



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 991 472 304
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: VESTBY LAGEREIENDOM AS
Forretningsadresse: Bankplassen 1A
0151 OSLO

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: Håvard Urberg
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.06.2021

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, 12.07.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter		2 081 621	
Sum inntekter		2 081 621	
Kostnader			
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	5	1 074 938	
Administrasjonskostnader	2,3	2 371 704	570 373
Andre driftskostnader	3	467 648	
Sum kostnader		3 914 290	570 373
Driftsresultat		-1 832 669	-570 373
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		8 115	1 097
Annen finansinntekt		0	
Sum finansinntekter		8 115	1 097
Nedskrivning av finansielle eiendeler		0	-2 690 178
Rentekostnad til foretak i samme konsern		16 402	220 488
Annen rentekostnad		1 552 019	177 284
Annen finanskostnad		238 105	150
Sum finanskostnader		1 806 526	-2 292 256
Netto finans		-1 798 411	2 293 353
Ordinært resultat før skattekostnad		-3 631 080	1 722 980
Skattekostnad på ordinært resultat	12	-798 837	-212 586
Ordinært resultat etter skattekostnad	7	-2 832 243	1 935 566
Årsresultat		-2 832 243	1 935 566
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-2 832 243	1 935 566
Sum overføringer og disponeringer		-2 832 243	1 935 566



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	11	363 627	212 586
Sum immaterielle eiendeler		363 627	212 586
Varige driftsmidler			
Bygning	5	27 947 073	
Tekniske installasjoner	5	9 429 723	
Tomt	5	4 343 987	
Sum varige driftsmidler		41 720 783	
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap		0	20 980 977
Sum finansielle anleggsmidler		0	20 980 977
Sum anleggsmidler		42 084 410	21 193 563
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		63 626	276 339
Tilgode offentlige avgifter		524 094	817 558
Påløpte leieinntekter		90 510	0
Sum fordringer		678 230	1 093 897
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		403 758	463 116
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		403 758	463 116
Sum omløpsmidler		1 081 988	1 557 013
SUM EIENDELER		43 166 398	22 750 576



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7,8	500 000	400 000
Overkurs	8	10 500 000	9 100 000
Sum innskutt egenkapital		11 000 000	9 500 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	8	-15 813 636	4 763 742
Sum opptjent egenkapital		-15 813 636	4 763 742
Sum egenkapital	8	-4 813 636	14 263 742
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	0	3 609 500
Gjeld til selskap i samme konsern	6	0	746 894
Sum annen langsiktig gjeld		0	4 356 394
Sum langsiktig gjeld		0	4 356 394
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9,10	39 692 268	
Leverandørgjeld		1 587 512	4 093 918
Betalbar skatt	11		0
Kortsiktig konserngjeld	6	4 616 402	
Påløpt styrehonorar og AGA			0
Påløpte renter		467 258	36 522
Annen kortsiktig gjeld		1 616 594	
Sum kortsiktig gjeld		47 980 034	4 130 440
Sum gjeld		47 980 034	8 486 834
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		43 166 398	22 750 576



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 475403

Enheten

Organisasjonsnummer: 991 472 304
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: VESTBY LAGEREIENDOM AS
Forretningsadresse: Bankplassen 1A
0151 OSLO

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: Håvard Urberg
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.06.2021

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, 13.07.2021

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: 991 472 304
VESTBY LAGEREIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter		2 081 621	
Sum inntekter		2 081 621	
Kostnader			
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	5	1 074 938	
Administrasjonskostnader	2,3	2 371 704	570 373
Andre driftskostnader	3	467 648	
Sum kostnader		3 914 290	570 373
Driftsresultat		-1 832 669	-570 373
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		8 115	1 097
Annen finansinntekt		0	
Sum finansinntekter		8 115	1 097
Nedskrivning av finansielle eiendeler		0	-2 690 178
Rentekostnad til foretak i samme konsern		16 402	220 488
Annen rentekostnad		1 552 019	177 284
Annen finanskostnad		238 105	150
Sum finanskostnader		1 806 526	-2 292 256
Netto finans		-1 798 411	2 293 353
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på ordinært resultat	12	-798 837	-212 586
Ordinært resultat etter skattekostnad	7	-2 832 243	1 935 566
Årsresultat		-2 832 243	1 935 566
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-2 832 243	1 935 566
Sum overføringer og disponeringer		-2 832 243	1 935 566



