



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 990 287 961
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: VIGEVEIEN 25 AS
Forretningsadresse: Vestre Strandgate 23
4611 KRISTIANSAND S

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: Forenklet IFRS

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Steinar Bruskeland
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 13.06.2024

Grunnlag for avgivelse

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

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 04.02.2026



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter		2 041 767	1 889 063
Verdiendring investeringseiendom		4 380 215	
Sum inntekter	1	6 421 982	1 889 063
Kostnader			
Avskrivning av driftsmidler	2	66 428	66 428
Annen driftskostnad	3	975 256	759 104
Sum kostnader		1 041 684	825 532
Driftsresultat		5 380 298	1 063 531
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		351	
Sum finansinntekter		351	
Annen rentekostnad		2 514 271	1 681 925
Sum finanskostnader		2 514 271	1 681 925
Netto finans		-2 513 920	-1 681 925
Ordinært resultat før skattekostnad		2 866 378	-618 393
Skattekostnad på resultat	4	630 603	-136 046
Ordinært resultat etter skattekostnad		2 235 775	-482 347
Årsresultat		2 235 775	-482 347
Årsresultat etter minoritetsinteresser		2 235 775	-482 347
Totalresultat		2 235 775	-482 347
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		-1 180 793	-482 347
Overføring fond for urealiserte gevinster		3 416 568	
Sum overføringer og disponeringer		2 235 775	-482 347



Resultatregnskap

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



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Investeringseiendom	5	55 000 000	50 392 000
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	2	199 286	265 714
Sum varige driftsmidler		55 199 286	50 657 714
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	6	10 614 324	10 614 324
Sum finansielle anleggsmidler		10 614 324	10 614 324
Sum anleggsmidler		65 813 610	61 272 039
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		293 125	174 985
Andre kortsiktige fordringer			40 675
Sum fordringer		293 125	215 659
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		860	15 494
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		860	15 494
Sum omløpsmidler		293 985	231 153
SUM EIENDELER		66 107 595	61 503 191

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Aksjekapital	7	107 770	107 770
Sum innskutt egenkapital		107 770	107 770
Opptjent egenkapital			
Fond for urealiserte gevinster		21 722 896	18 306 328
Udisponert resultat			
Udekket tap		2 037 039	856 246
Sum opptjent egenkapital		19 685 857	17 450 082
Sum egenkapital	8	19 793 627	17 557 852
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4	5 158 258	4 527 655
Sum avsetninger for forpliktelser		5 158 258	4 527 655
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	6	2 710 888	1 750 138
Øvrig langsiktig gjeld		226 435	226 435
Sum annen langsiktig gjeld		2 937 323	1 976 573
Sum langsiktig gjeld		8 095 581	6 504 228
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	36 585 686	36 455 073
Leverandørgjeld		677 197	654 759
Skyldig offentlige avgifter		14 622	14 742
Annen kortsiktig gjeld		940 882	316 537
Sum kortsiktig gjeld		38 218 388	37 441 112
Sum gjeld		46 313 969	43 945 340
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		66 107 595	61 503 191



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 613387

Enheten

Organisasjonsnummer: 990 287 961
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: VIGEVEIEN 25 AS
Forretningsadresse: Vestre Strandgate 23
4611 KRISTIANSAND S

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: Forenklet IFRS

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Steinar Bruskeland
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 13.06.2024

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, 11.07.2024



Organisasjonsnr: 990 287 961
VIGEVEIEN 25 AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter		2 041 767	1 889 063
Verdiendring investeringseiendom		4 380 215	
Sum inntekter	1	6 421 982	1 889 063
Kostnader			
Avskrivning av driftsmidler	2	66 428	66 428
Annen driftskostnad	3	975 256	759 104
Sum kostnader		1 041 684	825 532
Driftsresultat		5 380 298	1 063 531
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		351	
Sum finansinntekter		351	
Annen rentekostnad		2 514 271	1 681 925
Sum finanskostnader		2 514 271	1 681 925
Netto finans		-2 513 920	-1 681 925
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på resultat	4	630 603	-136 046
Ordinært resultat etter skattekostnad		2 235 775	-482 347
Årsresultat		2 235 775	-482 347
Årsresultat etter minoritetsinteresser		2 235 775	-482 347
Totalresultat		2 235 775	-482 347
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		-1 180 793	-482 347
Overføring fond for urealiserte gevinster		3 416 568	
Sum overføringer og disponeringer		2 235 775	-482 347



Organisasjonsnr: 990 287 961
VIGEVeien 25 AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Investeringseiendom	5	55 000 000	50 392 000
Driftsløsøre, inventar o. a. utstyr	2	199 286	265 714
Sum varige driftsmidler		55 199 286	50 657 714
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	6	10 614 324	10 614 324
Sum finansielle anleggsmidler		10 614 324	10 614 324
Sum anleggsmidler		65 813 610	61 272 039
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		293 125	174 985
Andre kortsiktige fordringer			40 675
Sum fordringer		293 125	215 659
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o. l.		860	15 494
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		860	15 494
Sum omløpsmidler		293 985	231 153
SUM EIENDELER		66 107 595	61 503 191
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7	107 770	107 770
Sum innskutt egenkapital		107 770	107 770
Opptjent egenkapital			
Fond for urealiserte gevinster		21 722 896	18 306 328



Udisponert resultat			
Udekket tap		2 037 039	856 246
Sum opptjent egenkapital		19 685 857	17 450 082
Sum egenkapital	8	19 793 627	17 557 852
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4	5 158 258	4 527 655
Sum avsetninger for forpliktelseser		5 158 258	4 527 655
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	6	2 710 888	1 750 138
Øvrig langsiktig gjeld		226 435	226 435
Sum annen langsiktig gjeld		2 937 323	1 976 573
Sum langsiktig gjeld		8 095 581	6 504 228
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	36 585 686	36 455 073
Leverandørgjeld		677 197	654 759
Skyldig offentlige avgifter		14 622	14 742
Annen kortsiktig gjeld		940 882	316 537
Sum kortsiktig gjeld		38 218 388	37 441 112
Sum gjeld		46 313 969	43 945 340
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		66 107 595	61 503 191



Organisasjonsnr: 990 287 961
VIGVEIEN 25 AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.



