



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 997 269 500
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: PJ VRÅDAL INVEST EIENDOM AS
Forretningsadresse: Vesletjønnvegen 50
3853 VRÅDAL

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.07.2019 - 30.06.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Petter Johnsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 16.12.2020

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, 26.12.2021



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 779 358	1 242 620
Sum inntekter		1 779 358	1 242 620
Kostnader			
Annen driftskostnad	2	94 113	72 097
Sum kostnader		94 113	72 097
Driftsresultat		1 685 245	1 170 523
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		17 424	14 785
Annen finansinntekt		3 018	179
Sum finansinntekter		20 442	14 964
Rentekostnad til foretak i samme konsern		31 364	34 720
Annen finanskostnad		52 950	101 617
Sum finanskostnader		84 314	136 337
Netto finans		-63 872	-121 373
Ordinært resultat før skattekostnad		1 621 373	1 049 149
Skattekostnad på ordinært resultat	9	357 052	230 820
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 264 321	818 329
Årsresultat		1 264 321	818 329
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag	8	120 763	
Overføringer annen egenkapital	8	1 143 558	818 329
Sum overføringer og disponeringer		1 264 321	818 329



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3, 5	3 376 696	3 989 838
Sum varige driftsmidler		3 376 696	3 989 838
Sum anleggsmidler		3 376 696	3 989 838
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		140 000	50 000
Andre fordringer	4	1 147 072	962 935
Sum fordringer		1 287 072	1 012 935
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		971 137	373 006
Sum omløpsmidler		2 258 209	1 385 942
SUM EIENDELER		5 634 905	5 375 780
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7, 8	1 000 000	1 000 000
Sum innskutt egenkapital		1 000 000	1 000 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	8	2 145 338	1 001 779
Sum opptjent egenkapital		2 145 338	1 001 779



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Sum egenkapital		3 145 338	2 001 779
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5, 6	423 604	1 523 374
Øvrig langsiktig gjeld	4	686 917	673 448
Sum annen langsiktig gjeld		1 110 521	2 196 822
Sum langsiktig gjeld		1 110 521	2 196 822
Kortsiktig gjeld			
Betalbar skatt	9	542 750	239 674
Annen kortsiktig gjeld	4	836 296	937 504
Sum kortsiktig gjeld		1 379 046	1 177 178
Sum gjeld		2 489 567	3 374 000
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		5 634 905	5 375 780



Building a better
working world

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Hellandtunet, NO-3800 Bø i Telemark
Postboks 123, NO-3833 Bø i Telemark

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no
Medlemmer av Den norske revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i PJ Vrådal Invest Eiendom AS

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for PJ Vrådal Invest Eiendom AS som består av balanse per 30. juni 2020, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

Etter vår mening er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettvisende bilde av selskapets finansielle stilling per 30. juni 2020 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Ledelsens 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 rettvisende 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 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 avvike selskapet eller legge ned virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

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 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. Feilinformasjon kan skyldes misligheter eller feil og 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.

Som del av en revisjon i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg

- ▶ identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll;



Building a better
working world

2

- ▶ opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll;
- ▶ vurderer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige;
- ▶ konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det foreligger vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet. Hvis slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, må vi modifisere vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapets evne til fortsatt drift ikke lenger er til stede;
- ▶ vurderer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen, tidspunktet for vårt revisjonsarbeid og eventuelle vesentlige funn i vår revisjon, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom vårt arbeid.

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendige 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.

Bø i Telemark, 16. desember 2020
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Tor Erik Baksås
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: WEA8M-EEZOF-ECF53-61NEF-INYLK-TIXFY



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."

