



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 890 422 942  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: VESPER EIENDOM AS  
Forretningsadresse: Oscars gate 70  
0256 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: Hans Anders Ellingsve  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 31.12.2021

### 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, 08.08.2023



### Resultatregnskap

| Beløp i: NOK                                 | Note | 2021             | 2020             |
|--|------|------------------|------------------|
| <b>RESULTATREGNSKAP</b>                      |      |                  |                  |
| <b>Inntekter</b>                             |      |                  |                  |
| Annen driftsinntekt                          |      | 4 749 007        | 2 936 120        |
| <b>Sum inntekter</b>                         |      | <b>4 749 007</b> | <b>2 936 120</b> |
| <b>Kostnader</b>                             |      |                  |                  |
| Avskrivning                                  | 3    | 27 197           | 24 096           |
| Annen driftskostnad                          | 9    | 690 904          | 515 268          |
| <b>Sum kostnader</b>                         |      | <b>718 101</b>   | <b>539 364</b>   |
| <b>Driftsresultat</b>                        |      | <b>4 030 906</b> | <b>2 396 756</b> |
| <b>Finansinntekter og finanskostnader</b>    |      |                  |                  |
| Annen finansinntekt                          |      |                  | 75               |
| <b>Sum finansinntekter</b>                   |      |                  | <b>75</b>        |
| Annen finanskostnad                          |      | 641 857          | 622 865          |
| <b>Sum finanskostnader</b>                   |      | <b>641 857</b>   | <b>622 865</b>   |
| <b>Netto finans</b>                          |      | <b>-641 857</b>  | <b>-622 790</b>  |
| <b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>   |      | <b>3 389 049</b> | <b>1 773 966</b> |
| Skattekostnad på ordinært resultat           | 7    | 745 591          | 391 355          |
| <b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b> |      | <b>2 643 458</b> | <b>1 382 611</b> |
| <b>Årsresultat</b>                           |      | <b>2 643 458</b> | <b>1 382 611</b> |
| <b>Overføringer og disponeringer</b>         |      |                  |                  |
| Overføringer annen egenkapital               | 8    | 2 643 458        | 1 382 611        |
| <b>Sum overføringer og disponeringer</b>     |      | <b>2 643 458</b> | <b>1 382 611</b> |



### Balanse

| Beløp i: NOK                                       | Note | 2021              | 2020              |
|--|------|-------------------|-------------------|
| <b>BALANSE - EIENDELER</b>                         |      |                   |                   |
| <b>Anleggsmidler</b>                               |      |                   |                   |
| <b>Immaterielle eiendeler</b>                      |      |                   |                   |
| <b>Varige driftsmidler</b>                         |      |                   |                   |
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom            | 3, 5 | 44 642 194        | 32 317 164        |
| Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner ol | 3    | 251 911           | 254 108           |
| <b>Sum varige driftsmidler</b>                     |      | <b>44 894 105</b> | <b>32 571 272</b> |
| <b>Sum anleggsmidler</b>                           |      | <b>44 894 105</b> | <b>32 571 272</b> |
| <b>Omløpsmidler</b>                                |      |                   |                   |
| <b>Varer</b>                                       |      |                   |                   |
| <b>Fordringer</b>                                  |      |                   |                   |
| Andre fordringer                                   |      | 2 159             | 1 335 933         |
| <b>Sum fordringer</b>                              |      | <b>2 159</b>      | <b>1 335 933</b>  |
| <b>Investeringer</b>                               |      |                   |                   |
| Markedsbaserte aksjer                              | 4    | 222 822           | 222 822           |
| <b>Sum investeringer</b>                           |      | <b>222 822</b>    | <b>222 822</b>    |
| <b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>         |      |                   |                   |
| <b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>     |      | <b>3 192 094</b>  | <b>50 852</b>     |
| <b>Sum omløpsmidler</b>                            |      | <b>3 417 075</b>  | <b>1 609 607</b>  |
| <b>SUM EIENDELER</b>                               |      | <b>48 311 180</b> | <b>34 180 879</b> |
| <b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>              |      |                   |                   |
| <b>Egenkapital</b>                                 |      |                   |                   |
| <b>Innskutt egenkapital</b>                        |      |                   |                   |
| Aksjekapital                                       | 2, 8 | 512 892           | 512 892           |
| <b>Sum innskutt egenkapital</b>                    |      | <b>512 892</b>    | <b>512 892</b>    |



