



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2019 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 987 987 650
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: VASSØY EIENDOM AS
Forretningsadresse: c/o Vassøy (74-6-2)
Kavringen brygge 1
0252 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2019 - 31.12.2019

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: Anders Ødegaard
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 31.08.2020

Grunnlag for avgivelse

År 2019: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2018: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2019

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, 08.07.2021



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		12 292 946	
Annen driftsinntekt		2 200	-100 000
Sum inntekter		12 295 146	-100 000
Kostnader			
Lønnskostnad	2	93 024	104 395
Avskrivning på driftsmidler	4	15 815	10 050
Annen driftskostnad	2	293 722	486 562
Sum kostnader		402 562	601 007
Driftsresultat		11 892 584	-701 007
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 747	377
Sum finansinntekter		1 747	377
Annen rentekostnad		-66 692	195 132
Annen finanskostnad			330 770
Sum finanskostnader		-66 692	525 902
Netto finans		68 439	-525 525
Ordinært resultat før skattekostnad		11 961 023	-1 226 532
Skattekostnad		10 266	
Ordinært resultat etter skattekostnad		11 950 757	-1 226 532
Årsresultat		11 950 757	-1 226 532
Årsresultat etter minoritetsinteresser		11 950 757	-1 226 532
Totalresultat		11 950 757	-1 226 532
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		11 946 182	-1 226 532



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
Avsatt til annen egenkapital		4 575	
Sum overføringer og disponeringer		11 950 757	-1 226 532



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter	4	7 051 171	5 323 626
Inventar og annet driftsløsøre	4	122 695	43 387
Sum varige driftsmidler		7 173 866	5 367 013
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	9	200 000	100 000
Lån til foretak i samme konsern	10		
Sum finansielle anleggsmidler		200 000	100 000
Sum anleggsmidler		7 373 866	5 467 013
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	3	6 905 531	20 000
Andre kortsiktige fordringer		39 870	55 990
Mellomværende på selskap i samme konsern	10	22 182 983	4 815 920
Sum fordringer		29 128 384	4 891 910
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd og kontanter	8	3 137 328	2 269 499
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 137 328	2 269 499
Sum omløpsmidler		32 265 712	7 161 409
SUM EIENDELER		39 639 578	12 628 422

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6	1 000 000	100 000
Overkurs		22 100 000	23 000 000
Sum innskutt egenkapital	7	23 100 000	23 100 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	7	4 575	
Udekket tap	6, 7		12 125 363
Sum opptjent egenkapital		4 575	-12 125 363
Sum egenkapital		23 104 575	10 974 637
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	5	10 266	
Sum avsetninger for forpliktelser		10 266	
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til aksjonærer	10	16 489 707	1 498 592
Sum annen langsiktig gjeld		16 489 707	1 498 592
Sum langsiktig gjeld		16 499 973	1 498 592
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		19 628	29 794
Skyldige offentlige avgifter		5 502	3
Annen kortsiktig gjeld		9 901	125 396
Sum kortsiktig gjeld		35 031	155 193
Sum gjeld		16 535 004	1 653 785
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		39 639 578	12 628 422



Unic Revisjon AS
Statsautoriserte revisorer

Unic Revisjon AS
Medlem av Den norske Revisorforening
Vekstsenteret, Olaf Hølsøys vei 6
Postboks 150 Oppsal, 0619 Oslo

Telefon: +47 22 44 22 99
post@unicrevisjon.no
www.unicrevisjon.no

Foretaksregisteret: 999 327 885 MVA

Til generalforsamlingen i Vassøy Eiendom AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Vassøy Eiendom AS' årsregnskap som viser et overskudd på kr 11 950 757. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2019 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 avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettvise bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2019, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styrets og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettvise bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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



Unic Revisjon AS
Statsautoriserte revisorer

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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

Revisjonsberetning erstatter tidligere revisjonsberetning datert 19. august 2020.

Oslo, 10. september 2020

Unic Revisjon AS

Herman Olav Grøv
statsautorisert revisor



Årsregnskap 2019 Vassøy Eiendom AS

**Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet**

Penneo Dokumentnøkkel: 08.FU-NV/NA-1715A-G01HN-6DHMD-H6WNO

Org.nr.: 987 987 650



Vassøy Eiendom AS

Resultatregnskap

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2019	2018
Salgsinntekt		12 292 946	0
Annen driftsinntekt		2 200	-100 000
Sum driftsinntekter		<u>12 295 146</u>	<u>-100 000</u>
Lønnskostnad	2	93 024	104 395
Avskrivning på driftsmidler	4	15 815	10 050
Annen driftskostnad	2	293 722	486 562
Sum driftskostnader		<u>402 562</u>	<u>601 007</u>
Driftsresultat		11 892 584	-701 007
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekter		1 747	377
Rentekostnader		-66 692	195 132
Annen finanskostnad		0	330 770
Resultat av finansposter		<u>68 439</u>	<u>-525 525</u>
Ordinært resultat før skattekostnad		11 961 023	-1 226 532
Skattekostnad		10 266	0
Årets resultat		<u>11 950 757</u>	<u>-1 226 532</u>
Overføringer			
Avsatt til dekning av tidligere udekket tap		11 946 182	0
Avsatt til annen egenkapital		4 575	0
Overført til udekket tap		0	1 226 532
Sum overføringer		<u>11 950 757</u>	<u>-1 226 532</u>

