Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer:	991 472 304
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Foretaksnavn:	VESTBY LAGEREIENDOM AS
Forretningsadresse:	Bankplassen 1A 0151 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2021 - 31.12.2021

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:	ECIT VEIBY AKONTO AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	31.05.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert

År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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, 02.03.2023

Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter		4 258 178	2 081 621
Sum inntekter		**4 258 178**	**2 081 621**
Kostnader			
Varekostnad		440	
Lønnskostnad	1		
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	1 652 814	1 074 938
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	2		
Driftskostnader		164 127	467 648
Administrasjonskostnader		479 738	2 371 703
Annen driftskostnad	1		
Sum kostnader		**2 297 120**	**3 914 290**
Driftsresultat		**1 961 059**	**-1 832 669**
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	3	16 370	
Annen renteinntekt		388	8 115
Sum finansinntekter		**16 758**	**8 115**
Rentekostnad til foretak i samme konsern	3	673 363	
Annen rentekostnad		245 762	1 568 421
Annen finanskostnad		1 780	238 105
Sum finanskostnader		**920 905**	**1 806 526**
Netto finans		**-904 148**	**-1 798 411**
Ordinært resultat før skattekostnad		**1 056 911**	**-3 631 079**
Skattekostnad på ordinært resultat	4	763 415	-798 837
Ordinært resultat etter skattekostnad		**293 496**	**-2 832 242**
Årsresultat		**293 496**	**-2 832 242**
Årsresultat etter minoritetsinteresser		**293 496**	**-2 832 242**

Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Totalresultat		**293 496**	**-2 832 242**
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til annen egenkapital		293 496	
Overført fra annen egenkapital			-2 832 242
Sum overføringer og disponeringer	5	**293 496**	**-2 832 242**

Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	4		363 627
Goodwill	2		
Sum immaterielle eiendeler			**363 627**
Varige driftsmidler			
Bygning	2	27 579 616	27 947 073
Tekniske installasjoner	2	8 436 771	9 429 723
Tomt	2	4 343 987	4 343 987
Maskiner og anlegg	2		
Skip og flytende installasjoner	2		
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	2		
Sum varige driftsmidler	6	**40 360 374**	**41 720 783**
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	3	3 201 516	
Sum finansielle anleggsmidler		**3 201 516**	
Sum anleggsmidler		**43 561 890**	**42 084 410**
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	3	252 016	
Andre kortsiktige fordringer	3		
Påløpte leieinntekter		1 066 403	90 510
Til gode offentlige avgifter			524 094
Forskuddbetalte kostnader		53 077	63 626
Konsernfordringer	3	169 698	
Sum fordringer	3	**1 541 194**	**678 230**
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		1 407 796	403 758

Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		**1 407 796**	**403 758**
Sum omløpsmidler		**2 948 989**	**1 081 988**
SUM EIENDELER		**46 510 880**	**43 166 398**
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7	500 000	500 000
Beholdning av egne aksjer	7		
Overkurs		10 500 000	10 500 000
Annen innskutt egenkapital		132 364	
Sum innskutt egenkapital		**11 132 364**	**11 000 000**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-14 989 243	-15 813 636
Sum opptjent egenkapital		**-14 989 243**	**-15 813 636**
Sum egenkapital	5, 8	**-3 856 879**	**-4 813 636**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4	437 122	
Sum avsetninger for forpliktelser		**437 122**	
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	3		
Langsiktig konserngjeld	3	49 097 349	
Sum annen langsiktig gjeld		**49 097 349**	
Sum langsiktig gjeld		**49 534 471**	**0**
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner			39 692 268
Leverandørgjeld	3	59 250	1 587 512
Betalbar skatt	4		

Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Skyldig offentlige avgifter		129 696	
Kortsiktig konserngjeld		644 342	5 083 660
Annen kortsiktig gjeld	3		1 616 594
Sum kortsiktig gjeld	3	**833 287**	**47 980 034**
Sum gjeld		**50 367 759**	**47 980 034**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**46 510 880**	**43 166 398**
POSTER UTENOM BALANSEN			
Garantistillelser	6, 9		
Pantstillelser	6		

Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer:	2022 618244

Enheten

Organisasjonsnummer:	991 472 304
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Foretaksnavn:	VESTBY LAGEREIENDOM AS
Forretningsadresse:	Bankplassen 1A 0151 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2021 - 31.12.2021

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:	ECIT VEIBY AKONTO AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	31.05.2022

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 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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, 11.07.2022

Brønnøysundregistrene
Postadresse: Postboks 900, 8910 Brønnøysund
Telefon: 75 00 75 00
E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no
Organisasjonsnummer: 974 760 673

Organisasjonsnr: 991 472 304
VESTBY LAGEREIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter		4 258 178	2 081 621
Sum inntekter		**4 258 178**	**2 081 621**
Kostnader			
Varekostnad		440	
Lønnskostnad	1		
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	1 652 814	1 074 938
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	2		
Driftskostnader		164 127	467 648
Administrasjonskostnader		479 738	2 371 703
Annen driftskostnad	1		
Sum kostnader		**2 297 120**	**3 914 290**
Driftsresultat		**1 961 059**	**-1 832 669**
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	3	16 370	
Annen renteinntekt		388	8 115
Sum finansinntekter		**16 758**	**8 115**
Rentekostnad til foretak i samme konsern	3	673 363	
Annen rentekostnad		245 762	1 568 421
Annen finanskostnad		1 780	238 105
Sum finanskostnader		**920 905**	**1 806 526**
Netto finans		**-904 148**	**-1 798 411**
Ordinært resultat før skattekostnad		**1 056 911**	**-3 631 079**
Skattekostnad på ordinært resultat	4	763 415	-798 837
Ordinært resultat etter skattekostnad		**293 496**	**-2 832 242**
Årsresultat		**293 496**	**-2 832 242**
Årsresultat etter minoritetsinteresser		**293 496**	**-2 832 242**
Totalresultat		**293 496**	**-2 832 242**