## Balanse

| Beløp i: NOK                             | Note | 2021              | 2020              |
|--|------|-------------------|-------------------|
| <b>Opptjent egenkapital</b>              |      |                   |                   |
| Annen egenkapital                        | 8    | 8 469 198         | 5 825 740         |
| <b>Sum opptjent egenkapital</b>          |      | <b>8 469 198</b>  | <b>5 825 740</b>  |
| <b>Sum egenkapital</b>                   |      | <b>8 982 090</b>  | <b>6 338 632</b>  |
| <b>Gjeld</b>                             |      |                   |                   |
| <b>Langsiktig gjeld</b>                  |      |                   |                   |
| Utsatt skatt                             | 7    | 1 058 849         | 524 854           |
| <b>Sum avsetninger for forpliktelser</b> |      | <b>1 058 849</b>  | <b>524 854</b>    |
| <b>Annen langsiktig gjeld</b>            |      |                   |                   |
| Gjeld til kredittinstitusjoner           | 5, 6 | 25 667 187        | 13 700 403        |
| Øvrig langsiktig gjeld                   | 5, 6 | 12 356 101        | 13 482 298        |
| <b>Sum annen langsiktig gjeld</b>        |      | <b>38 023 288</b> | <b>27 182 701</b> |
| <b>Sum langsiktig gjeld</b>              |      | <b>39 082 137</b> | <b>27 707 555</b> |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>                  |      |                   |                   |
| Leverandørgjeld                          |      | 6 546             |                   |
| Betalbar skatt                           | 7    | 211 596           | 129 251           |
| Annen kortsiktig gjeld                   |      | 28 811            | 5 441             |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>              |      | <b>246 953</b>    | <b>134 692</b>    |
| <b>Sum gjeld</b>                         |      | <b>39 329 090</b> | <b>27 842 247</b> |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>          |      | <b>48 311 180</b> | <b>34 180 879</b> |



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 754500

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 890 422 942  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: VESPER EIENDOM AS  
Forretningsadresse: Oscars gate 70  
0256 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: Hans Anders Ellingsve  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 31.12.2021

#### 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, 01.08.2022



Organisasjonsnr: 890 422 942  
VESPER EIENDOM AS

## RESULTATREGNSKAP

| <b>Beløp i: NOK</b>                          | <b>Note</b> | <b>2021</b>      | <b>2020</b>      |
|--|-------------|------------------|------------------|
| <b>RESULTATREGNSKAP</b>                      |             |                  |                  |
| <b>Inntekter</b>                             |             |                  |                  |
| Annen driftsinntekt                          |             | 4 749 007        | 2 936 120        |
| <b>Sum inntekter</b>                         |             | <b>4 749 007</b> | <b>2 936 120</b> |
| <b>Kostnader</b>                             |             |                  |                  |
| Avskrivning                                  | 3           | 27 197           | 24 096           |
| Annen driftskostnad                          | 9           | 690 904          | 515 268          |
| <b>Sum kostnader</b>                         |             | <b>718 101</b>   | <b>539 364</b>   |
| <b>Driftsresultat</b>                        |             | <b>4 030 906</b> | <b>2 396 756</b> |
| <b>Finansinntekter og finanskostnader</b>    |             |                  |                  |
| Annen finansinntekt                          |             |                  | 75               |
| <b>Sum finansinntekter</b>                   |             |                  | <b>75</b>        |
| Annen finanskostnad                          |             | 641 857          | 622 865          |
| <b>Sum finanskostnader</b>                   |             | <b>641 857</b>   | <b>622 865</b>   |
| <b>Netto finans</b>                          |             | <b>-641 857</b>  | <b>-622 790</b>  |
| <b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>   |             |                  |                  |
| <b>Skattekostnad på ordinært resultat</b>    |             | <b>3 389 049</b> | <b>1 773 966</b> |
| Skattekostnad på ordinært resultat           | 7           | 745 591          | 391 355          |
| <b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b> |             | <b>2 643 458</b> | <b>1 382 611</b> |
| <b>Årsresultat</b>                           |             | <b>2 643 458</b> | <b>1 382 611</b> |
| <b>Overføringer og disponeringer</b>         |             |                  |                  |
| Overføringer annen egenkapital               | 8           | 2 643 458        | 1 382 611        |
| <b>Sum overføringer og disponeringer</b>     |             | <b>2 643 458</b> | <b>1 382 611</b> |



