



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: 31.08.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

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, 22.07.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1	2 050 381	2 014 138
Sum inntekter		2 050 381	2 014 138
Kostnader			
Avskrivning på varige driftsmidler	2	50 706	50 706
Annen driftskostnad	3	430 009	881 389
Sum kostnader		480 714	932 094
Driftsresultat		1 569 666	1 082 044
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		10 139	40 066
Annen finansinntekt		7 931	7 779
Sum finansinntekter		18 070	47 845
Netto finans		18 070	47 845
Ordinært resultat før skattekostnad		1 587 737	1 129 889
Skattekostnad på ordinært resultat	4	349 301	248 576
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 238 436	881 313
Årsresultat		1 238 436	881 313
Årsresultat etter minoritetsinteresser		1 238 436	881 313
Overføringer og disponeringer			
Avgitt konsernbidrag	5	1 212 380	850 901
Overføringer annen egenkapital	6	26 056	30 412
Sum overføringer og disponeringer		1 238 436	881 313



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	7	159 255	166 603
Sum immaterielle eiendeler		159 255	166 603
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2	1 044 825	1 095 530
Sum varige driftsmidler		1 044 825	1 095 530
Sum anleggsmidler		1 204 080	1 262 133
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		62 969	60 423
Konsernfordringer	5	3 064 018	1 701 858
Sum fordringer		3 126 987	1 762 281
Sum omløpsmidler		3 126 987	1 762 281
SUM EIENDELER		4 331 066	3 024 414
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	6	696 300	696 300
Sum innskutt egenkapital		696 300	696 300
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	6	925 142	899 086
Sum opptjent egenkapital		925 142	899 086



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Sum egenkapital		1 621 442	1 595 386
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		67 287	241 374
Kortsiktig konserngjeld	5	2 642 338	1 187 655
Sum kortsiktig gjeld		2 709 625	1 429 028
Sum gjeld		2 709 625	1 429 028
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 331 066	3 024 414



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 827558

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: 31.08.2021

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 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

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, 18.10.2021



Organisasjonsnr: 917 207 003
JOHAN VINJE EIENDOM A/S

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1	2 050 381	2 014 138
Sum inntekter		2 050 381	2 014 138
Kostnader			
Avskrivning på varige driftsmidler	2	50 706	50 706
Annen driftskostnad	3	430 009	881 389
Sum kostnader		480 714	932 094
Driftsresultat		1 569 666	1 082 044
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		10 139	40 066
Annen finansinntekt		7 931	7 779
Sum finansinntekter		18 070	47 845
Netto finans		18 070	47 845
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på ordinært resultat	4	349 301	248 576
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 238 436	881 313
Årsresultat		1 238 436	881 313
Årsresultat etter minoritetsinteresser		1 238 436	881 313
Overføringer og disponeringer			
Avgitt konsernbidrag	5	1 212 380	850 901
Overføringer annen egenkapital	6	26 056	30 412
Sum overføringer og disponeringer		1 238 436	881 313



Organisasjonsnr: 917 207 003
JOHAN VINJE EIENDOM A/S

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	7	159 255	166 603
Sum immaterielle eiendeler		159 255	166 603
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2	1 044 825	1 095 530
Sum varige driftsmidler		1 044 825	1 095 530
Sum anleggsmidler		1 204 080	1 262 133
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		62 969	60 423
Konsernfordringer	5	3 064 018	1 701 858
Sum fordringer		3 126 987	1 762 281
Sum omløpsmidler		3 126 987	1 762 281
SUM EIENDELER		4 331 066	3 024 414
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	6	696 300	696 300
Sum innskutt egenkapital		696 300	696 300
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	6	925 142	899 086
Sum opptjent egenkapital		925 142	899 086
Sum egenkapital		1 621 442	1 595 386
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		67 287	241 374
Kortsiktig konserngjeld	5	2 642 338	1 187 655
Sum kortsiktig gjeld		2 709 625	1 429 028
Sum gjeld		2 709 625	1 429 028