Overføringer og disponeringer			
Avsatt til annen egenkapital		293 496	
Overført fra annen egenkapital			-2 832 242
Sum overføringer og disponeringer	**5**	**293 496**	**-2 832 242**

Organisasjonsnr: 991 472 304
VESTBY LAGEREIENDOM AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	4		363 627
Goodwill	2		
Sum immaterielle eiendeler			**363 627**
Varige driftsmidler			
Bygning	2	27 579 616	27 947 073
Tekniske installasjoner	2	8 436 771	9 429 723
Tomt	2	4 343 987	4 343 987
Maskiner og anlegg	2		
Skip og flytende installasjoner	2		
Driftsløsøre, inventar o. a. utstyr	2		
Sum varige driftsmidler	**6**	**40 360 374**	**41 720 783**
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	3	3 201 516	
Sum finansielle anleggsmidler		**3 201 516**	
Sum anleggsmidler		**43 561 890**	**42 084 410**
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	3	252 016	
Andre kortsiktige fordringer	3		
Påløpte leieinntekter		1 066 403	90 510
Til gode offentlige avgifter			524 094
Forskuddbetalte kostnader		53 077	63 626
Konsernfordringer	3	169 698	
Sum fordringer	**3**	**1 541 194**	**678 230**
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o. l.		1 407 796	403 758
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		**1 407 796**	**403 758**
Sum omløpsmidler		**2 948 989**	**1 081 988**

SUM EIENDELER		**46 510 880**	**43 166 398**
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7	500 000	500 000
Beholdning av egne aksjer	7		
Overkurs		10 500 000	10 500 000
Annen innskutt egenkapital		132 364	
Sum innskutt egenkapital		**11 132 364**	**11 000 000**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-14 989 243	-15 813 636
Sum opptjent egenkapital		**-14 989 243**	**-15 813 636**
Sum egenkapital	**5, 8**	**-3 856 879**	**-4 813 636**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4	437 122	
Sum avsetninger for forpliktelser		**437 122**	
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	3		
Langsiktig konserngjeld	3	49 097 349	
Sum annen langsiktig gjeld		**49 097 349**	
Sum langsiktig gjeld		**49 534 471**	**0**
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner			39 692 268
Leverandørgjeld	3	59 250	1 587 512
Betalbar skatt	4		
Skyldig offentlige avgifter		129 696	
Kortsiktig konserngjeld		644 342	5 083 660
Annen kortsiktig gjeld	3		1 616 594
Sum kortsiktig gjeld	**3**	**833 287**	**47 980 034**
Sum gjeld		**50 367 759**	**47 980 034**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**46 510 880**	**43 166 398**
POSTER UTENOM BALANSEN			
Garantistillelser	6, 9		
Pantstillelser	6		

Utskriftsdato 11.07.2022 Organisasjonsnr 991 472 304 Side 4 av 4

Organisasjonsnr: 991 472 304
VESTBY LAGEREIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP

- alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note
1

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
0.00

Omløpsmidler	Startdato	Sluttdato	Endring

Skattemessig fremf.undersk.	Startdato	Sluttdato	Endring

Kortsiktig gjeld	Startdato	Sluttdato	Endring

mazars

Fridtjof Nansens vei 19
0369 Oslo
Norway
Tel: +47 23 19 63 00
www.mazars.no

Til generalforsamlingen i Vestby Lagereiendom AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Vestby Lagereiendom AS sitt årsregnskap som viser et overskudd på kr 293 496. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2021, 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 rettvisende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2021 og av dets resultat 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 de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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 (styret) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og 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 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.

Mazars AS
Org. no. 979 605 994

mazars

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 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

Oslo, 31. mai 2022
Mazars AS

Alexander Hanevold
statsautorisert revisor

ÅRSREGNSKAP
2021

Vestby Lagereiendom AS
991 472 304

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet
Revisors beretning

Utarbeidet av:
ecit

Resultatregnskap

Vestby Lagereiendom AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2021	2020
Leieinntekter		4 258 178	2 081 621
Sum driftsinntekter		**4 258 178**	**2 081 621**
Varekostnad		440	0
Driftskostnader		164 127	467 648
Administrasjonskostnader		479 738	2 371 703
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	1 652 814	1 074 938
Sum driftskostnader		**2 297 120**	**3 914 290**
Driftsresultat		**1 961 059**	**-1 832 669**
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	3	16 370	0
Annen renteinntekt		388	8 115
Rentekostnad til foretak i samme konsern	3	673 363	0
Annen rentekostnad		245 762	1 568 421
Annen finanskostnad		1 780	238 105
Resultat av finansposter		**-904 148**	**-1 798 411**
Ordinært resultat før skattekostnad		1 056 911	-3 631 079
Skattekostnad på ordinært resultat	4	763 415	-798 837
Ordinært resultat		**293 496**	**-2 832 242**
Årsresultat		**293 496**	**-2 832 242**
Overføringer			
Avsatt til annen egenkapital		293 496	0
Overført fra annen egenkapital		0	2 832 242
Sum overføringer	**5**	**293 496**	**-2 832 242**