Organisasjonsnr: 890 422 942  
VESPER EIENDOM AS

## BALANSE

Beløp i: NOK Note 2021 2020

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

#### Varige driftsmidler

|  |      |                   |                   |
|--|------|-------------------|-------------------|
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom            | 3, 5 | 44 642 194        | 32 317 164        |
| Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner ol | 3    | 251 911           | 254 108           |
| <b>Sum varige driftsmidler</b>                     |      | <b>44 894 105</b> | <b>32 571 272</b> |

|                          |  |                   |                   |
|--------------------------|--|-------------------|-------------------|
| <b>Sum anleggsmidler</b> |  | <b>44 894 105</b> | <b>32 571 272</b> |
|--------------------------|--|-------------------|-------------------|

#### Omløpsmidler

#### Varer

#### Fordringer

|                       |  |              |                  |
|-----------------------|--|--------------|------------------|
| Andre fordringer      |  | 2 159        | 1 335 933        |
| <b>Sum fordringer</b> |  | <b>2 159</b> | <b>1 335 933</b> |

#### Investeringer

|                          |   |                |                |
|--------------------------|---|----------------|----------------|
| Markedsbaserte aksjer    | 4 | 222 822        | 222 822        |
| <b>Sum investeringer</b> |   | <b>222 822</b> | <b>222 822</b> |

#### Bankinnskudd, kontanter og lignende

|   |  |           |        |
|---|--|-----------|--------|
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende |  | 3 192 094 | 50 852 |
|---|--|-----------|--------|

|                         |  |                  |                  |
|-------------------------|--|------------------|------------------|
| <b>Sum omløpsmidler</b> |  | <b>3 417 075</b> | <b>1 609 607</b> |
|-------------------------|--|------------------|------------------|

|                      |  |                   |                   |
|----------------------|--|-------------------|-------------------|
| <b>SUM EIENDELER</b> |  | <b>48 311 180</b> | <b>34 180 879</b> |
|----------------------|--|-------------------|-------------------|

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

#### Innskutt egenkapital

|                                 |      |                |                |
|---------------------------------|------|----------------|----------------|
| Aksjekapital                    | 2, 8 | 512 892        | 512 892        |
| <b>Sum innskutt egenkapital</b> |      | <b>512 892</b> | <b>512 892</b> |

#### Opptjent egenkapital

|                                 |   |                  |                  |
|---------------------------------|---|------------------|------------------|
| Annen egenkapital               | 8 | 8 469 198        | 5 825 740        |
| <b>Sum opptjent egenkapital</b> |   | <b>8 469 198</b> | <b>5 825 740</b> |

|                        |  |                  |                  |
|------------------------|--|------------------|------------------|
| <b>Sum egenkapital</b> |  | <b>8 982 090</b> | <b>6 338 632</b> |
|------------------------|--|------------------|------------------|

#### Gjeld



|   |      |                   |                   |
|---|------|-------------------|-------------------|
| <b>Langsiktig gjeld</b>                 |      |                   |                   |
| Utsatt skatt                            | 7    | 1 058 849         | 524 854           |
| <b>Sum avsetninger for forpliktelse</b> |      | <b>1 058 849</b>  | <b>524 854</b>    |
| <b>Annen langsiktig gjeld</b>           |      |                   |                   |
| Gjeld til kredittinstitusjoner          | 5, 6 | 25 667 187        | 13 700 403        |
| Øvrig langsiktig gjeld                  | 5, 6 | 12 356 101        | 13 482 298        |
| <b>Sum annen langsiktig gjeld</b>       |      | <b>38 023 288</b> | <b>27 182 701</b> |
| <b>Sum langsiktig gjeld</b>             |      | <b>39 082 137</b> | <b>27 707 555</b> |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>                 |      |                   |                   |
| Leverandørgjeld                         |      | 6 546             |                   |
| Betalbar skatt                          | 7    | 211 596           | 129 251           |
| Annen kortsiktig gjeld                  |      | 28 811            | 5 441             |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>             |      | <b>246 953</b>    | <b>134 692</b>    |
| <b>Sum gjeld</b>                        |      | <b>39 329 090</b> | <b>27 842 247</b> |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>         |      | <b>48 311 180</b> | <b>34 180 879</b> |



