



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 916 803 133
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: VANNKANTEN EIENDOM AS
Forretningsadresse: Kirkegata 3
4006 STAVANGER

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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 Sandvik
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.06.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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, 09.07.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		13 334	
Annen driftsinntekt		4 189 510	3 619 828
Sum inntekter		4 202 844	3 619 828
Kostnader			
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	88 330	76 196
Annen driftskostnad	2	1 726 315	1 766 796
Sum kostnader		1 814 645	1 842 993
Driftsresultat		2 388 199	1 776 836
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		3 822	962
Sum finansinntekter		3 822	962
Rentekostnad til foretak i samme konsern		1 492 322	
Annen rentekostnad		1 165 700	1 650 505
Sum finanskostnader		2 658 023	1 650 505
Netto finans		-2 654 201	-1 649 543
Ordinært resultat før skattekostnad		-266 002	127 293
Skattekostnad på resultat	3	-56 552	28 272
Ordinært resultat etter skattekostnad		-209 450	99 021
Årsresultat	4	-209 450	99 021
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-209 450	99 021
Totalresultat		-209 450	99 021
Overføringer og disponeringer			
Avgitt konsernbidrag			161 609
Overført fra annen egenkapital		-209 450	-62 588



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Sum overføringer og disponeringer		-209 450	99 021



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	3	50 282	30 558
Sum immaterielle eiendeler		50 282	30 558
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	1, 5	84 240 752	84 240 752
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	1	63 600	131 500
Sum varige driftsmidler	1	84 304 352	84 372 252
Sum anleggsmidler		84 354 634	84 402 810
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		30 000	89 143
Andre kortsiktige fordringer		55 563	16 125
Konsernfordringer	6	167 402	
Sum fordringer		252 965	105 268
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		2 360 751	1 226 241
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 360 751	1 226 241
Sum omløpsmidler		2 613 716	1 331 508
SUM EIENDELER		86 968 350	85 734 318
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7	6 330 000	6 330 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Beholdning av egne aksjer	7		
Overkurs		25 400 574	25 270 000
Sum innskutt egenkapital		31 730 574	31 600 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		62 714	272 164
Sum opptjent egenkapital		62 714	272 164
Sum egenkapital	4	31 793 288	31 872 164
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	3		
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5		51 861 000
Sum annen langsiktig gjeld			51 861 000
Sum langsiktig gjeld		0	51 861 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		17 509	15 013
Betalbar skatt	3		
Kortsiktig konserngjeld	5, 6	54 989 942	1 468 270
Annen kortsiktig gjeld		167 610	517 872
Sum kortsiktig gjeld		55 175 062	2 001 155
Sum gjeld		55 175 062	53 862 155
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		86 968 350	85 734 318
POSTER UTENOM BALANSEN			
Garantistillelser	5		
Pantstillelser	5	180 000 000	85 500 000



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 574400

Enheten

Organisasjonsnummer: 916 803 133
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: VANNKANTEN EIENDOM AS
Forretningsadresse: Strandsvingen 14
4032 STAVANGER

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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 Sandvik
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.06.2024

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 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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, 04.07.2024

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: 916 803 133
VANNKANTEN EIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		13 334	
Annen driftsinntekt		4 189 510	3 619 828
Sum inntekter		4 202 844	3 619 828
Kostnader			
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	88 330	76 196
Annen driftskostnad	2	1 726 315	1 766 796
Sum kostnader		1 814 645	1 842 993
Driftsresultat		2 388 199	1 776 836
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		3 822	962
Sum finansinntekter		3 822	962
Rentekostnad til foretak i samme konsern		1 492 322	
Annen rentekostnad		1 165 700	1 650 505
Sum finanskostnader		2 658 023	1 650 505
Netto finans		-2 654 201	-1 649 543
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på resultat	3	-56 552	28 272
Ordinært resultat etter skattekostnad		-209 450	99 021
Årsresultat	4	-209 450	99 021
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-209 450	99 021
Totalresultat		-209 450	99 021
Overføringer og disponeringer			
Avgitt konsernbidrag			161 609
Overført fra annen egenkapital		-209 450	-62 588
Sum overføringer og disponeringer		-209 450	99 021



