



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 890 422 942
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: VESPER EIENDOM AS
Forretningsadresse: Oscars gate 70
0256 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Hans Anders Ellingsve
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.06.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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, 05.07.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 309 099	4 749 007
Sum inntekter		1 309 099	4 749 007
Kostnader			
Lønnskostnad	2	6 357	
Avskrivning	3	32 010	27 197
Annen driftskostnad		619 682	690 904
Sum kostnader		658 049	718 101
Driftsresultat		651 050	4 030 906
Annen finanskostnad		1 008 251	641 857
Sum finanskostnader		1 008 251	641 857
Netto finans		-1 008 251	-641 857
Ordinært resultat før skattekostnad		-357 201	3 389 049
Skattekostnad på ordinært resultat	4	-76 871	745 591
Ordinært resultat etter skattekostnad		-280 330	2 643 458
Årsresultat		-280 330	2 643 458
Overføringer og disponeringer			
Overføringer annen egenkapital	5	-280 330	2 643 458
Sum overføringer og disponeringer		-280 330	2 643 458



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3, 6	44 642 194	44 642 194
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner ol	3	318 991	251 911
Sum varige driftsmidler		44 961 186	44 894 106
Sum anleggsmidler		44 961 186	44 894 106
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre fordringer		8 173	2 159
Sum fordringer		8 173	2 159
Investeringer			
Markedsbaserte aksjer	7	222 822	222 822
Sum investeringer		222 822	222 822
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		404 431	3 192 094
Sum omløpsmidler		635 426	3 417 075
SUM EIENDELER		45 596 612	48 311 181
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5, 8	512 892	512 892
Sum innskutt egenkapital		512 892	512 892



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	5	8 188 868	8 469 198
Sum opptjent egenkapital		8 188 868	8 469 198
Sum egenkapital		8 701 760	8 982 090
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4	854 237	1 058 849
Sum avsetninger for forpliktelser		854 237	1 058 849
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6, 9	25 379 520	25 667 187
Øvrig langsiktig gjeld	6, 9	10 482 691	12 356 101
Sum annen langsiktig gjeld		35 862 211	38 023 288
Sum langsiktig gjeld		36 716 448	39 082 137
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld			6 546
Betalbar skatt	4	127 741	211 596
Annen kortsiktig gjeld		50 662	28 811
Sum kortsiktig gjeld		178 403	246 953
Sum gjeld		36 894 851	39 329 090
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		45 596 612	48 311 180



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 651285

Enheten

Organisasjonsnummer: 890 422 942
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: VESPER EIENDOM AS
Forretningsadresse: Oscars gate 70
0256 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Hans Anders Ellingsve
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.06.2023

Revisjon

Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern
autorisert regnskapsfører: Ja
Ekstern autorisert regnskapsfører har i
løpet av regnskapsåret bistått ved den
løpende regnskapsføringen eller utført
andre tjenester for selskapet enn å
utarbeide årsregnskapet: Ja

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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, 07.08.2023



Organisasjonsnr: 890 422 942
VESPER EIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 309 099	4 749 007
Sum inntekter		1 309 099	4 749 007
Kostnader			
Lønnskostnad	2	6 357	
Avskrivning	3	32 010	27 197
Annen driftskostnad		619 682	690 904
Sum kostnader		658 049	718 101
Driftsresultat		651 050	4 030 906
Annen finanskostnad		1 008 251	641 857
Sum finanskostnader		1 008 251	641 857
Netto finans		-1 008 251	-641 857
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på ordinært resultat	4	-76 871	745 591
Ordinært resultat etter skattekostnad		-280 330	2 643 458
Årsresultat		-280 330	2 643 458
Overføringer og disponeringer			
Overføringer annen egenkapital	5	-280 330	2 643 458
Sum overføringer og disponeringer		-280 330	2 643 458