BankID Signing
Steinar Bruskeland
2024-06-19



Årsregnskap 2023

Vigeveien 25 AS

Resultatregnskap
Balanse
Kontantstrøm
Noter til regnskapet



Org.nr.: 990 287 961



RESULTATREGNSKAP

VIGVEIEN 25 AS

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2023	2022
Leieinntekter		2 041 767	1 889 063
Verdiendring investeringseiendom		4 380 215	0
Sum driftsinntekter	1	6 421 982	1 889 063
Avskrivning av driftsmidler	2	66 428	66 428
Annen driftskostnad	3	975 256	759 104
Sum driftskostnader		1 041 684	825 532
Driftsresultat		5 380 298	1 063 531
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Annen renteinntekt		351	0
Annen rentekostnad		2 514 271	1 681 925
Resultat av finansposter		-2 513 920	-1 681 925
Resultat før skattekostnad		2 866 378	-618 393
Skattekostnad på resultat	4	630 603	-136 046
Årsresultat		2 235 775	-482 347
Totalresultat		2 235 775	-482 347
OVERFØRINGER			
Overføring fond for urealiserte gevinster		3 416 568	0
Overført til udekket tap		1 180 793	482 347
Sum overføringer		2 235 775	-482 347

VIGVEIEN 25 AS

SIDE 2



BALANSE

VIGVEIEN 25 AS

EIENDELER	Note	2023	2022
ANLEGGSMIDLER			
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Investerings eiendom	5	55 000 000	50 392 000
Driftsløstøre, inventar o.a. utstyr	2	199 286	265 714
Sum varige driftsmidler		55 199 286	50 657 714
FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER			
Lån til foretak i samme konsern	6	10 614 324	10 614 324
Sum finansielle anleggsmidler		10 614 324	10 614 324
Sum anleggsmidler		65 813 610	61 272 039
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Kundefordringer		293 125	174 985
Andre kortsiktige fordringer		0	40 675
Sum fordringer		293 125	215 659
Bankinnskudd, kontanter o.l.		860	15 494
Sum omløpsmidler		293 985	231 153
Sum eiendeler		66 107 595	61 503 191



BALANSE

VIGEVEIEN 25 AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2023	2022
EGENKAPITAL			
INNSKUTT EGENKAPITAL			
Aksjekapital	7	107 770	107 770
Sum innskutt egenkapital		107 770	107 770
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Fond for urealiserte gevinster		21 722 896	18 306 328
Udekket tap		-2 037 039	-856 246
Sum opptjent egenkapital		19 685 857	17 450 082
Sum egenkapital	8	19 793 627	17 557 852
GJELD			
AVSETNING FOR FORPLIKTELSE			
Utsatt skatt	4	5 158 258	4 527 655
Sum avsetning for forpliktelser		5 158 258	4 527 655
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
Langsiktig konserngjeld	6	2 710 888	1 750 138
Øvrig langsiktig gjeld		226 435	226 435
Sum annen langsiktig gjeld		2 937 323	1 976 573
KORTSIKTIG GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	36 585 686	36 455 073
Leverandørgjeld		677 197	654 759
Skyldig offentlige avgifter		14 622	14 742
Annen kortsiktig gjeld		940 882	316 537
Sum kortsiktig gjeld		38 218 388	37 441 112
Sum gjeld		46 313 969	43 945 340
Sum egenkapital og gjeld		66 107 595	61 503 191

Kristiansand, 13.06.2024
Styret i Vigeveien 25 AS

Steinar Bruskeland
styreleder



Kontantstrømsoppstilling Vigeveien 25 AS

	2023	2022
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter		
Resultat før skattekostnad	2 866 378	(618 393)
Periodens betalte skatt	-	-
Avskrivninger	66 428	66 428
Verdiendring investeringseiendom	(4 380 215)	-
Endring i fordringer	(77 466)	707 446
Endring i leverandørgjeld	22 438	(441 416)
Endring i andre tidsavgrensninger	624 224	26 347
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	(878 213)	(259 588)
Kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		
Innbetalinger ved salg av investeringseiendom	-	-
Utbetalinger ved investering driftsmidler	-	(332 142)
Utbetalinger ved påkost investeringseiendom	(227 784)	-
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	(227 784)	(332 142)
Kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		
Endring gjeld kredittinstitusjoner	130 613	5 073
Kapitalforhøyelse	-	-
Endring mellomværende konsernselskaper	960 750	545 344
Utbetaling konsernbidrag	-	-
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	1 091 363	550 417
Netto kontantstrøm for perioden	(14 634)	(41 313)
Kontanter og kontantekvivalenter pr 1.1	15 494	56 807
Kontanter og kontantekvivalenter pr 31.12	860	15 494



Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er utarbeidet i samsvar med internasjonale regnskapsstandarder (IFRS) som fastsatt av EU og etter bestemmelsen om forenklet IFRS i selskapsregnskapet gitt i egen forskrift til norsk regnskapslovs § 3-9, 5 ledd. Forskriften kan benyttes av alle regnskapspliktige, både i selskaps- og konsernregnskapet, med mindre de er pålagt å bruke full IFRS.

Dette innebærer i hovedsak at innregning og måling følger internasjonale regnskapsstandarder (IFRS) og presentasjon og notopplysninger er i henhold til norsk regnskapslov og god regnskapsskikk.

Sammendrag av de viktigste regnskapsprinsipper for selskapet

Nedenfor beskrives de viktigste regnskapsprinsipper som er benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet. Disse prinsippene er benyttet på samme måte i alle perioder som er presentert, dersom ikke annet fremgår av beskrivelsen.

Basisprinsipper

Årsregnskapet er i utgangspunktet utarbeidet basert på historisk kost prinsippet. Følgende poster er imidlertid vurdert til virkelig verdi.

* Investeringseiendommer

Ledelsen har brukt estimater og forutsetninger som har påvirket eiendeler, gjeld, inntekter kostnader og opplysninger om potensielle forpliktelser. Dette gjelder særlig vurdering av virkelig verdi av investeringseiendom.

Fremtidige hendelser kan medføre at estimatene endrer seg. Estimater og de underliggende forutsetningene vurderes løpende. Endringer i regnskapsmessige estimater regnskapsføres i den perioden endringene oppstår. Hvis endringene også gjelder fremtidige perioder fordeles effekten over inneværende og fremtidige perioder.

Områder som i høy grad inneholder slike skjønsmessige vurderinger, høy grad av kompleksitet, eller områder hvor forutsetninger og estimater er vesentlige for regnskapet, er beskrevet i avsnitt om viktige regnskapsestimater og skjønsmessige vurderinger.

Valuta

Regnskapet til Vigeveien 25 AS er presentert i norske kroner (NOK) som også er selskapets funksjonelle valuta.

Investeringseiendom

Investeringseiendom består av eiendom (tomt, bygning eller begge deler) som benyttes for å opptjene leieinntekter, for verdishvingning på kapital eller begge deler. Investeringseiendommer regnskapsføres til virkelig verdi. Virkelig verdi tilsvarer antatte markedsverdier, uten fradrag for transaksjonsutgifter ved et eventuelt salg. Endringer i virkelig verdi resultatføres i den perioden det oppstår.

