



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 917 207 003
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: JOHAN VINJE EIENDOM A/S
Forretningsadresse: Beddingen 8
7042 TRONDHEIM

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: Marius Vinje
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.06.2022

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, 11.07.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1	2 083 506	2 050 381
Sum inntekter		2 083 506	2 050 381
Kostnader			
Avskrivning på varige driftsmidler	2	50 706	50 706
Annen driftskostnad	3	349 364	430 009
Sum kostnader		400 069	480 714
Driftsresultat		1 683 437	1 569 666
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		7 842	10 139
Annen finansinntekt		7 849	7 931
Sum finansinntekter		15 691	18 070
Annen rentekostnad		51	
Sum finanskostnader		51	
Netto finans		15 640	18 070
Ordinært resultat før skattekostnad		1 699 077	1 587 737
Skattekostnad på ordinært resultat	4	373 797	349 301
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 325 280	1 238 436
Årsresultat		1 325 280	1 238 436
Årsresultat etter minoritetsinteresser		1 325 280	1 238 436
Overføringer og disponeringer			
Avgitt konsernbidrag		1 303 254	1 212 380
Overføringer annen egenkapital	5	22 026	26 056
Sum overføringer og disponeringer		1 325 280	1 238 436



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	6	153 042	159 255
Sum immaterielle eiendeler		153 042	159 255
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2	994 119	1 044 825
Sum varige driftsmidler		994 119	1 044 825
Sum anleggsmidler		1 147 161	1 204 080
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		85 286	62 969
Konsernfordringer	7	2 145 839	3 064 018
Sum fordringer		2 231 125	3 126 987
Sum omløpsmidler		2 231 125	3 126 987
SUM EIENDELER		3 378 286	4 331 066
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	5	696 300	696 300
Sum innskutt egenkapital		696 300	696 300
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	5	947 168	925 142
Sum opptjent egenkapital		947 168	925 142



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Sum egenkapital		1 643 468	1 621 442
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		67 230	67 287
Kortsiktig konserngjeld		1 667 588	2 642 338
Sum kortsiktig gjeld		1 734 818	2 709 625
Sum gjeld		1 734 818	2 709 625
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 378 286	4 331 066



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 682271

Enheten

Organisasjonsnummer: 917 207 003
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: JOHAN VINJE EIENDOM A/S
Forretningsadresse: Beddingen 8
7042 TRONDHEIM

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: Marius Vinje
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.06.2022

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, 21.07.2022

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: 917 207 003
JOHAN VINJE EIENDOM A/S

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1	2 083 506	2 050 381
Sum inntekter		2 083 506	2 050 381
Kostnader			
Avskrivning på varige driftsmidler			
driftsmidler	2	50 706	50 706
Annen driftskostnad	3	349 364	430 009
Sum kostnader		400 069	480 714
Driftsresultat		1 683 437	1 569 666
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt			
		7 842	10 139
Annen finansinntekt			
		7 849	7 931
Sum finansinntekter		15 691	18 070
Annen rentekostnad			
		51	
Sum finanskostnader		51	
Netto finans		15 640	18 070
Ordinært resultat før skattekostnad			
		1 699 077	1 587 737
Skattekostnad på ordinært resultat			
	4	373 797	349 301
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 325 280	1 238 436
Årsresultat		1 325 280	1 238 436
Årsresultat etter minoritetsinteresser			
		1 325 280	1 238 436
Overføringer og disponeringer			
Avgitt konsernbidrag			
		1 303 254	1 212 380
Overføringer annen egenkapital			
	5	22 026	26 056
Sum overføringer og disponeringer		1 325 280	1 238 436