Organisasjonsnr: 890 422 942
VESPER EIENDOM AS

BALANSE

Beløp i: NOK Note 2022 2021

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3, 6	44 642 194	44 642 194
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner ol	3	318 991	251 911
Sum varige driftsmidler		44 961 186	44 894 106

Sum anleggsmidler 44 961 186 44 894 106

Omløpsmidler Varer

Fordringer

Andre fordringer		8 173	2 159
Sum fordringer		8 173	2 159

Investeringer

Markedsbaserte aksjer	7	222 822	222 822
Sum investeringer		222 822	222 822

Bankinnskudd, kontanter og lignende Sum bankinnskudd, kontanter og lignende

		404 431	3 192 094
--	--	---------	-----------

Sum omløpsmidler 635 426 3 417 075

SUM EIENDELER 45 596 612 48 311 181

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital	5, 8	512 892	512 892
Sum innskutt egenkapital		512 892	512 892

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	5	8 188 868	8 469 198
Sum opptjent egenkapital		8 188 868	8 469 198

Sum egenkapital 8 701 760 8 982 090

Gjeld



Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4	854 237	1 058 849
Sum avsetninger for forpliktelseser		854 237	1 058 849
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6, 9	25 379 520	25 667 187
Øvrig langsiktig gjeld	6, 9	10 482 691	12 356 101
Sum annen langsiktig gjeld		35 862 211	38 023 288
Sum langsiktig gjeld		36 716 448	39 082 137
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld			6 546
Betalbar skatt	4	127 741	211 596
Annen kortsiktig gjeld		50 662	28 811
Sum kortsiktig gjeld		178 403	246 953
Sum gjeld		36 894 851	39 329 090
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		45 596 612	48 311 180



Organisasjonsnr: 890 422 942
VESPER EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
8

Antall aksjer og aksjeeiere

<u>Aksjeklasse</u>	<u>Ant. aksjer</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Bokført verdi</u>
Ordinære aksjer	512892.00	1.00	512892.00
<u>Aksjeeiere - fritekst</u>	<u>Antall</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Aksjeklasse</u>
Hans Anders Ellingsve	25645.00	5.00%	Ordinære aksjer
Anne Siiri Øyasæter	25645.00	5.00%	Ordinære aksjer
Aleksander Ellingsve	230801.00	45.00%	Ordinære aksjer
Are Ellingsve	230801.00	45.00%	Ordinære aksjer
Sum	Sum antall	Sum eierandel	
	512892.00	100.00%	

Note
2

Lønn og ytelser

<u>Andre ytelser</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	6357.00	
<u>Sum lønnskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	6357.00	

Selskapet har ikke hatt ansatte i 2022

Note

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

Note

Antall årsverk i regnskapsåret



Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
0.00

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Omløpsmidler Startdato Sluttdato Endring

Skattemessig fremf.undersk. Startdato Sluttdato Endring

Kortsiktig gjeld Startdato Sluttdato Endring



Vesper Eiendom AS

 BankID Signing
Hans Anders Ellingsve
2023-07-14

 BankID Signing
Anne Siri Øyasæter
2023-07-14

 BankID Signing
Aleksander Ellingsve
2023-07-20

 BankID Signing
Are Nicolai Ellingsve
2023-07-21

Årsrapport for 2022

Årsregnskap
- Resultatregnskap
- Balanse
- Noter

Revisjonsberetning



Vesper Eiendom AS



Resultatregnskap

	Note	2022	
Driftsinntekter			
Annen driftsinntekt		<u>1 309 099</u>	<u>4 749 007</u>
Driftskostnader			
Lønnskostnad	2	6 357	0
Avskrivning	3	32 010	27 197
Annen driftskostnad		<u>619 682</u>	<u>690 904</u>
Sum driftskostnader		<u>658 049</u>	<u>718 101</u>
Driftsresultat		<u>651 050</u>	<u>4 030 906</u>
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finanskostnad		<u>1 008 251</u>	<u>641 857</u>
Ordinært resultat før skattekostnad		<u>-357 201</u>	<u>3 389 049</u>
Skattekostnad på ordinært resultat	4	<u>-76 871</u>	<u>745 591</u>
Årsresultat		<u>-280 330</u>	<u>2 643 458</u>
Overføringer og disponeringer			
Overføringer annen egenkapital	5	<u>-280 330</u>	<u>2 643 458</u>