Organisasjonsnr: 991 472 304
VESTBY LAGEREIENDOM AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	11	363 627	212 586
Sum immaterielle eiendeler		363 627	212 586
Varige driftsmidler			
Bygning	5	27 947 073	
Tekniske installasjoner	5	9 429 723	
Tomt	5	4 343 987	
Sum varige driftsmidler		41 720 783	
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap		0	20 980 977
Sum finansielle anleggsmidler		0	20 980 977
Sum anleggsmidler		42 084 410	21 193 563
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		63 626	276 339
Tilgode offentlige avgifter		524 094	817 558
Påløpte leieinntekter		90 510	0
Sum fordringer		678 230	1 093 897
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		403 758	463 116
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		403 758	463 116
Sum omløpsmidler		1 081 988	1 557 013
SUM EIENDELER		43 166 398	22 750 576
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7,8	500 000	400 000
Overkurs	8	10 500 000	9 100 000
Sum innskutt egenkapital		11 000 000	9 500 000



Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	8	-15 813 636	4 763 742
Sum opptjent egenkapital		-15 813 636	4 763 742
Sum egenkapital	8	-4 813 636	14 263 742
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	9	0	3 609 500
Gjeld til selskap i samme			
konsern	6	0	746 894
Sum annen langsiktig gjeld		0	4 356 394
Sum langsiktig gjeld		0	4 356 394
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	9,10	39 692 268	
Leverandørgjeld		1 587 512	4 093 918
Betalbar skatt	11		0
Kortsiktig konserngjeld	6	4 616 402	
Påløpt styrehonorar og AGA			0
Påløpte renter		467 258	36 522
Annen kortsiktig gjeld		1 616 594	
Sum kortsiktig gjeld		47 980 034	4 130 440
Sum gjeld		47 980 034	8 486 834
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		43 166 398	22 750 576



Organisasjonsnr: 991 472 304
VESTBY LAGEREIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak. Regnskapsprinsippene beskrives nedenfor: Selskapet er overtagende selskap i en fusjon med datterselskapet Verpetveien 2 AS og sammenligningstallene er presentert i det overtagende selskap sitt regnskap for foregående år. Fusjonen ble gjennomført den 8. desember 2020. Fusjonen er gjennomført med skatte- og regnskapsmessig kontinuitet og etter prinsipp om selskapsmessig kontinuitet. Klassifisering og vurdering av balanseposter Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Varige driftsmidler nedskrives til gjenvinnbart beløp ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdi av fremtidige kontantstrømmer knyttet til eiendelen. Nedskrivningen reverseres når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede. Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi. Fordringer Kundefordringer og andre fordringer er oppført til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Eventuell tapsavsetning gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringer. Bankinnskudd, kontanter o.l. Bankinnskudd og kontanter og lignende inkluderer kontanter, bankinnskudd og andre betalingsmidler med forfallsdato som er kortere enn tre måneder fra anskaffelse. Driftsinntekter Inntekt regnskapsføres når den er opptjent. Dette skjer når tjenesten ytes. Inntekt regnskapsføres til verdien av vederlaget på transaksjonstidspunktet. Skatt Skattekostnaden sammenstilles med regnskapsmessig resultat før skatt. Skatt knyttet til egenkapitaltransaksjoner er ført mot egenkapitalen. Skattekostnaden består av betalbar skatt (skatt på årets direkte skattepliktige inntekt) og endring i netto utsatt skatt. Utsatt skatt og utsatt skattefordel er presentert netto i balansen.