SUM EGENKAPITAL OG GJELD

4 331 066

3 024 414



Organisasjonsnr: 917 207 003
JOHAN VINJE EIENDOM A/S

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

<u>Aksjeklasse</u>	<u>Ant. aksjer</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Bokført verdi</u>
Ordinære aksjer	13926.00	50.00	696300.00

<u>Aksjeeiere - fritekst</u>	<u>Antall</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Aksjeklasse</u>
Johan Vinje AS	13926.00	100.00%	Ordinære aksjer

<u>Sum</u>	<u>Sum antall</u>	<u>Sum eierandel</u>
	13926.00	100.00%

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

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
0.00

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



**Årsregnskap 2020
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 2020

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 morsekskapet. I 2020 har selskapet benyttet ekstern regnskapsfører.

Den totale eiendomsmassen utgjør 2.575 kvm.

Utvikling i resultat og stilling

	2020	2019
Driftsinntekter	2 050 381	2 014 138
Driftsresultat	1 569 666	1 082 044
Årsresultat	1 238 436	881 313
	31.12.2020	31.12.2019
Balansesum	4 331 066	3 024 414
Egenkapital	1 621 442	1 595 386
Egenkapitalprosent	37,4%	52,8

Driftsinntektene i selskapet endret seg fra 2 014 138 kr for til 2 050 381 kr i år, en økning på 1,8 %.
Årsresultatet ble 1 238 436 kr, mot 881 313 kr i for, en økning på 40,5 %.

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

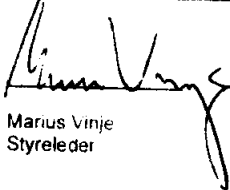
Årsmelding 2020

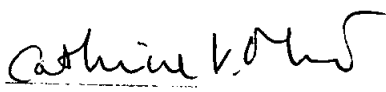
Årsresultat og disponering av arsoverskudd

Styret foreslar følgende disponering av arsoverskuddet som er på kr 1 238 436

Avgitt konsernbidrag	1 212 840
Overføring annen egenkapital	25 596
Totalt	1 238 436

TRONDHEIM den 21/5 2021


Marius Vinje
Styreleder


Cathrine K. Olsen
Styreleder



Johan Vinje Eiendom A/S

Resultatregnskap

	Note	2020	2019
DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER			
Driftsinntekter			
Annen driftsinntekt	1	2 050 381	2 014 138
Sum driftsinntekter		2 050 381	2 014 138
Driftskostnader			
Avskrivning på varige driftsmidler	2	50 706	50 706
Annen driftskostnad	3	430 009	881 389
Sum driftskostnader		480 714	932 094
DRIFTSRESULTAT		1 569 666	1 082 044
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Finansinntekter			
Annen renteinntekt		10 139	40 066
Annen finansinntekt		7 931	7 779
Sum finansinntekter		18 070	47 845
NETTO FINANSPOSTER		18 070	47 845
ORDINÆRT RES. FØR SKATTEKOSTNAD		1 587 737	1 129 889
Skattekostnad på ordinært resultat	4	349 301	248 576
ORDINÆRT RESULTAT		1 238 436	881 313
ÅRSRESULTAT		1 238 436	881 313
OVERF. OG DISPONERINGER			
Avgitt konsernbidrag	5	1 212 380	850 901
Overføringer annen egenkapital	6	26 056	30 412
SUM OVERF. OG DISP.		1 238 436	881 313

