensgate 10-14 er datterselskap av Dronningensgate Apartments AS.

Aksjeinvesteringer i datterselskaper er balanseført til anskaffelseskost. Det har ikke forekommet nedskrivningsbehov, men med to unntak: Aksjene i Son Kro AS ble nedskrevet til virkelig verdi med kr 2 500 000 i 2019. Virksomheten i Son Kro AS har blitt avvirket i løpet av 2021. I tillegg har aksjene i Dronningensgate Apartments AS blitt nedskrevet med kr 474 199. Aksjene har blitt solgt med tap i 2021.

Inntektsført konsernbidrag fra datterselskaper utgjør kr 15 645 329 for året.

Salg av et datterselskap som ble kjøpt og solgt i 2020 har medført en gevinst pålydende kr 10 311 619.



Eiendommer i datterselskaper - og aksjeinvesteringer i noen av de - har blitt pantsatt til fordel for låneopptak i konsernspissen, Vestby Hyttepark AS. Det forekommer også krysspant.

Det er betydelige merverdier i fast eiendom i flere av de underliggende selskapene.

Eneaksjonær og styrets leder i Vestby Hyttepark AS, Thor Einar Johansen, er styrets leder i alle datterselskapene.

Det er ikke utarbeidet konsernregnskap, da selskapet - og konsernet som helhet - følger unntaksreglene som gjelder for små foretak.

### Note 3 - Fordringer/gjeld til foretak i samme konsern

Type	2020	2019
Langsiktig fordring	82 049 474	60 034 146
Kortsiktig fordring	24 136 219	35 159 792
Langsiktig gjeld	(133 232 104)	(34 910 844)
Kortsiktig gjeld	(27 619 632)	(2 608 661)

Selskapet har langsiktige fordringer på flere av datterselskapene. Det er ikke avtalt noe eksakte forfallstidpunkt på fordringene, men det antas at oppgjør i all hovedsak vil skje innen fem år etter regnskapsårets avslutning. Det er ikke etablert sikkerhet for fordringene utover at datterselskapene for stor del har stilt sin eiendommer som sikkerhet for låneopptak i konsernspissen, Vestby Hyttepark AS.

Selskapet har også langsiktig gjeld til noen datterselskaper. To av datterselskapene har tatt opp lån hos kredittinstitusjoner på henholdsvis MNOK 35 og MNOK 75 i 2020. Beløpene er viderelånt til Vestby Hyttepark AS. Selskapet belastes samme rente som datterselskapene gjør til kredittinstitusjonene. Lånene fra datterselskapene er usikrede, og forfaller i utgangspunktet innen fem år regnet fra regnskapsårets avslutning. Årets rentekostnader i konsernforhold: kr 1 743 533.

Transaksjoner med og mellom datterselskapene gjelder lån og likviditetstilskudd til/fra, herunder nedkviktinger på lån, avregning av konsernbidrag for 2019, utleie av fast eiendom m.v.. Vestby Hyttepark AS har leiet fast eiendom fra Landlord Eiendom AS for kr 2 517 636 for hele 2020. Son Kro AS har ikke blitt belastet med husleie for 2020 på grunn av selskapets økonomi. Det har ikke forekommet vesentlige kjøp og salg med og mellom datterselskapene, men Vestby Hyttepark AS har viderefakturert noen utlegg for andre.

### Note 4 - Andre langsiktige fordringer

I posten inngår forskuddsleie for lastebil for hestetransport og Dodge Ram. Forskuddsleien reverseres henholdsvis over leietiden på 36 måneder regnet fra august 2019 og over leietiden på 48 måneder regnet fra mai 2020.

Selskapet har også betalt et forskudd på MNOK 11 for kjøp av et hestesportsenter i Nederland. Posten er foreløpig klassifisert som langsiktig fordring, da hestesportsenteret har blitt kjøpt og overtatt i 2021 og er en langsiktig investering.

I posten inngår selgerkreditt pålydende MNOK 3,5 i forbindelse med tidligere salg av aksjene i Rådhusgaten 3 Eiendom AS. Vestby Hyttepark AS har leiet tilbake eiendommen fra kjøper, og leieforpliktelsene har virket som sikkerhet for selgerkreditten. Forfall er i 2022.

### Note 5 - Varelager

Varebeholdningen er vurdert til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Varer for kr 180 034 gjelder innkjøpt halvfabrikata og varer for videresalg i forbindelse med serveringsvirksomhet, mens resterende, kr 6 448 914, gjelder påløpte kostnader i forbindelse med eiendomsutviklingsprosjekter.



## Note 6 - Kundefordringer

Kundefordringer er vurdert til pålydende, nedskrevet med forventet tap på fordringer.