Organisasjonsnr: 890 422 942  
VESPER EIENDOM AS

**NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP** - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**  
2

**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    |

| <u>Sum</u> | <u>Sum antall</u> | <u>Sum eierandel</u> |
|------------|-------------------|----------------------|
|            | 512892.00         | 100.00%              |

**Note**  
9

**Lønn og ytelser**

**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**

**Ytelser til revisjon**

| <u>Revisjon</u> | <u>Årets</u> | <u>Fjorårets</u> |
|-----------------|--------------|------------------|
|                 | 25000.00     | 36375.00         |

| <u>Sum godtgjørelse til revisor</u> | <u>Årets</u> | <u>Fjorårets</u> |
|-------------------------------------|--------------|------------------|
|                                     | 25000.00     | 36375.00         |





## Vesper Eiendom AS

---

### Noter til regnskapet for 2021

#### 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. Andelen av salgsinntekter som knytter seg til fremtidige serviceytelser balanseføres som uopptjent inntekt ved salget, og inntektsføres deretter i takt med levering av ytelsene.

##### *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 spesifisert 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 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av:

|                 | Antall  | Pålydende | Balanseført |
|-----------------|---------|-----------|-------------|
| Ordinære aksjer | 512 892 | 1         | 512 892     |

Oversikt over aksjonærene i selskapet pr. 31.12:



## Vesper Eiendom AS

### Noter til regnskapet for 2021

|                       | 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 %       |

### Note 3 - Varige driftsmidler

|                             | Fast eiendom   | Driftsløsøre | Sum        |
|-----------------------------|----------------|--------------|------------|
| Anskaffelseskost 01.01.     | 32 317 164     | 449 995      | 32 767 159 |
| Tilgang kjøpte driftsmidler | 15 060 621     | 25 000       | 15 085 621 |
| Avgang solgte driftsmidler  | -2 735 591     | 0            | -2 735 591 |
| Anskaffelseskost 31.12.     | 44 642 194     | 474 995      | 45 117 189 |
| Akk.avskrivning 31.12.      | 0              | -223 085     | -223 085   |
| Balanseført pr. 31.12.      | 44 642 194     | 251 910      | 44 894 104 |
| Årets avskrivninger         | 0              | 27 197       | 27 197     |
| Økonomisk levetid           | Avskrives ikke | 5 - 10 år    |            |
| Avskrivningsplan            | Lineær         | Lineær       |            |

### Note 4 - Aksjer i andre selskaper

| Selskap                   | Anskaff.kost | Bokført verdi | Markedsverdi |
|---------------------------|--------------|---------------|--------------|
| Alfred Berg Norge Classic | 222 822      | 222 822       | 579 307      |

### Note 5 - Fordringer og gjeld

| <i>Pantesikret gjeld</i>                            | 2021       | 2020       |
|---|------------|------------|
| Gjeld til kredittinstitusjoner                      | 25 667 187 | 13 700 403 |
| Sum   | 25 667 187 | 13 700 403 |
| <i>Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år</i> | 2021       | 2020       |
| Pantelån  | 25 667 187 | 13 700 403 |
| Sum   | 25 667 187 | 13 700 403 |
| <i>Pantsatte eiendeler</i>                          | 2021       | 2020       |
| Leiligheter   | 44 642 195 | 32 317 164 |
| Sum   | 44 642 195 | 32 317 164 |

Side 2



## Vesper Eiendom AS

---

### Noter til regnskapet for 2021

#### Note 6 - Mellomværende med aksjonær

|                    | 2021       | 2020       |
|--------------------|------------|------------|
| Lån fra aksjonærer | 12 356 101 | 13 482 298 |

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

#### Note 7 - Skatt

| <i>Årets skattekostnad fordeler seg på:</i> | 2021           | 2020           |
|---|----------------|----------------|
| Betalbar skatt                              | 211 596        | 129 251        |
| Endring utsatt skatt                        | 533 995        | 262 104        |
| Årets totale skattekostnad                  | <u>745 591</u> | <u>391 355</u> |

| <i>Beregning av årets skattegrunnlag:</i>    | 2021           | 2020           |
|--|----------------|----------------|
| Ordinært resultat før skattekostnad          | 3 389 049      | 1 773 966      |
| Permanente forskjeller                       | 0              | 4 920          |
| Endring i midlertidige forskjeller           | -2 427 249     | -1 191 382     |
| Årets skattegrunnlag                         | <u>961 800</u> | <u>587 504</u> |
| Betalbar skatt (22%) av årets skattegrunnlag | 211 596        | 129 251        |

