



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 817 194 842
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: VÆKERØVEIEN 18-22 AS
Forretningsadresse: c/o Pilares Eiendom AS
Wergelandsveien 7
0167 OSLO

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: Hilde Østby
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 13.03.2024

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, 13.05.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt løpende avregning	5		12 354 097
Salgsinntekt		3 649 968	
Sum inntekter		3 649 968	12 354 097
Kostnader			
Varekostnad løpende avregning	5, 6	289 207	15 804 100
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	6		
Annen driftskostnad	4	156 768	207 534
Sum kostnader		445 976	16 011 634
Driftsresultat		3 203 992	-3 657 537
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		8 991	4 152
Sum finansinntekter		8 991	4 152
Annen rentekostnad		17 543	
Sum finanskostnader		17 543	
Netto finans		-8 553	4 152
Ordinært resultat før skattekostnad		3 195 439	-3 653 385
Skattekostnad på resultat	9	702 996	-803 744
Ordinært resultat etter skattekostnad		2 492 443	-2 849 641
Årsresultat		2 492 443	-2 849 641
Årsresultat etter minoritetsinteresser		2 492 443	-2 849 641
Totalresultat		2 492 443	-2 849 641
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap	8, 8		
Avsatt til annen egenkapital	8	2 492 443	



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Overført fra annen egenkapital	8		-2 849 641
Sum overføringer og disponeringer		2 492 443	-2 849 641



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	9		
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	6		8 676 016
Sum varige driftsmidler			8 676 016
Sum anleggsmidler		0	8 676 016
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer	6	20 210 623	23 690 718
Fordringer			
Kundefordringer		76 689	451 789
Sum fordringer		76 689	451 789
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		111 230	3 573 478
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		111 230	3 573 478
Sum omløpsmidler		20 398 542	27 715 985
SUM EIENDELER		20 398 542	36 392 001
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7, 8	9 700 000	9 700 000
Overkurs	8	6 300 000	6 300 000
Annen innskutt egenkapital	8		
Sum innskutt egenkapital		16 000 000	16 000 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Opptjent egenkapital			
Fond for vurderingsforskjeller	8		
Annen egenkapital	3, 8	3 428 157	935 714
Udekket tap	8		
Sum opptjent egenkapital		3 428 157	935 714
Sum egenkapital		19 428 157	16 935 714
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	9	966 916	263 920
Sum avsetninger for forpliktelser		966 916	263 920
Annen langsiktig gjeld			
Sum langsiktig gjeld		966 916	263 920
Kortsiktig gjeld			
Sertifikatlån			8 141 119
Leverandørgjeld		3 469	5 067 139
Betalbar skatt	9		
Annen kortsiktig gjeld			5 984 110
Sum kortsiktig gjeld		3 469	19 192 367
Sum gjeld		970 385	19 456 287
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		20 398 542	36 392 001



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 369902

Enheten

Organisasjonsnummer: 817 194 842
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: VÆKERØVEIEN 18-22 AS
Forretningsadresse: c/o Pilares Eiendom AS
Wergelandsveien 7
0167 OSLO

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: Hilde Østby
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 13.03.2024

Revisjon

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, 22.04.2024



Organisasjonsnr: 817 194 842
VÆKERØVEIEN 18-22 AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt løpende avregning	5		12 354 097
Salgsinntekt		3 649 968	
Sum inntekter		3 649 968	12 354 097
Kostnader			
Varekostnad løpende avregning	5, 6	289 207	15 804 100
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	6		
Annen driftskostnad	4	156 768	207 534
Sum kostnader		445 976	16 011 634
Driftsresultat		3 203 992	-3 657 537
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		8 991	4 152
Sum finansinntekter		8 991	4 152
Annen rentekostnad		17 543	
Sum finanskostnader		17 543	
Netto finans		-8 553	4 152
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på resultat	9	3 195 439	-3 653 385
Ordinært resultat etter skattekostnad		702 996	-803 744
Årsresultat		2 492 443	-2 849 641
Årsresultat etter minoritetsinteresser		2 492 443	-2 849 641
Totalresultat		2 492 443	-2 849 641
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap	8, 8		
Avsatt til annen egenkapital	8	2 492 443	
Overført fra annen egenkapital	8		-2 849 641
Sum overføringer og disponeringer		2 492 443	-2 849 641





Organisasjonsnr: 817 194 842
VÆKERØVEIEN 18-22 AS

BALANSE

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

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel	9		
---------------------	---	--	--

