



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer:	987 987 650
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Foretaksnavn:	VASSØY EIENDOM AS
Forretningsadresse:	c/o Vassøy Kilgata 15D 3217 SANDEFJORD

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2022 - 31.12.2022
-------------------------	-------------------------

Konsern

Morselskap i konsern:	Ja
Konsernregnskap lagt ved:	Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet:	Jan-Ove Vassøy
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	29.09.2023

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, 20.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter			15 000
Annen driftsinntekt	1	2 666 041	6 804 242
Sum inntekter		2 666 041	6 819 242
Kostnader			
Lønnskostnad	2	18 934	17 734
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	1 091 366	1 011 195
Annen driftskostnad	2	1 155 085	1 899 195
Tap ved avgang av driftsmidler			52 269
Sum kostnader		2 265 385	2 980 393
Driftsresultat		400 656	3 838 849
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	4	1 077 775	347 528
Annen renteinntekt		6 029	1 375
Sum finansinntekter		1 083 803	348 903
Rentekostnad til foretak i samme konsern	4	202 768	39 214
Annen rentekostnad		593 847	341 543
Sum finanskostnader		796 614	380 758
Netto finans		287 189	-31 855
Ordinært resultat før skattekostnad		687 845	3 806 995
Skattekostnad på resultat	5	151 326	826 926
Ordinært resultat etter skattekostnad		536 519	2 980 069
Årsresultat		536 519	2 980 069
Årsresultat etter minoritetsinteresser		536 519	2 980 069
Totalresultat		536 519	2 980 069



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til annen egenkapital		536 519	2 980 069
Sum overføringer og disponeringer	6	536 519	2 980 069



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	5		
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3		
Maskiner og anlegg		2 267 250	
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	3	2 184 418	2 347 628
Sum varige driftsmidler	3, 7	4 451 668	2 347 628
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	8	4 488 340	4 488 340
Investering i annet foretak i samme konsern	8		
Lån til foretak i samme konsern	4	22 347 024	14 617 695
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	4		
Andre langsiktige fordringer	9	884 084	1 889 084
Sum finansielle anleggsmidler		27 719 448	20 995 119
Sum anleggsmidler		32 171 115	23 342 746
Omløpsmidler			
Varer			
Lager av varer og annen beholdning	1	34 074 323	17 059 412
Sum varer		34 074 323	17 059 412
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer	9	1 045 659	447 330
Konsernfordringer	4	80 669	80 669
Sum fordringer		1 126 329	527 999
Investeringer			
Aksjer og andeler i foretak i samme konsern	8		
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		1 526 522	7 244 076



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 526 522	7 244 076
Sum omløpsmidler		36 727 174	24 831 486
SUM EIENDELER		68 898 290	48 174 232

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital	6, 10	10 000 000	10 000 000
Beholdning av egne aksjer	6, 10		
Overkurs	6	23 100 000	23 100 000
Annen innskutt egenkapital	6		
Sum innskutt egenkapital		33 100 000	33 100 000

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	6	4 407 471	3 870 953
Udekket tap	6		
Sum opptjent egenkapital		4 407 471	3 870 953

Sum egenkapital

37 507 471 **36 970 953**

Gjeld

Langsiktig gjeld

Utsatt skatt	5	978 252	826 926
Sum avsetninger for forpliktelser		978 252	826 926

Annen langsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner	7	25 305 254	8 500 000
Langsiktig konserngjeld	4		
Øvrig langsiktig gjeld	4	144 000	144 000
Sum annen langsiktig gjeld		25 449 254	8 644 000

Sum langsiktig gjeld

26 427 506 **9 470 926**

Kortsiktig gjeld

Leverandørgjeld		330 607	126 470
-----------------	--	---------	---------



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Betalbar skatt	5		
Skyldig offentlige avgifter		619	
Kortsiktig konserngjeld	4	4 594 393	1 578 090
Annen kortsiktig gjeld		37 693	27 793
Sum kortsiktig gjeld		4 963 312	1 732 354
Sum gjeld		31 390 818	11 203 280
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		68 898 290	48 174 232
POSTER UTENOM BALANSEN			
Garantistillelser	7		
Pantstillelser	7		



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 732465

Enheten

Organisasjonsnummer: 987 987 650
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: VASSØY EIENDOM AS
Forretningsadresse: c/o Vassøy
Kilgata 15D
3217 SANDEFJORD