Organisasjonsnr: 917 207 003
JOHAN VINJE EIENDOM A/S

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	6	153 042	159 255
Sum immaterielle eiendeler		153 042	159 255
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2	994 119	1 044 825
Sum varige driftsmidler		994 119	1 044 825
Sum anleggsmidler		1 147 161	1 204 080
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		85 286	62 969
Konsernfordringer	7	2 145 839	3 064 018
Sum fordringer		2 231 125	3 126 987
Sum omløpsmidler		2 231 125	3 126 987
SUM EIENDELER		3 378 286	4 331 066
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	5	696 300	696 300
Sum innskutt egenkapital		696 300	696 300
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	5	947 168	925 142
Sum opptjent egenkapital		947 168	925 142
Sum egenkapital		1 643 468	1 621 442
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		67 230	67 287
Kortsiktig konserngjeld		1 667 588	2 642 338
Sum kortsiktig gjeld		1 734 818	2 709 625
Sum gjeld		1 734 818	2 709 625



SUM EGENKAPITAL OG GJELD

3 378 286

4 331 066



Organisasjonsnr: 917 207 003
JOHAN VINJE EIENDOM A/S

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
------------	--------------

<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
---------------------------------	----------------------------	----------------------------

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
--	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Pantstillelse</u>	<u>Beløp</u>
----------------------	--------------

<u>Beholdning av egne aksjer</u>	<u>Antall</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Andel av aksjek.</u>
----------------------------------	---------------	------------------	-------------------------



Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse

Note

Noteopplysninger ut over minimumskravene for små foretak

Fullstendige noteopplysninger fremkommer av vedlagte PDF-dokument



**Årsregnskap 2021
for
Johan Vinje Eiendom A/S**

Organisasjonsnr. 917207003

Utarbeidet av:

Bachke & Co. A/S
Autorisert regnskapsførerselskap
Fjordgata 11
7010 TRONDHEIM



Organisasjonsnr. 910518488



Johan Vinje Eiendom A/S

Årsmelding 2021

Virksomhetens art

Selskapets eiendomsmasse i Tromsø er fullt utleid. Leieforhold har fulgt inngåtte kontrakter.

Det er i løpet av året foretatt løpende vedlikehold på driftseiendommene.

Eiendommene anses som godt vedlikeholdt.

Administrasjonstjenester kjøpes fra morselskapet. Selskapet benytter eksternt regnskapsfører.

Den totale eiendomsmassen utgjør 2.575 kvm.

Utvikling i resultat og stilling

	2021	2020
Driftsinntekter	2 083 506	2 050 381
Driftsresultat	1 683 437	1 569 666
Årsresultat	1 325 280	1 238 436
	31.12.2021	31.12.2020
Balansesum	3 378 286	4 331 066
Egenkapital	1 643 468	1 621 442
Egenkapitalprosent	48,6%	37,4

Driftsinntektene i selskapet endret seg fra 2 050 381 kr i fjor til 2 083 506 kr i år, en økning på 1,6 %. Årsresultatet ble 1 325 280 kr. mot 1 238 436 kr i fjor, en økning på 7,0 %.

Det har ikke inntruffet andre forhold etter regnskapsårets slutt som har betydning for regnskapet.

Årsregnskapet gir en rettvise oversikt over utviklingen i foretaket, for resultatet i regnskapsåret og stillingen ved regnskapsårets slutt.

Fortsatt drift

Årsoppgjøret er avlagt under forutsetning om fortsatt drift. Til grunn for antagelsen ligger at selskapet har kontrakt med leietaker om fortsatt leie av bygningsmassen. Likviditeten er god.

Forsknings- og utviklingsaktiviteter

Selskapet driver ikke med FoU-aktiviteter, og har ikke hatt slike aktiviteter i regnskapsåret.

Arbeidsmiljø og personale, likestilling mellom kjønnene

Selskapet har ingen ansatte og har heller ikke hatt ansatte i regnskapsåret. Styret består av 1 kvinne og 1 mann.



Johan Vinje Eiendom A/S

Årsmelding 2021

Miljørapport

Det er ingen forhold ved selskapets virksomhet som har påvirkning på det ytre miljø.