Organisasjonsnr: 916 803 133
VANNKANTEN EIENDOM AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel	3	50 282	30 558
Sum immaterielle eiendeler		50 282	30 558

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger o.a.

fast eiendom	1, 5	84 240 752	84 240 752
--------------	------	------------	------------

Driftsløsøre, inventar o.

a. utstyr	1	63 600	131 500
-----------	---	--------	---------

Sum varige driftsmidler	1	84 304 352	84 372 252
--------------------------------	----------	-------------------	-------------------

Sum anleggsmidler		84 354 634	84 402 810
--------------------------	--	-------------------	-------------------

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer		30 000	89 143
-----------------	--	--------	--------

Andre kortsiktige

fordringer		55 563	16 125
------------	--	--------	--------

Konsernfordringer	6	167 402	
-------------------	---	---------	--

Sum fordringer		252 965	105 268
-----------------------	--	----------------	----------------

Bankinnskudd, kontanter

og lignende

Bankinnskudd, kontanter o.			
----------------------------	--	--	--

l.		2 360 751	1 226 241
----	--	-----------	-----------

Sum bankinnskudd,			
--------------------------	--	--	--

kontanter og lignende		2 360 751	1 226 241
------------------------------	--	------------------	------------------

Sum omløpsmidler		2 613 716	1 331 508
-------------------------	--	------------------	------------------

SUM EIENDELER		86 968 350	85 734 318
----------------------	--	-------------------	-------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital	7	6 330 000	6 330 000
--------------	---	-----------	-----------

Beholdning av egne aksjer	7		
---------------------------	---	--	--

Overkurs		25 400 574	25 270 000
----------	--	------------	------------

Sum innskutt egenkapital		31 730 574	31 600 000
---------------------------------	--	-------------------	-------------------

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital		62 714	272 164
-------------------	--	--------	---------



Sum opptjent egenkapital		62 714	272 164
Sum egenkapital	4	31 793 288	31 872 164
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	3		
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	5		51 861 000
Sum annen langsiktig gjeld			51 861 000
Sum langsiktig gjeld		0	51 861 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		17 509	15 013
Betalbar skatt	3		
Kortsiktig konserngjeld	5, 6	54 989 942	1 468 270
Annen kortsiktig gjeld		167 610	517 872
Sum kortsiktig gjeld		55 175 062	2 001 155
Sum gjeld		55 175 062	53 862 155
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		86 968 350	85 734 318
POSTER UTENOM BALANSEN			
Garantistillelser	5		
Pantstillelser	5	180 000 000	85 500 000



Organisasjonsnr: 916 803 133
VANNKANTEN EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

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.



Årsregnskap 2023 Vannkanten Eiendom AS

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet
Revisjonsberetning

Org.nr.: 916 803 133



Resultatregnskap Vannkanten Eiendom AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2023	2022
Salgsinntekt		13 334	0
Annen driftsinntekt		4 189 510	3 619 828
Sum driftsinntekter		4 202 844	3 619 828
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	88 330	76 196
Annen driftskostnad	2	1 726 315	1 766 796
Sum driftskostnader		1 814 645	1 842 993
Driftsresultat		2 388 199	1 776 836
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		3 822	962
Rentekostnad til foretak i samme konsern		1 492 322	0
Annen rentekostnad		1 165 700	1 650 505
Resultat av finansposter		-2 654 201	-1 649 543
Resultat før skattekostnad		-266 002	127 293
Skattekostnad på resultat	3	-56 552	28 272
Resultat		-209 450	99 021
Årsresultat	4	-209 450	99 021
Overføringer			
Avsatt konsernbidrag		0	161 609
Overført fra annen egenkapital		209 450	62 588
Sum overføringer		-209 450	99 021



Balanse Vannkanten Eiendom AS

Eiendeler	Note	2023	2022
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	3	50 282	30 558
Sum immaterielle eiendeler		50 282	30 558
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	1, 5	84 240 752	84 240 752
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	1	63 600	131 500
Sum varige driftsmidler	1	84 304 352	84 372 252
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		84 354 634	84 402 810
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		30 000	89 143
Andre kortsiktige fordringer		55 563	16 125
Konsemfordringer	6	167 402	0
Sum fordringer		252 965	105 268
Bankinnskudd, kontanter o.l.		2 360 751	1 226 241
Sum omløpsmidler		2 613 716	1 331 508
Sum eiendeler		86 968 350	85 734 318