Årsregnskap for Johan Vinje Eiendom A/S

Organisasjonsnr. 917207003

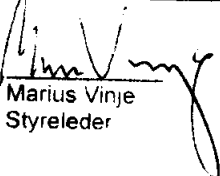


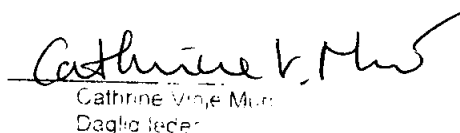
Johan Vinje Eiendom A/S

Balanse pr. 31.12.2020

	Note	31.12.2020	31.12.2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel		70 000	00 000
Sum immaterielle eiendeler		159 255	166 603
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2	1 044 835	1 030 610
Sum varige driftsmidler		1 044 835	1 030 610
SUM ANLEGGSMIDLER		1 204 090	1 262 133
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Fordringer på konsern selskaper	5	2 364 375	2 731 939
Andre kortsiktige fordringer		2 100	4 100
Sum fordringer		2 366 475	2 736 039
SUM OMLØPSMIDLER		3 126 987	1 762 281
SUM EIENDELER		4 331 077	3 024 414
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	6	696 390	696 390
Sum innskutt egenkapital		696 390	696 390
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	6	925 142	399 046
Sum opptjent egenkapital		925 142	399 046
SUM EGENKAPITAL		1 621 532	1 095 436
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		2 160 347	1 640 412
Kortsiktig gjeld til konsernselskaper	5	2 009 525	1 429 028
SUM KORTSIKTIG GJELD		2 009 525	1 429 028
SUM GJELD		2 009 525	1 429 028
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 331 077	3 024 414

Trondheim, 21/5 - 2021


Marius Vinje
Styreleder


Cathrine Vinje Mur
Daglig leder

Årsregnskap for Johan Vinje Eiendom A/S

4 125 871 2021



Johan Vinje Eiendom A/S

Noter 2020

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 2020

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	202 528
+ Ordinære avskrivninger	50 706
Akk. av/nedskr. pr. 31/12	253 234
Balansført verdi pr 31/12	844 824
Prosentsats 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 2020

Note 3 - Annen driftskostnad

Ordinært revisjonshonorar for 2020 utgjør kr 22 500,- eksl. mva.
Det har ikke vært kostnader for godtgjørelse til revisor for andre tjenester for 2020.

Reparasjon og vedlikehold bygning og utstyr utgjør kr 149 114,- eksl. mva.

Note 4 - Skattekostnad på ordinært resultat

Spesifikasjon av årets skattegrunnlag:	2020
Resultat før skattekostnader	1 587 737
Endring i midlertidige forskjeller	-33 404
Ytet konsernbidrag	1 554 333
Inntekt	0

Spesifikasjon av årets skattekostnad:	2020
Beregnet skatt av årets resultat	341 953
= Sum betalbar skatt	341 953
+ endring i utsatt skattefordel	7 348
= Ordinær skattekostnad	349 301

Betalbar skatt i balansen består av:	
Beregnet skatt av årets resultat	341 953
+/- effekt av skatt på konsernbidrag	-341 953
= Betalbar skatt i balansen	0



Johan Vinje Eiendom A/S

Noter 2020

Note 5 - Kortsiktig gjeld til konsernselskap

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

	2020	2019
Fordringer		
Andre kortsiktige fordringer	3 064 018	1 701 858
Andre langsiktige fordringer	0	0
Sum fordringer	3 064 018	1 701 858
Gjeld		
Årets avsatte konsernbidrag	1 554 333	1 090 899
Annen kortsiktig gjeld	1 088 005	96 756
Sum gjeld	2 642 338	1 187 655

Selskapet kjøper administrasjonstjenester fra Johan Vinje AS. For disse tjenestene er det kostnadsført kr 67 520,- for 2020.

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.

Note 6 - 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 Kongensgt 8 i Trondheim.

Konsernregnskapet kan fås hos morselskapet.

	Aksjekapital / selskapskapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr 1.1.	696 300	899 086	1 595 386
Tilført fra årsresultat		26 056	26 056
Pr 31.12.	696 300	925 142	1 621 442

Noter for Johan Vinje Eiendom A/S

Organisasjonsnr. 917207003



Johan Vinje Eiendom A/S

Noter 2020

Note 7 - Utsatt skattefordel

Midlertidige forskjeller og balanseført utsatt skatt

	2020	2019
+ Driftsmidler inkl. goodwill	-723 887	-757 291
Sum negative skatteøkende forskjeller	723 887	757 291
Grunnlag for beregning av utsatt skatt / skattefordel	-723 887	-757 291
Balanseført utsatt skattefordel	159 255	166 603



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

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Johan Vinje Eiendom AS' årsregnskap som viser et overskudd på kr 1 238 436. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noteopplysninger til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2020, 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon.

Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styrets og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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 Dokumentnr: M1EWH-QYMN6-Q4O7T-CZF77-LDQ01-SHYTS



Deloitte.

side 2
Uavhengig revisors beretning -
Johan Vinje Eiendom AS

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål med revisjonen 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og anslår 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 regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av regnskapet, 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 regnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon om årsregnskapet. 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, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet representerer de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Trondheim, 17. juni 2021
Deloitte AS

Morten Alsos
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnr: M1EWH-QYMN-04071-CZFT7-LDQ01-SHYTS



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: 84.52.xxx.xxx

2021-06-18 07:19:52Z



Penneo Dokumentnøkkel: MTEWH-QYMNK-Q407T-CZFT7-LDQ01-SHYTS

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>



Johan Vinje Eiendom A/S

Noter 2020

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 2020

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	202 528
+ Ordinære avskrivninger	50 706
Akk. av/nedskr. pr. 31/12	253 234
Balansført verdi pr 31/12	844 824
Prosentatsats 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 2020

Note 3 - Annen driftskostnad

Ordinært revisjonshonorar for 2020 utgjør kr 22 500,- ekskl. mva.
Det har ikke vært kostnader for godtgjørelse til revisor for andre tjenester for 2020.
Reparasjon og vedlikehold bygning og utstyr utgjør kr 149 114,- ekskl. mva.

Note 4 - Skattekostnad på ordinært resultat

Spesifikasjon av årets skattegrunnlag:	2020
Resultat før skattekostnader	1 587 737
Endring i midlertidige forskjeller	-33 404
Ytet konsernbidrag	1 554 333
Inntekt	0

Spesifikasjon av årets skattekostnad:	2020
Beregnet skatt av årets resultat	341 953
= Sum betalbar skatt	341 953
+ endring i utsatt skattefordel	7 348
= Ordinær skattekostnad	349 301

Betalbar skatt i balansen består av:	
Beregnet skatt av årets resultat	341 953
+/- effekt av skatt på konsernbidrag	-341 953
= Betalbar skatt i balansen	0

Note 5 - Kortsiktig gjeld til konsernselskap

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

	2020	2019
Fordringer		
Andre kortsiktige fordringer	3 064 018	
1 701 858		
Andre langsiktige fordringer	0	0
Sum fordringer	3 064 018	1 701 858
Gjeld		
Årets avsatte konsernbidrag	1 554 333	1 090 899

Noter for Johan Vinje Eiendom A/S

Organisasjonsnr. 917207003



Johan Vinje Eiendom A/S

Noter 2020

Annen kortsiktig gjeld	1 088 005	96 756
Sum gjeld	2 642 338	1 187 655

Selskapet kjøper administrasjonstjenester fra Johan Vinje AS. For disse tjenestene er det kostnadsført kr 67 520,- for 2020.

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.

Note 6 - 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 Kongensgt 8 i Trondheim.

Konsernregnskapet kan fås hos morselskapet.

	Aksjekapital / selskapskapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr 1.1.	696 300	899 086	1 595 386
Tilført fra årsresultat		26 056	26 056
Pr 31.12.	696 300	925 142	1 621 442

Note 7 - Utsatt skattefordel

Midlertidige forskjeller og balanseført utsatt skatt

	2020	2019
+ Driftsmidler inkl. goodwill	-723 887	-757 291
Sum negative skatteøkende forskjeller	723 887	757 291

