



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 918 838 635
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: VESTERÅSVEIEN 16-18 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: 10.03.2023

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			
Annen driftsinntekt		715 022	685 469
Sum inntekter		715 022	685 469
Kostnader			
Administrasjonskostnad		48 535	47 773
Annen driftskostnad	2	247 526	254 137
Sum kostnader		296 061	301 910
Driftsresultat		418 961	383 559
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		322	
Sum finansinntekter		322	
Annen rentekostnad	8, 9	3 001 457	1 750 125
Annen finanskostnad		151 476	
Sum finanskostnader		3 152 933	1 750 125
Netto finans		-3 152 611	-1 750 125
Ordinært resultat før skattekostnad		-2 733 650	-1 366 566
Skattekostnad på resultat	7		
Ordinært resultat etter skattekostnad		-2 733 650	-1 366 566
Årsresultat		-2 733 650	-1 366 566
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-2 733 650	-1 366 566
Totalresultat		-2 733 650	-1 366 566
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap	6	-2 733 650	-1 366 566
Sum overføringer og disponeringer		-2 733 650	-1 366 566



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	7		
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	4, 8	77 023 903	77 023 903
Sum varige driftsmidler		77 023 903	77 023 903
Sum anleggsmidler		77 023 903	77 023 903
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer	4	12 734 405	11 464 292
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		1 395 329	149 455
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 395 329	149 455
Sum omløpsmidler		14 129 734	11 613 747
SUM EIENDELER		91 153 637	88 637 650
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5, 6	9 780 000	9 780 000
Overkurs	6	22 744 430	22 744 430
Annen innskutt egenkapital	6		
Sum innskutt egenkapital		32 524 430	32 524 430
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	3, 6		
Udekket tap	6	10 897 587	8 163 936



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Sum opptjent egenkapital		-10 897 587	-8 163 936
Sum egenkapital		21 626 843	24 360 494
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	7		
Annen langsiktig gjeld			
Konvertible lån	9		
Obligasjonslån	9		
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	57 500 000	57 500 000
Øvrig langsiktig gjeld	9	11 282 281	6 341 019
Sum annen langsiktig gjeld		68 782 281	63 841 019
Sum langsiktig gjeld		68 782 281	63 841 019
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 928	381 146
Betalbar skatt	7		
Annen kortsiktig gjeld		742 585	54 992
Sum kortsiktig gjeld		744 513	436 138
Sum gjeld		69 526 794	64 277 157
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		91 153 637	88 637 650
POSTER UTENOM BALANSEN			
Garantistillelser	8		
Pantstillelser	8		



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 568384

Enheten

Organisasjonsnummer: 918 838 635
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: VESTERÅSVEIEN 16-18 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: 10.03.2023

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: 918 838 635
VESTERÅSVEIEN 16-18 AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		715 022	685 469
Sum inntekter		715 022	685 469
Kostnader			
Administrasjonskostnad		48 535	47 773
Annen driftskostnad	2	247 526	254 137
Sum kostnader		296 061	301 910
Driftsresultat		418 961	383 559
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		322	
Sum finansinntekter		322	
Annen rentekostnad	8, 9	3 001 457	1 750 125
Annen finanskostnad		151 476	
Sum finanskostnader		3 152 933	1 750 125
Netto finans		-3 152 611	-1 750 125
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på resultat	7	-2 733 650	-1 366 566
Ordinært resultat etter skattekostnad		-2 733 650	-1 366 566
Årsresultat		-2 733 650	-1 366 566
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-2 733 650	-1 366 566
Totalresultat		-2 733 650	-1 366 566
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap	6	-2 733 650	-1 366 566
Sum overføringer og disponeringer		-2 733 650	-1 366 566