Balanse Vannkanten Eiendom AS

Egenkapital og gjeld	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7	6 330 000	6 330 000
Overkurs		25 400 574	25 270 000
Sum innskutt egenkapital		31 730 574	31 600 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		62 714	272 164
Sum opptjent egenkapital		62 714	272 164
Sum egenkapital	4	31 793 288	31 872 164
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	0	51 861 000
Sum annen langsiktig gjeld		0	51 861 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		17 509	15 013
Konsemgjeld	5, 6	54 989 942	1 468 270
Annen kortsiktig gjeld		167 610	517 872
Sum kortsiktig gjeld		55 175 062	2 001 155
Sum gjeld		55 175 062	53 862 155
Sum egenkapital og gjeld		86 968 350	85 734 318
Pantstillelser	5	180 000 000	85 500 000

Stavanger, 18.06.2024
Styret i Vannkanten Eiendom AS

Marius Sandvik
styreleder



Regnskapsprinsipper

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

Driftsinntekter

Leieinntekter opp tjenes og resultatføres i takt med utleieperioden. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres/utføres.

Skatt

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

Klassifisering og vurdering av anleggsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmiddelets forventede økonomiske levetid. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmiddelets kostpris og avskrives i takt med driftsmiddelet. Dersom gjennvinnbart beløp av driftsmiddelet er lavere enn balanseført verdi foretas nedskrivning til gjennvinnbart beløp. Gjennvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdien av de fremtidige kontantstrømmene som eiendelen vil generere.

Selskapet har vurdert leilighetenes levetid og økonomiske verdi. Leilighetene er utleide med vedlikeholdsansvar på leietaker. Norsk pengepolitikk er styrt etter et inflasjonsmål og all boligprispolitikk tilsier at leiligheter vil stige i pris over lengre tidsperioder. Den økonomiske levetiden er satt til 50 år og restverdien er satt lik kostpris. Dette gir årlige avskrivninger på kr 0,-. Leilighetene er bokførte til anskaffelseskost.

Klassifisering og vurdering av omløpsmidler

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

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.



Note 1 Anleggsmidler

	Bygninger og tomter	Driftsløsøre, inventar ol.	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.23	84 240 752	324 137	84 564 889
+ Tilgang kjøpte driftsmidler		20 430	20 430
= Anskaffelseskost 31.12.23	84 240 752	344 567	84 585 319
Akkumulerte avskrivninger 31.12.23		280 967	280 967
= Bokført verdi 31.12.23	84 240 752	63 600	84 304 352
Årets ordinære avskrivninger		88 330	88 330
Økonomisk levetid		3-5 år	

Note 2 Lønnskostnader og ytelser, godtgjørelser til daglig leder, styret og revisor

Selskapet har i 2023 ansatt 0 årsverk.

Revisor

Kostnadsført revisjonshonorar for 2023 utgjør kr 96 400 inkl. mva.
I tillegg kommer honorar for andre tjenester med kr 0 inkl. mva.

Note 3 Skatt

Årets skattegrunnlag	2023	2022	
Betalbar skatt	0	45 582	
Endring i utsatt skatt	-56 552	-17 310	
Sum skattekostnad	-56 552	28 272	
Beregning av årets skattegrunnlag:	2023	2022	
Ordinært resultat før skattekostnad	-266 002	127 293	
Permanente forskjeller	8 944	1 217	
Endring i midlertidige forskjeller	89 656	78 681	
Mottatt konsemlbidrag	167 402	0	
Avgitt konsernbidrag	0	-207 191	
Årets skattegrunnlag	0	0	
Betalbar skatt i balansen:	2023	2022	
Betalbar skatt på årets resultat	-36 828	45 582	
Betalbar skatt på mottatt konsemlbidrag	36 828	0	
Betalbar skatt på avgitt konsemlbidrag	0	-45 582	
Sum betalbar skatt i balansen	0	0	
Oversikt over midlertidige forskjeller:	2023	2022	Endring
Varige driftsmidler	-113 778	-63 218	50 560
Fordringer	-114 776	-75 681	39 096
Sum	-228 555	-138 898	89 656
Sum	-228 555	-138 898	89 656
Utsatt skattefordel (22 %)	-50 282	-30 558	19 724



