



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 925 122 386  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: VÅRVEIEN 16 EIENDOM AS  
Forretningsadresse: Tordenskiolds gate 22  
3044 DRAMMEN

### 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: Bjørnar Kildebo  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.05.2024

### 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, 16.04.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 065 466	1 623 976
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 065 466</b>	<b>1 623 976</b>
<b>Kostnader</b>			
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	244 004	244 004
Annen driftskostnad		83 470	79 436
<b>Sum kostnader</b>		<b>327 474</b>	<b>323 440</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 737 992</b>	<b>1 300 536</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern		301 255	275 748
Annen rentekostnad		139	955
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>-301 394</b>	<b>-276 703</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-301 394</b>	<b>-276 703</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>1 436 598</b>	<b>1 023 833</b>
Skattekostnad	2, 3	316 082	225 363
<b>Årsresultat</b>		<b>1 120 517</b>	<b>798 470</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Avgitt konsernbidrag		1 193 609	0
Annen egenkapital		-73 092	798 470
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 120 517</b>	<b>798 470</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	1	8 982 317	9 226 321
Sum varige driftsmidler		8 982 317	9 226 321
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		8 982 317	9 226 321
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		250 532	63 574
Andre kortsiktige fordringer		5 647	5 201
Sum fordringer		256 179	68 775
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		52 117	231 805
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		52 117	231 805
Sum omløpsmidler		308 297	300 580
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>9 290 614</b>	<b>9 526 901</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	4, 5	1 357 128	1 357 128
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>1 357 128</b>	<b>1 357 128</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	5	1 847 485	1 920 577
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>1 847 485</b>	<b>1 920 577</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>3 204 613</b>	<b>3 277 705</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	2, 3	133 460	154 037
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>133 460</b>	<b>154 037</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Langsiktig konserngjeld	6	4 349 363	5 783 043
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>4 349 363</b>	<b>5 783 043</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>4 482 823</b>	<b>5 937 080</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		4 249	4 559
Betalbar skatt	2, 3	0	243 796
Skyldige offentlige avgifter		68 661	63 761
Kortsiktig konserngjeld	6	1 530 268	0
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 603 178</b>	<b>312 116</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>6 086 001</b>	<b>6 249 196</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>9 290 614</b>	<b>9 526 901</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 400591

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 925 122 386  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: VÅRVEIEN 16 EIENDOM AS  
Forretningsadresse: Tordenskiolds gate 22  
3044 DRAMMEN

#### 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: Bjørnar Kildebo  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.05.2024

#### Revisjon

Selskapet har besluttet at årsregnskapet ikke skal revideres: Ja  
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, 08.05.2024

---

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: 925 122 386  
VÅRVEIEN 16 EIENDOM AS

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 065 466	1 623 976
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 065 466</b>	<b>1 623 976</b>
<b>Kostnader</b>			
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	244 004	244 004
Annen driftskostnad		83 470	79 436
<b>Sum kostnader</b>		<b>327 474</b>	<b>323 440</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 737 992</b>	<b>1 300 536</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern		301 255	275 748
Annen rentekostnad		139	955
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>-301 394</b>	<b>-276 703</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-301 394</b>	<b>-276 703</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>1 436 598</b>	<b>1 023 833</b>
Skattekostnad	2, 3	316 082	225 363
<b>Årsresultat</b>		<b>1 120 517</b>	<b>798 470</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Avgitt konsernbidrag		1 193 609	0
Annen egenkapital		-73 092	798 470
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 120 517</b>	<b>798 470</b>



Organisasjonsnr: 925 122 386  
VÅRVEIEN 16 EIENDOM AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	1	8 982 317	9 226 321
Sum varige driftsmidler		8 982 317	9 226 321
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		8 982 317	9 226 321
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		250 532	63 574
Andre kortsiktige fordringer		5 647	5 201
Sum fordringer		256 179	68 775
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		52 117	231 805
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		52 117	231 805
Sum omløpsmidler		308 297	300 580
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>9 290 614</b>	<b>9 526 901</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	4, 5	1 357 128	1 357 128
Sum innskutt egenkapital		1 357 128	1 357 128