Verdsattelsen utføres av selskapets administrasjon og godkjennes av selskapets styre. Alle investeringseiendommer er verdsatt basert på nedskotering av fremtidige leieinntekter, med et avkastningskrav som reflekterer risiko i netto kontantsstrømmer. Verdsattelsen kvalitetssikres ved behov av uavhengige eksterne rådgivere.

Endringer i virkelig verdi av investeringseiendommer resultatføres i den perioden den oppstår og presenteres på egen linje.

Finansielle eiendeler

Selskapet klassifiserer finansielle eiendeler i følgende kategorier:

* Utlån og fordringer

Utlån og fordringer er ikke-derivate finansielle eiendeler med faste eller bestembare betalinger som ikke omsettes i et aktivt marked. De klassifiseres som omløpsmidler, med mindre de forfaller mer enn 12 måneder etter balansedagen. I så fall klassifiseres de som anleggsmidler. Utlån og fordringer klassifiseres som fordringer i balansen.

Vanlige kjøp og salg av investeringer regnskapsføres på transaksjonstidspunktet, som er den dagen selskapet forplikter seg til å kjøpe eller selge eiendeler.

Kontanter og kontantekvivalenter

Kontanter og kontantekvivalenter består av kontanter, bankinnskudd, andre kortsiktige, lett omsettelige investeringer med maksimum tre måneders opprinnelig løpetid redusert for trekk på kassekreditt.



Aksjekapital og overkurs

Ordinære aksjer klassifiseres som egenkapital. Utgifter som knyttes direkte til utstedelse av nye aksjer eller opsjoner med fradrag for skatt, føres som reduksjon av mottatt vederlag i egenkapitalen.

Finansielle forpliktelser

Selskapet klassifiserer finansielle forpliktelser i følgende kategorier:

* Andre finansielle forpliktelser til amortisert kost

Andre finansielle forpliktelser til amortisert kost er ikke-denvate finansielle forpliktelser med faste eller bestemte betalinger som ikke fastsettes i et aktivt marked. De klassifiseres som kortsiktig gjeld, med mindre de forfaller mer enn 12 måneder etter balansedagen. I så fall klassifiseres de som langsiktig gjeld.

Leverandørgjeld

Leverandørgjeld måles til virkelig verdi ved første gangs balanseføring. Ved senere måling vurderes

leverandørgjeld til amortisert kost fastsatt ved bruk av effektiv rente metoden.

Dersom renteelementet er uvesentlig er dette sett bort fra.

Utbytte og konsernbidrag

Regnskapspliktige som utarbeider selskapsregnskap etter forskrift til Regnskapslovens § 3-9 i regnskapsføres utbytte og konsernbidrag i samsvar med norsk regnskapslov øvrige bestemmelser.

Dette innebærer at utbytte og konsernbidrag mottatt og avgitt av selskapet regnskapsføres for det året før de vedtas avgitt eller mottatt. Det samme gjelder eventuell skatteeffekt av slike transaksjoner.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22 % prosent 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 reverseres i samme periode er utlignet. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli nyttiggjort.

Utsatt skatt og utsatt skattefordel føres opp til nominell verdi og er klassifisert som langsiktig forpliktelse (finansielt anleggsmiddel) i balansen.



Vigeveien 25 AS

Noter til årsregnskapet 2023

Inntektsføring

Leieinntekter fra investeringseiendommer inntektsføres lineært over leieperioden.

Salg resultatføres når inntekten kan måles pålitelig og det er sannsynlig at de økonomiske fordelene knyttet til de ulike formene for salg som er nevnt under er oppfylt. Salg vurderes ikke å kunne måles pålitelig for alle vesentlige betingelser knyttet til salget er innfridd. Selskapet baserer estimatene for regnskapsføring på historikk, vurdering av type kunde og transaksjon samt eventuelle spesielle forhold knyttet til den enkelte transaksjonen. For de fleste inntektstyper i selskapet vil inntekten være oppjent på leveringstidspunktet.

Gevinster ved avhendelse av vange driftsmidler blir presentert som andre tap/gevinster - netto. Eventuelle større gevinster i form av eiendomssalg på fristulte eiendommer anses som del av selskapets drift og vil også bli presentert som andre driftsinntekter.

Renteinntekter regnskapsføres når de er oppjent.

Viktige regnskapsestimater og skjønnsmessige vurderinger

Estimater og skjønnsmessige vurderinger evalueres løpende og er basert på historisk erfaring og andre faktorer, inklusive forventninger om fremtidige hendelser som anses å være sannsynlige under nåværende omstendigheter.

Viktige regnskapsestimater og antagelser/forutsetninger

Selskapet utarbeider estimater og gjør antagelser/forutsetninger knyttet til fremtiden. De regnskapsestimater som følger av dette vil per definisjon sjelden være fullt ut i samsvar med det endelige utfall. Estimater og antagelser/forutsetninger som representerer en betydelig risiko for vesentlige endringer i balanseført verdi på eiendeler og gjeld i løpet av neste regnskapsår.

Virkelig verdi på investeringseiendom

Eiendom i Vigeveien 25 AS er vurdert til virkelig verdi pr 31.12.2023. Taksten som reflekterer eiendommens art, egenskaper, faktisk og potensielt bruk og markedsforholdene på balansedagen og vil være underlagt verdsvingninger som følge av endringer i etterspørsel og rente.

Hendelser etter balansedagen

Ny informasjon etter balansedagen om selskapets stilling på balansedagen er hensyntatt i årsregnskapet. Hendelser etter balansedagen som ikke påvirker selskapets finansielle stilling på balansedagen, men som vil påvirke selskapets finansielle stilling i fremtiden er opplyst om dersom dette er vesentlig.

Nærstående parter

Selskapet er kontrollert av Kosnor AS som eier 100 % av selskapets aksjer.

Kontantstrømoppstilling

Kontantstrømoppstillingen er satt opp etter den indirekte metode og viser kontantstrømmer henholdsvis operasjonelle, investerings og finansieringsaktiviteter og forklarer periodens endring i "Kontanter og kontantekvivalenter."