Note 4 Egenkapital

	Aksje- kapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum
Pr. 31.12.2022	6 330 000	25 270 000	272 164	31 872 164
Pr. 01.01.2023	6 330 000	25 270 000	272 164	31 872 164
Årets underskudd			-209 450	-209 450
Konsembidrag mottatt		130 574		130 574
Pr. 31.12.2023	6 330 000	25 400 574	62 714	31 793 288

Note 5 Pantstillelser og garantier

	31.12.2023	31.12.2022
Pantsikret gjeld, pantstillelser og garantier		
Langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	0	51 861 000
Gjeld bankkontokonsernordning	54 989 942	0
1. prioritet pant i gnr. 54, bnr. 1060, snr. 64, 68, 71, 72, 80, 82, 83,85, 102 og 109	90 000 000	0
1. prioritet pant i gnr. 54, bnr. 1060, snr. 100, 116, 122, 124, 125, 126 og 127, gnr. 55, bnr. 301, snr. 104, gnr. 56, bnr. 232, snr. 20 og gnr. 54, bnr. 1069, snr. 27	90 000 000	85 500 000
Regnskapsført verdi av pantsikrede eiendeler		
Leiligheter	84 240 752	84 240 752
Sum	84 240 752	84 240 752

Note 6 Mellomværende med selskap i samme konsern

	2023	2022
Fordringer		
Andre kortsiktige fordringer konsern	167 402	0
Sum	167 402	0
Gjeld		
Annen kortsiktig gjeld konsern	54 989 942	1 468 270
Sum	54 989 942	1 468 270

Konsernet har satt opp en konsernkontoordning i Nordea gjennom Bay Capital AS, som innlemmer selskapene Bay Capital AS, Bay USA AS, Sandviks Investering AS, Eiendomsselskapet Sandvik AS, Strandsvingen Eiendom AS og Vannkanten Eiendom AS. Positive/negative beløp på bankkontoer som inngår i bankkontokonsernordningen er presentert som bankinnskudd/gjeld til kredittinstitusjon i Bay Capital AS og som kortsiktig konsernfordring/ konserngjeld i de andre selskapene som inngår i bankkontokonsernordningen.

Selskapets eiendommer inngår som sikkerhet i konsernkontoordningen.

Selskapene som inngår/deltar i konsernkontoordningen er solidarisk ansvarlig for eventuelle trekk i ordningen.



Note 7 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Vannkanten Eiendom AS pr. 31.12 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	100	63 300,0	6 330 000
Sum	100		6 330 000

Eierstruktur

Aksjonærer i % pr. 31.12:

	Ordinære	Eierandel
Eiendomsselskapet Sandvik AS	100	100,0

Styreleder, Marius Sandvik, eier indirekte 24,78 % gjennom selskapet Norsk Handel Holding AS.



Building a better
working world

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Vassbotnen 11a Forus, 4313 Sandnes
Postboks 8015, 4068 Stavanger

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Vannkanten Eiendom AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Vannkanten Eiendom AS som består av balanse per 31. desember 2023, 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 et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og *International Code of Ethics for Professional Accountants* (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller 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 med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike selskapet eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

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 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 skyldes misligheter eller feil og 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.

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 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



Building a better
working world

- høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll.
 - evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
 - konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil 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 frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke kan fortsette driften.
 - evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Stavanger, 26. juni 2024
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Jan Kvalvik
statsautorisert revisor

Pennneo document key: KHJME-AUK1W-ETSZ3-OOP6D-C87QN-ETWUQ



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."

