



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - 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: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: 27.03.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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, 24.04.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	4	12 354 097	53 446 304
Annen driftsinntekt			279 308
Sum inntekter		12 354 097	53 725 612
Kostnader			
Varekostnad	4, 5	15 804 100	43 080 579
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	5		
Annen driftskostnad	3	207 534	347 641
Sum kostnader		16 011 634	43 428 220
Driftsresultat		-3 657 537	10 297 392
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		4 152	
Sum finansinntekter		4 152	
Annen rentekostnad	9		519 630
Sum finanskostnader			519 630
Netto finans		4 152	-519 630
Ordinært resultat før skattekostnad		-3 653 385	9 777 761
Skattekostnad på resultat	8	-803 744	1 067 664
Ordinært resultat etter skattekostnad		-2 849 641	8 710 097
Årsresultat		-2 849 641	8 710 097
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-2 849 641	8 710 097
Totalresultat		-2 849 641	8 710 097
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap	7, 7		4 924 743
Avsatt til annen egenkapital	7		3 785 355



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Overført fra annen egenkapital	7	-2 849 641	
Sum overføringer og disponeringer		-2 849 641	8 710 097



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	8		
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	5, 9	8 676 016	8 676 016
Sum varige driftsmidler		8 676 016	8 676 016
Sum anleggsmidler		8 676 016	8 676 016
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer	5	23 690 718	73 073 606
Fordringer			
Kundefordringer		451 789	
Sum fordringer		451 789	
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		3 573 478	206 516
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 573 478	206 516
Sum omløpsmidler		27 715 985	73 280 122
SUM EIENDELER		36 392 001	81 956 139
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6, 7	9 700 000	9 700 000
Overkurs	7	6 300 000	6 300 000
Annen innskutt egenkapital	7		
Sum innskutt egenkapital		16 000 000	16 000 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Opptjent egenkapital			
Fond for vurderingsforskjeller	7		
Annen egenkapital	2, 7	935 714	3 785 355
Udekket tap	7		
Sum opptjent egenkapital		935 714	3 785 355
Sum egenkapital		16 935 714	19 785 355
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	8	263 920	1 067 664
Sum avsetninger for forpliktelser		263 920	1 067 664
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9		
Sum langsiktig gjeld		263 920	1 067 664
Kortsiktig gjeld			
Sertifikatlån		8 141 119	56 182 763
Leverandørgjeld		5 067 139	3 321 265
Betalbar skatt	8		
Annen kortsiktig gjeld		5 984 110	1 599 092
Sum kortsiktig gjeld		19 192 367	61 103 120
Sum gjeld		19 456 287	62 170 784
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		36 392 001	81 956 139



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 568376

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: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: 27.03.2023

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 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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, 11.07.2023



Organisasjonsnr: 817 194 842
VÆKERØVEIEN 18-22 AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	4	12 354 097	53 446 304
Annen driftsinntekt			279 308
Sum inntekter		12 354 097	53 725 612
Kostnader			
Varekostnad	4, 5	15 804 100	43 080 579
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	5		
Annen driftskostnad	3	207 534	347 641
Sum kostnader		16 011 634	43 428 220
Driftsresultat		-3 657 537	10 297 392
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		4 152	
Sum finansinntekter		4 152	
Annen rentekostnad	9		519 630
Sum finanskostnader			519 630
Netto finans		4 152	-519 630
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på resultat	8	-3 653 385	9 777 761
Ordinært resultat etter skattekostnad		-2 849 641	8 710 097
Årsresultat		-2 849 641	8 710 097
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-2 849 641	8 710 097
Totalresultat		-2 849 641	8 710 097
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap	7, 7		4 924 743
Avsatt til annen egenkapital	7		3 785 355
Overført fra annen egenkapital	7	-2 849 641	
Sum overføringer og disponeringer		-2 849 641	8 710 097