Note 1	Driftsinntekter	
Fordeling på virksomhetsområder	31.12.2023	31.12.2022
Leieinntekter fast eiendom	2 041 767	1 889 063
Verdiendring investeringseiendom	4 380 215	-
Sum	6 421 982	1 889 063
Geografisk fordeling		
Norge	6 421 982	1 889 063
Sum	6 421 982	1 889 063



Vigeveien 25 AS

Noter til årsregnskapet 2023

Note 2 **Våre driftsmidler**

	Inventar	Sum
Anskaffelseskost 1.1.	332 142	332 142
Årets tilgang	0	0
Årets avgang	0	0
Anskaffelseskost 31.12.	332 142	332 142
Akkumulerte avskrivninger pr 31.12.	-132 856	-132 856
Bokført verdi pr 31.12.	199 286	199 286
Årets avskrivninger	66 428	66 428
Forventet økonomisk levetid	5 år	

Note 3 **Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte med mer.**

Selskapet har ingen ansatte pr 31.12.2023. Det har ikke vært utbetalt lønn eller annen godtgjørelse.
Det er ikke gitt lån eller sikkerhetstillelse

Note 4 **Skatt**

Oversikt over midlertidige forskjeller	31.12.	1.1.
Investeringseiendom	37 288 046	32 591 611
Utestående fordringer	0	0
Underskudd til fremføring	(13 841 418)	(12 011 361)
Sum midlertidige forskjeller	23 446 628	20 580 250
22 % utsatt skatt	5 158 258	4 527 655

Grunnlag for skattekostnad, endring i utsatt skatt og betalbar skatt

	2023	2022
Resultat før skattekostnad	2 866 378	(618 393)
Permanente forskjeller	-	-
Endring i midlertidige forskjeller	(4 696 435)	(350 723)
Grunnlag for betalbar skatt i resultatregnskapet	(1 830 057)	(969 116)
Underskudd til fremføring	-	-
Skattepliktig inntekt (grunnlag for betalbar skatt i balansen)	(1 830 057)	(969 116)
Årets skattekostnad fordeler seg på	2023	2022
Betalbar skatt	-	-
Endring i utsatt skatt	630 603	(136 046)
Sum skattekostnad	630 603	(136 046)

Note 5 **Investeringseiendom**

	Investerings- eiendom	Totalt
Bokført verdi pr 1.1.	50 392 000	50 392 000
Anskaffelseskost 1.1.	26 922 349	26 922 349
Årets tilgang	227 784	227 784
Årets avgang	-	-
Anskaffelseskost 31.12.	27 150 133	27 150 133
Verdiregulering 1.1.	23 469 652	23 469 652
Avskrivninger pr 1.1	-	0
Avskrivninger i år	-	0
Verdiendring investeringseiendom	4 380 215	4 380 215
Avgang verdiendring	-	0
Verdiregulering 31.12.	27 849 867	27 849 867
Bokført verdi pr 31.12.	55 000 000	55 000 000

Investeringseiendom er vurdert til virkelig verdi. For beregning og metodikk henvises til note prinsippnoter.



Vigeveien 25 AS

Noter til årsregnskapet 2023

Note 6 Mellomværende med selskap samme konsern

	Langsiktig gjeld	
	31.12.2023	31.12.2022
Jesse AS	(2 710 888)	(1 750 138)

	Langsiktig fordring	
	31.12.2023	31.12.2022
Kosnor AS	10 614 324	10 614 324

Note 7 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapital	Antall	Pålydende	Balansført
Ordinære aksjer	10 777	10	107 770

Alle aksjene gir samme rettigheter i selskapet.

Oversikt over aksjonærer i selskapet pr 31.12.:

	Antall	Eierandel	Stemmeandel
Kosnor AS	10 777	100,00 %	100,00 %

Note 8 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Fond for urealiserte		Sum
			gevinster	Udekket tap	
Egenkapital pr 31.12.2022	107 770	-	18 306 328	(856 246)	17 557 852
Brutto avsatt FUG	-	-	4 380 215	(4 380 215)	-
Utsatt skatt på FUG	-	-	(963 647)	963 647	-
Årets resultat	-	-	-	2 235 775	2 235 775
Egenkapital pr 31.12.2023	107 770	-	21 722 896	(2 037 039)	19 793 627

Note 9 Gjeld til kredittinstitusjoner, pant og garantier

	31.12.2023	31.12.2022
Gjeld med forfall senere enn 5 år etter regnskapsårets slutt	-	-
Bokført gjeld som er sikret med pant og lignende	36 585 686	36 455 073
Bokført verdi av eiendeler som er stilt som sikkerhet for pantelån:		
Investeringseiendommer	55 000 000	50 392 000

Selskapet har stilt garanti for et annet selskap i konsernet. Det pågår en sak hvor denne garantien antagelig blir gjort gjeldende i 2024 og selskapet må da utbetale et krav på kr 510 510. I tillegg kan det komme et tilleggskrav under garantien.

Note 10 Transaksjoner med nærstående parter

Det har ikke vært noen vesentlige transaksjoner med nærstående parter i 2023.



Vigeveien 25 AS

Noter til årsregnskapet 2023

Note 11 Finansielle instrumenter etter kategori

Selskapet blir gjennom sine aktiviteter eksponert mot ulike typer finansiell risiko: renterisiko, kredittisiko og likviditetsrisiko

Renterisiko

Selskapet har rentebærende gjeld og dermed er selskapets resultat og kontantstrøm påvirket av endringer i markedsrenten. Selskapets renterisiko er knyttet til eksternt lån. Lån med flytende rente medfører en renterisiko for selskapets kontantstrøm og resultat.

Kredittisiko

Kredittisiko oppstår i transaksjoner med konsernmellomværende og innskudd i banker og finansinstitusjoner i tillegg til transaksjoner herunder utstående kundefordringer.

Likviditetsrisiko

Likviditetsrisiko styres på konsernnivå. Ledelsen overvåker prognoser over konsernets likviditetskrav for å forsikre seg at konsernet har tilstrekkelig kontantekvivalenter til å møte driftsrelaterte forpliktelser, samtidig som det opprettholdes tilstrekkelig fleksibilitet i form av ubenyttede forpliktete lånefasiliteter til alle tider slik at konsernet ikke bryter rammer eller spesifiserte betingelser på noen av konsernets lån.

Note 12 Finansielle instrumenter etter kategori

	Utlån og fordringer	Eiendeler til virkelig verdi over resultat	Derivater benyttet for sikringsformål	Tilgjengelig for salg	Sum
Pr 31.12.2023					
Eiendeler					
Finansielle eiendeler tilgj for salg	-	-	-	-	-
Derivater	-	-	-	-	-
Kundefordringer og andre fordring.	10 907 449	-	-	-	10 907 449
Finansielle eiendeler til virkelig verdi over resultatet	-	-	-	-	-
Kontanter	860	-	-	-	860
Sum	10 908 309	-	-	-	10 908 309

	Forpliktelser til virkelig verdi over resultatet	Derivater benyttet for sikringsformål	Andre amortisert kost	Sum
Forpliktelser	-	-	-	-
Lån	-	-	39 523 009	39 523 009
Derivater	-	-	-	-
Leverandørgjeld og annen gjeld	-	-	1 632 701	1 632 701
Sum	-	-	41 155 710	41 155 710

Forskuddsbetalinger er utelatt fra fordringsposten i balansen ettersom dette er en analyse som kun kreves for finansielle Lovplagte forpliktelser er ekskludert fra "Leverandørgjeld og annen gjeld" i balansen.