Tor Erik Baksås

Statsautorisert revisor

På vegne av: EY

Serienummer: 9578-5995-4-101978

IP: 145.62.xxx.xxx

2020-12-16 10:31:55Z



Penneo Dokumentnøkkel: WEA8M-EEZOF-ECF53-61NEF-INYLK-TXFY

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>



PJ Vrådal Invest Eiendom AS

Årsrapport for 2020

- Årsregnskap**
- Resultatregnskap**
- Balanse**
- Noter**

Revisjonsberetning



PJ Vrådal Invest Eiendom AS

Resultatregnskap 01.07.18-30.06.19

	Note	2020	2019
Driftsinntekter			
Annen driftsinntekt		<u>1 779 358</u>	<u>1 242 620</u>
Driftskostnader			
Annen driftskostnad	2	<u>94 113</u>	<u>72 097</u>
Driftsresultat		<u>1 685 245</u>	<u>1 170 523</u>
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		17 424	14 785
Annen finansinntekt		3 018	179
Rentekostnad til foretak i samme konsern		31 364	34 720
Annen finanskostnad		<u>52 950</u>	<u>101 617</u>
Netto finansposter		<u>-63 872</u>	<u>-121 373</u>
Ordinært resultat før skattekostnad		<u>1 621 373</u>	<u>1 049 149</u>
Skattekostnad på ordinært resultat	9	<u>357 052</u>	<u>230 820</u>
Årsresultat		<u>1 264 321</u>	<u>818 329</u>
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag		120 763	0
Overføringer annen egenkapital	8	<u>1 143 558</u>	<u>818 329</u>
Sum disponert		<u>1 264 321</u>	<u>818 329</u>



PJ Vrådal Invest Eiendom AS

Balanse pr. 30. juni

	Note	2020	2019
Anleggsmidler			
<i>Varige driftsmidler</i>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3, 5	<u>3 376 696</u>	<u>3 989 838</u>
Sum varige driftsmidler		<u>3 376 696</u>	<u>3 989 838</u>
Sum anleggsmidler		<u>3 376 696</u>	<u>3 989 838</u>
Omløpsmidler			
<i>Fordringer</i>			
Kundefordringer		140 000	50 000
Andre fordringer	4	<u>1 147 072</u>	<u>962 935</u>
Sum fordringer		<u>1 287 072</u>	<u>1 012 935</u>
Bankinnskudd, kontanter og lignende		<u>971 137</u>	<u>373 006</u>
Sum omløpsmidler		<u>2 258 209</u>	<u>1 385 942</u>
Sum eiendeler		<u>5 634 905</u>	<u>5 375 780</u>



PJ Vrådal Invest Eiendom AS

Balanse pr. 30. juni

	Note	2020	2019
Egenkapital			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	7, 8	1 000 000	1 000 000
Sum innskutt egenkapital		<u>1 000 000</u>	<u>1 000 000</u>
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Annen egenkapital	8	2 145 338	1 001 779
Sum opptjent egenkapital		<u>2 145 338</u>	<u>1 001 779</u>
Sum egenkapital		<u>3 145 338</u>	<u>2 001 779</u>
Gjeld			
<i>Annen langsiktig gjeld</i>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5, 6	423 604	1 523 374
Øvrig langsiktig gjeld	4	<u>686 917</u>	<u>673 448</u>
Sum annen langsiktig gjeld		<u>1 110 521</u>	<u>2 196 822</u>
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Betalbar skatt	9	542 750	239 674
Annen kortsiktig gjeld	4	<u>836 296</u>	<u>937 504</u>
Sum kortsiktig gjeld		<u>1 379 046</u>	<u>1 177 178</u>
Sum gjeld		<u>2 489 567</u>	<u>3 374 000</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>5 634 905</u>	<u>5 375 780</u>

30. juni 2020

Vrådal, 14. desember 2020

Petter Johnsen
daglig leder, styreleder

Polina Zmanovskaya
styremedlem



PJ Vrådal Invest Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2020

Note 1 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. Selskapet har avvikende regnskapsår for å ha samme avslutningsdato som konsernet for øvrig. Hovedvirksomheten til konsernet er drift av skisenter som har sesongmessig virksomhet. PJ Vrådal Invest Eiendom AS er et investeringsselskap som skal investere i og videreutvikle eiendommer. Selskapet har forretningslokale i Kviteseid.

Driftssinntekter

Huseleie inntektsføres etterhvert som den optjenes.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

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

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. Det er ikke avsatt noe til tap i årets regnskap.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres til kostpris. Selskapets boliger med tomter blir ikke avskrevet i regnskapet. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris. Dersom gjenvinnbart beløp av driftsmiddelet er lavere enn balanseført verdi foretas nedskrivning til gjenvinnbart beløp. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdien av de fremtidige kontantstrømmene som eiendelen vil generere.

Skatter

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 reversere i samme periode er utlignet og nettoført. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli nyttegjort.



PJ Vrådal Invest Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2020

Note 2 - Lønnskostnader, antall ansatte, lån til ansatte og godtgjørelse til revisor

Selskapet har ingen ansatte og det er heller ikke utbetalt styrehonorar.