Organisasjonsnr: 817 194 842
VÆKERØVEIEN 18-22 AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	8		
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	5, 9	8 676 016	8 676 016
Sum varige driftsmidler		8 676 016	8 676 016
Sum anleggsmidler		8 676 016	8 676 016
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer	5	23 690 718	73 073 606
Fordringer			
Kundefordringer		451 789	
Sum fordringer		451 789	
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o. l.		3 573 478	206 516
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 573 478	206 516
Sum omløpsmidler		27 715 985	73 280 122
SUM EIENDELER		36 392 001	81 956 139
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6, 7	9 700 000	9 700 000
Overkurs	7	6 300 000	6 300 000
Annen innskutt egenkapital	7		
Sum innskutt egenkapital		16 000 000	16 000 000
Opptjent egenkapital			
Fond for vurderingsforskjeller	7		
Annen egenkapital	2, 7	935 714	3 785 355
Udekket tap	7		
Sum opptjent egenkapital		935 714	3 785 355



Sum egenkapital		16 935 714	19 785 355
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	8	263 920	1 067 664
Sum avsetninger for forpliktelses		263 920	1 067 664
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9		
Sum langsiktig gjeld		263 920	1 067 664
Kortsiktig gjeld			
Sertifikatlån		8 141 119	56 182 763
Leverandørgjeld		5 067 139	3 321 265
Betalbar skatt	8		
Annen kortsiktig gjeld		5 984 110	1 599 092
Sum kortsiktig gjeld		19 192 367	61 103 120
Sum gjeld		19 456 287	62 170 784
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		36 392 001	81 956 139



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.



[Admincontrol](#)

List of Signatures Page 1/1

Årsregnskap 2022 Vækerøveien 18-22 AS.pdf

Name	Method	Signed at
Børnich, Thomas	BANKID	2023-04-14 07:46 GMT+02
Trangerud, Henning Tumanjan	BANKID	2023-04-11 14:38 GMT+02
Olstad, Kjell Kristian	BANKID MOBILE	2023-04-11 14:36 GMT+02



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

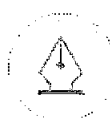
External reference: 0814088DA/494BB38563/E5/1696CE55



Årsregnskap 2022

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:
0211082DA7194BB58969-E571696CE56



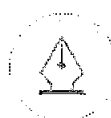
RESULTATREGNSKAP

VÆKERØVEIEN 18-22 AS

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2022	2021
DRIFTSINNEKTER			
Salgsinntekt	4	12 354 097	53 446 304
Annen driftsinntekt		0	279 308
Sum driftsinntekter		12 354 097	53 725 612
DRIFTSKOSTNADER			
Varekostnad	4, 5	-15 804 100	-43 080 579
Annen driftskostnad	3	-207 534	-347 641
Sum driftskostnader		-16 011 634	-43 428 220
Driftsresultat		-3 657 537	10 297 392
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Annen renteinntekt		4 152	0
Annen rentekostnad	9	0	-519 630
Resultat av finansposter		4 152	-519 630
Resultat før skattekostnad		-3 653 385	9 777 761
Skattekostnad på resultat	8	-803 744	1 067 664
Resultat		-2 849 641	8 710 097
Årets resultat		-2 849 641	8 710 097
OVERFØRINGER			
Avsatt til dekning av tidligere udekket tap	7	0	4 924 743
Avsatt til annen egenkapital	7	0	3 785 355
Overført fra annen egenkapital	7	2 849 641	0
Sum overføringer		-2 849 641	8 710 097

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:
0811082DA7194BB58969-E571596CE56



BALANSE

VÆKERØVEIEN 18-22 AS

EIENDELER	Note	2022	2021
ANLEGGSMIDLER			
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	5, 9	8 676 016	8 676 016
Sum varige driftsmidler		8 676 016	8 676 016
Sum anleggsmidler		8 676 016	8 676 016
OMLØPSMIDLER			
Anlegg under utførelse	5	23 690 718	73 073 606
FORDRINGER			
Kundefordringer		451 789	0
Sum fordringer		451 789	0
Bankinnskudd, kontanter o.l			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		3 573 478	206 516
Sum omløpsmidler		27 715 985	73 280 122
Sum eiendeler		36 392 001	81 956 139