	Utlån og fordringer	Eiendeler til virkelig verdi over resultat	Derivater benyttet for sikringsformål	Tilgjengelig for salg	Sum
Pr 31.12.2022					
Eiendeler					
Finansielle eiendeler tilgj for salg	-	-	-	-	-
Derivater	-	-	-	-	-
Kundefordringer og andre fordring.	10 829 983	-	-	-	10 829 983
Finansielle eiendeler til virkelig verdi over resultatet	-	-	-	-	-
Kontanter	15 494	-	-	-	15 494
Sum	10 845 477	-	-	-	10 845 477

	Forpliktelser til virkelig verdi over resultatet	Derivater benyttet for sikringsformål	Andre amortisert kost	Sum
Forpliktelser	-	-	-	-
Lån	-	-	38 431 646	38 431 646
Derivater	-	-	-	-
Leverandørgjeld og annen gjeld	-	-	986 038	986 038
Sum	-	-	39 417 684	39 417 684

Note 13 Hendelser etter balansedagen

Regnskapet er vedtatt for fremleggelse for selskapets generalforsamling av styret på den dato som fremkommer under signering av balansen. Generalforsamlingen har ikke myndighet til å endre regnskapet.



Revisjon Sør AS
Henrik Wergelands gate 27
4612 Kristiansand
TLF 38 12 38 60

www.revisjonsor.no
post@revisjonsor.no

Org. nr. 943 708 428 MVA
Foretaksregisteret

Godkjent revisjonselskap
Autorisert regnskapsførerselskap
Medlem av Den norske Revisorforening

Til generalforsamlingen i Vigeveien 25 AS

Uavhengig revisors beretning for 2023

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Vigeveien 25 AS som viser et overskudd på NOK 2 235 775. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023 separat resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med forenklet anvendelse av internasjonale regnskapsstandarder etter regnskapsloven § 3-9.

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.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med forenklet anvendelse av internasjonale regnskapsstandarder etter regnskapsloven § 3-9. 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 med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle selskapet eller legge ned virksomheten, eller ikke har noe realistisk alternativ til dette.

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



Uavhengig revisors beretning 2023 for Vigeveien 25 AS

som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av internkontroll 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 regnskapestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape 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 årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

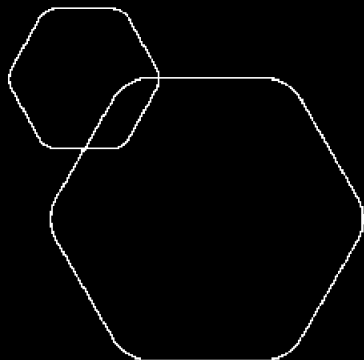
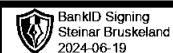
Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet, og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i internkontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Kristiansand, 13. juni 2024

Revisjon Sør AS

Kenneth Haugen
Statsautorisert revisor

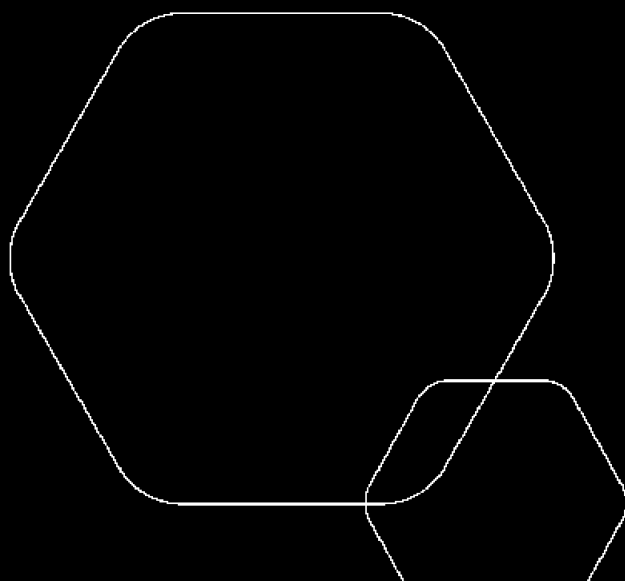
Side - 2 - av 2



Årsregnskap 2023

Vigeveien 25 AS

Resultatregnskap
Balanse
Kontantstrøm
Noter til regnskapet



Org.nr.: 990 287 961



RESULTATREGNSKAP

VIGVEIEN 25 AS

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2023	2022
Leieinntekter		2 041 767	1 889 063
Verdiendring investeringseiendom		4 380 215	0
Sum driftsinntekter	1	6 421 982	1 889 063
Avskrivning av driftsmidler	2	66 428	66 428
Annen driftskostnad	3	975 256	759 104
Sum driftskostnader		1 041 684	825 532
Driftsresultat		5 380 298	1 063 531
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Annen renteinntekt		351	0
Annen rentekostnad		2 514 271	1 681 925
Resultat av finansposter		-2 513 920	-1 681 925
Resultat før skattekostnad		2 866 378	-618 393
Skattekostnad på resultat	4	630 603	-136 046
Årsresultat		2 235 775	-482 347
Totalresultat		2 235 775	-482 347
OVERFØRINGER			
Overføring fond for urealiserte gevinster		3 416 568	0
Overført til udekket tap		1 180 793	482 347
Sum overføringer		2 235 775	-482 347



BALANSE

VIGVEIEN 25 AS

EIENDELER	Note	2023	2022
ANLEGGSMIDLER			
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Investerings eiendom	5	55 000 000	50 392 000
Driftsløstøre, inventar o.a. utstyr	2	199 286	265 714
Sum varige driftsmidler		55 199 286	50 657 714
FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER			
Lån til foretak i samme konsern	6	10 614 324	10 614 324
Sum finansielle anleggsmidler		10 614 324	10 614 324
Sum anleggsmidler		65 813 610	61 272 039
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Kundefordringer		293 125	174 985
Andre kortsiktige fordringer		0	40 675
Sum fordringer		293 125	215 659
Bankinnskudd, kontanter o.l.		860	15 494
Sum omløpsmidler		293 985	231 153
Sum eiendeler		66 107 595	61 503 191



BALANSE

VIGEVEIEN 25 AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2023	2022
EGENKAPITAL			
INNSKUTT EGENKAPITAL			
Aksjekapital	7	107 770	107 770
Sum innskutt egenkapital		107 770	107 770
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Fond for urealiserte gevinster		21 722 896	18 306 328
Udekket tap		-2 037 039	-856 246
Sum opptjent egenkapital		19 685 857	17 450 082
Sum egenkapital	8	19 793 627	17 557 852
GJELD			
AVSETNING FOR FORPLIKTELSE			
Utsatt skatt	4	5 158 258	4 527 655
Sum avsetning for forpliktelser		5 158 258	4 527 655
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
Langsiktig konserngjeld	6	2 710 888	1 750 138
Øvrig langsiktig gjeld		226 435	226 435
Sum annen langsiktig gjeld		2 937 323	1 976 573
KORTSIKTIG GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	36 585 686	36 455 073
Leverandørgjeld		677 197	654 759
Skyldig offentlige avgifter		14 622	14 742
Annen kortsiktig gjeld		940 882	316 537
Sum kortsiktig gjeld		38 218 388	37 441 112
Sum gjeld		46 313 969	43 945 340
Sum egenkapital og gjeld		66 107 595	61 503 191