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Mørselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Jan-Ove Vassøy
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.09.2023

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, 02.10.2023



Organisasjonsnr: 987 987 650
VASSØY EIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter			15 000
Annen driftsinntekt	1	2 666 041	6 804 242
Sum inntekter		2 666 041	6 819 242
Kostnader			
Lønnskostnad	2	18 934	17 734
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	1 091 366	1 011 195
Annen driftskostnad	2	1 155 085	1 899 195
Tap ved avgang av driftsmidler			52 269
Sum kostnader		2 265 385	2 980 393
Driftsresultat		400 656	3 838 849
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	4	1 077 775	347 528
Annen renteinntekt		6 029	1 375
Sum finansinntekter		1 083 803	348 903
Rentekostnad til foretak i samme konsern	4	202 768	39 214
Annen rentekostnad		593 847	341 543
Sum finanskostnader		796 614	380 758
Netto finans		287 189	-31 855
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på resultat	5	687 845	3 806 995
Ordinært resultat etter skattekostnad		151 326	826 926
Årsresultat		536 519	2 980 069
Årsresultat etter minoritetsinteresser		536 519	2 980 069
Totalresultat		536 519	2 980 069
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til annen egenkapital		536 519	2 980 069



Sum overføringer og disponeringer	6	536 519	2 980 069
--------------------------------------	---	---------	-----------



Organisasjonsnr: 987 987 650
VASSØY EIENDOM AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	5		
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3		
Maskiner og anlegg		2 267 250	
Driftsløsøre, inventar o. a. utstyr	3	2 184 418	2 347 628
Sum varige driftsmidler	3, 7	4 451 668	2 347 628
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	8	4 488 340	4 488 340
Investering i annet foretak i samme konsern	8		
Lån til foretak i samme konsern	4	22 347 024	14 617 695
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	4		
Andre langsiktige fordringer	9	884 084	1 889 084
Sum finansielle anleggsmidler		27 719 448	20 995 119
Sum anleggsmidler		32 171 115	23 342 746
Omløpsmidler			
Varer			
Lager av varer og annen beholdning	1	34 074 323	17 059 412
Sum varer		34 074 323	17 059 412
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer	9	1 045 659	447 330
Konsernfordringer	4	80 669	80 669
Sum fordringer		1 126 329	527 999
Investeringer			
Aksjer og andeler i foretak i samme konsern	8		
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o. l.		1 526 522	7 244 076



Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 526 522	7 244 076
Sum omløpsmidler		36 727 174	24 831 486
SUM EIENDELER		68 898 290	48 174 232
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6, 10	10 000 000	10 000 000
Beholdning av egne aksjer	6, 10		
Overkurs	6	23 100 000	23 100 000
Annen innskutt egenkapital	6		
Sum innskutt egenkapital		33 100 000	33 100 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	6	4 407 471	3 870 953
Udekket tap	6		
Sum opptjent egenkapital		4 407 471	3 870 953
Sum egenkapital		37 507 471	36 970 953
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	5	978 252	826 926
Sum avsetninger for forpliktelses		978 252	826 926
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	7	25 305 254	8 500 000
Langsiktig konserngjeld	4		
Øvrig langsiktig gjeld	4	144 000	144 000
Sum annen langsiktig gjeld		25 449 254	8 644 000
Sum langsiktig gjeld		26 427 506	9 470 926
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		330 607	126 470
Betalbar skatt	5		
Skyldig offentlige avgifter		619	
Kortsiktig konserngjeld	4	4 594 393	1 578 090
Annen kortsiktig gjeld		37 693	27 793
Sum kortsiktig gjeld		4 963 312	1 732 354
Sum gjeld		31 390 818	11 203 280
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		68 898 290	48 174 232
POSTER UTENOM BALANSEN			
Garantistillelser	7		
Pantstillelser	7		



Organisasjonsnr: 987 987 650
VASSØY EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
2

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.



Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo
www.bdo.no

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Vassøy Eiendom AS

Konklusjon med forbehold

Vi har revidert årsregnskap til Vassøy Eiendom AS.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2022
- Resultatregnskap for 2022
- Kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per 31. desember 2022
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet, med unntak av virkningen av forholdet som er omtalt i avsnittet "Grunnlag for konklusjonen med forbehold", gjeldende lovkrav og
- Gir årsregnskapet, med unntak av virkningen av forholdet som er omtalt i avsnittet "Grunnlag for konklusjonen med forbehold", 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 med forbehold

Vi har ikke mottatt dokumentasjon som underbygger at verdien av selskapets fordring på Vassøy SLU er til stede. Etter vår mening burde det derfor vært foretatt en nedskrivning med kr 14 millioner. Dersom en nedskrivning hadde blitt gjennomført, ville regnskapsført verdi av fordringen blitt redusert med kr 14 millioner og egenkapitalen ville blitt redusert tilsvarende.

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 med forbehold.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret 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.

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

Andre forhold

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

Selskapet har ikke behandlet skattetrekkmidler i samsvar med bestemmelsene i skattebetalingsloven § 5-12. Dette forholdet kan etter vår mening medføre erstatningsansvar for styret/daglig leder.

BDO AS

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 18775-Y3DTM-Q88B7-14JFJ-JPLDF-T00Q2



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."

Hans Petter Urkedal

Statsautorisert revisor

På vegne av: BDO AS

Serienummer: 9578-5994-4-644113

IP: 188.95.xxx.xxx

2023-09-29 10:42:24 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 187TS-Y3DTM-Q88B7-14JFJ-JPLDF-T00Q2

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/validator>



Årsregnskap 2022 Vassøy Eiendom AS

Pennco Dokumentnøkkelt: EEBKB-F2324-KPNHN-JASAW-TEXSA-IFHHL

Organisasjonsnr: 987 987 650



Resultatregnskap

Vassøy Eiendom AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2022	2021
Leieinntekter		0	15 000
Annen driftsinntekt	1	2 666 041	6 804 242
Sum driftsinntekter		2 666 041	6 819 242
Lønnskostnad	2	18 934	17 734
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	1 091 366	1 011 195
Annen driftskostnad	2	1 155 085	1 899 195
Tap ved avgang av driftsmidler		0	52 269
Sum driftskostnader		2 265 385	2 980 393
Driftsresultat		400 656	3 838 849
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	4	1 077 775	347 528
Annen renteinntekt		6 029	1 375
Rentekostnad til foretak i samme konsern	4	202 768	39 214
Annen rentekostnad		593 847	341 543
Resultat av finansposter		287 189	-31 855
Resultat før skattekostnad		687 845	3 806 995
Skattekostnad på resultat	5	151 326	826 926
Årsresultat		536 519	2 980 069
Overføringer			
Avsatt til annen egenkapital		536 519	2 980 069
Sum overføringer	6	536 519	2 980 069

Pennco Dokumentnøkkel: EEBKB-F2324-KPNHN-JASAW-TEXSA-IFHHL



Balanse Vassøy Eiendom AS

Eiendeler	Note	2022	2021
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Maskiner og anlegg		2 267 250	0
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	3	2 184 418	2 347 628
Sum varige driftsmidler	3, 7	4 451 668	2 347 628
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i datterselskap	8	4 488 340	4 488 340
Lån til foretak i samme konsern	4	22 347 024	14 617 695
Andre langsiktige fordringer	9	884 084	1 889 084
Sum finansielle anleggsmidler		27 719 448	20 995 119
Sum anleggsmidler		32 171 115	23 342 746
Omløpsmidler			
Varer			
Lager av varer og annen beholdning	1	34 074 323	17 059 412
Sum varer		34 074 323	17 059 412
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer	9	1 045 659	447 330
Konsernfordringer	4	80 669	80 669
Sum fordringer		1 126 329	527 999
Bankinnskudd, kontanter o.l			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		1 526 522	7 244 076
Sum bankinnskudd, kontanter o.l		1 526 522	7 244 076
Sum omløpsmidler		36 727 174	24 831 486
Sum eiendeler		68 898 290	48 174 232