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:
0211082DA7194BB58963-E571696CE50



BALANSE

VÆKERØVEIEN 18-22 AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2022	2021
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6, 7	9 700 000	9 700 000
Overkurs	7	6 300 000	6 300 000
Sum innskutt egenkapital		16 000 000	16 000 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	2, 7	935 714	3 785 355
Sum opptjent egenkapital		935 714	3 785 355
Sum egenkapital		16 935 714	19 785 355
GJELD			
Utsatt skatt	8	263 920	1 067 664
Sum avsetning for forpliktelser		263 920	1 067 664
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Byggelån		8 141 119	56 182 763
Leverandørgjeld		5 067 139	3 321 265
Annen kortsiktig gjeld		5 984 110	1 599 092
Sum kortsiktig gjeld		19 192 367	61 103 120
Sum gjeld		19 456 287	62 170 784
Sum egenkapital og gjeld		36 382 001	81 956 139

Oslo, 27.03.2023
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:
0811082DA7194BB58963-E571596CE56



Vækerøveien 18-22 AS

Noter til regnskap 2022

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. Fullføringsgraden 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 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 Fortsatt drift

Regnskapet er gjort opp under forutsetning om fortsatt drift.

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:
0814082DA7104BB389697E971696CE66



Vækerøveien 18-22 AS

Noter til regnskap 2022

Note 3 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	2022	2021
Lovpålagt revisjon	38 750	31 250
Andre tjenester	2 250	0
Sum godtgjørelse til revisor	41 000	31 250

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:
0211002DA7194BB58A63-E571596CE50



Vækerøveien 18-22 AS

Noter til regnskap 2022

Note 4 Anleggskontrakter pr 31.12.

	2022	2021
Inntektsført på igangværende prosjekter	12 354 097	53 446 304
Kostnader knyttet til opptjent inntekt/tapsavsetninger	15 804 100	43 080 579
Netto resultatført på igangværende prosjekter	3 450 003	10 365 725
Opptjent ikke fakturerte inntekter på igangværende anleggskontrakter inkludert i kundefordringer	14 044 591	45 817 336

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 5 Varige driftsmidler

	Løpende avregning	Anlegg under utførelse	Bygninger og tomter	Totalt
Anskaffelseskost 01.01	45 817 336	27 256 270	8 676 016	81 749 623
Tilgang	19 983 065	27 882 230	0	0
Avgang	79 844 9920	17 403 191	0	17 403 191
Anskaffelseskost 31.12	-14 044 591	37 735 309	8 676 016	32 366 735
Akk. av /nedskrivninger	0	0	0	0
Balanseført verdi 31.12	-14 044 591	37 735 309	8 676 016	32 366 735
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 6 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	Elerandel
Pilares Eiendom AS	9 700	50 %
Reitan 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:
0814082DA7104BB389637E671696CE66



Vækerøveien 18-22 AS

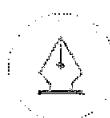
Noter til regnskap 2022

Note 7 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 01.01	9 700 000	6 300 000	3 785 355	19 785 355
Årets resultat	0	0	2 849 641	2 849 641
Pr. 31.12	9 700 000	6 300 000	935 714	16 935 714

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:
0211002DA7104BB58969-E571690CE50



Vækerøveien 18-22 AS

Noter til regnskap 2022

Note 8 Skatt

	2022	2021
Årets skattekostnad		
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skatt	803 744	1 067 664
Skattekostnad ordinært resultat	-803 744	1 067 664
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	3 653 385	9 777 761
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	110 184	11 296 792
Skattepliktig inntekt	-3 763 569	-1 519 031
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

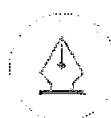
	2022	2021	Endring
Tilvirkningskontrakter	11 406 977	11 296 792	110 184
Sum	11 406 977	11 296 792	-110 184
Akkumulert fremførbart underskudd	10 207 343	6 443 774	3 763 569
Grunnlag for utsatt skatt	1 199 634	4 853 019	3 653 385
Utsatt skatt (22 %)	263 920	1 067 664	803 745

Note 9 Gjeld, pantstillelser og garantier m.v.