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger o.a.			
------------------------	--	--	--

fast eiendom	6		8 676 016
--------------	---	--	-----------

Sum varige driftsmidler			8 676 016
--------------------------------	--	--	------------------

Sum anleggsmidler		0	8 676 016
--------------------------	--	----------	------------------

Omløpsmidler

Varer

Sum varer	6	20 210 623	23 690 718
-----------	---	------------	------------

Fordringer

Kundefordringer		76 689	451 789
-----------------	--	--------	---------

Sum fordringer		76 689	451 789
-----------------------	--	---------------	----------------

Bankinnskudd, kontanter og lignende

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

l.		111 230	3 573 478
----	--	---------	-----------

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

kontanter og lignende		111 230	3 573 478
------------------------------	--	----------------	------------------

Sum omløpsmidler		20 398 542	27 715 985
-------------------------	--	-------------------	-------------------

SUM EIENDELER		20 398 542	36 392 001
----------------------	--	-------------------	-------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital	7, 8	9 700 000	9 700 000
--------------	------	-----------	-----------

Overkurs	8	6 300 000	6 300 000
----------	---	-----------	-----------

Annen innskutt egenkapital	8		
----------------------------	---	--	--

Sum innskutt egenkapital		16 000 000	16 000 000
---------------------------------	--	-------------------	-------------------

Opptjent egenkapital

Fond for			
----------	--	--	--

vurderingsforskjeller	8		
-----------------------	---	--	--

Annen egenkapital	3, 8	3 428 157	935 714
-------------------	------	-----------	---------

Udekket tap	8		
-------------	---	--	--

Sum opptjent egenkapital		3 428 157	935 714
---------------------------------	--	------------------	----------------



Sum egenkapital		19 428 157	16 935 714
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	9	966 916	263 920
Sum avsetninger for forpliktelser		966 916	263 920
Annen langsiktig gjeld			
Sum langsiktig gjeld		966 916	263 920
Kortsiktig gjeld			
Sertifikatlån			8 141 119
Leverandørgjeld		3 469	5 067 139
Betalbar skatt	9		
Annen kortsiktig gjeld			5 984 110
Sum kortsiktig gjeld		3 469	19 192 367
Sum gjeld		970 385	19 456 287
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		20 398 542	36 392 001



Organisasjonsnr: 817 194 842
VÆKERØVEIEN 18-22 AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
0

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.



Årsregnskap 2023

Vækerøveien 18-22 AS

Org.nr. 817 194 842



RESULTATREGNSKAP

VÆKERØVEIEN 18-22 AS

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2023	2022
DRIFTSINNEKTER			
Salgsinntekt løpende avregning	5	0	12 354 097
Salgsinntekt		3 649 968	0
Sum driftsinntekter		3 649 968	12 354 097
DRIFTSKOSTNADER			
Varekostnad løpende avregning	5, 6	-289 207	-15 804 100
Annen driftskostnad	4	-156 768	-207 534
Sum driftskostnader		-445 976	-16 011 634
Driftsresultat		3 203 992	-3 657 537
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Annen renteinntekt		8 991	4 152
Annen rentekostnad		-17 543	0
Resultat av finansposter		-8 553	4 152
Resultat før skattekostnad		3 195 439	-3 653 385
Skattekostnad på resultat	9	702 996	-803 744
Resultat		2 492 443	-2 849 641
Årets resultat		2 492 443	-2 849 641
OVERFØRINGER			
Avsatt til annen egenkapital	8	2 492 443	0
Overført fra annen egenkapital	8	0	2 849 641
Sum overføringer		2 492 443	-2 849 641



BALANSE

VÆKERØVEIEN 18-22 AS

EIENDELER	Note	2023	2022
ANLEGGSMIDLER			
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	6	0	8 676 016
Sum varige driftsmidler		0	8 676 016
Sum anleggsmidler		0	8 676 016
OMLØPSMIDLER			
Anlegg under utførelse	6	20 210 623	23 690 718
FORDRINGER			
Kundefordringer		76 689	451 789
Sum fordringer		76 689	451 789
Bankinnskudd, kontanter o.l			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		111 230	3 573 478
Sum omløpsmidler		20 398 542	27 715 985
Sum eiendeler		20 398 542	36 392 001