Kristiansand, 13.06.2024
Styret i Vigeveien 25 AS

Steinar Bruskeland
styreleder



Kontantstrømpoppstilling Vigeveien 25 AS

	2023	2022
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter		
Resultat før skattekostnad	2 866 378	(618 393)
Periodens betalte skatt	-	-
Avskrivninger	66 428	66 428
Verdiendring investeringseiendom	(4 380 215)	-
Endring i fordringer	(77 466)	707 446
Endring i leverandørgjeld	22 438	(441 416)
Endring i andre tidsavgrensninger	624 224	26 347
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	(878 213)	(259 588)
Kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		
Innbetalinger ved salg av investeringseiendom	-	-
Utbetalinger ved investering driftsmidler	-	(332 142)
Utbetalinger ved påkost investeringseiendom	(227 784)	-
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	(227 784)	(332 142)
Kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		
Endring gjeld kredittinstitusjoner	130 613	5 073
Kapitalforhøyelse	-	-
Endring mellomværende konsernselskaper	960 750	545 344
Utbetaling konsernbidrag	-	-
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	1 091 363	550 417
Netto kontantstrøm for perioden	(14 634)	(41 313)
Kontanter og kontantekvivalenter pr 1.1	15 494	56 807
Kontanter og kontantekvivalenter pr 31.12	860	15 494



Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er utarbeidet i samsvar med internasjonale regnskapsstandarder (IFRS) som fastsatt av EU og etter bestemmelsen om forenklet IFRS i selskapsregnskapet gitt i egen forskrift til norsk regnskapslovs § 3-9, 5 ledd. Forskriften kan benyttes av alle regnskapspliktige, både i selskaps- og konsernregnskapet, med mindre de er pålagt å bruke full IFRS.

Dette innebærer i hovedsak at innregning og måling følger internasjonale regnskapsstandarder (IFRS) og presentasjon og notopplysninger er i henhold til norsk regnskapslov og god regnskapsskikk.

Sammendrag av de viktigste regnskapsprinsipper for selskapet

Nedenfor beskrives de viktigste regnskapsprinsipper som er benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet. Disse prinsippene er benyttet på samme måte i alle perioder som er presentert, dersom ikke annet fremgår av beskrivelsen.

Basisprinsipper

Årsregnskapet er i utgangspunktet utarbeidet basert på historisk kost prinsippet. Følgende poster er imidlertid vurdert til virkelig verdi.

* Investeringseiendommer

Ledelsen har brukt estimater og forutsetninger som har påvirket eiendeler, gjeld, inntekter kostnader og opplysninger om potensielle forpliktelser. Dette gjelder særlig vurdering av virkelig verdi av investeringseiendom.

Fremtidige hendelser kan medføre at estimatene endrer seg. Estimater og de underliggende forutsetningene vurderes løpende. Endringer i regnskapsmessige estimater regnskapsføres i den perioden endringene oppstår. Hvis endringene også gjelder fremtidige perioder fordeles effekten over inneværende og fremtidige perioder.

Områder som i høy grad inneholder slike skjønsmessige vurderinger, høy grad av kompleksitet, eller områder hvor forutsetninger og estimater er vesentlige for regnskapet, er beskrevet i avsnitt om viktige regnskapsestimater og skjønsmessige vurderinger.

Valuta

Regnskapet til Vigeveien 25 AS er presentert i norske kroner (NOK) som også er selskapets funksjonelle valuta.

Investeringseiendom

Investeringseiendom består av eiendom (tomt, bygning eller begge deler) som benyttes for å opptjene leieinntekter, for verdishvingning på kapital eller begge deler. Investeringseiendommer regnskapsføres til virkelig verdi. Virkelig verdi tilsvarer antatte markedsverdier, uten fradrag for transaksjonsutgifter ved et eventuelt salg. Endringer i virkelig verdi resultatføres i den perioden det oppstår.

Verdsattelsen utføres av selskapets administrasjon og godkjennes av selskapets styre. Alle investeringseiendommer er verdsatt basert på nedskotering av fremtidige leieinntekter, med et avkastningskrav som reflekterer risiko i netto kontantsstrømmer. Verdsattelsen kvalitetssikres ved behov av uavhengige eksterne rådgivere.

Endringer i virkelig verdi av investeringseiendommer resultatføres i den perioden den oppstår og presenteres på egen linje.

Finansielle eiendeler

Selskapet klassifiserer finansielle eiendeler i følgende kategorier:

* Utlån og fordringer

Utlån og fordringer er ikke-derivate finansielle eiendeler med faste eller bestembare betalinger som ikke omsettes i et aktivt marked. De klassifiseres som omløpsmidler, med mindre de forfaller mer enn 12 måneder etter balansedagen. I så fall klassifiseres de som anleggsmidler. Utlån og fordringer klassifiseres som fordringer i balansen.

Vanlige kjøp og salg av investeringer regnskapsføres på transaksjonstidspunktet, som er den dagen selskapet forplikter seg til å kjøpe eller selge eiendeler.

Kontanter og kontantekvivalenter

Kontanter og kontantekvivalenter består av kontanter, bankinnskudd, andre kortsiktige, lett omsettelige investeringer med maksimum tre måneders opprinnelig løpetid redusert for trekk på kassekreditt.



Aksjekapital og overkurs

Ordinære aksjer klassifiseres som egenkapital. Utgifter som knyttes direkte til utstedelse av nye aksjer eller opsjoner med fradrag for skatt, føres som reduksjon av mottatt vederlag i egenkapitalen.

Finansielle forpliktelser

Selskapet klassifiserer finansielle forpliktelser i følgende kategorier:

* Andre finansielle forpliktelser til amortisert kost

Andre finansielle forpliktelser til amortisert kost er ikke-denvate finansielle forpliktelser med faste eller bestemte betalinger som ikke fastsettes i et aktivt marked. De klassifiseres som kortsiktig gjeld, med mindre de forfaller mer enn 12 måneder etter balansedagen. I så fall klassifiseres de som langsiktig gjeld.

Leverandørgjeld

Leverandørgjeld måles til virkelig verdi ved første gangs balanseføring. Ved senere måling vurderes

leverandørgjeld til amortisert kost fastsatt ved bruk av effektiv rente metoden.

Dersom renteelementet er uvesentlig er dette sett bort fra.