Antall aksjer og aksjeeiere

Aksjeklasse	Ant. aksjer	Pålydende	Bokført verdi
Ordinære aksjer	10000.00	10.00	100000.00

Aksjeeiere - fritekst	Antall	Eierandel	Aksjeklasse
Eagle AS	10000.00	100.00%	Ordinære aksjer

Sum	Sum antall	Sum eierandel
	10000.00	100.00%

Tilleggsopplysninger om lønn
Styrehonorarer

Ytelser til ledende personer



Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ledende person

Ytelser til revisjon

<u>Revisjon</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	29500.00	22875.00
<u>Andre tjenester</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	3500.00	
<u>Sum godtgjørelse til revisor</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	33000.00	22875.00

Antall årsverk og obligatorisk tjenstepensjon

0.00

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Deloitte.

Deloitte AS
Dronning Eufemias gate 14
Postboks 221 Sentrum
NO-0103 Oslo
Norway

Tel: +47 23 27 90 00
www.deloitte.no

Til generalforsamlingen i Vestby Lagereiendom AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Vestby Lagereiendom AS' årsregnskap som viser et underskudd på kr 2 832 243. 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.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (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 avviklet.

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

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: LEOWJ-31QJK-7W5PE-4LIGQ-W00CY-H26SX



Deloitte.

side 2
Uavhengig revisors beretning -
Vestby Lagereiendom AS

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 regnskapsestimater 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 dem som har overordnet ansvar for styring og kontroll 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.

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 bokføringskikk i Norge.

Oslo, 21. juni 2021
Deloitte AS

Alf-Anton Eid
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: LEOWJ-3TQJK-7W5PE-4LIGQ-W0GCY-HZ6SX



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."

Alf Anton Eid

Statsautorisert revisor

Serienummer: 9578-5999-4-1237649

IP: 81.166.xxx.xxx

2021-06-21 12:09:53Z



Penneo Dokumentnøkkel: LEOWJ-3TQJK-7WSPE-4LIGQ-WOGCY-HZ6SX

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>



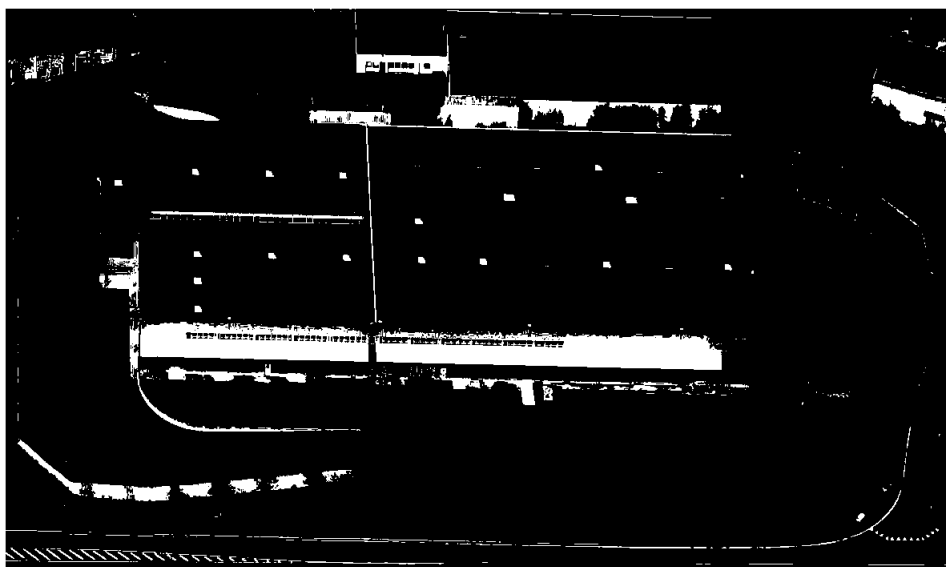
Legally signed by
Frank Roger Ystenes
16.06.2021