<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	5	1 847 485	1 920 577
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>1 847 485</b>	<b>1 920 577</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>3 204 613</b>	<b>3 277 705</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	2, 3	133 460	154 037
<b>Sum avsetninger for forpliktelseser</b>		<b>133 460</b>	<b>154 037</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Langsiktig konserngjeld	6	4 349 363	5 783 043
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>4 349 363</b>	<b>5 783 043</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>4 482 823</b>	<b>5 937 080</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		4 249	4 559
Betalbar skatt	2, 3	0	243 796
Skyldige offentlige avgifter		68 661	63 761
Kortsiktig konserngjeld	6	1 530 268	0
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 603 178</b>	<b>312 116</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>6 086 001</b>	<b>6 249 196</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>9 290 614</b>	<b>9 526 901</b>



Organisasjonsnr: 925 122 386  
VÅRVEIEN 16 EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

## Note

### Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak. Salgsinntekter Inntekter inkluderer leieinntekter, servicehonorar og forvaltningshonorar fra eiendommene. Leieinntekter fra investeringseiendommer inntektsføres i takt med utleieperioden. Inntekter som oppstår ved viderefakturering av kostnader til leietakerne inntektsføres i den perioden de kontraktmessig innvinnes. Klassifisering og vurdering av balanseposter Anleggsmidler er eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Eiendeler som er knyttet til varekretsløpet er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen. Tilsvarende klassifiseres gjeld som kortsiktig hvis gjelden forfaller til betaling innen ett år. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld med unntak av andre avsetninger balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Fordringer Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. Varige driftsmidler Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlenes levetid dersom de har antatt levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 15 000. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. 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 skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er fastsatt og skattevirkningen er beregnet på nettogrunnlaget. Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2022 til 2023.

## Note

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum

Beløp

## Note



1

## Varige driftsmidler og immaterielle eiendeler

<u>Anskaffelseskost 01.01.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	9938000.00	0.00
<u>Anskaffelseskost 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	9938000.00	0.00
<u>Samlede av-/nedskrivn.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	955683.00	0.00
<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	8982317.00	0.00
<u>Årets av-/nedskrivn.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	244004.00	0.00

Anskaffelseskost - balanseførte lånekostnader, egentilvirkede anleggsmidler

Goodwill spesifisert for hvert enkelt virksomhetskjøp

Avskrivningsplan for goodwill som er lenger enn fem år - begrunnelse

Mer om varige driftsmidler/immaterielle eiendeler

Note

6

Konsern, tilknyttet selskap m.v.

Investering som regnskapsføres etter egenkapitalmetoden

Konsernregnskap

Virksomheten inngår i konsolideringen til morselskapets konsernregnsk.: Nei

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Datterselskap er utelatt fra konsolideringen: Nei

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Morselskap som ikke utarbeider konsernregnskap