Kvalvik, Jan

Statsautorisert revisor

På vegne av: EY

Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-497669

IP: 145.62.xxx.xxx

2024-06-26 15:22:30 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: KHJME-AUK1W-ET5Z3-OOP6D-C87QN-E1WUQ

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 2023

Vannkanten Eiendom AS

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet
Revisjonsberetning

Org.nr.: 916 803 133



Resultatregnskap Vannkanten Eiendom AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2023	2022
Salgsinntekt		13 334	0
Annen driftsinntekt		4 189 510	3 619 828
Sum driftsinntekter		4 202 844	3 619 828
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	88 330	76 196
Annen driftskostnad	2	1 726 315	1 766 796
Sum driftskostnader		1 814 645	1 842 993
Driftsresultat		2 388 199	1 776 836
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		3 822	962
Rentekostnad til foretak i samme konsern		1 492 322	0
Annen rentekostnad		1 165 700	1 650 505
Resultat av finansposter		-2 654 201	-1 649 543
Resultat før skattekostnad		-266 002	127 293
Skattekostnad på resultat	3	-56 552	28 272
Resultat		-209 450	99 021
Årsresultat	4	-209 450	99 021
Overføringer			
Avsatt konsernbidrag		0	161 609
Overført fra annen egenkapital		209 450	62 588
Sum overføringer		-209 450	99 021



Balanse
Vannkanten Eiendom AS

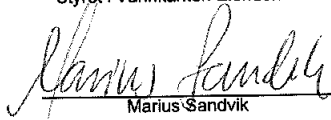
Eiendeler	Note	2023	2022
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	3	50 282	30 558
Sum immaterielle eiendeler		50 282	30 558
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	1, 5	84 240 752	84 240 752
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	1	63 600	131 500
Sum varige driftsmidler	1	84 304 352	84 372 252
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		84 354 634	84 402 810
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		30 000	89 143
Andre kortsiktige fordringer		55 563	16 125
Konsernfordringer	6	167 402	0
Sum fordringer		252 965	105 268
Bankinnskudd, kontanter o.l.		2 360 751	1 226 241
Sum omløpsmidler		2 613 716	1 331 508
Sum eiendeler		86 968 350	85 734 318



Balanse
Vannkanten Eiendom AS

Egenkapital og gjeld	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7	6 330 000	6 330 000
Overkurs		25 400 574	25 270 000
Sum innskutt egenkapital		31 730 574	31 600 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		62 714	272 164
Sum opptjent egenkapital		62 714	272 164
Sum egenkapital	4	31 793 288	31 872 164
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	0	51 861 000
Sum annen langsiktig gjeld		0	51 861 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		17 509	15 013
Konsemgjeld	5, 6	54 989 942	1 468 270
Annen kortsiktig gjeld		167 610	517 872
Sum kortsiktig gjeld		55 175 062	2 001 155
Sum gjeld		55 175 062	53 862 155
Sum egenkapital og gjeld		86 968 350	85 734 318
Pantstillelser	5	180 000 000	85 500 000

Stavanger, 18.06.2024
Styret i Vannkanten Eiendom AS


Marius Sandvik
styreleder



Regnskapsprinsipper

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

Driftsinntekter

Leieinntekter opptjenes og resultatføres i takt med utleieperioden. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres/utføres.

Skatt

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

Klassifisering og vurdering av anleggsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmiddelets forventede økonomiske levetid. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmiddelets kostpris og avskrives i takt med driftsmiddelet. Dersom gjennvinnbart beløp av driftsmiddelet er lavere enn balanseført verdi foretas nedskrivning til gjennvinnbart beløp. Gjennvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdien av de fremtidige kontantstrømmene som eiendelen vil generere.

Selskapet har vurdert leilighetenes levetid og økonomiske verdi. Leilighetene er utleide med vedlikeholdsansvar på leietaker. Norsk pengepolitikk er styrt etter et inflasjonsmål og all boligprispolitikk tilsier at leiligheter vil stige i pris over lengre tidsperioder. Den økonomiske levetiden er satt til 50 år og restverdien er satt lik kostpris. Dette gir årlige avskrivninger på kr 0,-. Leilighetene er bokførte til anskaffelseskost.

Klassifisering og vurdering av omløpsmidler

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

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.



Note 1 Anleggsmidler

	Bygninger og tomter	Driftsløsøre, inventar ol.	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.23	84 240 752	324 137	84 564 889
+ Tilgang kjøpte driftsmidler		20 430	20 430
= Anskaffelseskost 31.12.23	84 240 752	344 567	84 585 319
Akkumulerte avskrivninger 31.12.23		280 967	280 967
= Bokført verdi 31.12.23	84 240 752	63 600	84 304 352
Årets ordinære avskrivninger		88 330	88 330
Økonomisk levetid		3-5 år	

Note 2 Lønnskostnader og ytelser, godtgjørelser til daglig leder, styret og revisor

Selskapet har i 2023 ansatt 0 årsverk.