Pennco Dokumentnøkkel: EEBKB-F2324-KPNHN-JASAW-TEXSA-IFHHL



Balanse

Vassøy Eiendom AS

Egenkapital og gjeld	Note	2022	2021
Egenkapital			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	6, 10	10 000 000	10 000 000
Overkurs	6	23 100 000	23 100 000
Sum innskutt egenkapital		33 100 000	33 100 000
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Annen egenkapital	6	4 407 471	3 870 953
Sum opptjent egenkapital		4 407 471	3 870 953
Sum egenkapital		37 507 471	36 970 953
Gjeld			
<i>Avsetning for forpliktelser</i>			
Utsatt skatt	5	978 252	826 926
Sum avsetning for forpliktelser		978 252	826 926
<i>Annen langsiktig gjeld</i>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	25 305 254	8 500 000
Øvrig langsiktig gjeld	4	144 000	144 000
Sum annen langsiktig gjeld		25 449 254	8 644 000
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Leverandørgjeld		330 607	126 470
Skyldig offentlige avgifter		619	0
Kortsiktig konserngjeld	4	4 594 393	1 578 090
Annen kortsiktig gjeld		37 693	27 793
Sum kortsiktig gjeld		4 963 312	1 732 354
Sum gjeld		31 390 818	11 203 280
Sum egenkapital og gjeld		68 898 290	48 174 232

Styret i Vassøy Eiendom AS

Anders Ødegaard
styreleder

Johan Holtan Vassøy
styremedlem

Jan-Ove Vassøy
styremedlem



Noter til regnskapet 2022

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for øvrige foretak. Forutsetningen om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelsen.

Salgsinntekter

Salg av leiligheter inntektsføres etter hvert som de er levert.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. 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 antatt virkelig verdi.

Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de skal tilbakebetales i løpet av ett år. For gjeld er analoge kriterier lagt til grunn. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld.

Enkelte poster er vurdert etter andre regler. Postene det gjelder vil være blant de postene som omhandles nedenfor.

Varer

Varer er vurdert til det laveste av anskaffelseskost og netto salgsverdi og består av leiligheter og tomter for videresalg.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært til restverdi over driftsmidlenes forventede utnyttbare levetid. Ved endring i avskrivningsplan fordeles virkningen over gjenværende avskrivningstid ("knekkpunktmetoden"). Vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende. Påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

Skillet mellom vedlikehold og påkostning/ forbedring regnes i forhold til driftsmidlets stand ved kjøp av driftsmidlet. Tomter avskrives ikke.

Investeringer i andre selskaper

Kostmetoden brukes som prinsipp for investeringer i andre selskaper. Kostprisen økes når midler tilføres ved kapitalutvidelse, eller når det gis konsernbidrag til datterselskap. Mottatte utdelinger resultatføres i utgangspunktet som inntekt. Utbytte/ konsernbidrag fra datterselskap regnskapsføres det samme året som datterselskapet avsetter beløpet. Utbytte fra andre selskaper regnskapsføres som finansinntekt når utbyttet er vedtatt.

Investeringene blir nedskrevet til virkelig verdi dersom verdifallet ikke er forbigående

Fordringer

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

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt beregnes med 22 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt eventuelt 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. Utsatt skatt på merverdier i forbindelse med oppkjøp av datterselskap blir ikke utlignet.

Valuta

Fordringer og gjeld i utenlandsk valuta vurderes etter kursen ved regnskapsårets slutt.

Pennco Dokumentnøkkelt: EEBKB-F2324-KPNHN-JASAW-TEXSA-IFHHL



Noter til regnskapet 2022

Note 1 Varer

	2022	2021
Varer under tilvirkning	34 074 323	17 059 412
Sum	34 074 323	17 059 412

Selskapets leiligheter og tomter er anskaffet med formål om videresalg, og derav omklassifisert til varer i 2022.

Note 2 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte mm

Lønnskostnader	2022	2021
Lønninger	0	0
Arbeidsgiveravgift	2 734	0
Pensjonskostnader	0	0
Andre ytelser	0	17 734
Sum	2 734	17 734

Gjennomsnittlig antall årsverk sysselsatt i regnskapsåret

	0	0
--	---	---

Ytelser til ledende personer	Styret
Lønn	0
Styrehonorar	15 000
Annen godtgjørelse	0
Sum	15 000

OTP

Selskapet har ikke ansatte så det har ikke vært nødvendig å tegne lovpålagt tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Pennco Dokumentnøkkel: EEBKB-F2324-KPNHN-JASAW-TEXSA-IFHHL



Noter til regnskapet 2022

Note 3 Varige driftsmidler

	Bil	Inventar o.a utstyr	Kunst	Totalt
Anskaffelseskost 01.01	0	2 175 443	172 185	2 347 628
Tilgang	2 352 500	842 906	0	3 195 406
Avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost 31.12	2 352 500	3 018 349	172 185	5 543 034
Akk. av-/ nedskrivninger 31.12	-85 250	-1 006 116	0	-1 091 366
Balansført verdi 31.12	2 267 250	2 012 233	172 185	4 451 668
Årets avskrivninger	85 250	1 006 116	0	1 091 366
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær		
Økonomisk levetid	5 år	3 år		