Transaksjoner med datterselskaper

Rentekostnader kr 301 255

Internegevinst på transaksjonene

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



## Fordringer

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

## Annen langsiktig gjeld

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	4349363.00	5783043.00

## Kortsiktig gjeld

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	1530268.00	0.00

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

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

## Note

### Fordringer

Fordringer som forfaller senere enn ett år etter regnskapsårets slutt

Mer om fordringer

## Note

Virkelig verdi og resultatført verdiendr. i perioden, finansielle instrumenter

Mer om finansielle instrumenter

Beskrivelse av finansielle derivater

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

## Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsoppgjør for

**VÅRVEIEN 16 EIENDOM AS**

925122386

01.01.2023 - 31.12.2023

Innhold	Side
Resultatregnskap	2
Eiendeler	3
Egenkapital og gjeld	4
Noter	5

Penneo Dokumentnøkkel: SZFL5-C5MZ6-J4WVN-1X1E-V7GOV-4A1K



VARVEIEN 16 EIENDOM AS  
925 122 386

## Resultatregnskap

	Note	2023	2022
<b>Driftsinntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 065 466	1 623 976
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>2 065 466</b>	<b>1 623 976</b>
<b>Driftskostnader</b>			
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	-244 004	-244 004
Annen driftskostnad		-83 470	-79 436
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>-327 474</b>	<b>-323 440</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 737 992</b>	<b>1 300 536</b>
<b>Finanskostnader</b>			
Rentekostnad til foretak i samme konsern		-301 255	-275 748
Annen rentekostnad		-139	-955
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>-301 394</b>	<b>-276 703</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-301 394</b>	<b>-276 703</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>1 436 598</b>	<b>1 023 833</b>
Skattekostnad	2, 3	-316 082	-225 363
<b>Årsresultat</b>		<b>1 120 517</b>	<b>798 470</b>
<b>Overføringer</b>			
Avgitt konsernbidrag		1 193 609	0
Annen egenkapital		-73 092	798 470
<b>Sum overføringer</b>		<b>1 120 517</b>	<b>798 470</b>

Penneo Dokumentnøkkel: 8ZF5-C5MZ6-J4WWN-IXYE-V7GOV-44A1K



VARVEIEN 16 EIENDOM AS  
925 122 386

## Balanse

	Note	31.12.2023	31.12.2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	1	8 982 317	9 226 321
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>8 982 317</b>	<b>9 226 321</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>8 982 317</b>	<b>9 226 321</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		250 532	63 574
Andre kortsiktige fordringer		5 647	5 201
<b>Sum fordringer</b>		<b>256 179</b>	<b>68 775</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		52 117	231 805
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>52 117</b>	<b>231 805</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>308 297</b>	<b>300 580</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>9 290 614</b>	<b>9 526 901</b>

Penneo Dokumentnøkkel: 8ZFL5-C5MZ6-J4WWN-1X1E-V7GOV-441K



VARVEIEN 16 EIENDOM AS  
925 122 386

## Balanse

	Note	31.12.2023	31.12.2022
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	4, 5	1 357 128	1 357 128
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>1 357 128</b>	<b>1 357 128</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	5	1 847 485	1 920 577
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>1 847 485</b>	<b>1 920 577</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>3 204 613</b>	<b>3 277 705</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Avsetning og forpliktelser</b>			
Utsatt skatt	2, 3	133 460	154 037
<b>Sum avsetning for forpliktelser</b>		<b>133 460</b>	<b>154 037</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Langsiktig konserngjeld	6	4 349 363	5 783 043
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>4 349 363</b>	<b>5 783 043</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		4 249	4 559
Betalbar skatt	2, 3	0	243 796
Skyldige offentlige avgifter		68 661	63 761
Kortsiktig konserngjeld	6	1 530 268	0
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 603 178</b>	<b>312 116</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>6 086 001</b>	<b>6 249 196</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>9 290 614</b>	<b>9 526 901</b>

Drammen, 19.04.2024

Bjørnar Kildebo  
styrets leder / daglig leder

Andreas Arentz  
styremedlem

Penneo Dokumentnr: 8ZFL5-C5MZ6-J4WWN-IXIXE-V7GOV-A4A1K



VARVEIEN 16 EIENDOM AS  
925 122 386

## Noter

### Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

#### Salgsinntekter

Inntekter inkluderer leieinntekter, servicehonorar og forvaltningshonorar fra eiendommene. Leieinntekter fra investeringseiendommer inntektsføres i takt med utleieperioden. Inntekter som oppstår ved viderefaktureringskostnader til leietakerne inntektsføres i den perioden de kontraktmessig innvinnes.

#### Klassifisering og vurdering av balanseposter

Anleggsmidler er eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Eiendeler som er knyttet til varekretsløpet er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen. Tilsvarende klassifiseres gjeld som kortsiktig hvis gjelden forfaller til betaling innen ett år. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld med unntak av andre avsetninger balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

#### Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

#### Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlenes levetid dersom de har antatt levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 15 000. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

#### 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 skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er fastsatt og skattevirkningen er beregnet på nettogrunnlaget.

Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2022 til 2023.