Balanse

Vestby Lagereiendom AS

Eiendeler	Note	2021	2020
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	4	0	363 627
Sum immaterielle eiendeler		**0**	**363 627**
Varige driftsmidler			
Bygning	2	27 579 616	27 947 073
Tekniske installasjoner	2	8 436 771	9 429 723
Tomt	2	4 343 987	4 343 987
Sum varige driftsmidler	**6**	**40 360 374**	**41 720 783**
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	3	3 201 516	0
Sum finansielle anleggsmidler		**3 201 516**	**0**
Sum anleggsmidler		**43 561 890**	**42 084 410**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer	3	252 016	0
Påløpte leieinntekter		1 066 403	90 510
Til gode offentlige avgifter		0	524 094
Forskuddbetalte kostnader		53 077	63 626
Konsernfordringer	3	169 698	0
Sum fordringer	**3**	**1 541 194**	**678 230**
Investeringer			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		1 407 796	403 758
Sum omløpsmidler		**2 948 989**	**1 081 988**
Sum eiendeler		**46 510 880**	**43 166 398**

Balanse

Vestby Lagereiendom AS

Egenkapital og gjeld	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7	500 000	500 000
Overkurs		10 500 000	10 500 000
Annen innskutt egenkapital		132 364	0
Sum innskutt egenkapital		**11 132 364**	**11 000 000**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-14 989 243	-15 813 636
Sum opptjent egenkapital		**-14 989 243**	**-15 813 636**
Sum egenkapital	**5, 8**	**-3 856 879**	**-4 813 636**
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	4	437 122	0
Sum avsetning for forpliktelser		**437 122**	**0**
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	3	49 097 349	0
Sum annen langsiktig gjeld		**49 097 349**	**0**
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		0	39 692 268
Leverandørgjeld	3	59 250	1 587 512
Skyldig offentlige avgifter		129 696	0
Påløpte rentekostnader		644 342	467 258
Konserngjeld		0	4 616 402
Annen kortsiktig gjeld	3	0	1 616 594
Sum kortsiktig gjeld	**3**	**833 287**	**47 980 034**
Sum gjeld		**50 367 759**	**47 980 034**
Sum egenkapital og gjeld		**46 510 880**	**43 166 398**

24.05.2022
Styret i Vestby Lagereiendom AS

Frank Roger Ystenes
styreleder

Einar Caspersen
styremedlem

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

Selskapet er en del av konsern med morselskapet Vestby Handelsinvest AS. Her utarbeides ikke konsernregnskap. Selskapet er sammen med morselskapet er en del av konsern med morselskapet Midas Eiendom AS. Det utarbeides ikke konsernregnskap for Midas Eiendom AS med datterselskaper. Midas Eiendom AS er en del av konsern med Midas Group AS. Her utarbeides ikke konsernregnskap.

Årsregnskapet er satt opp med forutsetning om fortsatt drift.

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

Skatt
Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reverseres i samme periode er utlignet og nettoført.

Klassifisering og vurdering av anleggsmidler
Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Avskrivningsperioden for fast eiendom anskaffet etter 2009 er dekomponert i en del som gjelder råbygget og en del som gjelder faste tekniske installasjoner. Varige driftsmidler nedskrives til gjenvinnbart beløp ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdi av fremtidige kontantstrømmer knyttet til eiendelen. Nedskrivingen reverseres når grunnlaget for nedskrivingen ikke lenger er til stede.

Klassifisering og vurdering av omløpsmidler
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi.

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.

Note 1 Lønnskostnader

Vestby Lagereiendom AS har ikke hatt lønns- eller personalkostnader i 2021 og det foreligger heller ingen slike forpliktelser.

Selskapet har derfor ikke plikt til å tegne obligatorisk tjenestepensjon.

Pensjonsforpliktelser
Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Revisor
Kostnadsført revisjonshonorar for 2021 utgjør kr 84 462.I tillegg kommer honorar for andre tjenester med kr 13 500. Beløpene er eksl. merverdiavgift.

Utarbeidet av ECIT

Note 2 Anleggsmidler

	Bygninger	Tekniske installasjoner	Tomt	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.21	32 846 859	9 981 518	4 343 987	47 172 364
+ Tilgang kjøpte driftsmidler	292 405			292 405
= Anskaffelseskost 31.12.21	**33 139 264**	**9 981 518**	**4 343 987**	**47 464 769**
Akkumulerte avskrivninger 31.12.21	5 559 646	1 544 748		7 104 394
= Bokført verdi 31.12.21	**27 579 618**	**8 436 770**	**4 343 987**	**40 360 375**
Årets ordinære avskrivninger	659 861	992 952		1 652 813
Økonomisk levetid	50 år	10 år		

Note 3 Mellomværende med selskap i samme konsern

	2021	2020
Langsiktige fordringer		
Lån til Midas Eiendom AS	3 201 516	0
Sum	**3 201 516**	**0**
Kortsiktige fordringer		
Andre kortsiktige fordringer konsern	169 698	0
Sum	**169 698**	**0**
Langsiktig gjeld		
Lån fra Vestby Handelsinvest AS	49 097 349	0
Sum	**49 097 349**	**0**
Kortsiktig gjeld		
Annen kortsiktig gjeld konsern	0	4 616 402
Sum	**0**	**4 616 402**

Mellomværende er renteberegnet.