Årsresultat og disponering av årsoverskudd

Styret foreslår følgende disponering av årsoverskuddet, som er på kr 1 325 280:

Avgitt konsernbidrag	1 303 254
Overføring annen egenkapital	22 026
Totalt	1 325 280

TRONDHEIM den _____ 2022

Marius Vinje
Styreleder

Cathrine Vinje Muri
Nestleder



Johan Vinje Eiendom A/S

Resultatregnskap

	Note	2021	2020
DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER			
Driftsinntekter			
Annen driftsinntekt	1	2 083 506	2 050 381
Sum driftsinntekter		2 083 506	2 050 381
Driftskostnader			
Avskrivning på varige driftsmidler	2	50 706	50 706
Annen driftskostnad	3	349 364	430 009
Sum driftskostnader		400 069	480 714
DRIFTSRESULTAT		1 683 437	1 569 666
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Finansinntekter			
Annen renteinntekt		7 842	10 139
Annen finansinntekt		7 849	7 931
Sum finansinntekter		15 691	18 070
Finanskostnader			
Annen rentekostnad		51	0
Sum finanskostnader		51	0
NETTO FINANSPOSTER		15 640	18 070
ORDINÆRT RES. FØR SKATTEKOSTNAD		1 699 077	1 587 737
Skattekostnad på ordinært resultat	4	373 797	349 301
ORDINÆRT RESULTAT		1 325 280	1 238 436
ÅRSRESULTAT		1 325 280	1 238 436
OVERF. OG DISPONERINGER			
Avgitt konsernbidrag		1 303 254	1 212 380
Overføringer annen egenkapital	5	22 026	26 056
SUM OVERF. OG DISP.		1 325 280	1 238 436



Johan Vinje Eiendom A/S

Balanse pr. 31.12.2021

	Note	31.12.2021	31.12.2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	6	153 042	159 255
Sum immaterielle eiendeler		153 042	159 255
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2	994 119	1 044 825
Sum varige driftsmidler		994 119	1 044 825
SUM ANLEGGSMIDLER		1 147 161	1 204 080
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Fordringer på konsernselskap	7	2 145 839	3 064 018
Andre kortsiktige fordringer		85 286	62 969
Sum fordringer		2 231 125	3 126 987
SUM OMLØPSMIDLER		2 231 125	3 126 987
SUM EIENDELER		3 378 286	4 331 066
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	5	696 300	696 300
Sum innskutt egenkapital		696 300	696 300
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	5	947 168	925 142
Sum opptjent egenkapital		947 168	925 142
SUM EGENKAPITAL		1 643 468	1 621 442
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		67 231	67 287
Kortsiktig gjeld til konsernselskap		1 667 588	2 642 338
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 734 819	2 709 625
SUM GJELD		1 734 819	2 709 625
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 378 286	4 331 066

Trondheim _____ 2022

Marius Vinje
Styreleder_____
Cathrine Vinje Muri
Daglig leder



Johan Vinje Eiendom A/S

Noter 2021

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk. Selskapet har videre fulgt relevante bestemmelser i Norsk Regnskaps Standard utarbeidet av Norsk Regnskaps Stiftelse.

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter siste dag i regnskapsåret, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi (Laveste verdis prinsipp).

Anleggsmidler og langsiktig gjeld

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk for virksomheten. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler føres opp i balansen og avskrives over driftsmidlets forventede økonomiske levetid. Varige driftsmidler nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som forventes ikke å være av forbigående art. Nedskrivninger blir reversert når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger finnes å være til stede. Langsiktige lån balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Bankinnskudd og kontanter

Bankinnskudd, kontanter ol. inkluderer kontanter, bankinnskudd og andre betalingsmidler med forfallsdato som er kortere enn tre måneder fra anskaffelse.

Vedlikehold / påkostning

Utgifter som påløper for å opprettholde eiendommenes kvalitetsnivå, kostnadsføres når de påløper. Utgifter som påløper for å bringe eiendommen tilbake til standarden ved vårt kjøp av eiendommen (tatt hensyn til bygningsteknisk utvikling fram til i dag) kostnadsføres direkte. Utgifter som representerer en standardheving av eiendommen ut over standarden ved vårt kjøp, tillegges kostpris, dvs. balanseføres.