| <i>Oversikt over midlertidige forskjeller</i> | 2021             | 2020             |
|---|------------------|------------------|
| Driftsmidler inkl goodwill                    | 68 911           | 56 313           |
| Gevinst- og tapskonto                         | 4 744 042        | 2 329 391        |
| Netto midlertidige forskjeller pr 31.12       | <u>4 812 953</u> | <u>2 385 704</u> |
| Utsatt skattefordel/Utsatt skatt (22%)        | 1 058 850        | 524 855          |

#### Note 8 - Egenkapital

|                    | Aksjekapital   | Annen egenkapital | Sum              |
|--------------------|----------------|-------------------|------------------|
| Egenkapital 01.01. | 512 892        | 5 825 738         | 6 338 630        |
| Årsresultat        | 0              | 2 643 458         | 2 643 458        |
| Egenkapital 31.12. | <u>512 892</u> | <u>8 469 196</u>  | <u>8 982 088</u> |



**Vesper Eiendom AS**

---

**Noter til regnskapet for 2021**

**Note 9 - Lønnskostnader, antall ansatte, lån til ansatte og godtgjørelse til revisor**

| <i>Godtgjørelse til revisor er fordelt på følgende:</i> | <b>2021</b> | <b>2020</b> |
|---|-------------|-------------|
| Revisjon  | 25 000      | 36 375      |

Merverdiavgift er inkludert i revisjonshonoraret.



**Vesper Eiendom AS**

---

## **Årsrapport for 2021**

- Årsregnskap**
- Resultatregnskap
- Balanse
- Noter

**Revisjonsberetning**



## Vesper Eiendom AS

---

### Resultatregnskap

|   | Note | 2021             | 2020             |
|---|------|------------------|------------------|
| <b>Driftsinntekter</b>                    |      |                  |                  |
| Annen driftsinntekt                       |      | <u>4 749 007</u> | <u>2 936 120</u> |
| <b>Driftskostnader</b>                    |      |                  |                  |
| Avskrivning                               | 3    | 27 197           | 24 096           |
| Annen driftskostnad                       | 9    | <u>690 904</u>   | <u>515 268</u>   |
| Sum driftskostnader                       |      | <u>718 101</u>   | <u>539 364</u>   |
| Driftsresultat                            |      | <u>4 030 906</u> | <u>2 396 756</u> |
| <b>Finansinntekter og finanskostnader</b> |      |                  |                  |
| Annen finansinntekt                       |      | 0                | 75               |
| Annen finanskostnad                       |      | <u>641 857</u>   | <u>622 865</u>   |
| Netto finansposter                        |      | <u>-641 857</u>  | <u>-622 790</u>  |
| Ordinært resultat før skattekostnad       |      | <u>3 389 049</u> | <u>1 773 966</u> |
| Skattekostnad på ordinært resultat        | 7    | <u>745 591</u>   | <u>391 355</u>   |
| <b>Årsresultat</b>                        |      | <u>2 643 458</u> | <u>1 382 611</u> |
| <b>Overføringer og disponeringer</b>      |      |                  |                  |
| Overføringer annen egenkapital            | 8    | <u>2 643 458</u> | <u>1 382 611</u> |



## Vesper Eiendom AS

---

### Balanse pr. 31. desember

|  | Note | 2021              | 2020              |
|--|------|-------------------|-------------------|
| <b>Anleggsmidler</b>                               |      |                   |                   |
| <i>Varige driftsmidler</i>                         |      |                   |                   |
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom            | 3, 5 | 44 642 194        | 32 317 164        |
| Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner ol | 3    | 251 911           | 254 108           |
| Sum varige driftsmidler                            |      | <u>44 894 105</u> | <u>32 571 272</u> |
| Sum anleggsmidler                                  |      | <u>44 894 105</u> | <u>32 571 272</u> |
| <b>Omløpsmidler</b>                                |      |                   |                   |
| <i>Fordringer</i>                                  |      |                   |                   |
| Andre fordringer                                   |      | 2 159             | 1 335 933         |
| Sum fordringer                                     |      | <u>2 159</u>      | <u>1 335 933</u>  |
| <i>Investeringer</i>                               |      |                   |                   |
| Markedsbaserte aksjer                              | 4    | 222 822           | 222 822           |
| Sum investeringer                                  |      | <u>222 822</u>    | <u>222 822</u>    |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende                |      | 3 192 094         | 50 852            |
| Sum omløpsmidler                                   |      | <u>3 417 075</u>  | <u>1 609 607</u>  |
| Sum eiendeler                                      |      | <u>48 311 180</u> | <u>34 180 879</u> |