Utarbeidet av ECIT

Note 4 Skatt

Årets skattekostnad	2021	2020
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	-37 334	0
Endring i utsatt skatt	800 749	-798 837
Skattekostnad ordinært resultat	**763 415**	**-798 837**
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	1 056 911	-3 631 079
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	-278 470	-997 631
Mottatt konsernbidrag	169 698	0
Anvendelse av fremførbart underskudd	-948 139	0
Skattepliktig inntekt	**0**	**-4 628 710**
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	-37 334	0
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	37 334	0
Sum betalbar skatt i balansen	**0**	**0**

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

	2021	2020	Endring
Varige driftsmidler	5 433 572	5 155 102	-278 470
Sum	**5 433 572**	**5 155 102**	**-278 470**
Akkumulert fremførbart underskudd	-3 446 653	-6 807 960	-3 361 307
Grunnlag for utsatt skatt / skattefordel	**1 986 919**	**-1 652 858**	**-3 639 777**
Utsatt skatt / skattefordel (22 %)	**437 122**	**-363 629**	**-800 751**

Selskapet har i 2021 fått utbetalt betalbar skatt på årets skattemessige underskudd i 2020, som ett tiltak under Covid-19 pandemien. Dette ble ved en inkurie ikke medtatt i 2020 regnskapet, og fremkommer derfor ikke som skattekostnad i 2020. Beløpet på kr. 530.897 er korrigert direkte mot egenkapital som feil tidligere år, og fremkommer i årets skattekostnad som en del av endring utsatt skatt.

Note 5 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital pr. 01.01.2021	500 000	10 500 000	0	-15 813 636	-4 813 636
Årets resultat				293 496	293 496
Feil tidligere år - tilgode skatt ikke avsatt 2020				530 897	530 897
Mottatt konsernbidrag			132 364		132 364
Pr. 31.12.2021	**500 000**	**10 500 000**	**132 364**	**-14 989 243**	**-3 856 879**

Selskapet har i 2021 fått utbetalt betalbar skatt på årets skattemessige underskudd i 2020. Dette var ikke avsatt for i 2020, og er derfor ført som feil tidligere år mot annen egenkapital.

Utarbeidet av ECIT

Note 6 Pantstillelser og garantier

	31.12.2021	31.12.2020
Pantsikret gjeld, pantstillelser og garantier		
Langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	48 500 000	39 692 268
Sum	**48 500 000**	**39 692 268**
Regnskapsført verdi av pantsikrede eiendeler		
Faste eiendommer	40 360 374	41 720 783
Sum	**40 360 374**	**41 720 783**

Som en del av at selskapet er solgt i 2021, har ny aksjonær refinansiert gjelden i selskapet. Gjelden er tatt opp Midas Eiendom AS, som er morselskap til selskapets mor.

Som sikkerhet i lånet er det tatt pant i eiendommen Verpetveien 2, tilhørende selskapet.

Note 7 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Vestby Lagereiendom AS pr. 31.12 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	10 000	50,0	500 000
Sum	**10 000**		**500 000**

Eierstruktur
De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel
Vestby Handelsinvest AS	10 000	100,0

Note 8 Fortsatt drift

Styrets arbeid i 2021 har i hovedsak bestått av å forvalte inntektene og redusere kostnadene for å sikre løpende drift. I budsjettene for 2022 er det lagt opp til en nøktern drift som skal skape en bærekraftig økonomi.

Vestby Lagereiendom AS har en bokført fordring mot Midas Eiendom AS på 3 201 516. Midas Eiendom AS har positiv egenkapital per 31.12.2021. Styret i Vestby Lagereiendom AS forventer en nøytral løpende drift i nær framtid og på lengre sikt forventer man bedre tider da viktige bransjeindikatorer indikere dette. Et overskudd vil da kunne rettferdiggjøre bruken av den utsatte skattefordelen.

Driften av Vestby Lagereiendom AS synes således ikke å medføre risiko for tap for kreditorene.

Grunnlaget for styrets konklusjon om fortsatt drift er basert på grunnlaget dagens drift er etablert på, den gode kommunikasjonen mot kreditorer og et konservativt anslag på inntekter i årene som kommer.

Note 9 Andre ikke balanseførte forpliktelser

Det er inngått avtale med Property Management Norge AS om teknisk forvaltning av selskapets eiendom.