	2020	2019
Kundefordringer til pålydende	1 690 963	2 630 466
Avsatt til dekning av usikre fordringer	(98 000)	
<b>Netto oppførte kundefordringer</b>	<b>1 592 963</b>	<b>2 630 466</b>

## Note 7 - Andre kortsiktige fordringer

I posten inngår blant annet forskuddsbetalt husleie for 2021 med kr 1 485 000 til eneaksjonæren.

## Note 8 - Kortsiktige investeringer

Spesifikasjon	Anskaffelseskost	Markedsverdi
Markedsbaserte aksjer	323 169	17 828
<b>Sum</b>	<b>323 169</b>	<b>17828</b>

Markedsbasert aksjer er vurdert til markedsverdi/børskursen pr. 31.12.2020.

## Note 9 - Bankinnskudd

I posten for bankinnskudd inngår egen konto for bundne skattetrekksmidler med kr 251 288. Skyldig skattetrekk er kr 517 962. Tilsynelatende manglende innskudd har skjedd i forbindelse med lønnsutbetalinger i januar 2021.

## Note 10 - Aksjekapital og aksjonærer

Aksjeklasse	Antall aksjer	Pålydende	Bokført verdi
Ordinære aksjer	100	1 300,00	130 000,00
<b>Sum</b>	<b>100</b>		<b>130 000,00</b>

Aksjeeier	Antall aksjer	Eierandel	Aksjeklasse
Johansen, Thor Einar	100	100,00%	Ordinære aksjer
<b>Totalt antall aksjer</b>	<b>100</b>	<b>100,00%</b>	

## Mer om aksjer og aksjeeiere

Thor Einar Johansen er styrets leder i selskapet.

## Note 11 - Egenkapital

	Aksjekapital	Annen EK	Sum
Egenkapital 01.01.2020	130 000	24 140 287	24 270 287
Tilleggsutbytte		(5 000 000)	(5 000 000)
Årets resultat		1 508 968	1 508 968
<b>Egenkapital 31.12.2020</b>	<b>130 000</b>	<b>20 649 255</b>	<b>20 779 255</b>



## Note 12 - Langsiktig gjeld, pantstillelser og garantier

Spesifikasjon	2020	2019
Gjeld til kredittinstitusjoner	375 280 988	421 957 196
Gjeld til konsernselskaper	133 232 104	34 910 844
<b>Sum</b>	<b>508 513 092</b>	<b>456 886 039</b>

Hoveddelen av gjelden til eksterne forfaller mer enn fem år etter regnskapsårets slutt. Det er ikke avtalt noe eksakt forfallstidspunkt på konserngjelden ennå. MNOK 110 av konserngjelden gjelder låneopptak i to datterselskaper som er videreført til selskapet. Hvis man følger datterselskapenes lånebetingelser ovenfor sine kreditorer, så forfaller lånene i utgangspunktet innen fem år etter regnskapsårets avslutning.

Som sikkerhet for lånene, er for stor del etablert sikkerhet i fast eiendom, varelager, datterselskapenes eiendommer/hjemmel til festeretter og i noen tilfeller også i aksjer i datterselskapene, i transportmidler og annet driftstilbehør og i kundefordringer. Aksjonær har også stilt privat eiendom som sikkerhet for låneopptak i selskapet.

## Note 13 - Annen kortsiktig gjeld

I posten inngår to lån til kredittinstitusjoner på henholdsvis MNOK 7,5 og MNOK 3,5. Begge lånene har hovedforfall innen ett år regnet fra regnskapsårets avslutning. Det er avdragsfrihet i perioden frem til forfall.

I posten inngår også to andre kortsiktige lån til samarbeidende selskaper på henholdsvis MNOK 5 og MNOK 13. Begge lånene har forfall innen ett år regnet fra regnskapsårets avslutning.

## Note 14 - Lønnskostnader m.v.

	2020	2019
Lønn	15 929 284	14 597 591
Arbeidsgiveravgift	2 198 566	2 077 924
Pensjonskostnader	315 943	139 459
Andre relaterte ytelser	174 898	419 588
<b>Sum</b>	<b>18 618 691</b>	<b>17 234 562</b>

Foretaket har sysselsatt 35 årsverk i regnskapsåret.

## Note 15 - Ytelser til ledende personer

	Lønn	Pensjonsforpliktelse	Annen godtgjørelse
Ytelser til daglig leder	929 332	0	4 392

### Mer om ytelser til daglig leder

Det har forekommet transaksjoner mellom selskapet og eneaksjonæren/styrets leder, Thor Einar Johansen, i løpet av 2020. Selskapet har leiet Sørlø Gård - hvor vesentlig del av aktiviteten i Vestby Hyttepark AS utøves - fra Thor Einar Johansen. Omfanget av leiekostnadene utgjør om lag MNOK 5,5 for 2020. Fordring på Thor Einar Johansen pr. 31.12.2020 utgjør kr 17 040. Aksjonær har mottatt tilleggsutbytte pålydende kr 5 500 000 i 2020. Til slutt er forskuddsbetalt husleie for 2021 til Thor Einar Johansen pålydende kr 1 485 000 i 2020.