Penneo Dokumentnøkket: 08.FU-NVNA-1715A-G01HN-6DHMD-H6WNO



Vassøy Eiendom AS

Balanse pr. 31. desember

Eiendeler	Note	2019	2018
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	4	7 051 171	5 323 626
Inventar og annet driftsløsøre	4	122 695	43 387
Sum varige driftsmidler		<u>7 173 866</u>	<u>5 367 013</u>
Finansielle driftsmidler			
Investeringer i datterselskap	9	200 000	100 000
Sum finansielle anleggsmidler		<u>200 000</u>	<u>100 000</u>
Sum anleggsmidler		<u>7 373 866</u>	<u>5 467 013</u>
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer	3	6 905 531	20 000
Andre kortsiktige fordringer		39 870	55 990
Mellomværende på selskap i samme konsern	10	22 182 983	4 815 920
Sum fordringer		<u>29 128 384</u>	<u>4 891 910</u>
Bankinnskudd og kontanter	8	3 137 328	2 269 499
Sum omløpsmidler		<u>32 265 712</u>	<u>7 161 409</u>
Sum eiendeler		<u>39 639 578</u>	<u>12 628 422</u>

Penneo Dokumentnøkkel: 08.FU-NVQA-1715A-G01HN-6DHMD-H6WNO

**Vassøy Eiendom AS**

Balanse pr. 31. desember

Egenkapital og gjeld	Note	2019	2018
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6	1 000 000	100 000
Ikke registrert kapitaløkning		0	23 000 000
Overkursfond		<u>22 100 000</u>	<u>0</u>
Sum innskutt egenkapital	7	<u>23 100 000</u>	<u>23 100 000</u>
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	7	4 575	0
Udekket tap	6, 7	<u>0</u>	<u>-12 125 363</u>
Sum opptjent egenkapital		<u>4 575</u>	<u>-12 125 363</u>
Sum egenkapital		<u>23 104 575</u>	<u>10 974 637</u>
Gjeld			
Utsatt skatt	5	<u>10 266</u>	<u>0</u>
Sum avsetning for forpliktelser		<u>10 266</u>	<u>0</u>
Gjeld til aksjonærer	10	<u>16 489 707</u>	<u>1 498 592</u>
Sum annen langsiktig gjeld		<u>16 489 707</u>	<u>1 498 592</u>
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		19 628	29 794
Skyldige offentlige avgifter		5 502	3
Annen kortsiktig gjeld		<u>9 901</u>	<u>125 396</u>
Sum kortsiktig gjeld		<u>35 031</u>	<u>155 193</u>
Sum gjeld		<u>16 535 004</u>	<u>1 653 785</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>39 639 578</u>	<u>12 628 422</u>

Oslo, 31.08.2020

Anders Ødegaard
styreleder

Johan Holtan Vassøy
styremedlem

Jan-Ove Vassøy
styremedlem

Penneo Dokumentnøkkel: 08.FU-NV/ICA-1715A-G01HN-6D/HMD-H6WNO



Vassøy Eiendom AS

Noter til årsregnskapet for 2019

Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

Salgsinntekter og kostnader

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet, som normalt vil være leveringstidspunktet for varer og tjenester. Utgifter kostnadsføres i samme periode som som tilhørende inntekt.

Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk i virksomheten er klassifisert som anleggsmidler. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Øvrige eiendeler er klassifisert som omløpsmidler, og omfatter i likhet med kortsiktig gjeld poster som forfaller til betaling innen 1 år, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler avskrives over forventet økonomisk levetid. Avskrivningene er som hovedregel fordelt lineært over antatt økonomisk levetid.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring utsatt skatt med mindre annet er opplyst om i note. Utsatt skatt er beregnet med 22 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller er utlignet og nettoført.



Vassøy Eiendom AS
Noter til årsregnskapet for 2019

Note 2 Lønnskostnader og ytelser, godtgjørelser til daglig leder, styret og revisor

Lønnskostnader	2019	2018
Lønninger	80 986	80 986
Arbeidsgiveravgift	12 038	12 038
Andre ytelser	0	11 370
Sum	93 024	104 395

Selskapet har i 2019 en ansatt.