Revisor

Kostnadsført revisjonshonorar for 2023 utgjør kr 96 400 inkl. mva.
I tillegg kommer honorar for andre tjenester med kr 0 inkl. mva.

Note 3 Skatt

Årets skattegrunnlag	2023	2022	
Betalbar skatt	0	45 582	
Endring i utsatt skatt	-56 552	-17 310	
Sum skattekostnad	-56 552	28 272	
Beregning av årets skattegrunnlag:	2023	2022	
Ordinært resultat før skattekostnad	-266 002	127 293	
Permanente forskjeller	8 944	1 217	
Endring i midlertidige forskjeller	89 656	78 681	
Mottatt konsernbidrag	167 402	0	
Avgitt konsernbidrag	0	-207 191	
Årets skattegrunnlag	0	0	
Betalbar skatt i balansen:	2023	2022	
Betalbar skatt på årets resultat	-36 828	45 582	
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	36 828	0	
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	0	-45 582	
Sum betalbar skatt i balansen	0	0	
Oversikt over midlertidige forskjeller:	2023	2022	Endring
Våge driftsmidler	-113 778	-63 218	50 560
Fordringer	-114 776	-75 681	39 096
Sum	-228 555	-138 898	89 656
Sum	-228 555	-138 898	89 656
Utsatt skattefordel (22 %)	-50 282	-30 558	19 724



Note 4 Egenkapital

	Aksje- kapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum
Pr. 31.12.2022	6 330 000	25 270 000	272 164	31 872 164
Pr. 01.01.2023	6 330 000	25 270 000	272 164	31 872 164
Årets underskudd			-209 450	-209 450
Konsernbidrag mottatt		130 574		130 574
Pr. 31.12.2023	6 330 000	25 400 574	62 714	31 793 288

Note 5 Pantstillelser og garantier

	31.12.2023	31.12.2022
Pantsikret gjeld, pantstillelser og garantier		
Langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	0	51 861 000
Gjeld bankkontokonsernordning	54 989 942	0
1. prioritert pant i gnr. 54, bnr. 1060, snr. 64, 68, 71, 72, 80, 82, 83,85, 102 og 109	90 000 000	0
1. prioritert pant i gnr. 54, bnr. 1060, snr. 100, 116, 122, 124, 125, 126 og 127, gnr. 55, bnr. 301, snr. 104, gnr. 56, bnr. 232, snr. 20 og gnr. 54, bnr. 1069, snr. 27	90 000 000	85 500 000
Regnskapsført verdi av pantsikrede eiendeler		
Leligheter	84 240 752	84 240 752
Sum	84 240 752	84 240 752

Note 6 Mellomværende med selskap i samme konsern

	2023	2022
Fordringer		
Andre kortsiktige fordringer konsern	167 402	0
Sum	167 402	0
Gjeld		
Annen kortsiktig gjeld konsern	54 989 942	1 468 270
Sum	54 989 942	1 468 270

Konsernet har satt opp en konsernkontoordning i Nordea gjennom Bay Capital AS, som innlemmer selskapene Bay Capital AS, Bay USA AS, Sandviks Investering AS, Eiendomsselskapet Sandvik AS, Strandsvingen Eiendom AS og Vannkanten Eiendom AS. Positive/negative beløp på bankkontoer som inngår i bankkontokonsernordningen er presentert som bankinnskudd/gjeld til kredittinstitusjon i Bay Capital AS og som kortsiktig konsernfordring/ konserngjeld i de andre selskapene som inngår i bankkontokonsernordningen.

Selskapets eiendommer inngår som sikkerhet i konsernkontoordningen.

Selskapene som inngår/deltar i konsernkontoordningen er solidarisk ansvarlig for eventuelle trekk i ordningen.



Note 7 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Vannkanten Eiendom AS pr. 31.12 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	100	63 300,0	6 330 000
Sum	100		6 330 000

Eierstruktur

Aksjonærer i % pr. 31.12:

	Ordinære	Eierandel
Eiendomsselskapet Sandvik AS	100	100,0

Styreleder, Marius Sandvik, eier indirekte 24,78 % gjennom selskapet Norsk Handel Holding AS.