



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 992 280 794
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: VÆKERØVEIEN 3 AS
Forretningsadresse: Vækerøveien 3
0281 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Nei
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Hans H. Brenni
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.04.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

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, 20.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1, 2	14 658 524	14 086 796
Sum inntekter		14 658 524	14 086 796
Kostnader			
Varekostnad	2		
Avskrivning av driftsmidler	3	5 842 458	5 979 005
Annen driftskostnad	4	530 462	1 010 779
Sum kostnader		6 372 920	6 989 784
Driftsresultat		8 285 605	7 097 012
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	2		577 936
Annen renteinntekt		1 803 709	1 501 450
Sum finansinntekter		1 803 709	2 079 386
Rentekostnad til foretak i samme konsern	2		
Annen rentekostnad		10 270 137	9 508 103
Annen finanskostnad			256
Sum finanskostnader		10 270 137	9 508 359
Netto finans		-8 466 427	-7 428 974
Resultat før skattekostnad		-180 823	-331 961
Skattekostnad på resultat	5	-39 781	-73 032
Årsresultat		-141 042	-258 929
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-141 042	-258 929
Totalresultat		-141 042	-258 929
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte			8 000 000



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Overført til / fra annen egenkapital		-141 042	-8 258 929
Sum overføringer og disponeringer		-141 042	-258 929



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	5		
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3, 6	125 979 089	133 610 996
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	3	3 604 986	2 676 144
Sum varige driftsmidler		129 584 075	136 287 140
Sum anleggsmidler		129 584 075	136 287 140
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	2	575 312	4 000 802
Andre kortsiktige fordringer		660 204	1 035 573
Sum fordringer		1 235 516	5 036 375
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		34 421 918	44 304 938
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		34 421 918	44 304 938
Sum omløpsmidler		35 657 433	49 341 313
SUM EIENDELER		165 241 508	185 628 453
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7	12 000 000	12 000 000
Sum innskutt egenkapital		12 000 000	12 000 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		2 096 945	2 237 986
Sum opptjent egenkapital		2 096 945	2 237 986
Sum egenkapital	8	14 096 945	14 237 986
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	5	455 742	718 172
Sum avsetninger for forpliktelser		455 742	718 172
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	149 400 000	156 600 000
Sum annen langsiktig gjeld		149 400 000	156 600 000
Sum langsiktig gjeld		149 855 742	157 318 172
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	2	459 399	3 860 180
Betalbar skatt	5	222 649	275 088
Utbytte	2, 8		8 000 000
Annen kortsiktig gjeld		606 773	1 937 027
Sum kortsiktig gjeld		1 288 821	14 072 295
Sum gjeld		151 144 563	171 390 467
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		165 241 508	185 628 453



Vækerøveien 3 AS

Årsregnskap 2024

Org.nr 992 280 794



Vækerøveien 3 AS

Resultatregnskap

(Alle beløp i 1 000 kroner)

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2024	2023
Annen driftsinntekt	1, 2	14 658 524	14 086 796
Sum driftsinntekter		14 658 524	14 086 796
Avskrivning av driftsmidler	3	5 842 458	5 979 005
Annen driftskostnad	4	530 462	1 010 779
Sum driftskostnader		6 372 920	6 989 784
Driftsresultat		8 285 605	7 097 012
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	2	0	577 936
Annen renteinntekt		1 803 709	1 501 450
Annen rentekostnad		10 270 137	9 508 103
Annen finanskostnad		0	256
Resultat av finansposter		-8 466 427	-7 428 974
Resultat før skattekostnad		-180 823	-331 961
Skattekostnad på resultat	5	-39 781	-73 032
Resultat		-141 042	-258 929
Årsresultat		-141 042	-258 929
Overføringer			
Avsatt til utbytte		0	8 000 000
Overført til / fra annen egenkapital		-141 042	-8 258 929
Sum overføringer		-141 042	-258 929



Vækerøveien 3 AS

Balanse

(Alle beløp i 1 000 kroner)