BALANSE

VÆKERØVEIEN 18-22 AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2023	2022
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7, 8	9 700 000	9 700 000
Overkurs	8	6 300 000	6 300 000
Sum innskutt egenkapital		16 000 000	16 000 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	3, 8	3 428 157	935 714
Sum opptjent egenkapital		3 428 157	935 714
Sum egenkapital		19 428 157	16 935 714
GJELD			
Utsatt skatt	9	966 916	263 920
Sum avsetning for forpliktelser		966 916	263 920
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Byggelån		0	8 141 119
Leverandørgjeld		3 469	5 067 139
Annen kortsiktig gjeld		0	5 984 110
Sum kortsiktig gjeld		3 469	19 192 367
Sum gjeld		970 385	19 456 287
Sum egenkapital og gjeld		20 398 542	36 392 001

Oslo, 13.03.2024
Styret i Vækerøveien 18-22 AS

Thomas Børnich
Styreleder

Henning Tumanjan Trangerud
Styremedlem

Kjell Kristian Olstad
Styremedlem



Vækerøveien 18-22 AS

Noter til regnskap 2023

Note 1 Regnskapsprinsipper

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

Husleieinntekter

Leieinntekter fra boligeiendommer inntektsføres i takt med utleieperioden.

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. Nedskrivninger reverseres når grunnlaget for nedskrivning ikke lenger er til stede.

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

Fordringer

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

Anleggskontrakter

Arbeid under utførelse knyttet til fastpriskontrakter med lang tilvirkningstid vurderes etter løpende avregningsmetode hvor inntektsføring skjer i takt med fremdriften av prosjektet, primært basert på en sammenligning av påløpte og estimerte totale kontraktskostnader. Fullførelsesgraden beregnes normalt som påløpte kostnader i prosent av forventet totalkostnad. Totalkostnaden revurderes løpende. Når kontraktens utfall ikke kan estimeres pålitelig, vil kun inntekter tilsvarende påløpte prosjektkostnader inntektsføres. I den perioden det blir identifisert at et prosjekt vil gi et negativt resultat, vil det estimerte tapet på kontrakten bli resultatført i sin helhet.

Løpende avregningsmetode er benyttet fra og med regnskapsåret 2020 og er således en prinsippendring fra foregående år.

Skatt

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

Note 2 Transaksjoner med nærstående parter

Selskapet har inngått avtale med nærstående parter. Vilkårene for slike avtaler er på markedsmessige betingelser og er behandlet iht. aksjelovens bestemmelser.



Vækerøveien 18-22 AS

Noter til regnskap 2023

Note 3 Fortsatt drift

Regnskapet er gjort opp under forutsetning om fortsatt drift.

Note 4 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelse, lån til ansatte m.v.

Selskapet har ingen ansatte.

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjon etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

Det er ikke utbetalt honorar til styret. Det er ikke gitt lån/sikkerhetsstillelse til daglig leder, styrets leder eller andre nærstående parter.

Kostnadsført godtgjørelse til revisor	2023	2022
Lovpålagt revisjon	56 071	38 750
Andre tjenester	0	2 250
Sum godtgjørelse til revisor	56 071	41 000



Vækerøveien 18-22 AS

Noter til regnskap 2023

Note 5 Anleggskontrakter pr 31.12.

	2023	2022
Inntektsført på igangværende prosjekter	0	12 354 097
Kostnader knyttet til opptjent inntekt/tapsavsetninger	-289 207	-15 804 100
Netto resultatført på igangværende prosjekter	-289 207	-3 450 003
Opptjent ikke fakturerte inntekter på igangværende anleggskontrakter inkludert i kundefordringer	-16 519 457	-14 044 591

Anlegg under utførelse er aktiverte kostnader i forbindelse med et pågående eiendomsprosjekt. Selskapet har i den forbindelse kostnadsført beløpet etter løpende avregnings metode.

Det er planlagt bygging av 9 enheter, hvorav 6 enheter er bygget og overlevert kjøpere i 2022.

Note 6 Varige driftsmidler

	Løpende avregning	Anlegg under utførelse	Bygninger og tomter	Totalt
Anskaffelseskost 01.01	-14 044 591	37 735 309	8 676 016	32 366 734
Tilgang	-2 474 866	816 124	0	0
Avgang	0	-1 821 353	-8 676 016	-10 497 369
Anskaffelseskost 31.12	-16 519 457	36 730 080	0	20 210 622
Akk. av-/nedskrivninger	0	0	0	0
Balanseført verdi 31.12	-16 519 457	36 730 080	0	20 210 622
Årets avskrivninger	0	0	0	0

Anlegg under utførelse er aktiverte kostnader i forbindelse med et pågående eiendomsprosjekt. Anlegg under utførelse er ikke gjenstand for avskrivninger. Selskapet har i den forbindelse kostnadsført beløpet etter løpende avregnings metode jfr. note 5.