Legally signed by
Einar Caspersen
16.06.2021

Vestby Lagereiendom AS

Årsregnskap 2020

- * **Resultatregnskap**
- * **Balanse**
- * **Noter til regnskapet**
- * **Revisjonsberetning**





Legally signed by
Frank Roger Ystenes
16.06.2021

Legally signed by
Einar Caspersen
16.06.2021

Resultatregnskap

Vestby Lagereiendom AS

DRIFTSINNTEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	NOTE	2020	2019
DRIFTSINNTEKTER			
Leieinntekter		<u>2 081 621</u>	<u>0</u>
Sum driftsinntekter		<u>2 081 621</u>	<u>0</u>
DRIFTSKOSTNADER			
Driftskostnader	3	-467 648	0
Administrasjonskostnader	2, 4	-2 371 704	-570 373
Avskrivninger	5	<u>-1 074 938</u>	<u>0</u>
Sum driftskostnader		<u>-3 914 290</u>	<u>-570 373</u>
Driftsresultat		<u>-1 832 669</u>	<u>-570 373</u>
FINANSINNTEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Renteinntekter		8 115	1 097
Rentekostnader		-1 552 019	-177 284
Rentekostnader til foretak i samme konsern		-16 402	-220 488
Andre finanskostnader		-238 105	-150
Reversert nedskrivning av anleggsmidler		<u>0</u>	<u>2 690 178</u>
Netto finansresultat		<u>-1 798 411</u>	<u>2 293 353</u>
Resultat før skattekostnad		<u>-3 631 080</u>	<u>1 722 980</u>
Skattekostnad	12	<u>798 837</u>	<u>212 586</u>
ÅRSRESULTAT	8	<u>-2 832 243</u>	<u>1 935 566</u>
OVERFØRINGER:			
Overført til/ fra (-) annen egenkapital		<u>-2 832 243</u>	<u>1 935 566</u>
Sum overføringer		<u>-2 832 243</u>	<u>1 935 566</u>



Legally signed by
Frank Roger Ystenes
16.06.2021

Legally signed by
Einar Caspersen
16.06.2021

Balanse

Vestby Lagereiendom AS

EIENDELER	NOTE	2020	2019
Anleggsmidler			
Immatrielle anleggsmidler			
Utsatt skattefordel	11	363 627	212 586
Sum immatrielle anleggsmidler		363 627	212 586
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap		0	20 980 977
Sum finansielle anleggsmidler		0	20 980 977
Varige driftsmidler			
Bygning	5	27 947 073	0
Tekniske installasjoner	5	9 429 723	0
Tomt	5	4 343 987	0
Sum varige driftsmidler	10	41 720 783	0
Sum anleggsmidler		42 084 410	21 193 563
Omløpsmidler			
Fordringer			
Påløpte leieinntekter		90 510	0
Til gode offentlige avgifter		524 094	817 558
Forskuddsbetalte kostnader		63 626	276 339
Sum fordringer		678 230	1 093 897
Likvider		403 758	463 116
Sum omløpsmidler		1 081 988	1 557 013
SUM EIENDELER		43 166 398	22 750 576

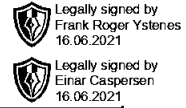
Legally signed by
Frank Roger Ystenes
16.06.2021Legally signed by
Einar Caspersen
16.06.2021**Balanse****Vestby Lagereiendom AS**