Utarbeidet av ECIT

BankID Signing
Einar Caspersen
2022-05-31

ÅRSREGNSKAP
2021

Vestby Lagereiendom AS
991 472 304

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet
Revisors beretning

Utarbeidet av:
ecit

Resultatregnskap

Vestby Lagereiendom AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2021	2020
Leieinntekter		4 258 178	2 081 621
Sum driftsinntekter		**4 258 178**	**2 081 621**
Varekostnad		440	0
Driftskostnader		164 127	467 648
Administrasjonskostnader		479 738	2 371 703
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	1 652 814	1 074 938
Sum driftskostnader		**2 297 120**	**3 914 290**
Driftsresultat		**1 961 059**	**-1 832 669**
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	3	16 370	0
Annen renteinntekt		388	8 115
Rentekostnad til foretak i samme konsern	3	673 363	0
Annen rentekostnad		245 762	1 568 421
Annen finanskostnad		1 780	238 105
Resultat av finansposter		**-904 148**	**-1 798 411**
Ordinært resultat før skattekostnad		1 056 911	-3 631 079
Skattekostnad på ordinært resultat	4	763 415	-798 837
Ordinært resultat		**293 496**	**-2 832 242**
Årsresultat		**293 496**	**-2 832 242**
Overføringer			
Avsatt til annen egenkapital		293 496	0
Overført fra annen egenkapital		0	2 832 242
Sum overføringer	**5**	**293 496**	**-2 832 242**

Balanse

Vestby Lagereiendom AS

Eiendeler	Note	2021	2020
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	4	0	363 627
Sum immaterielle eiendeler		**0**	**363 627**
Varige driftsmidler			
Bygning	2	27 579 616	27 947 073
Tekniske installasjoner	2	8 436 771	9 429 723
Tomt	2	4 343 987	4 343 987
Sum varige driftsmidler	**6**	**40 360 374**	**41 720 783**
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	3	3 201 516	0
Sum finansielle anleggsmidler		**3 201 516**	**0**
Sum anleggsmidler		**43 561 890**	**42 084 410**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer	3	252 016	0
Påløpte leieinntekter		1 066 403	90 510
Til gode offentlige avgifter		0	524 094
Forskuddbetalte kostnader		53 077	63 626
Konsernfordringer	3	169 698	0
Sum fordringer	**3**	**1 541 194**	**678 230**
Investeringer			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		1 407 796	403 758
Sum omløpsmidler		**2 948 989**	**1 081 988**
Sum eiendeler		**46 510 880**	**43 166 398**

Balanse

Vestby Lagereiendom AS

Egenkapital og gjeld	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7	500 000	500 000
Overkurs		10 500 000	10 500 000
Annen innskutt egenkapital		132 364	0
Sum innskutt egenkapital		**11 132 364**	**11 000 000**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-14 989 243	-15 813 636
Sum opptjent egenkapital		**-14 989 243**	**-15 813 636**
Sum egenkapital	**5, 8**	**-3 856 879**	**-4 813 636**
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	4	437 122	0
Sum avsetning for forpliktelser		**437 122**	**0**
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	3	49 097 349	0
Sum annen langsiktig gjeld		**49 097 349**	**0**
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		0	39 692 268
Leverandørgjeld	3	59 250	1 587 512
Skyldig offentlige avgifter		129 696	0
Påløpte rentekostnader		644 342	467 258
Konserngjeld		0	4 616 402
Annen kortsiktig gjeld	3	0	1 616 594
Sum kortsiktig gjeld	**3**	**833 287**	**47 980 034**
Sum gjeld		**50 367 759**	**47 980 034**
Sum egenkapital og gjeld		**46 510 880**	**43 166 398**

24.05.2022
Styret i Vestby Lagereiendom AS

Frank Roger Ystenes
styreleder

Einar Caspersen
styremedlem

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

Selskapet er en del av konsern med morselskapet Vestby Handelsinvest AS. Her utarbeides ikke konsernregnskap. Selskapet er sammen med morselskapet er en del av konsern med morselskapet Midas Eiendom AS. Det utarbeides ikke konsernregnskap for Midas Eiendom AS med datterselskaper. Midas Eiendom AS er en del av konsern med Midas Group AS. Her utarbeides ikke konsernregnskap.

Årsregnskapet er satt opp med forutsetning om fortsatt drift.

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

Skatt
Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reverseres i samme periode er utlignet og nettoført.

Klassifisering og vurdering av anleggsmidler
Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Avskrivningsperioden for fast eiendom anskaffet etter 2009 er dekomponert i en del som gjelder råbygget og en del som gjelder faste tekniske installasjoner. Varige driftsmidler nedskrives til gjenvinnbart beløp ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdi av fremtidige kontantstrømmer knyttet til eiendelen. Nedskrivingen reverseres når grunnlaget for nedskrivingen ikke lenger er til stede.

Klassifisering og vurdering av omløpsmidler
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi.

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.

Note 1 Lønnskostnader

Vestby Lagereiendom AS har ikke hatt lønns- eller personalkostnader i 2021 og det foreligger heller ingen slike forpliktelser.

Selskapet har derfor ikke plikt til å tegne obligatorisk tjenestepensjon.

Pensjonsforpliktelser
Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Revisor
Kostnadsført revisjonshonorar for 2021 utgjør kr 84 462.I tillegg kommer honorar for andre tjenester med kr 13 500. Beløpene er eksl. merverdiavgift.