	2022	2021
Gjeld som forfaller til betaling senere enn fem år	0	0
Gjeld som er sikret ved pant o.l.:		
Byggelån	8 141 119	0
Gjeld til kredittinstitusjoner	0	0
Sum	8 141 119	0
Balanseført verdi av eiendeler som er stillet som sikkerhet for denne gjeld:		
Tomter og grunnareal	8 676 016	8 676 016
Anlegg under utførelse	23 690 718	26 325 204
Sum	32 366 734	35 001 220

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:
0811082DA7194BB58963-E571596CE5c



Vækerøveien 18-22 AS

Noter til regnskap 2022

Note 10 Transaksjoner med nærstående parter

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

Note 11 Hendelser etter balansedagen

Det har ikke vert hendelser etter balansedagen som pavirker regnskapet.

VAKEROVEIEN 18-22 AS

SIDE 9



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

Document ID:
0814082DA7194BB389697E971696CE66



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 31.12. 2022
- Resultatregnskap for 2022
- 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 31.12. 2022 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 de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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 som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.



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: OZKND-NLOAE-JK7VE-DDJVG-C2NUO-FCNWT



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

Serienummer: 9578-5998-4-995843

IP: 188.95.xxx.xxx

2023-04-14 12:48:24 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: OZKND-NLOAE-JK7VE-DDJVG-C2NUO-FCNWT

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>



Årsregnskap 2022

Vækerøveien 18-22 AS

Org.nr. 817 194 842



RESULTATREGNSKAP

VÆKERØVEIEN 18-22 AS

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2022	2021
DRIFTSINNEKTER			
Salgsinntekt	4	12 354 097	53 446 304
Annen driftsinntekt		0	279 308
Sum driftsinntekter		12 354 097	53 725 612
DRIFTSKOSTNADER			
Varekostnad	4, 5	-15 804 100	-43 080 579
Annen driftskostnad	3	-207 534	-347 641
Sum driftskostnader		-16 011 634	-43 428 220
Driftsresultat		-3 657 537	10 297 392
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Annen renteinntekt		4 152	0
Annen rentekostnad	9	0	-519 630
Resultat av finansposter		4 152	-519 630
Resultat før skattekostnad		-3 653 385	9 777 761
Skattekostnad på resultat	8	-803 744	1 067 664
Resultat		-2 849 641	8 710 097
Årets resultat		-2 849 641	8 710 097
OVERFØRINGER			
Avsatt til dekning av tidligere udekket tap	7	0	4 924 743
Avsatt til annen egenkapital	7	0	3 785 355
Overført fra annen egenkapital	7	2 849 641	0
Sum overføringer		-2 849 641	8 710 097



BALANSE

VÆKERØVEIEN 18-22 AS

EIENDELER	Note	2022	2021
ANLEGGSMIDLER			
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	5, 9	8 676 016	8 676 016
Sum varige driftsmidler		8 676 016	8 676 016
Sum anleggsmidler		8 676 016	8 676 016
OMLØPSMIDLER			
Anlegg under utførelse	5	23 690 718	73 073 606
FORDRINGER			
Kundefordringer		451 789	0
Sum fordringer		451 789	0
Bankinnskudd, kontanter o.l			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		3 573 478	206 516
Sum omløpsmidler		27 715 985	73 280 122
Sum eiendeler		36 392 001	81 956 139

VÆKERØVEIEN 18-22 AS

SIDE 2



BALANSE

VÆKERØVEIEN 18-22 AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2022	2021
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6, 7	9 700 000	9 700 000
Overkurs	7	6 300 000	6 300 000
Sum innskutt egenkapital		16 000 000	16 000 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	2, 7	935 714	3 785 355
Sum opptjent egenkapital		935 714	3 785 355
Sum egenkapital		16 935 714	19 785 355
GJELD			
Utsatt skatt	8	263 920	1 067 664
Sum avsetning for forpliktelser		263 920	1 067 664
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Byggelån		8 141 119	56 182 763
Leverandørgjeld		5 067 139	3 321 265
Annen kortsiktig gjeld		5 984 110	1 599 092
Sum kortsiktig gjeld		19 192 367	61 103 120
Sum gjeld		19 456 287	62 170 784
Sum egenkapital og gjeld		36 392 001	81 956 139