Organisasjonsnr: 918 838 635
VESTERÅSVEIEN 16-18 AS

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	7		
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	4, 8	77 023 903	77 023 903
Sum varige driftsmidler		77 023 903	77 023 903
Sum anleggsmidler		77 023 903	77 023 903
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer	4	12 734 405	11 464 292
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o. l.		1 395 329	149 455
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 395 329	149 455
Sum omløpsmidler		14 129 734	11 613 747
SUM EIENDELER		91 153 637	88 637 650
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5, 6	9 780 000	9 780 000
Overkurs	6	22 744 430	22 744 430
Annen innskutt egenkapital	6		
Sum innskutt egenkapital		32 524 430	32 524 430
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	3, 6		
Udekket tap	6	10 897 587	8 163 936
Sum opptjent egenkapital		-10 897 587	-8 163 936
Sum egenkapital		21 626 843	24 360 494
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	7		
Annen langsiktig gjeld			



Konvertible lån	9		
Obligasjonslån	9		
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	8	57 500 000	57 500 000
Øvrig langsiktig gjeld	9	11 282 281	6 341 019
Sum annen langsiktig gjeld		68 782 281	63 841 019
Sum langsiktig gjeld		68 782 281	63 841 019
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 928	381 146
Betalbar skatt	7		
Annen kortsiktig gjeld		742 585	54 992
Sum kortsiktig gjeld		744 513	436 138
Sum gjeld		69 526 794	64 277 157
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		91 153 637	88 637 650
POSTER UTENOM BALANSEN			
Garantistillelser	8		
Pantstillelser	8		



Organisasjonsnr: 918 838 635
VESTERÅSVEIEN 16-18 AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler Immaterielle eiend.</u>

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

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

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

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

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

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



Årsregnskap 2022

Vesteråsveien 16-18 AS

Org.nr. 918 838 635



RESULTATREGNSKAP

VESTERÅSVEIEN 16-18 AS

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2022	2021
Annen driftsinntekt		715 022	685 469
Sum driftsinntekter		715 022	685 469
Administrasjonskostnad		-48 535	-47 773
Annen driftskostnad	2	-247 526	-254 137
Sum driftskostnader		-296 061	-301 910
Driftsresultat		418 961	383 559
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Annen renteinntekt		322	0
Annen rentekostnad	8, 9	-3 001 457	-1 750 125
Annen finanskostnad		-151 476	0
Resultat av finansposter		-3 152 611	-1 750 125
Resultat før skattekostnad		-2 733 650	-1 366 566
Resultat		-2 733 650	-1 366 566
EKSTRAORDINÆRE INNTEKTER OG KOSTNADER			
Årsresultat		-2 733 650	-1 366 566
OVERFØRINGER			
Overført til udekket tap	6	-2 733 650	-1 366 566
Sum overføringer		-2 733 650	-1 366 566



BALANSE

VESTERÅSVEIEN 16-18 AS

EIENDELER	Note	2022	2021
ANLEGGSMIDLER			
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	4, 8	77 023 903	77 023 903
Sum varige driftsmidler		77 023 903	77 023 903
Sum anleggsmidler		77 023 903	77 023 903
OMLØPSMIDLER			
Anlegg under utførelse	4	12 734 405	11 464 292
Bankinnskudd, kontanter o.l.		1 395 329	149 455
Sum omløpsmidler		14 129 734	11 613 747
Sum eiendeler		91 153 637	88 637 650



BALANSE

VESTERÅSVEIEN 16-18 AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2022	2021
EGENKAPITAL			
INNSKUTT EGENKAPITAL			
Aksjekapital	5, 6	9 780 000	9 780 000
Overkurs	6	22 744 430	22 744 430
Sum innskutt egenkapital		32 524 430	32 524 430
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Udekket tap	6	-10 897 587	-8 163 936
Sum opptjent egenkapital		-10 897 587	-8 163 936
Sum egenkapital		21 626 843	24 360 494
GJELD			
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	57 500 000	57 500 000
Øvrig langsiktig gjeld	9	11 282 281	6 341 019
Sum annen langsiktig gjeld		68 782 281	63 841 019
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		1 928	381 146
Annen kortsiktig gjeld		742 585	54 992
Sum kortsiktig gjeld		744 513	436 138
Sum gjeld		69 526 794	64 277 157
Sum egenkapital og gjeld		91 153 637	88 637 650

Oslo, 03.03.2023
Styret i Vesteråsveien 16-18 AS

Thomas Børnich
Styreleder

Tom Skundberg
Styremedlem

Truls Werner Dahl
Styremedlem

Kjell Kristian Olstad
Styremedlem



Vesteråsveien 16-18 AS

Noter til regnskap 2022

Note 1 Regnskapsprinsipper

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

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.