Eiendeler	Note	2024	2023
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3, 6	125 979 089	133 610 996
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	3	3 604 986	2 676 144
Sum varige driftsmidler		129 584 075	136 287 140
Sum anleggsmidler		129 584 075	136 287 140
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer	2	575 312	4 000 802
Andre kortsiktige fordringer		660 204	1 035 573
Sum fordringer		1 235 516	5 036 375
Bankinnskudd, kontanter o.l.		34 421 918	44 304 938
Sum omløpsmidler		35 657 433	49 341 313
Sum eiendeler		165 241 508	185 628 453

**Vækerøveien 3 AS**

Balanse

(Alle beløp i 1 000 kroner)

Egenkapital og gjeld	Note	2024	2023
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7	12 000 000	12 000 000
Sum innskutt egenkapital		12 000 000	12 000 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		2 096 945	2 237 986
Sum opptjent egenkapital		2 096 945	2 237 986
Sum egenkapital	8	14 096 945	14 237 986
Gjeld			
Utsatt skatt	5	455 742	718 172
Sum avsetning for forpliktelser		455 742	718 172
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	149 400 000	156 600 000
Sum langsiktig gjeld		149 400 000	156 600 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	2	459 399	3 860 180
Betalbar skatt	5	222 649	275 088
Utbytte	2, 8	0	8 000 000
Annen kortsiktig gjeld		606 773	1 937 027
Sum kortsiktig gjeld		1 288 821	14 072 295
Sum gjeld		151 144 563	171 390 467
Sum egenkapital og gjeld		165 241 508	185 628 453

Oslo, 08.04.2025
Styret i Vækerøveien 3 AS_____
Anders Vedal
Styreleder_____
Ole K. Vedal
Styremedlem_____
Hans H. Brenni
Daglig leder



Vækerøveien 3 AS

Kontantstrømoppstilling

(Alle beløp i 1 000 kroner)		2024	2023
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter			
Resultat før skattekostnad		-180 823	-331 961
Periodens betalte skatt	5	-275 088	-290 936
Ordinære avskrivninger	3	5 842 458	5 979 005
Endring i kundefordringer		3 425 491	-3 376 636
Endring i leverandørgjeld		-3 400 781	2 966 970
Endring i andre tidsavgrensingsposter		-954 884	23 934 702
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		4 456 373	28 881 143
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter			
Innbetalinger ved salg av varige driftsmidler	3	2 873 865	0
Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	3	-2 013 258	-7 474 079
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		860 607	-7 474 079
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter			
Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld	6	-7 200 000	-7 200 000
Utbetalinger av utbytte		-8 000 000	0
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		-15 200 000	-7 200 000
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter		-9 883 020	14 207 064
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. begynnelse		44 304 938	30 097 874
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. slutt		34 421 918	44 304 938



Vækerøveien 3 AS

Noter

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven av 1998 og god regnskapsskikk for små foretak. Selskapet er datterselskap av Vedal Gruppen AS og inngår i konsernregnskapet til Vedal konsern. Konsernregnskapet finnes på konsernets hjemmesider www.vedal.no

Bruk av estimater

Utarbeidelse av regnskap i samsvar med regnskapsloven krever bruk av estimater. Videre krever anvendelse av selskapets regnskapsprinsipper at ledelsen må utøve skjønn. Områder som i stor grad inneholder slike skjønnsmessige vurderinger, høy grad av kompleksitet, eller områder hvor forutsetninger og estimater er vesentlige for årsregnskapet, er beskrevet i notene.

Salgsinntekter

Salg av tjenester inntektsføres når krav på vederlag oppstår og leieinntekter bokføres løpende. Inntektene regnskapsføres med verdien av vederlaget på transaksjonstidspunktet.

Kostnader

Kostnader regnskapsføres som hovedregel i samme periode som tilhørende inntekt. Unntak fra sammenstillingsprinsippet er angitt der det er aktuelt.

Klassifisering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de skal tilbakebetales i løpet av ett år etter at de er oppstått. For gjeld er tilsvarende kriterier lagt til grunn. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld.