Vesper Eiendom AS



Balanse pr. 31. desember

	Note	2022	
Anleggsmidler			
<i>Varige driftsmidler</i>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3, 6	44 642 194	44 642 194
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner ol	3	318 991	251 911
Sum varige driftsmidler		<u>44 961 186</u>	<u>44 894 106</u>
Sum anleggsmidler		<u>44 961 186</u>	<u>44 894 106</u>
Omløpsmidler			
<i>Fordringer</i>			
Andre fordringer		8 173	2 159
Sum fordringer		<u>8 173</u>	<u>2 159</u>
<i>Investeringer</i>			
Markedsbaserte aksjer	7	222 822	222 822
Sum investeringer		<u>222 822</u>	<u>222 822</u>
Bankinnskudd, kontanter og lignende		<u>404 431</u>	<u>3 192 094</u>
Sum omløpsmidler		<u>635 426</u>	<u>3 417 075</u>
Sum eiendeler		<u>45 596 612</u>	<u>48 311 181</u>



Vesper Eiendom AS



Balanse pr. 31. desember

	Note	2022	
Egenkapital			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	5, 8	512 892	512 892
Sum innskutt egenkapital		512 892	512 892
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Annen egenkapital	5	8 188 868	8 469 198
Sum opptjent egenkapital		8 188 868	8 469 198
Sum egenkapital		8 701 760	8 982 090
Gjeld			
<i>Avsetninger for forpliktelser</i>			
Utsatt skatt	4	854 237	1 058 849
Sum avsetning for forpliktelser		854 237	1 058 849
<i>Annen langsiktig gjeld</i>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6, 9	25 379 520	25 667 187
Øvrig langsiktig gjeld	6, 9	10 482 691	12 356 101
Sum annen langsiktig gjeld		35 862 211	38 023 288
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Leverandørgjeld		0	6 546
Betalbar skatt	4	127 741	211 596
Annen kortsiktig gjeld		50 662	28 811
Sum kortsiktig gjeld		178 403	246 953
Sum gjeld		36 894 851	39 329 090
Sum egenkapital og gjeld		45 596 612	48 311 180

31. desember 2022

Oslo, 30. juni 2023

Hans Anders Ellingsve
styreleder

Anne Siiri Øyasæter
nestleder


Aleksander Ellingsve
styremedlem

Are Nicolai Ellingsve
styremedlem


Side 4



Vesper Eiendom AS


 BankID Signing
Hans Anders Ellingsve
2023-07-14

Noter til regnskapet for 2022

 BankID Signing
Anne Siiri Øyasæter
2023-07-14

Note 1 - Regnskapsprinsipper

 BankID Signing
Aleksander Ellingsve
2023-07-20

 BankID Signing
Are Nicolai Ellingsve
2023-07-21

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

Salgsinntekter

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres i takt med utførelsen.

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 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.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets forventede økonomiske levetid. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. 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 nyttiggjort.

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

Lønnskostnader	2022	2021
Andre ytelser	6 357	0

Selskapet har ikke hatt ansatte i 2022



Vesper Eiendom AS

BankID Signing
Hans Anders Ellingsve
2023-07-14

Noter til regnskapet for 2022

BankID Signing
Anne Siiri Øyasæter
2023-07-14

BankID Signing
Aleksander Ellingsve
2023-07-20

BankID Signing
Are Nicolai Ellingsve
2023-07-21

Note 3 - Varige driftsmidler

	Fast eiendom	Driftsløsøre	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	44 642 194	474 995	45 117 189
Tilgang kjøpte driftsmidler	0	99 090	99 090
Anskaffelseskost 31.12.	44 642 194	574 085	45 216 279
Akk.avskrivning 31.12.	0	-259 739	-259 739
Balanseført pr. 31.12.	44 642 194	314 346	44 956 540
Årets avskrivninger	0	36 654	36 654
Økonomisk levetid	Avskrives ikke	5 - 10 år	
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær	