Det er planlagt bygging av 9 enheter, hvorav 6 enheter er bygget og overlevert kjøpere i 2022.

Note 7 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen på NOK 9 700 000 består av 19 400 aksjer à NOK 500. Det er ikke forskjellige aksjeklasser i selskapet og alle aksjene har lik stemmerett.

Selskapet eies av følgende aksjonærer:

Aksjonær	Antall aksjer	Eierandel
Pilares Eiendom AS	9 700	50 %
Reitan Eiendom AS	9 700	50 %
Sum	19 400	100%
VÆKERØVEIEN 18-22 AS		SIDE 6



Vækerøveien 18-22 AS

Noter til regnskap 2023

Note 8 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 01.01	9 700 000	6 300 000	935 714	16 935 714
Årets resultat	0	0	2 492 443	2 492 443
Pr. 31.12	9 700 000	6 300 000	3 428 157	19 428 157



Vækerøveien 18-22 AS

Noter til regnskap 2023

Note 9 Skatt

Årets skattekostnad	2023	2022
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skatt	702 996	-803 744
Skattekostnad ordinært resultat	702 996	-803 744
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	3 195 439	-3 653 385
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	289 208	-110 184
Anvendelse av fremførbart underskudd	-3 484 648	0
Skattepliktig inntekt	0	-3 763 569
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	0
Sum betalbar skatt i balansen	0	0

Skatteeffekten av midlertidige forskjeller og underskudd til fremføring som har gitt opphav til utsatt skatt og utsatte skattefordeler, spesifisert på typer av midlertidige forskjeller

	2023	2022	Endring
Tilvirkningskontrakter	11 117 769	11 406 977	289 208
Sum	11 117 769	11 406 977	289 208
Akkumulert fremførbart underskudd	-6 722 695	-10 207 343	-3 484 648
Grunnlag for utsatt skatt	4 395 074	1 199 634	-3 195 439
Utsatt skatt (22 %)	966 916	263 920	-702 997

Note 10 Hendelser etter balansedagen

Det har ikke vært hendelser etter balansedagen som påvirker regnskapet.



Admincontrol

List of Signatures Page 1/1

Vækerøveien 18-22 AS Årsregnskap 2023.pdf

Name	Method	Signed at
Børnich, Thomas	BANKID	2024-04-02 11:36 GMT+02
Olstad, Kjell Kristian	BANKID	2024-03-21 19:39 GMT+01
Trangerud, Henning Tumanjan	BANKID	2024-03-20 21:16 GMT+01



This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

External reference: 7686C14EB79A4EECBEDBF59F3BFD6CC



Årsregnskap 2023

Vækerøveien 18-22 AS

Org.nr. 817 194 842



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
7896C14E879A4EEC9E0BF99F3BF4D6CC



RESULTATREGNSKAP

VÆKERØVEIEN 18-22 AS

DRIFTSINTEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2023	2022
DRIFTSINTEKTER			
Salgsinntekt løpende avregning	5	0	12 354 097
Salgsinntekt		3 649 968	0
Sum driftsinntekter		3 649 968	12 354 097
DRIFTSKOSTNADER			
Varekostnad løpende avregning	5, 6	-289 207	-15 804 100
Annen driftskostnad	4	-156 768	-207 534
Sum driftskostnader		-445 976	-16 011 634
Driftsresultat		3 203 992	-3 657 537
FINANSINTEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Annen renteinntekt		8 991	4 152
Annen rentekostnad		-17 543	0
Resultat av finansposter		-8 553	4 152
Resultat før skattekostnad		3 195 439	-3 653 385
Skattekostnad på resultat	9	702 996	-803 744
Resultat		2 492 443	-2 849 641
Årets resultat		2 492 443	-2 849 641
OVERFØRINGER			
Avsatt til annen egenkapital	8	2 492 443	0
Overført fra annen egenkapital	8	0	2 849 641
Sum overføringer		2 492 443	-2 849 641

VÆKERØVEIEN 18-22 AS

SIDE 1



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
7696C14EB79A4EE09E0BF9973BF4D6C0