Noter for Johan Vinje Eiendom A/S

Organisasjonsnr. 917207003



Johan Vinje Eiendom A/S

Noter 2020

Grunnlag for beregning av utsatt skatt / skattefordel	-723 887	-757 291
Balanseført utsatt skattefordel	159 255	166 603



Johan Vinje Eiendom A/S

Resultatregnskap

	Note	2020	2019
DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER			
Driftsinntekter			
Annen driftsinntekt	1	2 050 381	2 014 138
Sum driftsinntekter		2 050 381	2 014 138
Driftskostnader			
Avskrivning på varige driftsmidler	2	50 706	50 706
Annen driftskostnad	3	430 009	881 389
Sum driftskostnader		480 714	932 094
DRIFTSRESULTAT		1 569 666	1 082 044
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Finansinntekter			
Annen renteinntekt		10 139	40 066
Annen finansinntekt		7 931	7 779
Sum finansinntekter		18 070	47 845
NETTO FINANSPOSTER		18 070	47 845
ORDINÆRT RES. FØR SKATTEKOSTNAD		1 587 737	1 129 889
Skattekostnad på ordinært resultat	4	349 301	248 576
ORDINÆRT RESULTAT		1 238 436	881 313
ÅRSRESULTAT		1 238 436	881 313
OVERF. OG DISPONERINGER			
Avgitt konsernbidrag	5	1 212 380	850 901
Overføringer annen egenkapital	6	26 056	30 412
SUM OVERF. OG DISP.		1 238 436	881 313



Johan Vinje Eiendom A/S

Balanse pr. 31.12.2020

	Note	31.12.2020	31.12.2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	7	159 255	166 603
Sum immaterielle eiendeler		159 255	166 603
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2	1 044 825	1 095 530
Sum varige driftsmidler		1 044 825	1 095 530
SUM ANLEGGSMIDLER		1 204 080	1 262 133
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Fordringer på konsernselskap	5	3 064 018	1 701 858
Andre kortsiktige fordringer		62 969	60 423
Sum fordringer		3 126 987	1 762 281
SUM OMLØPSMIDLER		3 126 987	1 762 281
SUM EIENDELER		4 331 066	3 024 414
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	6	696 300	696 300
Sum innskutt egenkapital		696 300	696 300
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	6	925 142	899 086
Sum opptjent egenkapital		925 142	899 086
SUM EGENKAPITAL		1 621 442	1 595 386
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		67 287	241 374
Kortsiktig gjeld til konsernselskap	5	2 642 338	1 187 655
SUM KORTSIKTIG GJELD		2 709 625	1 429 028
SUM GJELD		2 709 625	1 429 028
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 331 066	3 024 414

Trondheim _____ 2021

Marius Vinje
Styreleder_____
Cathrine Vinje Muri
Daglig leder



Johan Vinje Eiendom A/S

Årsmelding 2020

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. I 2020 har selskapet benyttet ekstern regnskapsfører.

Den totale eiendomsmassen utgjør 2.575 kvm.

Utvikling i resultat og stilling

	2020	2019
Driftsinntekter	2 050 381	2 014 138
Driftsresultat	1 569 666	1 082 044
Årsresultat	1 238 436	881 313
	31.12.2020	31.12.2019
Balansesum	4 331 066	3 024 414
Egenkapital	1 621 442	1 595 386
Egenkapitalprosent	37,4%	52,8

Driftsinntektene i selskapet endret seg fra 2 014 138 kr i fjor til 2 050 381 kr i år, en økning på 1,8 %. Årsresultatet ble 1 238 436 kr. mot 881 313 kr i fjor, en økning på 40,5 %.

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 2020

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 1 238 436:

Avgitt konsernbidrag	1 212 380
Overføring annen egenkapital	26 056
Totalt	1 238 436

TRONDHEIM den _____ 2021

Marius Vinje
Styreleder

Cathrine Vinje Muri
Nestleder



**Årsregnskap 2020
for
Johan Vinje Eiendom A/S**

Organisasjonsnr. 917207003

Utarbeidet av:

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



Organisasjonsnr. 910518488