Oslo, 27.03.2023

Styret i Vækerøveien 18-22 AS

Thomas Børnich
Styreleder

Henning Tumanjan Trangerud
Styremedlem

Kjell Kristian Olstad
Styremedlem



Vækerøveien 18-22 AS

Noter til regnskap 2022

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 Fortsatt drift

Regnskapet er gjort opp under forutsetning om fortsatt drift.



Vækerøveien 18-22 AS

Noter til regnskap 2022

Note 3 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	2022	2021
Lovpålagt revisjon	38 750	31 250
Andre tjenester	2 250	0
Sum godtgjørelse til revisor	41 000	31 250



Vækerøveien 18-22 AS

Noter til regnskap 2022

Note 4 Anleggskontrakter pr 31.12.

	2022	2021
Inntektsført på igangværende prosjekter	12 354 097	53 446 304
Kostnader knyttet til opptjent inntekt/tapsavsetninger	-15 804 100	-43 080 579
Netto resultatført på igangværende prosjekter	-3 450 003	10 365 725
Opptjent ikke fakturerte inntekter på igangværende anleggskontrakter inkludert i kundefordringer	-14 044 591	45 817 336

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 5 Varige driftsmidler

	Løpende avregning	Anlegg under utførelse	Bygninger og tomter	Totalt
Anskaffelseskost 01.01	45 817 336	27 256 270	8 676 016	81 749 623
Tilgang	19 983 065	27 882 230	0	0
Avgang	-79 844 9920	-17 403 191	0	-17 403 191
Anskaffelseskost 31.12	-14 044 591	37 735 309	8 676 016	32 366 735
Akk. av-/nedskrivninger	0	0	0	0
Balanseført verdi 31.12	-14 044 591	37 735 309	8 676 016	32 366 735
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 6 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 2022

Note 7 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 01.01	9 700 000	6 300 000	3 785 355	19 785 355
Årets resultat	0	0	-2 849 641	-2 849 641
Pr. 31.12	9 700 000	6 300 000	935 714	16 935 714



Vækerøveien 18-22 AS

Noter til regnskap 2022

Note 8 Skatt

Årets skattekostnad	2022	2021
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skatt	-803 744	1 067 664
Skattekostnad ordinært resultat	-803 744	1 067 664
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	-3 653 385	9 777 761
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	-110 184	-11 296 792
Skattepliktig inntekt	-3 763 569	-1 519 031
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

	2022	2021	Endring
Tilvirkningskontrakter	11 406 977	11 296 792	-110 184
Sum	11 406 977	11 296 792	-110 184
Akkumulert fremførbart underskudd	-10 207 343	-6 443 774	3 763 569
Grunnlag for utsatt skatt	1 199 634	4 853 019	3 653 385
Utsatt skatt (22 %)	263 920	1 067 664	803 745

Note 9 Gjeld, pantstillelser og garantier m.v.

	2022	2021
Gjeld som forfaller til betaling senere enn fem år	0	0
Gjeld som er sikret ved pant o.l.:		
Byggelån	8 141 119	0
Gjeld til kredittinstitusjoner	0	0
Sum	8 141 119	0
Balanseført verdi av eiendeler som er stillet som sikkerhet for denne gjeld:		
Tomter og grunnareal	8 676 016	8 676 016
Anlegg under utførelse	23 690 718	26 325 204
Sum	32 366 734	35 001 220



Vækerøveien 18-22 AS

Noter til regnskap 2022

Note 10 Transaksjoner med nærstående parter

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

Note 11 Hendelser etter balansedagen

Det har ikke vært hendelser etter balansedagen som påvirker regnskapet.