Utbytte og konsernbidrag

Regnskapspliktige som utarbeider selskapsregnskap etter forskrift til Regnskapslovens § 3-9 i regnskapsføres utbytte og konsernbidrag i samsvar med norsk regnskapslov øvrige bestemmelser.

Dette innebærer at utbytte og konsernbidrag mottatt og avgitt av selskapet regnskapsføres for det året før de vedtas avgitt eller mottatt. Det samme gjelder eventuell skatteeffekt av slike transaksjoner.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22 % prosent 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 reverseres i samme periode er utlignet. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli nyttiggjort.

Utsatt skatt og utsatt skattefordel føres opp til nominell verdi og er klassifisert som langsiktig forpliktelse (finansielt anleggsmiddel) i balansen.



Vigeveien 25 AS

Noter til årsregnskapet 2023

Inntektsføring

Leieinntekter fra investeringseiendommer inntektsføres lineært over leieperioden.

Salg resultatføres når inntekten kan måles pålitelig og det er sannsynlig at de økonomiske fordelene knyttet til de ulike formene for salg som er nevnt under er oppfylt. Salg vurderes ikke å kunne måles pålitelig for alle vesentlige betingelser knyttet til salget er innfridd. Selskapet baserer estimatene for regnskapsføring på historikk, vurdering av type kunde og transaksjon samt eventuelle spesielle forhold knyttet til den enkelte transaksjonen. For de fleste inntektstyper i selskapet vil inntekten være oppjent på leveringstidspunktet.

Gevinster ved avhendelse av vange driftsmidler blir presentert som andre tap/gevinster - netto. Eventuelle større gevinster i form av eiendomssalg på fristulte eiendommer anses som del av selskapets drift og vil også bli presentert som andre driftsinntekter.

Renteinntekter regnskapsføres når de er oppjent.

Viktige regnskapsestimater og skjønnsmessige vurderinger

Estimater og skjønnsmessige vurderinger evalueres løpende og er basert på historisk erfaring og andre faktorer, inklusive forventninger om fremtidige hendelser som anses å være sannsynlige under nåværende omstendigheter.

Viktige regnskapsestimater og antagelser/forutsetninger

Selskapet utarbeider estimater og gjør antagelser/forutsetninger knyttet til fremtiden. De regnskapsestimater som følger av dette vil per definisjon sjelden være fullt ut i samsvar med det endelige utfall. Estimater og antagelser/forutsetninger som representerer en betydelig risiko for vesentlige endringer i balanseført verdi på eiendeler og gjeld i løpet av neste regnskapsår.

Virkelig verdi på investeringseiendom

Eiendom i Vigeveien 25 AS er vurdert til virkelig verdi pr 31.12.2023. Taksten som reflekterer eiendommens art, egenskaper, faktisk og potensielt bruk og markedsforholdene på balansedagen og vil være underlagt verdsvingninger som følge av endringer i etterspørsel og rente.

Hendelser etter balansedagen

Ny informasjon etter balansedagen om selskapets stilling på balansedagen er hensyntatt i årsregnskapet. Hendelser etter balansedagen som ikke påvirker selskapets finansielle stilling på balansedagen, men som vil påvirke selskapets finansielle stilling i fremtiden er opplyst om dersom dette er vesentlig.

Nærstående parter

Selskapet er kontrollert av Kosnor AS som eier 100 % av selskapets aksjer.

Kontantstrømoppstilling

Kontantstrømoppstillingen er satt opp etter den indirekte metode og viser kontantstrømmer henholdsvis operasjonelle, investerings og finansieringsaktiviteter og forklarer periodens endring i "Kontanter og kontantekvivalenter."

Note 1	Driftsinntekter	
Fordeling på virksomhetsområder	31.12.2023	31.12.2022
Leieinntekter fast eiendom	2 041 767	1 889 063
Verdiendring investeringseiendom	4 380 215	-
Sum	6 421 982	1 889 063
Geografisk fordeling		
Norge	6 421 982	1 889 063
Sum	6 421 982	1 889 063



Vigeveien 25 AS

Noter til årsregnskapet 2023

Note 2 **Våre driftsmidler**

	Inventar	Sum
Anskaffelseskost 1.1.	332 142	332 142
Årets tilgang	0	0
Årets avgang	0	0
Anskaffelseskost 31.12.	332 142	332 142
Akkumulerte avskrivninger pr 31.12.	-132 856	-132 856
Bokført verdi pr 31.12.	199 286	199 286
Årets avskrivninger	66 428	66 428
Forventet økonomisk levetid	5 år	

Note 3 **Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte med mer.**

Selskapet har ingen ansatte pr 31.12.2023. Det har ikke vært utbetalt lønn eller annen godtgjørelse.
Det er ikke gitt lån eller sikkerhetstillelse

Note 4 **Skatt**

Oversikt over midlertidige forskjeller	31.12.	1.1.
Investeringseiendom	37 288 046	32 591 611
Utestående fordringer	0	0
Underskudd til fremføring	(13 841 418)	(12 011 361)
Sum midlertidige forskjeller	23 446 628	20 580 250
22 % utsatt skatt	5 158 258	4 527 655

Grunnlag for skattekostnad, endring i utsatt skatt og betalbar skatt

	2023	2022
Resultat før skattekostnad	2 866 378	(618 393)
Permanente forskjeller	-	-
Endring i midlertidige forskjeller	(4 696 435)	(350 723)
Grunnlag for betalbar skatt i resultatregnskapet	(1 830 057)	(969 116)
Underskudd til fremføring	-	-
Skattepliktig inntekt (grunnlag for betalbar skatt i balansen)	(1 830 057)	(969 116)
Årets skattekostnad fordeler seg på	2023	2022
Betalbar skatt	-	-
Endring i utsatt skatt	630 603	(136 046)
Sum skattekostnad	630 603	(136 046)

Note 5 **Investeringseiendom**

	Investerings- eiendom	Totalt
Bokført verdi pr 1.1.	50 392 000	50 392 000
Anskaffelseskost 1.1.	26 922 349	26 922 349
Årets tilgang	227 784	227 784
Årets avgang	-	-
Anskaffelseskost 31.12.	27 150 133	27 150 133
Verdiregulering 1.1.	23 469 652	23 469 652
Avskrivninger pr 1.1	-	0
Avskrivninger i år	-	0
Verdiendring investeringseiendom	4 380 215	4 380 215
Avgang verdiendring	-	0
Verdiregulering 31.12.	27 849 867	27 849 867
Bokført verdi pr 31.12.	55 000 000	55 000 000

Investeringseiendom er vurdert til virkelig verdi. For beregning og metodikk henvises til note prinsippnoter.