**Vesper Eiendom AS**

**Balanse pr. 31. desember**

|                                      | Note | 2021       | 2020       |
|--------------------------------------|------|------------|------------|
| <b>Egenkapital</b>                   |      |            |            |
| <i>Innskutt egenkapital</i>          |      |            |            |
| Aksjekapital                         | 2, 8 | 512 892    | 512 892    |
| Sum innskutt egenkapital             |      | 512 892    | 512 892    |
| <i>Opptjent egenkapital</i>          |      |            |            |
| Annen egenkapital                    | 8    | 8 469 198  | 5 825 740  |
| Sum opptjent egenkapital             |      | 8 469 198  | 5 825 740  |
| Sum egenkapital                      |      | 8 982 090  | 6 338 632  |
| <b>Gjeld</b>                         |      |            |            |
| <i>Avsetninger for forpliktelser</i> |      |            |            |
| Utsatt skatt                         | 7    | 1 058 849  | 524 854    |
| Sum avsetning for forpliktelser      |      | 1 058 849  | 524 854    |
| <i>Annen langsiktig gjeld</i>        |      |            |            |
| Gjeld til kredittinstitusjoner       | 5, 6 | 25 667 187 | 13 700 403 |
| Øvrig langsiktig gjeld               | 5, 6 | 12 356 101 | 13 482 298 |
| Sum annen langsiktig gjeld           |      | 38 023 288 | 27 182 701 |
| <i>Kortsiktig gjeld</i>              |      |            |            |
| Leverandørgjeld                      |      | 6 546      | 0          |
| Betalbar skatt                       | 7    | 211 596    | 129 251    |
| Annen kortsiktig gjeld               |      | 28 811     | 5 441      |
| Sum kortsiktig gjeld                 |      | 246 953    | 134 692    |
| Sum gjeld                            |      | 39 329 090 | 27 842 247 |
| Sum egenkapital og gjeld             |      | 48 311 180 | 34 180 879 |

31. desember 2021

Oslo, 24. juni 2022

Hans Anders Ellingsve  
styreleder

Anne Siiri Øyasæter  
nestleder

Aleksander Ellingsve  
styremedlem

Are Nicolai Ellingsve  
styremedlem

Side 4



## Vesper Eiendom AS

---

### Noter til regnskapet for 2021

#### 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. Andelen av salgsinntekter som knytter seg til fremtidige serviceytelser balanseføres som uopptjent inntekt ved salget, og inntektsføres deretter i takt med levering av ytelsene.

##### *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 spesifisert 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 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av:

|                 | Antall  | Pålydende | Balanseført |
|-----------------|---------|-----------|-------------|
| Ordinære aksjer | 512 892 | 1         | 512 892     |

Oversikt over aksjonærene i selskapet pr. 31.12:



## Vesper Eiendom AS

### Noter til regnskapet for 2021

|                       | Ordinære<br>aksjer | Eier-<br>andel | Stemme-<br>andel |
|-----------------------|--------------------|----------------|------------------|
| 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 %            |

### Note 3 - Varige driftsmidler

|                                       | Fast<br>eiendom          | Driftsløsøre        | Sum        |
|---------------------------------------|--------------------------|---------------------|------------|
| Anskaffelseskost 01.01.               | 32 317 164               | 449 995             | 32 767 159 |
| Tilgang kjøpte driftsmidler           | 15 060 621               | 25 000              | 15 085 621 |
| Avgang solgte driftsmidler            | -2 735 591               | 0                   | -2 735 591 |
| Anskaffelseskost 31.12.               | 44 642 194               | 474 995             | 45 117 189 |
| Akk.avskrivning 31.12.                | 0                        | -223 085            | -223 085   |
| Balanseført pr. 31.12.                | 44 642 194               | 251 910             | 44 894 104 |
| Årets avskrivninger                   | 0                        | 27 197              | 27 197     |
| Økonomisk levetid<br>Avskrivningsplan | Avskrives ikke<br>Lineær | 5 - 10 år<br>Lineær |            |