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 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.

Note 3 Fortsatt drift

Regnskapet er gjort opp under forutsetning om fortsatt drift.



Vesteråsveien 16-18 AS

Noter til regnskap 2022

Note 4 Varige driftsmidler, anlegg under utførelse

	Anlegg under utførelse	Tomt	Totalt
Anskaffelseskost 01.01	11 464 292	77 023 903	88 488 195
Tilgang	1 270 114	0	1 270 114
Avgang	0	0	0
Anskaffelseskost 31.12	12 734 405	77 023 903	89 758 309
Akkumulerte avskrivninger 31.12	0	0	0
Balanseført verdi 31.12	12 734 405	77 023 903	89 758 309

Årets avskrivninger Avskrives ikke Avskrives ikke

Tomt er ikke gjenstand for avskrivninger. Anlegg under utførelse er aktiverte kostnader i forbindelse med et pågående eiendomsprosjekt og er klassifisert under omløpsmidler.

Note 5 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen på NOK 9 780 000 består av 32 600 aksjer à NOK 300. 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	16 300	50,00%
Toam Invest AS	8 150	25,00%
Nexgen AS	6 113	18,75%
TAD Invest AS	2 037	6,25%
Sum	32 600	100 %

Note 6 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Udekket tap	Sum egenkapital
Pr. 01.01	9 780 000	22 744 430	-8 163 936	24 360 494
Årets resultat	0	0	-2 733 650	-2 733 650
Pr. 31.12	9 780 000	22 744 430	-10 897 587	21 626 843



Vesteråsveien 16-18 AS

Noter til regnskap 2022

Note 7 Skatt

Årets skattekostnad	2022	2021
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skattefordel	0	0
Skattekostnad ordinært resultat	0	0
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	-2 733 650	-1 366 566
Permanente forskjeller	0	0
Skattepliktig inntekt	-2 733 650	-1 366 566
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
Akkumulert fremførbart underskudd	-10 871 993	-8 138 343	2 733 650
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	10 871 993	8 138 342	-2 733 650
Utsatt skattefordel (22 %)	0	0	0

I henhold til God regnskapsskikk for små foretak balanseføres ikke utsatt skattefordel.



Vesteråsveien 16-18 AS

Noter til regnskap 2022

Note 8 Pantstillelser og garantier

	2022	2021
Pantsikret gjeld, pantstillelser og garantier		
Langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	57 500 000	57 500 000
Sum	57 500 000	57 500 000
Regnskapsført verdi av pantsikrede eiendeler		
Grunnarealer	77 023 903	77 023 903
Sum	77 023 903	77 023 903

Note 9 Langsiktig gjeld

Lån fra aksjonærene

	2022	2021
Pilares Eiendom AS	5 643 650	3 171 375
Toam Invest AS	2 819 884	1 585 447
Nexgen AS	2 114 432	1 188 121
TAD Invest AS	704 315	396 076
Sum annen langsiktig gjeld	11 282 281	6 341 019

Aksjonærene har tilsammen ytet selskapet et lån på totalt NOK 10 700 000 + påløpte renter. Lånet renteberegnes med 4 % p/a. Påløpte renter er inkludert i tabellen over.

Note 10 Hendelser etter balansedagen

Det har ikke vært hendelser etter balansedagen som påvirker regnskapet.



BDO AS
Bragernes Torg 2A
3017 Drammen

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Vesteråsveien 16-18 AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Vesteråsveien 16-18 AS.

Årsregnskapet består av:

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

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.