Generelt om vurdering av balanseposter

Omløpsmidler vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig og langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi ved verdifall. Varige driftsmidler som har begrenset levetid avskrives planmessig over den forventede økonomiske levetiden.

Fordringer

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

Gjeld

Gjeld, med unntak for enkelte avsetninger for forpliktelser, balanseføres til nominelt gjeldsbeløp.

Skatter

Skattekostnaden sammenstilles med regnskapsmessig resultat før skatt. Skatt knyttet til egenkapitaltransaksjoner er ført mot egenkapitalen. Skattekostnaden består av betalbar skatt og endring i netto utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet på grunnlag av midlertidige forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt eventuelt ligningsmessig underskudd til fremføring. Utsatt skatt og utsatt skattefordel er presentert netto i balansen.

Kontantstrømoppstilling

Kontantstrømoppstillingen utarbeides etter den indirekte metoden. Kontanter og bankinnskudd omfatter kontanter, bankinnskudd og andre kortsiktige, likvide plasseringer med gjenværende løpetid mindre enn tre måneder fra anskaffelsesdato.



(Alle beløp i 1000 kroner)

Note 1 Driftsinntekter

	2024	2023
Leieinntekter	14 658 524	14 086 796

Selskapets driftsinntekter består av leieinntekter fra utleie av et næringsbygg i Oslo kommune.

Note 2 Transaksjoner med nærstående parter

Resultatførte transaksjoner mot nærstående parter	2024	2023
Leieinntekter	14 571 357	12 726 820
Annen driftskostnad	515 000	743 974
Renteinntekt fra selskap i samme konsern	0	577 936

Vækerøveien 3 leies delvis ut til selskaper i samme konsern, delvis til eksterne. Vækerøveien 3 AS har kjøpt administrative tjenester fra nærstående selskaper i konsern.

Alle tjenestene er priset til markedsmessige vilkår.

Balanseførte mellomværender mot nærstående parter

Kundefordringer	2024	2023
Foretak i samme konsern	567 312	0
Sum	567 312	0

Kortsiktig gjeld	2024	2023
Leverandørgjeld til selskap i samme konsern	60 550	1 005 158
Gjeld til selskap i samme konsern	0	8 000 000
Sum	60 550	9 005 158



Note 3 Varige driftsmidler

	Tomt	Bygg og teknisk anlegg	Inventar og kunst	Prosjekt i arbeid	Totalt
Anskaffelseskost 01.01.2024	18 242 829	163 840 528	6 687 518	7 652 982	196 423 857
Tilgang	0	0	629 995	1 383 263	2 013 258
Overføringer	0	5 723 490	438 890	-6 162 380	0
Avgang	0	0	0	-2 873 865	-2 873 865
Anskaffelseskost 31.12.2024	18 242 829	169 564 018	7 756 403	0	195 563 250
Akkumulerte avskrivninger 01.01.2024	0	-56 125 343	-4 011 374	0	-60 136 717
Avgang	0	0	0	0	0
Årets avskrivninger	0	-5 702 415	-140 043	0	-5 842 458
Akkumulert avskrivning 31.12.2024	0	-61 827 758	-4 151 417	0	-65 979 175
Bokført verdi per 31.12.2024	18 242 829	107 736 260	3 604 986	0	129 584 075

Avskrivningsplan	Avskrives ikke	Lineær	Lineær	Avskrives ikke
Økonomisk levetid		20 år - 50 år	5 år - evig	

Note 4 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser m.v.

Selskapet har ingen ansatte. Daglig leder lønnes av annet selskap i samme konsern. Det er ikke gitt honorarer til selskapets styre eller gitt lån/sikkerhetsstillelse til daglig leder, styrets leder eller andre nærstående parter.

Godtgjørelse til revisor	2024	2023
Revisjon	39 500	47 500
Skatterådgiving	0	0
Andre tjenester	0	0
Sum godtgjørelse til revisor	39 500	47 500

Revisjonshonoraret er eks. merverdiavgift.