EGENKAPITAL OG GJELD	NOTE	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7, 8	500 000	400 000
Overkurs	8	10 500 000	9 100 000
Sum innskutt egenkapital		11 000 000	9 500 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	8	-15 813 636	4 763 742
Sum opptjent egenkapital		-15 813 636	4 763 742
Sum egenkapital	8	-4 813 636	14 263 742
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Langsiktig gjeld kredittinstitusjoner	9	0	3 609 500
Gjeld til selskap i samme konsern	6	0	746 894
Sum langsiktig gjeld		0	4 356 394
Kortsiktig gjeld			
Betalbar skatt	11	0	0
Påløpte rentekostnader	10	467 258	36 522
Leverandørgjeld		1 587 512	4 093 918
Kortsiktig gjeld til selskap i samme konsern	6	4 616 402	0
Kortsiktig gjeld kredittinstitusjoner	9, 10	39 692 268	0
Annen kortsiktig gjeld		1 616 594	0
Sum kortsiktig gjeld		47 980 034	4 130 440
Sum gjeld		47 980 034	8 486 834
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		43 166 397	22 750 576

Oslo,
31. desember 2020 / 28. mai 2021
Styret i Vestby Lagereiendom AS

Frank Roger Ystenes
Styreformann

Einar Caspersen
Styremedlem



Noter til regnskapet 2020

Vestby Lagereiendom AS

Note 1: Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak. Regnskapsprinsippene beskrives nedenfor:

Selskapet er overtagende selskap i en fusjon med datterselskapet Verpetveien 2 AS og sammenligningstillene er presentert i det overtagende selskap sitt regnskap for foregående år. Fusjonen ble gjennomført den 8. desember 2020. Fusjonen er gjennomført med skatte- og regnskapsmessig kontinuitet og etter prinsipp om selskapsmessig kontinuitet.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Varige driftsmidler nedskrives til gjenvinnbart beløp ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdi av fremtidige kontantstrømmer knyttet til eiendelen. Nedskrivningen reverseres når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Eventuell tapsavsetning gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringer.

Bankinnskudd, kontanter o.l.

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

Driftsinntekter

Inntekt regnskapsføres når den er opptjent. Dette skjer når tjenesten ytes. Inntekt regnskapsføres til verdien av vederlaget på transaksjonstidspunktet.

Skatt

Skattekostnaden sammenstilles med regnskapsmessig resultat før skatt. Skatt knyttet til egenkapitaltransaksjoner er ført mot egenkapitalen. Skattekostnaden består av betalbar skatt (skatt på årets direkte skattepliktige inntekt) og endring i netto utsatt skatt. Utsatt skatt og utsatt skattefordel er presentert netto i balansen.

Note 2: Antall ansatte / godtgjørelser

Selskapet har gjennom året ikke hatt noen ansatte. Det er ikke kostnadsført honorarer til ledende personer.

Det er kostnadsført kr. 29.500 ekskl mva i ordinære honorarer til revisor og kr. 3.500 ekskl mva for øvrige honorarer til revisor.

Note 3: Andre driftskostnader

Regnskapslinjen andre driftskostnader består av:	31.12.2020
Forsikring	36 344
Reparasjon og vedlikehold	83 383
Andre driftskostnader knyttet til eiendomsdrift	212 964
Eiendomsskatt	134 958
Sum andre driftskostnader	467 648



Legally signed by
Frank Roger Ystenes
16.06.2021

Legally signed by
Einar Caspersen
16.06.2021

Noter til regnskapet 2020

Note 4: Administrasjonskostnader

Regnskapslinjen administrasjonskostnader består av:	31.12.2020	31.12.2019
Styrehonorar inkl. arb.giver avgift	0	-48 493
Asset management & utleiehonorarer	2 157 605	480 000
Forretningsførerhonorar	113 832	70 654
Revisjonshonorar	33 000	22 875
Teknisk forvaltning	26 250	36 663
Diverse administrasjonskostnader	27 517	8 674
Juridiske tjenester	13 500	0
Sum administrasjonskostnader	2 371 704	570 373