BALANSE

VÆKERØVEIEN 18-22 AS

EIENDELER	Note	2023	2022
ANLEGGSMIDLER			
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	6	0	8 676 016
Sum varige driftsmidler		0	8 676 016
Sum anleggsmidler		0	8 676 016
OMLØPSMIDLER			
Anlegg under utførelse	6	20 210 623	23 690 718
FORDRINGER			
Kundefordringer		76 689	451 789
Sum fordringer		76 689	451 789
Bankinnskudd, kontanter o.l			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		111 230	3 573 478
Sum omløpsmidler		20 398 542	27 715 985
Sum eiendeler		20 398 542	36 392 001

VÆKERØVEIEN 18-22 AS

SIDE 2



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
7696C14E879A4EEC9E0BF9973BF4D6CC



BALANSE

VÆKERØVEIEN 18-22 AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2023	2022
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7, 8	9 700 000	9 700 000
Overkurs	8	6 300 000	6 300 000
Sum innskutt egenkapital		16 000 000	16 000 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	3, 8	3 428 157	935 714
Sum opptjent egenkapital		3 428 157	935 714
Sum egenkapital		19 428 157	16 935 714
GJELD			
Utsatt skatt	9	966 916	263 920
Sum avsetning for forpliktelser		966 916	263 920
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Byggelån		0	8 141 119
Leverandørgjeld		3 469	5 067 139
Annen kortsiktig gjeld		0	5 984 110
Sum kortsiktig gjeld		3 469	19 192 367
Sum gjeld		970 385	19 456 287
Sum egenkapital og gjeld		20 398 542	36 392 001

Oslo, 13.03.2024
Styret i Vækerøveien 18-22 AS

Thomas Børnich
Styreleder

Henning Tumanjan Trangerud
Styremedlem

Kjell Kristian Olstad
Styremedlem

VÆKERØVEIEN 18-22 AS

SIDE 3



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
7896C14EB79A4EE09E0BF99F3BF4D6C0



Vækerøveien 18-22 AS

Noter til regnskap 2023

Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapskikk for små foretak.

Husleieinntekter

Leieinntekter fra boligeiendommer inntektsføres i takt med utleieperioden.

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. Nedskrivninger reverseres når grunnlaget for nedskrivning ikke lenger er til stede.

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

Fordringer

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

Anleggskontrakter

Arbeid under utførelse knyttet til fastpriskontrakter med lang tilvirkningstid vurderes etter løpende avregningsmetode hvor inntektsføring skjer i takt med fremdriften av prosjektet, primært basert på en sammenligning av påløpte og estimerte totale kontraktskostnader. Fullførelsesgraden beregnes normalt som påløpte kostnader i prosent av forventet totalkostnad. Totalkostnaden revideres løpende. Når kontraktens utfall ikke kan estimeres pålitelig, vil kun inntekter tilsvarende påløpte projektkostnader inntektsføres. I den perioden det blir identifisert at et prosjekt vil gi et negativt resultat, vil det estimerte tapet på kontrakten bli resultatført i sin helhet.

Løpende avregningsmetode er benyttet fra og med regnskapsåret 2020 og er således en prinsippendring fra foregående år.

Skatt

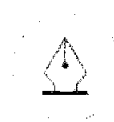
Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22% på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen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

Note 2 Transaksjoner med nærstående parter

Selskapet har inngått avtale med nærstående parter. Vilkårene for slike avtaler er på markedsmessige betingelser og er behandlet iht. aksjelovens bestemmelser.

VÆKERØVEIEN 18-22 AS

SIDE 4



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
7896C14E879A4EE09E0BF9973BF4D6CC



Vækerøveien 18-22 AS

Noter til regnskap 2023

Note 3 Fortsatt drift

Regnskapet er gjort opp under forutsetning om fortsatt drift.

Note 4 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelse, lån til ansatte m.v.

Selskapet har ingen ansatte.

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjon etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Det er ikke utbetalt honorar til styret. Det er ikke gitt lån/sikkerhetsstillelse til daglig leder, styrets leder eller andre nærstående parter.

Kostnadsført godtgjørelse til revisor	2023	2022
Lovpålagt revisjon	56 071	38 750
Andre tjenester	0	2 250
Sum godtgjørelse til revisor	56 071	41 000

VÆKERØVEIEN 18-22 AS

SIDE 5



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
7896C14E879A4EE09E0BF9973BF4D6C0



Vækerøveien 18-22 AS

Noter til regnskap 2023

Note 5 Anleggskontrakter pr 31.12.