Note 4 - Skatt

<i>Årets skattekostnad fordeler seg på:</i>	2022	2021
Betalbar skatt	127 741	211 596
Endring utsatt skatt	-204 612	533 995
Årets totale skattekostnad	<u>-76 871</u>	<u>745 591</u>
<i>Beregning av årets skattegrunnlag:</i>	2022	2021
Ordinært resultat før skattekostnad	-357 201	3 389 049
Permanente forskjeller	7 793	0
Endring i midlertidige forskjeller	930 051	-2 427 249
Årets skattegrunnlag	<u>580 643</u>	<u>961 800</u>
Betalbar skatt (22%) av årets skattegrunnlag	127 741	211 596
<i>Oversikt over midlertidige forskjeller</i>	2022	2021
Driftsmidler inkl goodwill	87 668	68 911
Gevinst- og tapskonto	3 795 234	4 744 042
Netto midlertidige forskjeller pr 31.12	<u>3 882 902</u>	<u>4 812 953</u>
Utsatt skattefordel/Utsatt skatt (22%)	854 238	1 058 850



Vesper Eiendom AS

BankID Signing
Hans Anders Ellingsve
2023-07-14

Noter til regnskapet for 2022

BankID Signing
Anne Siiri Øyasæter
2023-07-14

Note 5 - Egenkapital

BankID Signing
Aleksander Ellingsve
2023-07-20

BankID Signing
Are Nicolai Ellingsve
2023-07-21

	Aksjekapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.	512 892	8 469 196	8 982 088
Årsresultat	0	-280 330	-280 330
Egenkapital 31.12.	512 892	8 188 866	8 701 758

Note 6 - Fordringer og gjeld

<i>Pantesikret gjeld</i>	2022	2021
Gjeld til kredittinstitusjoner	25 379 520	25 667 187
Sum	25 379 520	25 667 187

<i>Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år</i>	2022	2021
Pantelån	25 379 520	25 667 187
Sum	25 379 520	25 667 187

<i>Pantsatte eiendeler</i>	2022	2021
Leiligheter	44 642 194	44 642 194
Sum	44 642 194	44 642 194

Note 7 - Aksjer i andre selskaper

Selskap	Anskaff.kost	Bokført verdi	Markedsverdi
Alfred Berg Norge Classic	222 822	222 822	543 856

Note 8 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av:

	Antall	Pålydende	Balanseført
Ordinære aksjer	512 892	1	512 892

Oversikt over aksjonærene i selskapet pr. 31.12:

	Ordinære aksjer	Eierandel	Stemmeandel
Hans Anders Ellingsve	25 645	5 %	5 %
Anne Siiri Øyasæter	25 645	5 %	5 %
Aleksander Ellingsve	230 801	45 %	45 %
Are Ellingsve	230 801	45 %	45 %
Sum	512 892	100 %	100 %

Side 7



Vesper Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2022

Note 9 - Mellomværende med aksjonær

	2022	2021
Lån fra aksjonærer	10 482 691	12 356 101

Lån fra aksjonær er renteberegnet, men det er ikke stillet sikkerhet





Ajour Audit

Ajour Audit AS
Statsautoriserte revisorer

Hjalmar Wessels vei 10
1721 Sårpsborg
Tel. +47 97 68 24 54
Epost: post@ajouraudit.no
Org.nr. NO 926 094 297 MVA

Til generalforsamlingen i
Vesper Eiendom AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Vesper Eiendom AS som viser et underskudd på kr 280 330. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap 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 2022 og av dets resultater og kontantstrømmer 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 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.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende 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. 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.