Note 5: Anleggsmidler

	Bygning	Tekniske inst.	Prosjekt i arbeid	Tomt	Sum
Anskaffelseskost 01.01	15 479 183	52 000	3 076 145	4 343 987	22 951 315
Tilgang	17 367 676	9 929 518	24 221 048	0	51 518 242
Avgang	0	0	-27 297 193	0	-27 297 193
Anskaffelseskost pr. 31.12	32 846 859	9 981 518	0	4 343 987	47 172 364
Akk. avskrivninger pr. 01.01	4 334 176	42 467	0	0	4 376 643
Årets avskrivning	565 609	509 329	0	0	1 074 938
Bokført verdi pr. 31.12.	27 947 074	9 429 722	0	4 343 987	41 720 783
Akk. avskrivninger pr. 31.12	4 899 785	551 796	0 0	0	5 451 581
<i>Økonomisk levetid</i>	<i>50 år</i>	<i>10</i>	<i>IA</i>	<i>IA</i>	
<i>Avskrivningsplan</i>	<i>Lineær</i>	<i>Lineær</i>	<i>IA</i>	<i>IA</i>	
Skattemessige verdier:	Bygg	Tekniske Inst.	Prosjekter i	Tomt	Sum
Saldo 01.01	5 246 594	1 750 476	3 076 145	4 343 987	14 417 201
Tilgang (+) / avgang (-)	17 367 676	9 929 518	-3 076 145	0	24 221 049
Skattemessig avskrivning	904 571	1 167 999	0	0	2 072 570
Saldo pr. 31.12	21 709 699	10 511 995	0 0	4 343 987	36 565 681
Avskrivningssats	4 %	10 %	0 %	0 %	

Note 6: Mellomværende med selskap i samme konsern

Gjeld til selskap i samme konsern

	31.12.2020	31.12.2019
Kortsiktige	4 616 402	0
Eagle AS	4 616 402	0
Sum kortsiktig gjeld	4 616 402	0
Langsiktige	31.12.2020	31.12.2019
Verpetveien 2 AS	0	746 894
Sum langsiktig gjeld	0	746 894



Legally signed by
Frank Roger Ystenes
16.06.2021

Legally signed by
Einar Caspersen
16.06.2021

Noter til regnskapet 2020

Note 7: Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Selskapet har en aksjekapital på NOK 500 000 fordelt på 10 000 aksjer à NOK 50.

Eierstruktur:	Antall aksjer	Eierandel	Stemmeandel
Selskapets aksjonærer var pr 31.12.:			
Eagle AS	10 000	100,00 %	100,00 %
Totalt antall aksjer	10 000	100,00 %	100,00 %

Navn	Verv	Selskap	Eiermåte	Antall aksjer
Frank Roger Ystenes	Styreformann	Vestby Handelsinvest AS	Indirekte	0
Einar Caspersen	Styremedlem	Vestby Handelsinvest AS	Indirekte	0

Selskapet har vært gjenstand for aksjeoverdragelse i 2021, hvorav Vestby Handelsinvest AS har kjøpt 100% av aksjene i Vestby Lagereiendom AS.

Note 8: Egenkapital

	Aksje-kapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital pr. 01.01.	400 000	9 100 000	4 763 742	14 263 742
Emisjoner	100 000	1 400 000	0	1 500 000
Fusjon	0	0	-17 745 135	-17 745 135
Årets resultat	0	0	-2 832 243	-2 832 243
Egenkapital pr. 31.12.	500 000	10 500 000	-15 813 636	-4 813 636

Selskapet er overtagende selskap i en fusjon med datterselskapet Verpetveien 2 AS. Fusjonen ble gjennomført den 8. desember 2020. Fusjonen er gjennomført med skatte- og regnskapsmessig kontinuitet og etter prinsipp om selskapsmessig kontinuitet.

I 2020 hadde Corona viruset (COVID-19) sitt utbrudd i Norge og store deler av verden. Som en følge av dette har myndigheter i flere land satt i gang tiltak for å redusere spredningen av viruset. Selve viruset og nevnte tiltak har påvirkning på de fleste markeder globalt. Selskapet vurderer denne påvirkning løpende og vil iverksette nødvendig tiltak ved behov.