Note 2 Anleggsmidler

	Bygninger	Tekniske installasjoner	Tomt	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.21	32 846 859	9 981 518	4 343 987	47 172 364
+ Tilgang kjøpte driftsmidler	292 405			292 405
= Anskaffelseskost 31.12.21	**33 139 264**	**9 981 518**	**4 343 987**	**47 464 769**
Akkumulerte avskrivninger 31.12.21	5 559 646	1 544 748		7 104 394
= Bokført verdi 31.12.21	**27 579 618**	**8 436 770**	**4 343 987**	**40 360 375**
Årets ordinære avskrivninger	659 861	992 952		1 652 813
Økonomisk levetid	50 år	10 år		

Note 3 Mellomværende med selskap i samme konsern

	2021	2020
Langsiktige fordringer		
Lån til Midas Eiendom AS	3 201 516	0
Sum	**3 201 516**	**0**
Kortsiktige fordringer		
Andre kortsiktige fordringer konsern	169 698	0
Sum	**169 698**	**0**
Langsiktig gjeld		
Lån fra Vestby Handelsinvest AS	49 097 349	0
Sum	**49 097 349**	**0**
Kortsiktig gjeld		
Annen kortsiktig gjeld konsern	0	4 616 402
Sum	**0**	**4 616 402**

Mellomværende er renteberegnet.

Note 4 Skatt

Årets skattekostnad	2021	2020
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	-37 334	0
Endring i utsatt skatt	800 749	-798 837
Skattekostnad ordinært resultat	**763 415**	**-798 837**
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	1 056 911	-3 631 079
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	-278 470	-997 631
Mottatt konsernbidrag	169 698	0
Anvendelse av fremførbart underskudd	-948 139	0
Skattepliktig inntekt	**0**	**-4 628 710**
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	-37 334	0
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	37 334	0
Sum betalbar skatt i balansen	**0**	**0**

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

	2021	2020	Endring
Varige driftsmidler	5 433 572	5 155 102	-278 470
Sum	**5 433 572**	**5 155 102**	**-278 470**
Akkumulert fremførbart underskudd	-3 446 653	-6 807 960	-3 361 307
Grunnlag for utsatt skatt / skattefordel	**1 986 919**	**-1 652 858**	**-3 639 777**
Utsatt skatt / skattefordel (22 %)	**437 122**	**-363 629**	**-800 751**

Selskapet har i 2021 fått utbetalt betalbar skatt på årets skattemessige underskudd i 2020, som ett tiltak under Covid-19 pandemien. Dette ble ved en inkurie ikke medtatt i 2020 regnskapet, og fremkommer derfor ikke som skattekostnad i 2020. Beløpet på kr. 530.897 er korrigert direkte mot egenkapital som feil tidligere år, og fremkommer i årets skattekostnad som en del av endring utsatt skatt.

Note 5 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital pr. 01.01.2021	500 000	10 500 000	0	-15 813 636	-4 813 636
Årets resultat				293 496	293 496
Feil tidligere år - tilgode skatt ikke avsatt 2020				530 897	530 897
Mottatt konsernbidrag			132 364		132 364
Pr. 31.12.2021	**500 000**	**10 500 000**	**132 364**	**-14 989 243**	**-3 856 879**

Selskapet har i 2021 fått utbetalt betalbar skatt på årets skattemessige underskudd i 2020. Dette var ikke avsatt for i 2020, og er derfor ført som feil tidligere år mot annen egenkapital.

Note 6 Pantstillelser og garantier

	31.12.2021	31.12.2020
Pantsikret gjeld, pantstillelser og garantier		
Langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	48 500 000	39 692 268
Sum	**48 500 000**	**39 692 268**
Regnskapsført verdi av pantsikrede eiendeler		
Faste eiendommer	40 360 374	41 720 783
Sum	**40 360 374**	**41 720 783**

Som en del av at selskapet er solgt i 2021, har ny aksjonær refinansiert gjelden i selskapet. Gjelden er tatt opp Midas Eiendom AS, som er morselskap til selskapets mor.

Som sikkerhet i lånet er det tatt pant i eiendommen Verpetveien 2, tilhørende selskapet.

Note 7 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Vestby Lagereiendom AS pr. 31.12 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	10 000	50,0	500 000
Sum	**10 000**		**500 000**

Eierstruktur
De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel
Vestby Handelsinvest AS	10 000	100,0

Note 8 Fortsatt drift

Styrets arbeid i 2021 har i hovedsak bestått av å forvalte inntektene og redusere kostnadene for å sikre løpende drift. I budsjettene for 2022 er det lagt opp til en nøktern drift som skal skape en bærekraftig økonomi.

Vestby Lagereiendom AS har en bokført fordring mot Midas Eiendom AS på 3 201 516. Midas Eiendom AS har positiv egenkapital per 31.12.2021. Styret i Vestby Lagereiendom AS forventer en nøytral løpende drift i nær framtid og på lengre sikt forventer man bedre tider da viktige bransjeindikatorer indikere dette. Et overskudd vil da kunne rettferdiggjøre bruken av den utsatte skattefordelen.

Driften av Vestby Lagereiendom AS synes således ikke å medføre risiko for tap for kreditorene.

Grunnlaget for styrets konklusjon om fortsatt drift er basert på grunnlaget dagens drift er etablert på, den gode kommunikasjonen mot kreditorer og et konservativt anslag på inntekter i årene som kommer.

Note 9 Andre ikke balanseførte forpliktelser

Det er inngått avtale med Property Management Norge AS om teknisk forvaltning av selskapets eiendom.