	2023	2022
Inntektsført på igangværende prosjekter	0	12 354 097
Kostnader knyttet til opptjent inntekt/tapsavsetninger	289 207	15 804 100
Netto resultatført på igangværende prosjekter	289 207	3 450 003
Opptjent ikke fakturerte inntekter på igangværende anleggskontrakter inkludert i kundefordringer	16 519 457	14 044 591

Anlegg under utførelse er aktiverte kostnader i forbindelse med et pågående eiendomsprosjekt. Selskapet har i den forbindelse kostnadsført beløpet etter løpende avregnings metode.

Det er planlagt bygging av 9 enheter, hvorav 6 enheter er bygget og overlevert kjøpere i 2022.

Note 6 Varige driftsmidler

	Løpende avregning	Anlegg under utførelse	Bygninger og tomter	Totalt
Anskaffelseskost 01.01	14 044 591	37 735 309	8 676 016	32 366 734
Tilgang	2 474 866	816 124	0	0
Avgang	0	1 821 353	8 676 016	10 497 369
Anskaffelseskost 31.12	-16 519 457	36 730 080	0	20 210 622
Akk. av /nedskrivninger	0	0	0	0
Balansført verdi 31.12	-16 519 457	36 730 080	0	20 210 622
Årets avskrivninger	0	0	0	0

Anlegg under utførelse er aktiverte kostnader i forbindelse med et pågående eiendomsprosjekt. Anlegg under utførelse er ikke gjenstand for avskrivninger. Selskapet har i den forbindelse kostnadsført beløpet etter løpende avregnings metode jfr. note 5.

Det er planlagt bygging av 9 enheter, hvorav 6 enheter er bygget og overlevert kjøpere i 2022.

Note 7 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen på NOK 9 700 000 består av 19 400 aksjer à NOK 500. Det er ikke forskjellige aksjeklasser i selskapet og alle aksjene har lik stemmerett.

Selskapet eies av følgende aksjonærer:

Aksjonær	Antall aksjer	Eierandel
Pilares Eiendom AS	9 700	50 %
Rcitan Eiendom AS	9 700	50 %
Sum	19 400	100%

VÆKERØVEIEN 18-22 AS SIDE 6



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
7896C14EB79A4EE0B9E0BF9973BF4D6C0



Vækerøveien 18-22 AS

Noter til regnskap 2023

Note 8 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 01.01	9 700 000	6 300 000	935 714	16 935 714
Årets resultat	0	0	2 492 443	2 492 443
Pr. 31.12	9 700 000	6 300 000	3 428 157	19 428 157

VÆKERØVEIEN 18-22 AS

SIDE 7



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
7896C14E879A4EECB9E0BF9973BF4D6C0



Vækerøveien 18-22 AS

Noter til regnskap 2023

Note 9 Skatt

	2023	2022
Årets skattekostnad		
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skatt	702 996	803 744
Skattekostnad ordinært resultat	702 996	-803 744
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	3 195 439	3 653 385
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	289 208	110 184
Anvendelse av fremførbart underskudd	-3 484 648	0
Skattepliktig inntekt	0	-3 763 569
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	0
Sum betalbar skatt i balansen	0	0

Skatteeffekten av midlertidige forskjeller og underskudd til fremføring som har gitt opphav til utsatt skatt og utsatte skattefordeler, spesifisert på typer av midlertidige forskjeller

	2023	2022	Endring
Tilvirkningskontrakter	11 117 769	11 406 977	289 208
Sum	11 117 769	11 406 977	289 208
Akkumulert fremførbart underskudd	6 722 695	10 207 343	3 484 648
Grunnlag for utsatt skatt	4 395 074	1 199 634	-3 195 439
Utsatt skatt (22 %)	966 916	263 920	-702 997

Note 10 Hendelser etter balansedagen

Det har ikke vært hendelser etter balansedagen som påvirker regnskapet.

VÆKERØVEIEN 18-22 AS

SIDE 8



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
7696C14E879A4EE0B9E0BF9973BF4D6C0



BDO AS
Bragernes Torg 2A
3017 Drammen

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Vækerøveien 18-22 AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Vækerøveien 18-22 AS.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2023
- Resultatregnskap for 2023
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2023 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 International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller 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 er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.



For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS

Anders Nordahl
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: JNHJE-C8V5Q-6F5D0-T7KAX-KNU8Z-U3E1C



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."

Anders Nordahl

Partner

På vegne av: BDO AS

Serienummer: UN:NO-9578-5998-4-995843

IP: 188.95.xxx.xxx

2024-04-09 06:26:29 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: JNHJE-C8V5Q-6F5D0-T7KAX-KNU8Z-U3E1C

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>