Selskapets egenkapital er negativ ved utgangen av 2020. Med bakgrunn i at det foreligger vesentlige merverdier knyttet til selskapet eiendom i Verpetveien 2, mener styret at fortsatt drift er tilstede.

Note 9: Gjeld til kredittinstitusjoner

Långiver	31.12.2020	31.12.2019
Pantelån i BN Bank - Vestby Lagereiendom AS	2 609 500	3 609 500
Pantelån i BN Bank - Verpetveien 2 AS (Overdratt ved fusjon)	14 582 768	0
Byggekreditt i BN Bank	22 500 000	0
Sum lån	39 692 268	3 609 500

Som del av at selskapet har solgt i 2021, og ny aksjonær har refinansiert, er all gjeld i Vestby Lagereiendom AS per 31.12.2020 gjort opp den 3. februar 2021.



Legally signed by
Frank Roger Ystenes
16.06.2021

Legally signed by
Einar Caspersen
16.06.2021

Noter til regnskapet 2020


Note 10: Pantstillelser / garantier


Bokført gjeld som er sikret ved pant og lignende:	31.12.2020	31.12.2019
Pantelån i BN Bank	39 692 268	3 609 500
Påløpte rentekostnader	467 258	36 522
Sum bokført gjeld sikret ved pant og lignende	40 159 526	3 646 022
Bokførte verdi av eiendeler stilt som sikkerhet for bokført gjeld		31.12.2020
Eiendommen i Verpetveien 2, gnr. 30, bnr. 2 og 19 i Vestby kommune		41 720 783
Factoringpant pålydende kr. 5 000 000.		0
Sum eiendeler stilt som sikkerhet		41 720 783

Note 11: Skattegrunnlag / utsatt skatt

Resultat før skattekostnad	31.12.2020	31.12.2019
Resultat før skattekostnad	-3 631 081	1 722 980
<u>Permanente forskjeller:</u>		
Ikke fradragsberettigede kostnader	0	899
Nedskrivning av finansielle anleggsmidler	0	-2 690 178
<u>Endring midlertidige forskjeller:</u>		
Driftsmidler	-997 631	0
Årets skattegrunnlag før konsernbidrag	-4 628 710	-966 299
Overført fremførbart underskudd	4 628 710	966 299
Årets skattegrunnlag	0	0
Betalbar skatt Nominell skattesats 22%	0	0
<u>Midlertidige forskjeller:</u>		
Regnskapsmessig verdi driftsmidler	41 720 783	18 574 672
Skattemessig verdi driftsmidler	36 565 681	14 417 201
= midlertidige forskjeller knyttet til driftsmidler	5 155 102	4 157 471
Regnskapsmessig verdi fordringer	154 136	1 030 485
Skattemessig verdi fordringer	154 136	1 030 485
= midlertidige forskjeller knyttet til fordringer	0	0
Fremførbart underskudd	-6 807 960	-2 179 250
Sum midlertidige forskjeller	-1 652 858	1 978 221
Nominell skattesats 22%		
Utsatt skatt forpliktelse (+) / fordel (-)	-363 629	-212 586
Effekt som følge av fusjon	0	647 794
Utsatt skatt forpliktelse (+) / fordel (-)	-363 629	435 208



 Legally signed by
Frank Roger Ystenes
16.06.2021

 Legally signed by
Einar Caspersen
16.06.2021

Noter til regnskapet 2020

Note 12: Skattekostnad

Årets skattekostnad:	31.12.2020	31.12.2019
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skatt	-151 042	-212 586
Endring utsatt skatt - effekt av fusjon	-647 795	0
Årets skattekostnad	-798 837	-212 586

Note 13 Andre ikke balanseførte forpliktelser

Det er inngått avtale med Fearnley Business Management AS om forretningsførsel av selskapet.

Det er inngått avtale med Fearnley Real Estate AS om kommersiell forvaltning av selskapet

Det er inngått avtale med Property Management AS om teknisk forvaltning av selskapets eiendom.