Godtgjørelse til revisor er fordelt på følgende: **2020**

Revisjon inkl. utarbeidelse av årsregnskapet	13 625
Andre tjenester	13 550

Merverdiavgift er inkludert i revisjonshonoraret.

Note 3 - Varige driftsmidler

	Straumsnes- vegen 6	Hybelbygg	Tomter og andre grunnarealer	Sum
Anskaffelseskost 01.07.	2 633 018	666 665	690 155	3 989 838
Avgang solgte driftsmidler	-613 142	0	0	-613 142
Anskaffelseskost 30.06.	2 019 876	666 665	690 155	3 376 696
Balansført pr. 30.06.	2 019 876	666 665	690 155	3 376 696

Note 4 - Mellomværende og transaksjoner med selskap i samme konsern

<i>Fordringer</i>	2020	2019
Fordring på Vrådal Panorama Eiendom AS	1 068 625	871 200
Fordring daglig leder	72 186	69 409
Sum	1 140 811	940 609

<i>Gjeld</i>	2020	2019
Gjeld til PJ Vrådal Invest AS	686 917	673 448
Gjeld til Katja Scandinavia AS	373 759	366 430
Avsatt konsernbidrag	154 824	0
Gjeld til Vrådal Panorama AS	181 163	342 776
Gjeld til Nordic Panorama AS	122 969	218 790
Sum	1 519 632	1 601 444

Renter på fordringer er beregnet og bokført som inntekt	17 424	14 785
Renter på lån er beregnet og bokført som kostnad	31 364	34 720



PJ Vrådal Invest Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2020

Note 5 - Pant og garantier

<i>Pantsikret gjeld</i>	2020	2019
Langsiktig gjeld til kredittinstitusjon	423 604	1 523 374

<i>Sikret i panteobjekt med bokførte verdier:</i>	2020	2019
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3 376 696	3 989 838

Note 6 - Fordringer og gjeld

<i>Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år</i>	2020	2019
Gjeld til kredittinstitusjoner	0	862 134

Note 7 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av:

	Antall	Pålydende	Balanseført
Ordinære aksjer	100	10 000	1 000 000

Oversikt over aksjonærene i selskapet pr. 30.06:

	Ordinære aksjer	Eier- andel	Stemme- andel
PJ Vrådal Invest AS	100	100 %	100 %

Det er ikke utarbeidet konsernregnskap for morselskapet PJ Vrådal Invest AS og datterselskapene PJ Vrådal Invest Eiendom AS, Katja Scandinavia AS, Nordic Panorama AS, Vrådal Panorama AS og Vrådal Panorama Eiendom AS, fordi konsernet sett som en enhet ikke overstiger grensene for små foretak.

Note 8 - Egenkapital

	Aksjekapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.07.	1 000 000	1 001 779	2 001 779
Årsresultat	0	1 264 321	1 264 321
Avgitt konsernbidrag	0	-120 763	-120 763
Egenkapital 30.06.	1 000 000	2 145 337	3 145 337



PJ Vrådal Invest Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2020

Note 9 - Skatt

<i>Årets skattekostnad fordeler seg på:</i>	2020	2019
Betalbar skatt	322 991	230 820
Skatteeffekt av konsernbidrag	34 061	0
Årets totale skattekostnad	<u>357 052</u>	<u>230 820</u>

<i>Beregning av årets skattegrunnlag:</i>	2020	2019
Ordinært resultat før skattekostnad	1 621 373	1 049 149
Permanente forskjeller	1 594	34
Alminnelig inntekt	<u>1 622 967</u>	<u>1 049 183</u>
Ytet konsernbidrag	-154 824	0
Årets skattegrunnlag	<u>1 468 143</u>	<u>1 049 183</u>
Betalbar skatt (22%) av årets skattegrunnlag	322 991	230 820
Betalbar skatt for forrige år	219 759	8 854
Betalbar skatt i balansen	<u>542 750</u>	<u>239 674</u>

Note 10 - Fortsatt drift og Covid- 19

WHO erklærte koronautbrudd som en global folkehelsekrise 30. januar, og som en global pandemi 11. mars 2020. Styret vurderer situasjonene fortløpende og gjør de tiltak som er nødvendige. Implikasjonene av Covid- 19 er på nåværende tidspunkt vanskelig å forutsi, og selskapet er ikke kjent med noen konkrete betydelige hendelser. Det er på nåværende tidspunkt ingen forhold som indikerer usikkerhet knyttet til fortsatt drift.