Inntektsføring

Inntektene regnskapsføres når de er opptjent. Dette skjer når tjenesten er ytet.

Inntektene regnskapsføres med verdien av vederlaget på transaksjonstidspunktet.

Garanti- og serviceforpliktelser mv

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

Fordringer

Kundefordringer føres opp i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til påregnelig tap. Avsetning til påregnelig tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte



Johan Vinje Eiendom A/S

Noter 2021

fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Andre fordringer er også gjenstand for en tilsvarende vurdering.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter periodens betalbare skatt som blir utlignet og forfaller til betaling i neste regnskapsår i tillegg til endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med skattesatsen ved utgangen av regnskapsåret (22 %) på grunnlag av skattereduserende og skatteøkende midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier. I beregningen er det også medtatt ligningsmessig framførbart underskudd ved regnskapsårets utgang. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført.

Eventuell utsatt skatt på merverdier i forbindelse med oppkjøp av datterselskap blir ikke utlignet.

Pensjonsforpliktelser

Selskapet har ingen ansatte og har derfor ikke tegnet noen pensjonsforsikring.

Note 1 - Annen driftsinntekt

All leieinntekt er relatert til utleie i Tromsø.

Note 2 - Avskrivning på varige driftsmidler

Avskrivningstablå Tomter, bygninger og annen fast eiendom

Anskaffelseskost pr. 1/1	1 098 057
Anskaffelseskost pr. 31/12	1 098 057
Akk. av/nedskr. pr 1/1	253 234
+ Ordinære avskrivninger	50 706
Akk. av/nedskr. pr. 31/12	303 939
Balansført verdi pr 31/12	794 118
Prosentstakt for ord. avskr.	2-10
Tomter	200 000

Avskrivningsplan 25 år for tilbygg og 10 år for fast teknisk installasjoner.
Bygningene i Tromsø står på eid grunn. Tomter avskrives ikke.



Johan Vinje Eiendom A/S

Noter 2021

Note 3 - Annen driftskostnad

Ordinært revisjonshonorar for 2021 utgjør kr 11 000,- eksl. mva.
Det har ikke vært kostnader for godtgjørelse til revisor for andre tjenester for 2021.
Reparasjon og vedlikehold bygning og utstyr utgjør kr 102 986,- eksl.mva.

Note 4 - Skattekostnad på ordinært resultat

Spesifikasjon av årets skattegrunnlag: 2021

Resultat før skattekostnader	1 699 077
Endring i midlertidige forskjeller	-28 239
Ytet konsernbidrag	1 670 838
Inntekt	0

Spesifikasjon av årets skattekostnad: 2021

Beregnet skatt av årets resultat	367 584
= Sum betalbar skatt	367 584
+ endring i utsatt skattefordel	6 213
= Ordinær skattekostnad	373 797

Betalbar skatt i balansen består av:	
Beregnet skatt av årets resultat	367 584
+/- effekt av skatt på konsernbidrag	-367 584
= Betalbar skatt i balansen	0

Note 5 - Selskapskapital

Selskapet har 13926 aksjer hver pålydende kr 50, samlet aksjekapital utgjør kr 696 300.
Selskapet består bare av aksjeklasse A.

Selskapets har kun en eier som også har 100% stemmeandel.

Aksjonærens navn	Antall aksjer
Johan Vinje AS	13 926

Selskapet inngår i konsernregnskapet til Johan Vinje AS som har forretningskontor i Trondheim.

Konsernregnskapet kan fås hos morselskapet.