## Note 16 - Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer

Det er ikke gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer.

## Note 17 - Obligatorisk tjenstepensjon

Virksomheten er pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Gjeldende pensjonsordning oppfyller kravene etter loven.



## Note 18 - Revisjon

	2020	2019
Revisjon	134 550	120 725
Andre tjenester	21 375	32 150
<b>Sum godtgjørelse til revisor</b>	<b>155 925</b>	<b>152 875</b>

## Note 19 - Midl. forskjeller - Utsatt skatt/skattefordel

Utsatt skatt/utsatt skattefordel i balansen avsettes på grunnlag av forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier i henhold til norsk regnskapsstandard for skatt. Midlertidige skatteøkende og skattereduserende forskjeller som kan utlignes er nettoført.

Midlertidige forskjeller knyttet til:	01.01.2020	31.12.2020	Endring
Anleggsmidler	1 661 550	155 425	1 506 125
Omløpsmidler	0	(98 000)	98 000
Gevinst- og tapskonto	1 812 111	1 449 688	362 423
Skattemessig fremførbart underskudd	(2 711 074)	(3 694 181)	983 107
Sum midlertidige forskjeller	762 587	(2 187 068)	2 949 655
<b>Utsatt skattefordel 31.12.20. basert på 22%</b>	<b>167 769</b>	<b>(481 155)</b>	<b>648 924</b>

## Note 20 - Skatt

	2020	2019
Ordinært resultat før skattekostnad	860 044	9 936 273
Konsernbidrag	21 671 366	25 548 298
+/- Permanente forskjeller	(25 481 065)	(31 279 524)
+/- Årets endring i midlertidige forskjeller	1 966 548	(2 663 402)
- Fremførbart underskudd / korreksjonsinntekt		(1 541 645)
<b>Årets skattegrunnlag</b>	<b>(983 107)</b>	<b>0</b>
+/- For lite (for mye) avsatt skatt tidligere år		(45 760)
+/- Endring i utsatt skatt	(648 924)	925 110
<b>Skattekostnad i resultatregnskapet</b>	<b>(648 924)</b>	<b>879 350</b>
<b>Betalbar skatt i balansen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>



Til generalforsamlingen i Vestby Hyttepark AS

## Uavhengig revisors beretning

### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

#### Konklusjon

Vi har revidert Vestby Hyttepark AS' årsregnskap som viser et overskudd på kr 1 508 968. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2020 og resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet, med unntak av virkningen av forholdet som er omtalt i avsnittet «Grunnlag for konklusjonen med forbehold», 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 med forbehold

Etter vår mening er virkelig verdi av de balanseførte kortsiktige fordringer vesentlig lavere enn den regnskapsførte verdien i det fremlagte årsregnskapet. Etter vår mening burde det vært foretatt en nedskrivning med kr 2 800 000. Dersom en nedskrivning hadde blitt gjennomført, ville regnskapsført verdi av de aktiverte fordringene blitt redusert med kr 2 800 000 og egenkapitalen ville blitt redusert med kr 2 800 000.

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.

#### Presisering

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

#### Styrets og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er 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. Lederen er også ansvarlig for å gjennomføre en tilstrekkelig intern kontroll som er nødvendig for

Moss Revisjonskontor AS  
Godkjent revisjonsbyrå/aut. regnskapførerselskap  
Org.nr. 992 227 249 MVA Foretaksregisteret  
Bankkonto 1503.03.06098  
post@mossrevisjon.no  
www.mossrevisjon.no

Besøksadresse: Fossen 20, 1530 Moss  
Telefon: 69 24 79 50

Rune Madsen: 99 43 78 82/rune@mossrevisjon.no  
Iren Juliussen: 93 09 14 49/iren@mossrevisjon.no



Medlem av  
  
Den norske Revisorforening



å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

#### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. 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 [revisorforeningen.no/revisjonsberetninger](http://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger).

#### 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.

#### Andre forhold

Denne beretning erstatter tidligere avgitt beretning, datert 01.09.2020, som ble avgitt ved utløpet av lovens frist for avholdelse av generalforsamling. Fullstendig årsregnskap var på dette tidspunkt ikke avgitt av styret og daglig leder.

Moss, den 28. september 2021

Moss Revisjonskontor AS

  
Rune Madsen  
Statsautorisert revisor