Note 4 Mellomværende med selskap i samme konsern

Fordringer	2022	2021
Langsiktige fordringer	22 347 024	14 617 695
Andre fordringer	82 890	80 669
Sum fordringer	22 429 914	14 698 364
Gjeld	2022	2021
Kortsiktig gjeld	4 594 393	1 578 090
Sum gjeld	4 594 393	1 578 090

Mellomværende er renteberegnet iht avtale mellom partene.

Note 5 Skatt

Årets skattekostnad	2022	2021
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skatt	151 326	826 926
Skattekostnad ordinært resultat	151 326	826 926
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	687 845	3 806 995
Permanente forskjeller	0	45 920
Endring i midlertidige forskjeller	861 436	-5 976 611
Anvendelse av fremførbart underskudd	-1 549 280	0
Skattepliktig inntekt	0	-2 123 697
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	0
Sum betalbar skatt i balansen	0	0

Vassøy Eiendom AS

Side 7

Pennco Dokumentnøkkel: EEBKB-F2324-KPNHN-JASAW-TEXSA-IFHHL



Noter til regnskapet 2022

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

	2022	2021	Endring
Varige driftsmidler	813 522	621 915	-191 606
Fordringer	-4 662	-4 662	1
Gevinst – og tapskonto	4 212 156	5 265 198	1 053 042
Sum	5 021 015	5 882 451	861 436
Akkumulert fremførbart underskudd	-574 417	-2 123 697	-1 549 280
Grunnlag for utsatt skatt	4 446 598	3 758 754	-687 844
Utsatt skatt (22 %)	978 252	826 926	-151 326

Note 6 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 01.01	10 000 000	23 100 000	3 870 953	36 970 953
Årets resultat			536 519	536 519
Pr 31.12	10 000 000	23 100 000	4 407 471	37 507 470

Note 7 Langsiktig gjeld

	31.12.2022	31.12.2021
Langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	25 305 254	8 500 000
Sum	25 305 254	8 500 000

Det er ingen tinglyste pantehftelser utover at DNB har pant i selskapets bil på kr 1 891 495. Gjelden forfaller ikke tidligere enn 5 år.

Note 8 Investeringer i datterselskap

	Kontor-kommune	Eier-andel	Balanseført verdi	Andel egenkapital	Andel resultat
Datterselskap					
Ensjø Eiendom AS	Oslo	100,0%	3 656 957	2 292 215	34 321
Ensjølyst AS	Oslo	100,0%	831 383	754 948	-26 773
Sum			4 488 340	3 047 163	7 548



Noter til regnskapet 2022

Note 9 Andre ikke balanseførte forpliktelser

Vassøy Eiendom AS har innbetalt kr. 1 650 000 som forskudd for kjøp av to stykk leiligheter på Ensjø og to leiligheter på Borgen. I forbindelse med kjøpene har selskapet forpliktet seg til å kjøpe leilighetene når prosjektene er ferdigstilt.

Forskuddet er balanseført som langsiktig fordring i regnskapet per 31.12.2022.

Note 10 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Vassøy Eiendom AS pr. 31.12 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	10 000	1 000,0	10 000 000
Sum	10 000		10 000 000

Eierstruktur

De største aksjonærene i %pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
Vassøy Holding AS	10 000	100,0	100,0

Pennco Dokumentnøkkelt: EEBKB-F2324-KPNHN-JASAW-TEXSA-IFHHL



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo"™ - sikker digital signatur.
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Jan-Ove Vassøy

Styremedlem

Serienummer: 9578-5999-4-2343094

IP: 88.20.xxx.xxx

2023-09-27 05:39:55 UTC



Anders Ødegaard

Styreleder

Serienummer: UN:NO-9578-5998-4-756609

IP: 81.166.xxx.xxx

2023-09-27 06:17:02 UTC



Johan Holtan Vassøy

Styremedlem

Serienummer: 9578-5999-4-1113717

IP: 212.93.xxx.xxx

2023-09-27 09:18:46 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: EEBKB-F2324-KPNHN-JASAW-TEXSA-FFHHL

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/validator>