Johan Vinje Eiendom A/S

Noter 2021

	Aksjekapital / selskapskapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr 1.1.	696 300	925 142	1 621 442
Tilført fra årsresultat		22 026	22 026
Pr 31.12.	696 300	947 168	1 643 468

Note 6 - Utsatt skattefordel

Midlertidige forskjeller og balanseført utsatt skatt

	2021	2020
+ Driftsmidler inkl. goodwill	-695 648	-723 887
Sum negative skatteøkende forskjeller	695 648	723 887
Grunnlag for beregning av utsatt skatt / skattefordel	-695 648	-723 887
Balanseført utsatt skattefordel	153 042	159 255

Note 7 - Fordringer på konsernselskap

Fordringer og gjeld til konsernselskaper inngår med følgende beløp i regnskapspostene:

	2021	2020
Fordringer		
Andre kortsiktige fordringer	2 145 839	3 064 018
Sum fordringer	2 145 839	3 064 018
Gjeld		
Årets avsatte konsernbidrag	1 670 838	1 554 333
Annen kortsiktig gjeld	-3 250	1 088 005
Sum gjeld	1 667 588	2 642 338

Selskapet kjøper administrasjonstjenester fra Johan Vinje AS. For disse tjenestene er det kostnadsført kr 56 744,- for 2021.

Selskapet har en konsernkontoavtale med Danske Bank A/S hvor det enkelte selskap er solidarisk ansvarlig. Teknisk sett innebærer konsernkontosystemet en rett for de deltakende selskaper i konsernet til felles å utnytte innvilget kreditt og selskapenes innestående midler.

Morselskapet har en trekkrettighet på tilsammen 12 mill. kroner ut over konsernselskapenes innestående midler. Ved årsskiftet var det ikke denne rettigheten benyttet.

Trekkrettigheten er sikret med pant i Styrmannsgt. 6, gnr,439, bnr 49 i Trondheim.



Deloitte.

Deloitte AS
Dyre Halses gate 1A
NO-7042 Trondheim
Norway

Tel: +47 73 87 69 00
www.deloitte.no

Til generalforsamlingen i Johan Vinje Eiendom AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert Johan Vinje Eiendom AS' årsregnskap som 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 resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med 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 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.

Øvrig informasjon

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik internkontroll 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.

Deloitte refers to one or more of Deloitte Touche Tohmatsu Limited ("DTTL"), its global network of member firms, and their related entities (collectively, the "Deloitte organization"). DTTL (also referred to as "Deloitte Global") and each of its member firms and related entities are legally separate and independent entities, which cannot obligate or bind each other in respect of third parties. DTTL and each DTTL member firm and related entity is liable only for its own acts and omissions, and not those of each other. DTTL does not provide services to clients. Please see www.deloitte.no to learn more.

© Deloitte AS

Registrert i Foretaksregisteret Medlemmer av Den norske Revisorforening
Organisasjonsnummer: 980 211 282

Penneo Dokumentnøkkel: 621XL-P4U4P-JZ5JE-BEBBU-DP8OX-KHYID



Deloitte.

side 2
Uavhengig revisors beretning -
Johan Vinje Eiendom AS

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.

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 regnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av internkontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om 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 modifierer vår konklusjon. 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.

Trondheim, 8. juli 2022
Deloitte AS

Morten Alsos
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: 621XL-P4U4P-JZ5JE-BEBBU-DP8OX-KHYID



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."

Morten Alsos

Statsautorisert revisor

Serienummer: 9578-5990-4-1916891

IP: 217.173.xxx.xxx

2022-07-08 08:13:31 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 621XL-P4U4P-JZ5JE-BEBBU-DP8OX-KHYID

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validate>



**Årsregnskap 2021
for
Johan Vinje Eiendom A/S**

Organisasjonsnr. 917207003

Utarbeidet av:

Bachke & Co. A/S
Autorisert regnskapsførerselskap
Fjordgata 11
7010 TRONDHEIM
Organisasjonsnr. 910518488



Johan Vinje Eiendom A/S

Årsmelding 2021

Virksomhetens art

Selskapets eiendomsmasse i Tromsø er fullt utleid. Leieforhold har fulgt inngåtte kontrakter.

Det er i løpet av året foretatt løpende vedlikehold på driftseiendommene.

Eiendommene anses som godt vedlikeholdt.

Administrasjonstjenester kjøpes fra morselskapet. Selskapet benytter eksternt regnskapsfører.

Den totale eiendomsmassen utgjør 2.575 kvm.