Vigeveien 25 AS

Noter til årsregnskapet 2023

Note 6 Mellomværende med selskap samme konsern

	Langsiktig gjeld	
	31.12.2023	31.12.2022
Jesse AS	(2 710 888)	(1 750 138)

	Langsiktig fordring	
	31.12.2023	31.12.2022
Kosnor AS	10 614 324	10 614 324

Note 7 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapital	Antall	Pålydende	Balansført
Ordinære aksjer	10 777	10	107 770

Alle aksjene gir samme rettigheter i selskapet.

Oversikt over aksjonærer i selskapet pr 31.12.:

	Antall	Eierandel	Stemmeandel
Kosnor AS	10 777	100,00 %	100,00 %

Note 8 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Fond for urealiserte		Sum
			gevinster	Udekket tap	
Egenkapital pr 31.12.2022	107 770	-	18 306 328	(856 246)	17 557 852
Brutto avsatt FUG	-	-	4 380 215	(4 380 215)	-
Utsatt skatt på FUG	-	-	(963 647)	963 647	-
Årets resultat	-	-	-	2 235 775	2 235 775
Egenkapital pr 31.12.2023	107 770	-	21 722 896	(2 037 039)	19 793 627

Note 9 Gjeld til kredittinstitusjoner, pant og garantier

	31.12.2023	31.12.2022
Gjeld med forfall senere enn 5 år etter regnskapsårets slutt	-	-
Bokført gjeld som er sikret med pant og lignende	36 585 686	36 455 073
Bokført verdi av eiendeler som er stilt som sikkerhet for pantelån:		
Investeringseiendommer	55 000 000	50 392 000

Selskapet har stilt garanti for et annet selskap i konsernet. Det pågår en sak hvor denne garantien antagelig blir gjort gjeldende i 2024 og selskapet må da utbetale et krav på kr 510 510. I tillegg kan det komme et tilleggskrav under garantien.

Note 10 Transaksjoner med nærstående parter

Det har ikke vært noen vesentlige transaksjoner med nærstående parter i 2023.



Vigeveien 25 AS

Noter til årsregnskapet 2023

Note 11 Finansielle instrumenter etter kategori

Selskapet blir gjennom sine aktiviteter eksponert mot ulike typer finansiell risiko: renterisiko, kredittisiko og likviditetsrisiko

Renterisiko

Selskapet har rentebærende gjeld og dermed er selskapets resultat og kontantstrøm påvirket av endringer i markedsrenten. Selskapets renterisiko er knyttet til eksternt lån. Lån med flytende rente medfører en renterisiko for selskapets kontantstrøm og resultat.

Kredittisiko

Kredittisiko oppstår i transaksjoner med konsernmellomværende og innskudd i banker og finansinstitusjoner i tillegg til transaksjoner herunder utstående kundefordringer.

Likviditetsrisiko

Likviditetsrisiko styres på konsernnivå. Ledelsen overvåker prognoser over konsernets likviditetskrav for å forsikre seg at konsernet har tilstrekkelig kontantekvivalenter til å møte driftsrelaterte forpliktelser, samtidig som det opprettholdes tilstrekkelig fleksibilitet i form av ubenyttede forpliktete lånefasiliteter til alle tider slik at konsernet ikke bryter rammer eller spesifiserte betingelser på noen av konsernets lån.

Note 12 Finansielle instrumenter etter kategori

	Utlån og fordringer	Eiendeler til virkelig verdi over resultat	Derivater benyttet for sikringsformål	Tilgjengelig for salg	Sum
Pr 31.12.2023					
Eiendeler					
Finansielle eiendeler tilgj for salg	-	-	-	-	-
Derivater	-	-	-	-	-
Kundefordringer og andre fordring.	10 907 449	-	-	-	10 907 449
Finansielle eiendeler til virkelig verdi over resultatet	-	-	-	-	-
Kontanter	860	-	-	-	860
Sum	10 908 309	-	-	-	10 908 309

	Forpliktelser til virkelig verdi over resultatet	Derivater benyttet for sikringsformål	Andre amortisert kost	Sum
Forpliktelser	-	-	-	-
Lån	-	-	39 523 009	39 523 009
Derivater	-	-	-	-
Leverandørgjeld og annen gjeld	-	-	1 632 701	1 632 701
Sum	-	-	41 155 710	41 155 710

Forskuddsbetalinger er utelatt fra fordringsposten i balansen ettersom dette er en analyse som kun kreves for finansielle Lovplagte forpliktelser er ekskludert fra "Leverandørgjeld og annen gjeld" i balansen.

	Utlån og fordringer	Eiendeler til virkelig verdi over resultat	Derivater benyttet for sikringsformål	Tilgjengelig for salg	Sum
Pr 31.12.2022					
Eiendeler					
Finansielle eiendeler tilgj for salg	-	-	-	-	-
Derivater	-	-	-	-	-
Kundefordringer og andre fordring.	10 829 983	-	-	-	10 829 983
Finansielle eiendeler til virkelig verdi over resultatet	-	-	-	-	-
Kontanter	15 494	-	-	-	15 494
Sum	10 845 477	-	-	-	10 845 477

	Forpliktelser til virkelig verdi over resultatet	Derivater benyttet for sikringsformål	Andre amortisert kost	Sum
Forpliktelser	-	-	-	-
Lån	-	-	38 431 646	38 431 646
Derivater	-	-	-	-
Leverandørgjeld og annen gjeld	-	-	986 038	986 038
Sum	-	-	39 417 684	39 417 684

Note 13 Hendelser etter balansedagen

Regnskapet er vedtatt for fremleggelse for selskapets generalforsamling av styret på den dato som fremkommer under signering av balansen. Generalforsamlingen har ikke myndighet til å endre regnskapet.



Revisjon Sør AS
Henrik Wergelands gate 27
4612 Kristiansand
TLF 38 12 38 60

www.revisjonsor.no
post@revisjonsor.no

Org. nr. 943 708 428 MVA
Foretaksregisteret

Godkjent revisjonselskap
Autorisert regnskapsførerselskap
Medlem av Den norske Revisorforening

Til generalforsamlingen i Vigeveien 25 AS

Uavhengig revisors beretning for 2023

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Vigeveien 25 AS som viser et overskudd på NOK 2 235 775. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023 separat resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med forenklet anvendelse av internasjonale regnskapsstandarder etter regnskapsloven § 3-9.

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.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med forenklet anvendelse av internasjonale regnskapsstandarder etter regnskapsloven § 3-9. 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 med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle selskapet eller legge ned virksomheten, eller ikke har noe realistisk alternativ til dette.

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



Uavhengig revisors beretning 2023 for Vigeveien 25 AS

som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av internkontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape 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 årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet, og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i internkontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Kristiansand, 13. juni 2024

Revisjon Sør AS

Kenneth Haugen
Statsautorisert revisor

Side - 2 - av 2