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

BDO AS

Anders Nordahl
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: FNK2M-PQM0X-AFNE3-KU7QV-3AFYU-561EJ



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

2023-03-24 07:59:43 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: FNK2M-POM0X-AFNE3-KUTQV-3AFYU-561EJ

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>



Admincontrol

List of Signatures Page 1/1

Årsregnskap 2022 Vesteråsveien 16-18 AS.pdf

Name	Method	Signed at
Dahl, Truls Werner	BANKID	2023-03-16 17:59 GMT+01
Børnich, Thomas	BANKID	2023-03-13 10:01 GMT+01
Skundberg, Tom	BANKID MOBILE	2023-03-10 14:49 GMT+01
Olstad, Kjell Kristian	BANKID MOBILE	2023-03-10 13:53 GMT+01



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

External reference: 1F9B21D5A7204ED5A545FFACBE9D6B70



Årsregnskap 2022

Vesteråsveien 16-18 AS

Org.nr. 918 838 635



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

Document ID:
1F9B21D1A7204E06A145FFAC2E9D067C



RESULTATREGNSKAP

VESTERÅSVEIEN 16-18 AS

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2022	2021
Annen driftsinntekt		715 022	685 469
Sum driftsinntekter		715 022	685 469
Administrasjonskostnad		-48 535	-47 773
Annen driftskostnad	2	-247 526	-254 137
Sum driftskostnader		-296 061	-301 910
Driftsresultat		418 961	383 559
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Annen renteinntekt		322	0
Annen rentekostnad	8, 9	-3 001 457	-1 750 125
Annen finanskostnad		-151 476	0
Resultat av finansposter		-3 152 611	-1 750 125
Resultat før skattekostnad		-2 733 650	-1 366 566
Resultat		-2 733 650	-1 366 566
EKSTRAORDINÆRE INNEKTER OG KOSTNADER			
Årsresultat		-2 733 650	-1 366 566
OVERFØRINGER			
Overført til udekket tap	6	-2 733 650	-1 366 566
Sum overføringer		-2 733 650	-1 366 566

VESTERÅSVEIEN 16-18 AS

SIDE 1



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

Document ID:
1F9B21D3A7204E06A145FFAC8E9D067C



BALANSE

VESTERÅSVEIEN 16-18 AS

EIENDELER	Note	2022	2021
ANLEGGSMIDLER			
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	4, 8	77 023 903	77 023 903
Sum varige driftsmidler		77 023 903	77 023 903
Sum anleggsmidler		77 023 903	77 023 903
OMLØPSMIDLER			
Anlegg under utførelse	4	12 734 405	11 464 292
Bankinnskudd, kontanter o.l.		1 395 329	149 455
Sum omløpsmidler		14 129 734	11 613 747
Sum eiendeler		91 153 637	88 637 650

VESTERÅSVEIEN 16-18 AS

SIDE 2



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

Document ID:
1F9B21D1A7204E06A145FFAC8E9D067C



BALANSE

VESTERÅSVEIEN 16-18 AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2022	2021
EGENKAPITAL			
INNSKUTT EGENKAPITAL			
Aksjekapital	5, 6	9 780 000	9 780 000
Overkurs	6	22 744 430	22 744 430
Sum innskutt egenkapital		32 524 430	32 524 430
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Udekket tap	6	-10 897 587	-8 163 936
Sum opptjent egenkapital		-10 897 587	-8 163 936
Sum egenkapital		21 626 843	24 360 494
GJELD			
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	57 500 000	57 500 000
Øvrig langsiktig gjeld	9	11 282 281	6 341 019
Sum annen langsiktig gjeld		68 782 281	63 841 019
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		1 928	381 146
Annen kortsiktig gjeld		742 585	54 992
Sum kortsiktig gjeld		744 513	436 138
Sum gjeld		69 526 794	64 277 157
Sum egenkapital og gjeld		91 153 637	88 637 650

Oslo, 03.03.2023
Styret i Vesteråsveien 16-18 AS

Thomas Børnich
Styreleder

Tom Skundberg
Styremedlem

Truls Werner Dahl
Styremedlem

Kjell Kristian Ølstad
Styremedlem

VESTERÅSVEIEN 16-18 AS

SIDE 3



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

Document ID:
1F9B21D1A7204E06A145FFACBE9D067C



Vesteråsveien 16-18 AS

Noter til regnskap 2022

Note 1 Regnskapsprinsipp

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

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.