Utvikling i resultat og stilling

	2021	2020
Driftsinntekter	2 083 506	2 050 381
Driftsresultat	1 683 437	1 569 666
Årsresultat	1 325 280	1 238 436
	31.12.2021	31.12.2020
Balansesum	3 378 286	4 331 066
Egenkapital	1 643 468	1 621 442
Egenkapitalprosent	48,6%	37,4

Driftsinntektene i selskapet endret seg fra 2 050 381 kr i fjor til 2 083 506 kr i år, en økning på 1,6 %. Årsresultatet ble 1 325 280 kr. mot 1 238 436 kr i fjor, en økning på 7,0 %.

Det har ikke inntruffet andre forhold etter regnskapsårets slutt som har betydning for regnskapet.

Årsregnskapet gir en rettvise oversikt over utviklingen i foretaket, for resultatet i regnskapsåret og stillingen ved regnskapsårets slutt.

Fortsatt drift

Årsoppgjøret er avlagt under forutsetning om fortsatt drift. Til grunn for antagelsen ligger at selskapet har kontrakt med leietaker om fortsatt leie av bygningsmassen. Likviditeten er god.

Forsknings- og utviklingsaktiviteter

Selskapet driver ikke med FoU-aktiviteter, og har ikke hatt slike aktiviteter i regnskapsåret.

Arbeidsmiljø og personale, likestilling mellom kjønnene

Selskapet har ingen ansatte og har heller ikke hatt ansatte i regnskapsåret. Styret består av 1 kvinne og 1 mann.

Miljørapport

Det er ingen forhold ved selskapets virksomhet som har påvirkning på det ytre miljø.



Johan Vinje Eiendom A/S

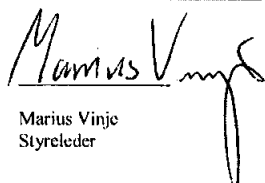
Årsmelding 2021

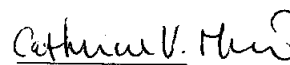
Årsresultat og disponering av årsoverskudd

Styret foreslår følgende disponering av årsoverskuddet, som er på kr 1 325 280:

Avgitt konsernbidrag	1 303 254
Overføring annen egenkapital	22 026
Totalt	1 325 280

TRONDHEIM den 31/5 2022


Marius Vinje
Styreleder


Cathrine Vinje Muri
Nestleder



Johan Vinje Eiendom A/S

Resultatregnskap

	Note	2021	2020
DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER			
Driftsinntekter			
Annen driftsinntekt	1	2 083 506	2 050 381
Sum driftsinntekter		2 083 506	2 050 381
Driftskostnader			
Avskrivning på varige driftsmidler	2	50 706	50 706
Annen driftskostnad	3	349 364	430 009
Sum driftskostnader		400 069	480 714
DRIFTSRESULTAT		1 683 437	1 569 666
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Finansinntekter			
Annen renteinntekt		7 842	10 139
Annen finansinntekt		7 849	7 931
Sum finansinntekter		15 691	18 070
Finanskostnader			
Annen rentekostnad		51	0
Sum finanskostnader		51	0
NETTO FINANSPOSTER		15 640	18 070
ORDINÆRT RES. FØR SKATTEKOSTNAD		1 699 077	1 587 737
Skattekostnad på ordinært resultat	4	373 797	349 301
ORDINÆRT RESULTAT		1 325 280	1 238 436
ÅRSRESULTAT		1 325 280	1 238 436
OVERF. OG DISPONERINGER			
Avgitt konsernbidrag		1 303 254	1 212 380
Overføringer annen egenkapital	5	22 026	26 056
SUM OVERF. OG DISP.		1 325 280	1 238 436