Note 5 Skatt

Skattekostnaden fremkommer slik:	2024	2023
Årets regnskapsmessige resultat før skatt	-180 823	-331 961
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	1 192 866	1 582 364
Årets skattegrunnlag	1 012 043	1 250 402

Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	222 649	275 088
Sum betalbar skatt i balansen	222 649	275 088

Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	222 649	275 088
Endring i utsatt skatt	-262 430	-348 120
Skattekostnad ordinært resultat	-39 781	-73 032

Oversikt midlertidige forskjeller pr 31.12	2024	2023	Endring
Driftsmidler	2 345 875	3 607 322	1 261 447
Gevinst – og tapskonto	-274 323	-342 903	-68 581
Netto midlertidige forskjeller	2 071 553	3 264 419	1 192 866

Grunnlag for beregning av utsatt skatt	2 071 553	3 264 419	1 192 866
---	------------------	------------------	------------------

Utsatt skatt (22 %)	455 742	718 172	262 431
----------------------------	----------------	----------------	----------------

Beregning av effektiv skattesats	2024	2023
Resultat før skatt	-180 823	-331 961
Beregnet skatt av resultat før skatt	-39 781	-73 031
Sum	-39 781	-73 032
Effektiv skattesats	22,0 %	22,0 %

Note 6 Langsiktig og kortsiktig gjeld

Langsiktig gjeld	2024	2023
Gjeld til kredittinstitusjoner	149 400 000	156 600 000
Sum langsiktig gjeld	149 400 000	156 600 000

Gjelden nedbetales over 20 terminer med like store avdrag, kroner 1,8 mill. per kvartal, frem til år 2025. De resterende kroner 144 mill. forfaller i september 2025.

Gjelden er sikret ved første prioritets pant i eiendommen i Vækerøveien 3 i Oslo. Videre er selskapets eiendom stilt som sikkerhet for gjeld i søsterselskapet Vedal Investor AS (2. prioritetspant).

Balanseført verdi av eiendeler stilt som sikkerhet	2024	2023
Tomt, bygninger og annen fast eiendom	125 979 089	133 610 996
Sum eiendeler	125 979 089	133 610 996



Økonomiske effekter av renteswapen	2024	2023
Resultatførte rentekostnader på renteswap	0	119 235

Note 7 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen på kr 12 000 000 består av 12 000 aksjer à kr 1 000. Det er én aksjeklasse og alle aksjer har lik stemmerett.

Aksjonærer pr. 31.12.2024	Antall	Eierandel	Stemmeandel
Vedal Gruppen AS	12 000	100 %	100 %

Note 8 Egenkapital

	Aksjekapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital pr. 01.01.2024	12 000 000	2 237 986	14 237 986
Årets resultat	0	-141 042	-141 042
Egenkapital pr. 31.12.2024	12 000 000	2 096 945	14 096 945



Vækerøveien 3 AS

Årsregnskap 2024

Org.nr 992 280 794



Vækerøveien 3 AS

Resultatregnskap

(Alle beløp i 1 000 kroner)

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2024	2023
Annen driftsinntekt	1, 2	14 659	14 087
Sum driftsinntekter		14 659	14 087
Avskrivning av driftsmidler	3	5 842	5 979
Annen driftskostnad	4	530	1 011
Sum driftskostnader		6 373	6 990
Driftsresultat		8 286	7 097
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	2	0	578
Annen renteinntekt		1 804	1 501
Annen rentekostnad		10 270	9 508
Resultat av finansposter		-8 466	-7 429
Resultat før skattekostnad		-181	-332
Skattekostnad på resultat	5	-40	-73
Resultat		-141	-259
Årsresultat		-141	-259
Overføringer			
Avsatt til utbytte		0	8 000
Overført til / fra annen egenkapital		-141	-8 259
Sum overføringer		-141	-259

Side 2



Vækerøveien 3 AS

Balanse

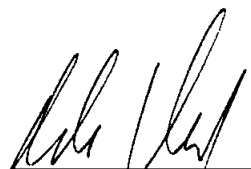
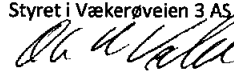
(Alle beløp i 1 000 kroner)