### Note 4 - Aksjer i andre selskaper

| Selskap                   | Anskaff.kost | Bokført verdi | Markedsverdi |
|---------------------------|--------------|---------------|--------------|
| Alfred Berg Norge Classic | 222 822      | 222 822       | 579 307      |

### Note 5 - Fordringer og gjeld

| <i>Pantesikret gjeld</i>                            | 2021       | 2020       |
|---|------------|------------|
| Gjeld til kredittinstitusjoner                      | 25 667 187 | 13 700 403 |
| Sum   | 25 667 187 | 13 700 403 |
| <i>Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år</i> | 2021       | 2020       |
| Pantelån  | 25 667 187 | 13 700 403 |
| Sum   | 25 667 187 | 13 700 403 |
| <i>Pantsatte eiendeler</i>                          | 2021       | 2020       |
| Leiligheter   | 44 642 195 | 32 317 164 |
| Sum   | 44 642 195 | 32 317 164 |

Side 6



## Vesper Eiendom AS

---

### Noter til regnskapet for 2021

#### Note 6 - Mellomværende med aksjonær

|                    | 2021       | 2020       |
|--------------------|------------|------------|
| Lån fra aksjonærer | 12 356 101 | 13 482 298 |

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

#### Note 7 - Skatt

| <i>Årets skattekostnad fordeler seg på:</i> | 2021           | 2020           |
|---|----------------|----------------|
| Betalbar skatt                              | 211 596        | 129 251        |
| Endring utsatt skatt                        | 533 995        | 262 104        |
| Årets totale skattekostnad                  | <u>745 591</u> | <u>391 355</u> |

| <i>Beregning av årets skattegrunnlag:</i>    | 2021           | 2020           |
|--|----------------|----------------|
| Ordinært resultat før skattekostnad          | 3 389 049      | 1 773 966      |
| Permanente forskjeller                       | 0              | 4 920          |
| Endring i midlertidige forskjeller           | -2 427 249     | -1 191 382     |
| Årets skattegrunnlag                         | <u>961 800</u> | <u>587 504</u> |
| Betalbar skatt (22%) av årets skattegrunnlag | 211 596        | 129 251        |

| <i>Oversikt over midlertidige forskjeller</i> | 2021             | 2020             |
|---|------------------|------------------|
| Driftsmidler inkl goodwill                    | 68 911           | 56 313           |
| Gevinst- og tapskonto                         | 4 744 042        | 2 329 391        |
| Netto midlertidige forskjeller pr 31.12       | <u>4 812 953</u> | <u>2 385 704</u> |
| Utsatt skattefordel/Utsatt skatt (22%)        | 1 058 850        | 524 855          |

#### Note 8 - Egenkapital

|                    | Aksjekapital   | Annen egenkapital | Sum              |
|--------------------|----------------|-------------------|------------------|
| Egenkapital 01.01. | 512 892        | 5 825 738         | 6 338 630        |
| Årsresultat        | 0              | 2 643 458         | 2 643 458        |
| Egenkapital 31.12. | <u>512 892</u> | <u>8 469 196</u>  | <u>8 982 088</u> |



**Vesper Eiendom AS**

---

**Noter til regnskapet for 2021**

**Note 9 - Lønnskostnader, antall ansatte, lån til ansatte og godtgjørelse til revisor**

| <i>Godtgjørelse til revisor er fordelt på følgende:</i> | <b>2021</b> | <b>2020</b> |
|---|-------------|-------------|
| Revisjon  | 25 000      | 36 375      |

Merverdiavgift er inkludert i revisjonshonoraret.



*Ajour Audit*

Ajour Audit AS  
Statsautoriserte revisorer

Hjalmar Wessels vei 10  
1721 Sarpsborg  
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 Vesper Eiendom AS sitt årsregnskap som viser et overskudd på kr 2 643 458. 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 rettviseende 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 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 som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som



*Ajour Audit*


vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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 revisjons handlinger 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 den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjons handlinger 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 regnskapsestimaterne og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og 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 om årsregnskapet og årsberetningen. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke fortsetter 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 omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Sarpsborg, 18. juli 2022  
**Ajour Audit AS**

  
Janne Cristin Høglund  
statsautorisert revisor