ÅRSREGNSKAP
2021

Vestby Lagereiendom AS
991 472 304

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet
Revisors beretning

Utarbeidet av:
ecit

Resultatregnskap

Vestby Lagereiendom AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2021	2020
Leieinntekter		4 258 178	2 081 621
Sum driftsinntekter		**4 258 178**	**2 081 621**
Varekostnad		440	0
Driftskostnader		164 127	467 648
Administrasjonskostnader		479 738	2 371 703
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	1 652 814	1 074 938
Sum driftskostnader		**2 297 120**	**3 914 290**
Driftsresultat		**1 961 059**	**-1 832 669**
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	3	16 370	0
Annen renteinntekt		388	8 115
Rentekostnad til foretak i samme konsern	3	673 363	0
Annen rentekostnad		245 762	1 568 421
Annen finanskostnad		1 780	238 105
Resultat av finansposter		**-904 148**	**-1 798 411**
Ordinært resultat før skattekostnad		1 056 911	-3 631 079
Skattekostnad på ordinært resultat	4	763 415	-798 837
Ordinært resultat		**293 496**	**-2 832 242**
Årsresultat		**293 496**	**-2 832 242**
Overføringer			
Avsatt til annen egenkapital		293 496	0
Overført fra annen egenkapital		0	2 832 242
Sum overføringer	**5**	**293 496**	**-2 832 242**

Balanse

Vestby Lagereiendom AS

Eiendeler	Note	2021	2020
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	4	0	363 627
Sum immaterielle eiendeler		**0**	**363 627**
Varige driftsmidler			
Bygning	2	27 579 616	27 947 073
Tekniske installasjoner	2	8 436 771	9 429 723
Tomt	2	4 343 987	4 343 987
Sum varige driftsmidler	**6**	**40 360 374**	**41 720 783**
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	3	3 201 516	0
Sum finansielle anleggsmidler		**3 201 516**	**0**
Sum anleggsmidler		**43 561 890**	**42 084 410**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer	3	252 016	0
Påløpte leieinntekter		1 066 403	90 510
Til gode offentlige avgifter		0	524 094
Forskuddbetalte kostnader		53 077	63 626
Konsernfordringer	3	169 698	0
Sum fordringer	**3**	**1 541 194**	**678 230**
Investeringer			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		1 407 796	403 758
Sum omløpsmidler		**2 948 989**	**1 081 988**
Sum eiendeler		**46 510 880**	**43 166 398**

Balanse

Vestby Lagereiendom AS

Egenkapital og gjeld	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7	500 000	500 000
Overkurs		10 500 000	10 500 000
Annen innskutt egenkapital		132 364	0
Sum innskutt egenkapital		**11 132 364**	**11 000 000**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-14 989 243	-15 813 636
Sum opptjent egenkapital		**-14 989 243**	**-15 813 636**
Sum egenkapital	**5, 8**	**-3 856 879**	**-4 813 636**
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	4	437 122	0
Sum avsetning for forpliktelser		**437 122**	**0**
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	3	49 097 349	0
Sum annen langsiktig gjeld		**49 097 349**	**0**
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		0	39 692 268
Leverandørgjeld	3	59 250	1 587 512
Skyldig offentlige avgifter		129 696	0
Påløpte rentekostnader		644 342	467 258
Konserngjeld		0	4 616 402
Annen kortsiktig gjeld	3	0	1 616 594
Sum kortsiktig gjeld	**3**	**833 287**	**47 980 034**
Sum gjeld		**50 367 759**	**47 980 034**
Sum egenkapital og gjeld		**46 510 880**	**43 166 398**

24.05.2022
Styret i Vestby Lagereiendom AS

Frank Roger Ystenes
styreleder

Einar Caspersen
styremedlem

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

Selskapet er en del av konsern med morselskapet Vestby Handelsinvest AS. Her utarbeides ikke konsernregnskap. Selskapet er sammen med morselskapet er en del av konsern med morselskapet Midas Eiendom AS. Det utarbeides ikke konsernregnskap for Midas Eiendom AS med datterselskaper. Midas Eiendom AS er en del av konsern med Midas Group AS. Her utarbeides ikke konsernregnskap.

Årsregnskapet er satt opp med forutsetning om fortsatt drift.

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

Skatt
Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reverseres i samme periode er utlignet og nettoført.

Klassifisering og vurdering av anleggsmidler
Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Avskrivningsperioden for fast eiendom anskaffet etter 2009 er dekomponert i en del som gjelder råbygget og en del som gjelder faste tekniske installasjoner. Varige driftsmidler nedskrives til gjenvinnbart beløp ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdi av fremtidige kontantstrømmer knyttet til eiendelen. Nedskrivingen reverseres når grunnlaget for nedskrivingen ikke lenger er til stede.

Klassifisering og vurdering av omløpsmidler
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi.

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.

Note 1 Lønnskostnader

Vestby Lagereiendom AS har ikke hatt lønns- eller personalkostnader i 2021 og det foreligger heller ingen slike forpliktelser.

Selskapet har derfor ikke plikt til å tegne obligatorisk tjenestepensjon.

Pensjonsforpliktelser
Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Revisor
Kostnadsført revisjonshonorar for 2021 utgjør kr 84 462.I tillegg kommer honorar for andre tjenester med kr 13 500. Beløpene er eksl. merverdiavgift.