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 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.

Note 3 Fortsatt drift

Regnskapet er gjort opp under forutsetning om fortsatt drift.

VESTERÅSVEIEN 16-18 AS

SIDE 4



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

Document ID:
1F9321D1A7204E06A145FFA03E9D067C



Vesteråsveien 16-18 AS

Noter til regnskap 2022

Note 4 Varige driftsmidler, anlegg under utførelse

	Anlegg under utførelse	Tomt	Totalt
Anskaffelseskost 01.01	11 464 292	77 023 903	88 488 195
Tilgang	1 270 114	0	1 270 114
Avgang	0	0	0
Anskaffelseskost 31.12	12 734 405	77 023 903	89 758 309
Akkumulerte avskrivninger 31.12	0	0	0
Balanseført verdi 31.12	12 734 405	77 023 903	89 758 309
Årets avskrivninger	Avskrives ikke	Avskrives ikke	

Tomt er ikke gjenstand for avskrivninger. Anlegg under utførelse er aktiverte kostnader i forbindelse med et pågående eiendomsprosjekt og er klassifisert under omløpsmidler.

Note 5 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen på NOK 9 780 000 består av 32 600 aksjer à NOK 300. 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	16 300	50,00%
Toam Invest AS	8 150	25,00%
Nexgen AS	6 113	18,75%
TAD Invest AS	2 037	6,25%
Sum	32 600	100 %

Note 6 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Udekket tap	Sum egenkapital
Pr. 01.01	9 780 000	22 744 430	8 163 936	24 360 494
Årets resultat	0	0	2 733 650	2 733 650
Pr. 31.12	9 780 000	22 744 430	-10 897 587	21 626 843

VESTERÅSVEIEN 16-18 AS

SIDE 5



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

Document ID:
1F9B21D1A7204E06A145FFACB9D067C



Vesteråsveien 16-18 AS

Noter til regnskap 2022

Note 7 Skatt

Årets skattekostnad	2022	2021
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skattefordel	0	0
Skattekostnad ordinært resultat	0	0
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	2 733 650	1 366 566
Permanente forskjeller	0	0
Skattepliktig inntekt	2 733 650	1 366 566
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
Akkumulert fremførbart underskudd	10 871 993	8 138 343	2 733 650
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	10 871 993	8 138 342	2 733 650
Utsatt skattefordel (22 %)	0	0	0

I henhold til God regnskapsskikk for små foretak balanseføres ikke utsatt skattefordel.

VESTERÅSVEIEN 16-18 AS

SIDE 6



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

Document ID:
1F9321D1A7204E06A145FFAC3E9D067C



Vesteråsveien 16-18 AS

Noter til regnskap 2022

Note 8 Pantstillelser og garantier

	2022	2021
Pantsikret gjeld, pantstillelser og garantier		
Langsiktig gjeld til kreditinstitusjoner	57 500 000	57 500 000
Sum	57 500 000	57 500 000
Regnskapsført verdi av pantsikrede eiendeler		
Grunnarealer	77 023 903	77 023 903
Sum	77 023 903	77 023 903

Note 9 Langsiktig gjeld

Lån fra aksjonærene	2022	2021
Pilares Eiendom AS	5 643 650	3 171 375
Toam Invest AS	2 819 884	1 585 447
Nexgen AS	2 114 432	1 188 121
TAD Invest AS	704 315	396 076
Sum annen langsiktig gjeld	11 282 281	6 341 019

Aksjonærene har tilsammen yttet selskapet et lån på totalt NOK 10 700 000 + påløpte renter. Lånet renteberegnes med 4 % p/a. Påløpte renter er inkludert i tabellen over.

Note 10 Hendelser etter balansedagen

Det har ikke vært hendelser etter balansedagen som påvirker regnskapet.

VESTERÅSVEIEN 16-18 AS

SIDE 7



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

Document ID:
1F9321D1A7204E06A145FFA03E9D067C