Eiendeler	Note	2024	2023
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3, 6	125 979	133 611
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	3	3 605	2 676
Sum varige driftsmidler		129 584	136 287
Sum anleggsmidler		129 584	136 287
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer	2	575	4 001
Andre kortsiktige fordringer		660	1 036
Sum fordringer		1 236	5 036
Bankinnskudd, kontanter o.l.		34 422	44 305
Sum omløpsmidler		35 657	49 341
Sum eiendeler		165 242	185 628

**Vækerøveien 3 AS****Balanse**

(Alle beløp i 1 000 kroner)

Egenkapital og gjeld	Note	2024	2023
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7	<u>12 000</u>	<u>12 000</u>
Sum innskutt egenkapital		<u>12 000</u>	<u>12 000</u>
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		<u>2 097</u>	<u>2 238</u>
Sum opptjent egenkapital		<u>2 097</u>	<u>2 238</u>
Sum egenkapital	8	<u>14 097</u>	<u>14 238</u>
Gjeld			
Utsatt skatt	5	<u>456</u>	<u>718</u>
Sum avsetning for forpliktelse		<u>456</u>	<u>718</u>
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	<u>149 400</u>	<u>156 600</u>
Sum langsiktig gjeld		<u>149 400</u>	<u>156 600</u>
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	2	459	3 860
Betalbar skatt	5	223	275
Utbytte	2, 8	0	8 000
Annen kortsiktig gjeld		<u>607</u>	<u>1 937</u>
Sum kortsiktig gjeld		<u>1 289</u>	<u>14 072</u>
Sum gjeld		<u>151 145</u>	<u>171 390</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>165 242</u>	<u>185 628</u>


Anders Vedal
StyrelederOslo, 08.04.2025
Styret i Vækerøveien 3 AS

Ole K. Vedal
Styremedlem
Hans H. Brenni
Daglig leder

**Vækerøveien 3 AS****Kontantstrømoppstilling**

(Alle beløp i 1 000 kroner)		2024	2023
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter			
Resultat før skattekostnad		-181	-332
Periodens betalte skatt	5	-275	-291
Ordinære avskrivninger	3	5 842	5 979
Endring i kundefordringer		3 425	-3 377
Endring i leverandørgjeld		-3 401	2 967
Endring i andre tidsavgrensingsposter		-955	23 935
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		<u>4 456</u>	<u>28 881</u>
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter			
Innbetalinger ved salg av varige driftsmidler	3	2 874	0
Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	3	-2 013	-7 474
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		<u>861</u>	<u>-7 474</u>
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter			
Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld	6	-7 200	-7 200
Utbetalinger av utbytte		-8 000	0
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		<u>-15 200</u>	<u>-7 200</u>
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter		-9 883	14 207
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. begynnelse		<u>44 305</u>	<u>30 098</u>
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. slutt		<u>34 422</u>	<u>44 305</u>



Vækerøveien 3 AS

Noter

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven av 1998 og god regnskapsskikk for små foretak. Selskapet er datterselskap av Vedal Gruppen AS og inngår i konsernregnskapet til Vedal konsern. Konsernregnskapet finnes på konsernets hjemmesider www.vedal.no

Bruk av estimater

Utarbeidelse av regnskap i samsvar med regnskapsloven krever bruk av estimater. Videre krever anvendelse av selskapets regnskapsprinsipper at ledelsen må utøve skjønn. Områder som i stor grad inneholder slike skjønsmessige vurderinger, høy grad av kompleksitet, eller områder hvor forutsetninger og estimater er vesentlige for årsregnskapet, er beskrevet i notene.

Salgsinntekter

Salg av tjenester inntektsføres når krav på vederlag oppstår og leieinntekter bokføres løpende. Inntektene regnskapsføres med verdien av vederlaget på transaksjonstidspunktet.