### Note 1 - Varige driftsmidler og immaterielle eiendeler

	Varige driftsmidler
Anskaffelseskost 01.01.	9 938 000
Tilgang i året	0
Avgang i året	0
<b>Anskaffelseskost 31.12.</b>	<b>9 938 000</b>
Samlede avskrivninger, nedskrivninger og reverseringer av nedskrivninger	-955 683
<b>Balanseført verdi per 31.12.</b>	<b>8 982 317</b>
Avskrivninger, nedskrivninger og reverseringer av nedskrivninger i regnskapsåret	244 004



VARVEIEN 16 EIENDOM AS  
925 122 386

## Note 2 - Spesifisering av skatt

Skattekostnad	2023	2022
Betalbar skatt på alminnelig inntekt	336 659	243 796
+/- Endringer i utsatt skatt/utsatt skattefordel	-20 577	-18 433
<b>Skattekostnad</b>	<b>316 082</b>	<b>225 363</b>
<b>Skattepliktig inntekt</b>		
Resultat før skatt	1 436 598	1 023 833
Permanente forskjeller	139	543
+/- Endring i midlertidige forskjeller	93 531	83 786
+/- Mottatt/avgitt konsernbidrag	-1 530 268	0
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>0</b>	<b>1 108 162</b>
<b>Betalbar skatt i balansen</b>		
Betalbar skatt på årets resultat	336 659	243 796
Betalbar skatt på konsernbidrag	-336 659	0
Sum betalbar skatt i balansen	0	243 796

## Note 3 - Midlertidige forskjeller - utsatt skatt/skattefordel

Utsatt skatt/utsatt skattefordel i balansen avsettes på grunnlag av forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier i henhold til norsk regnskapsstandard for skatt.

Midlertidige skatteøkende og skattereduserende forskjeller som kan utlignes er nettoført.

Midlertidige forskjeller knyttet til:	01.01.2023	31.12.2023	Endring
Anleggsmidler	700 167	606 636	93 531
Kortsiktig gjeld	0	0	0
Andel skattepliktig avsatt utbytte	0	0	0
<b>Netto forskjeller</b>	<b>700 167</b>	<b>606 636</b>	<b>93 531</b>
<b>Sum midlertidige forskjeller som påvirker betalbar skatt</b>	<b>700 167</b>	<b>606 636</b>	<b>93 531</b>
<b>Utsatt skatt 31.12.2023 basert på 22 %</b>	<b>154 037</b>	<b>133 460</b>	<b>20 577</b>

## Note 4 - Aksjekapital

Aksjeklasse	Antall aksjer	Aksjenes pålydende	Bokført verdi
Ordinære	48 870	27,77	1 357 120
<b>Aksjonærer</b>	<b>Antall aksjer</b>	<b>Eierandel %</b>	<b>Aksjeklasse</b>
KILAR AS	48 870	100,00	Ordinære

## Note 5 - Egenkapital

	Selskapskapital	Opptjent egenkapital	Sum
Egenkapital 31.12.2022	1 357 128	1 920 577	3 277 705
Årsresultat	0	1 172 967	1 172 967
- Avgitt konsernbidrag	0	-1 193 609	-1 193 609
Andre endringer	0	-52 450	-52 450
<b>Egenkapital 31.12.2023</b>	<b>1 357 128</b>	<b>1 847 485</b>	<b>3 204 613</b>



VÅRVEIEN 16 EIENDOM AS  
925 122 386

## Note 6 - Konsern, tilknyttet selskap m.v.

### Morselskap som ikke utarbeider konsernregnskap

#### Transaksjoner med datterselskaper

Rentekostnader kr 301 255

### Annen langsiktig gjeld

	2023	2022
Samlet beløp som gjelder foretak i samme konsern	4 349 363	5 783 043

### Kortsiktig gjeld

	2023	2022
Samlet beløp som gjelder foretak i samme konsern	1 530 268	0

### Antall årsverk

Selskapet har ikke hatt ansatte i løpet av regnskapsåret.

### Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer, eiere med videre

Det er ikke gitt lån eller sikkerhetsstillelse til medlemmer av styrende organer.