Note 2 Anleggsmidler

	Bygninger	Tekniske installasjoner	Tomt	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.21	32 846 859	9 981 518	4 343 987	47 172 364
+ Tilgang kjøpte driftsmidler	292 405			292 405
= Anskaffelseskost 31.12.21	**33 139 264**	**9 981 518**	**4 343 987**	**47 464 769**
Akkumulerte avskrivninger 31.12.21	5 559 646	1 544 748		7 104 394
= Bokført verdi 31.12.21	**27 579 618**	**8 436 770**	**4 343 987**	**40 360 375**
Årets ordinære avskrivninger	659 861	992 952		1 652 813
Økonomisk levetid	50 år	10 år		

Note 3 Mellomværende med selskap i samme konsern

	2021	2020
Langsiktige fordringer		
Lån til Midas Eiendom AS	3 201 516	0
Sum	**3 201 516**	**0**
Kortsiktige fordringer		
Andre kortsiktige fordringer konsern	169 698	0
Sum	**169 698**	**0**
Langsiktig gjeld		
Lån fra Vestby Handelsinvest AS	49 097 349	0
Sum	**49 097 349**	**0**
Kortsiktig gjeld		
Annen kortsiktig gjeld konsern	0	4 616 402
Sum	**0**	**4 616 402**

Mellomværende er renteberegnet.

Utarbeidet av **ECIT**

Note 4 Skatt

Årets skattekostnad	2021	2020
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	-37 334	0
Endring i utsatt skatt	800 749	-798 837
Skattekostnad ordinært resultat	**763 415**	**-798 837**
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	1 056 911	-3 631 079
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	-278 470	-997 631
Mottatt konsernbidrag	169 698	0
Anvendelse av fremførbart underskudd	-948 139	0
Skattepliktig inntekt	**0**	**-4 628 710**
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	-37 334	0
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	37 334	0
Sum betalbar skatt i balansen	**0**	**0**

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

	2021	2020	Endring
Varige driftsmidler	5 433 572	5 155 102	-278 470
Sum	**5 433 572**	**5 155 102**	**-278 470**
Akkumulert fremførbart underskudd	-3 446 653	-6 807 960	-3 361 307
Grunnlag for utsatt skatt / skattefordel	**1 986 919**	**-1 652 858**	**-3 639 777**
Utsatt skatt / skattefordel (22 %)	**437 122**	**-363 629**	**-800 751**

Selskapet har i 2021 fått utbetalt betalbar skatt på årets skattemessige underskudd i 2020, som ett tiltak under Covid-19 pandemien. Dette ble ved en inkurie ikke medtatt i 2020 regnskapet, og fremkommer derfor ikke som skattekostnad i 2020. Beløpet på kr. 530.897 er korrigert direkte mot egenkapital som feil tidligere år, og fremkommer i årets skattekostnad som en del av endring utsatt skatt.

Note 5 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital pr. 01.01.2021	500 000	10 500 000	0	-15 813 636	-4 813 636
Årets resultat				293 496	293 496
Feil tidligere år - tilgode skatt ikke avsatt 2020				530 897	530 897
Mottatt konsernbidrag			132 364		132 364
Pr. 31.12.2021	**500 000**	**10 500 000**	**132 364**	**-14 989 243**	**-3 856 879**

Selskapet har i 2021 fått utbetalt betalbar skatt på årets skattemessige underskudd i 2020. Dette var ikke avsatt for i 2020, og er derfor ført som feil tidligere år mot annen egenkapital.

Note 6 Pantstillelser og garantier

	31.12.2021	31.12.2020
Pantsikret gjeld, pantstillelser og garantier		
Langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	48 500 000	39 692 268
Sum	**48 500 000**	**39 692 268**
Regnskapsført verdi av pantsikrede eiendeler		
Faste eiendommer	40 360 374	41 720 783
Sum	**40 360 374**	**41 720 783**

Som en del av at selskapet er solgt i 2021, har ny aksjonær refinansiert gjelden i selskapet. Gjelden er tatt opp Midas Eiendom AS, som er morselskap til selskapets mor.

Som sikkerhet i lånet er det tatt pant i eiendommen Verpetveien 2, tilhørende selskapet.

Note 7 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Vestby Lagereiendom AS pr. 31.12 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	10 000	50,0	500 000
Sum	**10 000**		**500 000**

Eierstruktur
De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel
Vestby Handelsinvest AS	10 000	100,0

Note 8 Fortsatt drift

Styrets arbeid i 2021 har i hovedsak bestått av å forvalte inntektene og redusere kostnadene for å sikre løpende drift. I budsjettene for 2022 er det lagt opp til en nøktern drift som skal skape en bærekraftig økonomi.

Vestby Lagereiendom AS har en bokført fordring mot Midas Eiendom AS på 3 201 516. Midas Eiendom AS har positiv egenkapital per 31.12.2021. Styret i Vestby Lagereiendom AS forventer en nøytral løpende drift i nær framtid og på lengre sikt forventer man bedre tider da viktige bransjeindikatorer indikere dette. Et overskudd vil da kunne rettferdiggjøre bruken av den utsatte skattefordelen.

Driften av Vestby Lagereiendom AS synes således ikke å medføre risiko for tap for kreditorene.

Grunnlaget for styrets konklusjon om fortsatt drift er basert på grunnlaget dagens drift er etablert på, den gode kommunikasjonen mot kreditorer og et konservativt anslag på inntekter i årene som kommer.

Note 9 Andre ikke balanseførte forpliktelser

Det er inngått avtale med Property Management Norge AS om teknisk forvaltning av selskapets eiendom.