Pensjonsforpliktelser

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

Ytelser til ledende personer	Daglig leder	Styret
Sum	0	0

Revisor

Kostnadsført revisjonshonorar for 2019 utgjør kr 50 000.

Note 3 Kundefordringer

Kundefordringer er vurdert til pålydende med eurokurs pr 31.12. Fordringene er betalt i sin helhet i løpet av mars 2020 med positiv valutaeffekt.

Note 4 - Varige driftsmidler

	Tomter	Garasje	Inventar og annet løsøre
Anskaffelseskost 01.01.2019	4 272 595	1 051 031	62 277
Tilgang		1 727 546	62 123
Avgang			
Anskaffelseskost 31.12.2019	4 272 595	2 778 577	124 400
Akkumulerte avskrivninger 31.12.2019		0	-1 705
Balanseført verdi pr. 31.12.2019	4 272 595	2 778 577	122 695
Årets avskrivninger	0	0	15 815



Vassøy Eiendom AS
Noter til årsregnskapet for 2019

Tomter, gjelder området under utvikling og avskrives ikke pr i dag.
Garasjeplass avskrives ikke.

I tillegg er det anskaffet kunst kr 33 000 som ikke avskrives.



Vassøy Eiendom AS
Noter til årsregnskapet for 2019

Note 5 Skatt

Årets skattekostnad	2019	2018
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skatt	10 266	0
Skattekostnad ordinært resultat	10 266	0
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	11 961 023	-1 226 532
Permanente forskjeller	1 375	13 801
Endring i midlertidige forskjeller	-7 064	2 879
Mottatt konsernbidrag	179 181	372 759
Anvendelse av fremførbart underskudd	-12 134 514	0
Skattepliktig inntekt	0	-837 093
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	-39 420	-85 735
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	39 420	85 735
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:

	2019	2018	Endring
Varige driftsmidler	46 664	39 600	-7 064
Sum	46 664	39 600	-7 064
Akkumulert fremførbart underskudd	0	-12 134 514	-12 134 514
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	0	12 094 914	12 094 914
Grunnlag for utsatt skatt / skattefordel	46 664	0	-46 664
Utsatt skatt / skattefordel (22 %)	10 266	0	-10 266

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



Vassøy Eiendom AS
Noter til årsregnskapet for 2019

Note 6 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon og egenkapital

Aksjekapitalen pr. 31.12:

	Antall	Pålydende	Bokført
Aksjer	10 000	10	100 000

Eierstruktur pr. 31.12:

	Aksjer	Eierandel
Vassøy Holding AS	10 000	100 %

Note7 - Egenkapital

	Aksjekapital	Ikke reg kap. økning /Overkurs	Udekket tap	Annen egenkapital	Totalt
Egenkapital 1. januar 2019	100 000	23 000 000	-12 125 363		21 949 274
	23 000 000	-23 000 000			0
Årets resultat			11 946 182	4 575	23 901 514
Mottatt konsernbidrag			179 181		179 181
Egenkapital 31. desember 2019	23 100 000	0	0	4 575	23 104 575

Penneo Dokumentnøkkel: 08.FU-NVQA-1715A-G01HN-6DHMD-H6WNO



Vassøy Eiendom AS

Noter til årsregnskapet for 2019

Note 8 - Bundne midler

I posten inngår bundne bankinnskudd med kr 8 621.

Note 9 - Datterselskap

Firma	Forret nings- kontor	Eierandel	Kostpris	Egenkapital 31.12.2019	Resultat 31.12.2019
President Harbitz Gate 1 AS	Oslo	100 %	100 000	-678 207	-771 091
Ensjølyst AS	Oslo	100 %	100 000	95 657	1 227

Styret har vurdert at det ikke foreligger nedskrivningsplikt på aksjer i datterselskapet.

Note 10 Mellomværende med konsernselskap

Spesifikasjon av mellomværende med selskap i samme konsern

Selskap	Kortsiktig fordring	Langsiktig gjeld
President Harbitz Gate 1 AS	19 454 493	
Vassøy Holding AS	2 273 784	-16 489 707
Vassøy SLU	454 706	
Totalt	22 182 983	-16 489 707

Det er ikke foretatt renteberegning på mellomværende med konsern i 2019.



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."

Jan-Ove Vassøy

Styremedlem

Serienummer: 9578-5999-4-2343094

IP: 84.210.xxx.xxx

2020-09-10 06:33:12Z



Johan Holtan Vassøy

Styremedlem

Serienummer: 9578-5999-4-1113717

IP: 212.93.xxx.xxx

2020-09-10 07:59:34Z



Anders Ødegaard

Styreleder

Serienummer: 9578-5998-4-756609

IP: 79.161.xxx.xxx

2020-09-10 09:35:06Z



Penneo Dokumentnr: 08JPU-NVWQA-1715A-G01HN-6DHMD-H6WNO

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>