## 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."

### Arentz, Andreas

Styremedlem

På vegne av: Vårveien 16 Eiendom AS

Serienummer: no\_bankid:9578-5999-4-1234139

IP: 80.203.xxx.xxx

2024-04-19 09:08:20 UTC



### Kildebo, Bjørnar

Daglig leder

På vegne av: Vårveien 16 Eiendom AS

Serienummer: no\_bankid:9578-5999-4-1338286

IP: 62.92.xxx.xxx

2024-04-19 12:59:55 UTC



### Kildebo, Bjørnar

Styreleder

På vegne av: Vårveien 16 Eiendom AS

Serienummer: no\_bankid:9578-5999-4-1338286

IP: 62.92.xxx.xxx

2024-04-19 12:59:55 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 8ZF5-C5MZ6-J4WWW-IXYE-V7GOV-A4A1K

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>



VARVEIEN 16 EIENDOM AS  
925 122 386

## Resultatregnskap

	Note	2023	2022
<b>Driftsinntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 065 466	1 623 976
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>2 065 466</b>	<b>1 623 976</b>
<b>Driftskostnader</b>			
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	-244 004	-244 004
Annen driftskostnad		-83 470	-79 436
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>-327 474</b>	<b>-323 440</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 737 992</b>	<b>1 300 536</b>
<b>Finanskostnader</b>			
Rentekostnad til foretak i samme konsern		-301 255	-275 748
Annen rentekostnad		-139	-955
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>-301 394</b>	<b>-276 703</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-301 394</b>	<b>-276 703</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>1 436 598</b>	<b>1 023 833</b>
Skattekostnad	2, 3	-316 082	-225 363
<b>Årsresultat</b>		<b>1 120 517</b>	<b>798 470</b>
<b>Overføringer</b>			
Avgitt konsernbidrag		1 193 609	0
Annen egenkapital		-73 092	798 470
<b>Sum overføringer</b>		<b>1 120 517</b>	<b>798 470</b>



VARVEIEN 16 EIENDOM AS  
925 122 386

## Balanse

	Note	31.12.2023	31.12.2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	1	8 982 317	9 226 321
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>8 982 317</b>	<b>9 226 321</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>8 982 317</b>	<b>9 226 321</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		250 532	63 574
Andre kortsiktige fordringer		5 647	5 201
<b>Sum fordringer</b>		<b>256 179</b>	<b>68 775</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		52 117	231 805
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>52 117</b>	<b>231 805</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>308 297</b>	<b>300 580</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>9 290 614</b>	<b>9 526 901</b>



VARVEIEN 16 EIENDOM AS  
925 122 386

## Balanse

	Note	31.12.2023	31.12.2022
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	4, 5	1 357 128	1 357 128
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>1 357 128</b>	<b>1 357 128</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	5	1 847 485	1 920 577
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>1 847 485</b>	<b>1 920 577</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>3 204 613</b>	<b>3 277 705</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Avsetning og forpliktelser</b>			
Utsatt skatt	2, 3	133 460	154 037
<b>Sum avsetning for forpliktelser</b>		<b>133 460</b>	<b>154 037</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Langsiktig konserngjeld	6	4 349 363	5 783 043
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>4 349 363</b>	<b>5 783 043</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		4 249	4 559
Betalbar skatt	2, 3	0	243 796
Skyldige offentlige avgifter		68 661	63 761
Kortsiktig konserngjeld	6	1 530 268	0
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 603 178</b>	<b>312 116</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>6 086 001</b>	<b>6 249 196</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>9 290 614</b>	<b>9 526 901</b>

Drammen, 19.04.2024

Bjørnar Kildebo  
styrets leder / daglig leder

Andreas Arentz  
styremedlem



VÅRVEIEN 16 EIENDOM AS  
925 122 386

## Noter

### Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

#### Salgsinntekter

Inntekter inkluderer leieinntekter, servicehonorar og forvaltningshonorar fra eiendommene. Leieinntekter fra investeringseiendommer inntektsføres i takt med utleieperioden. Inntekter som oppstår ved viderefaktureringskostnader til leietakerne inntektsføres i den perioden de kontraktmessig innvinnes.

#### Klassifisering og vurdering av balanseposter

Anleggsmidler er eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Eiendeler som er knyttet til varekretsløpet er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen. Tilsvarende klassifiseres gjeld som kortsiktig hvis gjelden forfaller til betaling innen ett år. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld med unntak av andre avsetninger balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

#### Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

#### Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlenes levetid dersom de har antatt levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 15 000. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

#### 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 skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er fastsatt og skattevirkningen er beregnet på nettogrunnlaget.

Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2022 til 2023.

### Note 1 - Varige driftsmidler og immaterielle eiendeler

	Varige driftsmidler
Anskaffelseskost 01.01.	9 938 000
Tilgang i året	0
Avgang i året	0
<b>Anskaffelseskost 31.12.</b>	<b>9 938 000</b>
Samlede avskrivninger, nedskrivninger og reverseringer av nedskrivninger	-955 683
<b>Balanseført verdi per 31.12.</b>	<b>8 982 317</b>
Avskrivninger, nedskrivninger og reverseringer av nedskrivninger i regnskapsåret	244 004



VARVEIEN 16 EIENDOM AS  
925 122 386

## Note 2 - Spesifisering av skatt

Skattekostnad	2023	2022
Betalbar skatt på alminnelig inntekt	336 659	243 796
+/- Endringer i utsatt skatt/utsatt skattefordel	-20 577	-18 433
<b>Skattekostnad</b>	<b>316 082</b>	<b>225 363</b>
<b>Skattepliktig inntekt</b>		
Resultat før skatt	1 436 598	1 023 833
Permanente forskjeller	139	543
+/- Endring i midlertidige forskjeller	93 531	83 786
+/- Mottatt/avgitt konsernbidrag	-1 530 268	0
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>0</b>	<b>1 108 162</b>
<b>Betalbar skatt i balansen</b>		
Betalbar skatt på årets resultat	336 659	243 796
Betalbar skatt på konsernbidrag	-336 659	0
Sum betalbar skatt i balansen	0	243 796

## Note 3 - Midlertidige forskjeller - utsatt skatt/skattefordel

Utsatt skatt/utsatt skattefordel i balansen avsettes på grunnlag av forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier i henhold til norsk regnskapsstandard for skatt.

Midlertidige skatteøkende og skattereduserende forskjeller som kan utlignes er nettoført.

Midlertidige forskjeller knyttet til:	01.01.2023	31.12.2023	Endring
Anleggsmidler	700 167	606 636	93 531
Kortsiktig gjeld	0	0	0
Andel skattepliktig avsatt utbytte	0	0	0
<b>Netto forskjeller</b>	<b>700 167</b>	<b>606 636</b>	<b>93 531</b>
<b>Sum midlertidige forskjeller som påvirker betalbar skatt</b>	<b>700 167</b>	<b>606 636</b>	<b>93 531</b>
<b>Utsatt skatt 31.12.2023 basert på 22 %</b>	<b>154 037</b>	<b>133 460</b>	<b>20 577</b>

## Note 4 - Aksjekapital

Aksjeklasse	Antall aksjer	Aksjenes pålydende	Bokført verdi
Ordinære	48 870	27,77	1 357 120
<b>Aksjonærer</b>			
KILAR AS	48 870	100,00	Ordinære

## Note 5 - Egenkapital

	Selskapskapital	Opptjent egenkapital	Sum
Egenkapital 31.12.2022	1 357 128	1 920 577	3 277 705
Årsresultat	0	1 172 967	1 172 967
- Avgitt konsernbidrag	0	-1 193 609	-1 193 609
Andre endringer	0	-52 450	-52 450
<b>Egenkapital 31.12.2023</b>	<b>1 357 128</b>	<b>1 847 485</b>	<b>3 204 613</b>



VÅRVEIEN 16 EIENDOM AS  
925 122 386

## Note 6 - Konsern, tilknyttet selskap m.v.

### Morselskap som ikke utarbeider konsernregnskap

#### Transaksjoner med datterselskaper

---

Rentekostnader kr 301 255

### Annen langsiktig gjeld

	2023	2022
Samlet beløp som gjelder foretak i samme konsern	4 349 363	5 783 043

### Kortsiktig gjeld

	2023	2022
Samlet beløp som gjelder foretak i samme konsern	1 530 268	0

### Antall årsverk

Selskapet har ikke hatt ansatte i løpet av regnskapsåret.

### Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer, eiere med videre

Det er ikke gitt lån eller sikkerhetsstillelse til medlemmer av styrende organer.