Årsregnskap for Johan Vinje Eiendom A/S

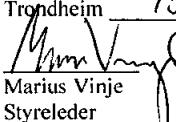
Organisasjonsnr. 917207003

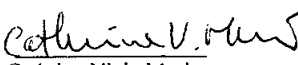


Johan Vinje Eiendom A/S

Balanse pr. 31.12.2021

	Note	31.12.2021	31.12.2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	6	153 042	159 255
Sum immaterielle eiendeler		153 042	159 255
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2	994 119	1 044 825
Sum varige driftsmidler		994 119	1 044 825
SUM ANLEGGSMIDLER		1 147 161	1 204 080
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Fordringer på konsernselskap	7	2 145 839	3 064 018
Andre kortsiktige fordringer		85 286	62 969
Sum fordringer		2 231 125	3 126 987
SUM OMLØPSMIDLER		2 231 125	3 126 987
SUM EIENDELER		3 378 286	4 331 066
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	5	696 300	696 300
Sum innskutt egenkapital		696 300	696 300
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	5	947 168	925 142
Sum opptjent egenkapital		947 168	925 142
SUM EGENKAPITAL		1 643 468	1 621 442
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		67 231	67 287
Kortsiktig gjeld til konsernselskap		1 667 588	2 642 338
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 734 819	2 709 625
SUM GJELD		1 734 819	2 709 625
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 378 286	4 331 066

Trondheim ^{31/5} 2022

Marius Vinje
Styreleder


Cathrine Vinje Muri
Daglig leder



Johan Vinje Eiendom A/S

Noter 2021

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk. Selskapet har videre fulgt relevante bestemmelser i Norsk Regnskaps Standard utarbeidet av Norsk Regnskaps Stiftelse.

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter siste dag i regnskapsåret, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi (Laveste verdis prinsipp).

Anleggsmidler og langsiktig gjeld

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk for virksomheten. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler føres opp i balansen og avskrives over driftsmidlets forventede økonomiske levetid. Varige driftsmidler nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som forventes ikke å være av forbigående art. Nedskrivninger blir reversert når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger finnes å være til stede. Langsiktige lån balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Bankinnskudd og kontanter

Bankinnskudd, kontanter ol. inkluderer kontanter, bankinnskudd og andre betalingsmidler med forfallsdato som er kortere enn tre måneder fra anskaffelse.

Vedlikehold / påkostning

Utgifter som påløper for å opprettholde eiendommenes kvalitetsnivå, kostnadsføres når de påløper. Utgifter som påløper for å bringe eiendommen tilbake til standarden ved vårt kjøp av eiendommen (tatt hensyn til bygningsteknisk utvikling fram til i dag) kostnadsføres direkte. Utgifter som representerer en standardheving av eiendommen ut over standarden ved vårt kjøp, tillegges kostpris, dvs. balanseføres.

Inntektsføring

Inntektene regnskapsføres når de er opptjent. Dette skjer når tjenesten er ytet.

Inntektene regnskapsføres med verdien av vederlaget på transaksjonstidspunktet.

Garanti- og serviceforpliktelser mv

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

Fordringer

Kundefordringer føres opp i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til påregnelig tap. Avsetning til påregnelig tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Andre fordringer er også gjenstand for en tilsvarende vurdering.

Noter for Johan Vinje Eiendom A/S

Organisasjonsnr. 917207003



Johan Vinje Eiendom A/S

Noter 2021

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter periodens betalbare skatt som blir utlignet og forfaller til betaling i neste regnskapsår i tillegg til endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med skattesatsen ved utgangen av regnskapsåret (22 %) på grunnlag av skattereduserende og skatteøkende midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier. I beregningen er det også medtatt ligningsmessig framførbart underskudd ved regnskapsårets utgang. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført.

Eventuell utsatt skatt på merverdier i forbindelse med oppkjøp av datterselskap blir ikke utlignet.

Pensjonsforpliktelser

Selskapet har ingen ansatte og har derfor ikke tegnet noen pensjonsforsikring.

Note 1 - Annen driftsinntekt

All leieinntekt er relatert til utleie i Tromsø.