Ajour Audit

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene 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 tvil av betydning om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer 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 innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Sarpsborg, 21. juli 2023
Ajour Audit AS


Janne Cristin Haglund
statsautorisert revisor



Vesper Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2022

Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

Salgsinntekter

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres i takt med utførelsen.

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 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.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets forventede økonomiske levetid. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. 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 nyttiggjort.

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

<i>Lønnskostnader</i>	2022	2021
Andre ytelser	6 357	0

Selskapet har ikke hatt ansatte i 2022



Vesper Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2022

Note 3 - Varige driftsmidler

	Fast eiendom	Driftsløsøre	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	44 642 194	474 995	45 117 189
Tilgang kjøpte driftsmidler	0	99 090	99 090
Anskaffelseskost 31.12.	44 642 194	574 085	45 216 279
Akk.avskrivning 31.12.	0	-259 739	-259 739
Balansført pr. 31.12.	44 642 194	314 346	44 956 540
Årets avskrivninger	0	36 654	36 654
Økonomisk levetid Avskrivningsplan	Avskrives ikke Lineær	5 - 10 år Lineær	

Note 4 - Skatt

<i>Årets skattekostnad fordeler seg på:</i>	2022	2021
Betalbar skatt	127 741	211 596
Endring utsatt skatt	-204 612	533 995
Årets totale skattekostnad	<u>-76 871</u>	<u>745 591</u>
<i>Beregning av årets skattegrunnlag:</i>	2022	2021
Ordinært resultat før skattekostnad	-357 201	3 389 049
Permanente forskjeller	7 793	0
Endring i midlertidige forskjeller	930 051	-2 427 249
Årets skattegrunnlag	<u>580 643</u>	<u>961 800</u>
Betalbar skatt (22%) av årets skattegrunnlag	127 741	211 596
<i>Oversikt over midlertidige forskjeller</i>	2022	2021
Driftsmidler inkl goodwill	87 668	68 911
Gevinst- og tapskonto	3 795 234	4 744 042
Netto midlertidige forskjeller pr 31.12	<u>3 882 902</u>	<u>4 812 953</u>
Utsatt skattefordel/Utsatt skatt (22%)	854 238	1 058 850



Vesper Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2022

Note 5 - Egenkapital

	Aksjekapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.	512 892	8 469 196	8 982 088
Årsresultat	0	-280 330	-280 330
Egenkapital 31.12.	512 892	8 188 866	8 701 758

Note 6 - Fordringer og gjeld

<i>Pantesikret gjeld</i>	2022	2021
Gjeld til kredittinstitusjoner	25 379 520	25 667 187
Sum	25 379 520	25 667 187

<i>Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år</i>	2022	2021
Pantelån	25 379 520	25 667 187
Sum	25 379 520	25 667 187

<i>Pantsatte eiendeler</i>	2022	2021
Leiligheter	44 642 194	44 642 194
Sum	44 642 194	44 642 194

Note 7 - Aksjer i andre selskaper

Selskap	Anskaff.kost	Bokført verdi	Markedsverdi
Alfred Berg Norge Classic	222 822	222 822	543 856

Note 8 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av:

	Antall	Pålydende	Balanseført
Ordinære aksjer	512 892	1	512 892

Oversikt over aksjonærene i selskapet pr. 31.12:

	Ordinære aksjer	Eierandel	Stemmeandel
Hans Anders Ellingsve	25 645	5 %	5 %
Anne Siiri Øyasæter	25 645	5 %	5 %
Aleksander Ellingsve	230 801	45 %	45 %
Are Ellingsve	230 801	45 %	45 %
Sum	512 892	100 %	100 %



Vesper Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2022

Note 9 - Mellomværende med aksjonær

	2022	2021
Lån fra aksjonærer	10 482 691	12 356 101

Lån fra aksjonær er renteberegnet, men det er ikke stillet sikkerhet