Note 2 - Avskrivning på varige driftsmidler

	Avskrivningstablå
	Tomter, bygninger og annen fast eiendom
Anskaffelseskost pr. 1/1	1 098 057
Anskaffelseskost pr. 31/12	1 098 057
Akk. av/nedskr. pr 1/1	253 234
+ Ordinære avskrivninger	50 706
Akk. av/nedskr. pr. 31/12	303 939
Balanseført verdi pr 31/12	794 118
Prosentats for ord. avskr.	2-10
Tomter	200 000

Avskrivningsplan 25 år for tilbygg og 10 år for fast teknisk installasjoner. Bygningene i Tromsø står på eid grunn. Tomter avskrives ikke.

Note 3 - Annen driftskostnad

Ordinært revisjonshonorar for 2021 utgjør kr 11 000,- ekskl. mva.
Det har ikke vært kostnader for godtgjørelse til revisor for andre tjenester for 2021.
Reparasjon og vedlikehold bygning og utstyr utgjør kr 102 986,- ekskl.mva.

Noter for Johan Vinje Eiendom A/S

Organisasjonsnr. 917207003



Johan Vinje Eiendom A/S

Noter 2021

Note 4 - Skattekostnad på ordinært resultat

Spesifikasjon av årets skattegrunnlag:	2021
Resultat før skattekostnader	1 699 077
Endring i midlertidige forskjeller	-28 239
Ytet konsernbidrag	1 670 838
Inntekt	0
Spesifikasjon av årets skattekostnad:	2021
Beregnet skatt av årets resultat	367 584
= Sum betalbar skatt	367 584
+ endring i utsatt skattefordel	6 213
= Ordinær skattekostnad	373 797
Betalbar skatt i balansen består av:	
Beregnet skatt av årets resultat	367 584
+/- effekt av skatt på konsernbidrag	-367 584
= Betalbar skatt i balansen	0

Note 5 - Selskapskapital

Selskapet har 13926 aksjer hver pålydende kr 50, samlet aksjekapital utgjør kr 696 300. Selskapet består bare av aksjeklasse A.

Selskapets har kun en eier som også har 100% stemmeandel.

Aksjonærens navn	Antall aksjer
Johan Vinje AS	13 926

Selskapet inngår i konsernregnskapet til Johan Vinje AS som har forretningskontor i Trondheim.

Konsernregnskapet kan fås hos morselskapet.

	Aksjekapital / selskapskapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr 1.1.	696 300	925 142	1 621 442
Tilført fra årsresultat		22 026	22 026
Pr 31.12.	696 300	947 168	1 643 468

Noter for Johan Vinje Eiendom A/S

Organisasjonsnr. 917207003



Johan Vinje Eiendom A/S

Noter 2021

Note 6 - Utsatt skattefordel

Midlertidige forskjeller og balanseført utsatt skatt

	2021	2020
+ Driftsmidler inkl. goodwill	-695 648	-723 887
Sum negative skatteøkende forskjeller	695 648	723 887
Grunnlag for beregning av utsatt skatt / skattefordel	-695 648	-723 887
Balanseført utsatt skattefordel	153 042	159 255

Note 7 - Fordringer på konsernselskap

Fordringer og gjeld til konsernselskaper inngår med følgende beløp i regnskapspostene:

	2021	2020
Fordringer		
Andre kortsiktige fordringer	2 145 839	3 064 018
Sum fordringer	2 145 839	3 064 018
Gjeld		
Årets avsatte konsernbidrag	1 670 838	1 554 333
Annen kortsiktig gjeld	-3 250	1 088 005
Sum gjeld	1 667 588	2 642 338

Selskapet kjøper administrasjonstjenester fra Johan Vinje AS. For disse tjenestene er det kostnadsført kr 56 744,- for 2021.

Selskapet har en konsernkontoavtale med Danske Bank A/S hvor det enkelte selskap er solidarisk ansvarlig. Teknisk sett innebærer konsernkontosystemet en rett for de deltakende selskaper i konsernet til felles å utnytte innvilget kreditt og selskapenes innestående midler.

Morselskapet har en trekkrettighet på tilsammen 12 mill. kroner ut over konsernselskapenes innestående midler. Ved årsskiftet var det ikke denne rettigheten benyttet.

Trekkrettigheten er sikret med pant i Styrermannsgt. 6, gnr.439, bnr 49 i Trondheim.