Kostnader

Kostnader regnskapsføres som hovedregel i samme periode som tilhørende inntekt. Unntak fra sammenstillingsprinsippet er angitt der det er aktuelt.

Klassifisering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de skal tilbakebetales i løpet av ett år etter at de er oppstått. For gjeld er tilsvarende kriterier lagt til grunn. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld.

Generelt om vurdering av balanseposter

Omløpsmidler vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig og langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi ved verdifall. Varige driftsmidler som har begrenset levetid avskrives planmessig over den forventede økonomiske levetiden.

Fordringer

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

Gjeld

Gjeld, med unntak for enkelte avsetninger for forpliktelser, balanseføres til nominelt gjeldsbeløp.

Skatter

Skattekostnaden sammenstilles med regnskapsmessig resultat før skatt. Skatt knyttet til egenkapitaltransaksjoner er ført mot egenkapitalen. Skattekostnaden består av betalbar skatt og endring i netto utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet på grunnlag av midlertidige forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt eventuelt ligningsmessig underskudd til fremføring. Utsatt skatt og utsatt skattefordel er presentert netto i balansen.

Kontantstrømoppstilling

Kontantstrømoppstillingen utarbeides etter den indirekte metoden. Kontanter og bankinnskudd omfatter kontanter, bankinnskudd og andre kortsiktige, likvide plasseringer med gjenværende løpetid mindre enn tre måneder fra anskaffelsesdato.



(Alle beløp i 1000 kroner)

Note 1 Driftsinntekter

	2024	2023
Leieinntekter	14 659	14 087

Selskapets driftsinntekter består av leieinntekter fra utleie av et næringsbygg i Oslo kommune.

Note 2 Transaksjoner med nærstående parter

Resultatførte transaksjoner mot nærstående parter	2024	2023
Leieinntekter	14 571	12 727
Annen driftskostnad	515	744
Renteinntekt fra selskap i samme konsern	0	578

Vækerøveien 3 leies delvis ut til selskaper i samme konsern, delvis til eksterne. Vækerøveien 3 AS har kjøpt administrative tjenester fra nærstående selskaper i konsern.

Alle tjenestene er priset til markedsmessige vilkår.

Balanseførte mellomværender mot nærstående parter

Kundefordringer	2024	2023
Føretak i samme konsern	567	0
Sum	567	0

Kortsiktig gjeld	2024	2023
Leverandørgjeld til selskap i samme konsern	61	1 005
Gjeld til selskap i samme konsern	0	8 000
Sum	61	9 005



Note 3 Varige driftsmidler

	Tomt	Bygg og teknisk anlegg	Inventar og kunst	Prosjekt i arbeid	Totalt
Anskaffelseskost 01.01.2024	18 243	163 841	6 688	7 653	196 424
Tilgang	0	0	630	1 383	2 013
Overføringer	0	5 723	439	-6 162	0
Avgang	0	0	0	-2 874	-2 874
Anskaffelseskost 31.12.2024	18 243	169 564	7 756	0	195 563
Akkumulerte avskrivninger 01.01.2024	0	-56 125	-4 011	0	-60 137
Avgang	0	0	0	0	0
Årets avskrivninger	0	-5 702	-140	0	-5 842
Akkumulert avskrivning 31.12.2024	0	-61 828	-4 151	0	-65 979
Bokført verdi per 31.12.2024	18 243	107 736	3 605	0	129 584

Avskrivningsplan	Avskrives ikke	Lineær	Lineær	Avskrives ikke
Økonomisk levetid		20 år - 50 år	5 år - evig	

Note 4 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser m.v.

Selskapet har ingen ansatte. Daglig leder lønnes av annet selskap i samme konsern. Det er ikke gitt honorarer til selskapets styre eller gitt lån/sikkerhetsstillelse til daglig leder, styrets leder eller andre nærstående parter.

Godtgjørelse til revisor	2024	2023
Revisjon	40	48
Skatterådgiving	0	0
Andre tjenester	0	0
Sum godtgjørelse til revisor	40	48

Revisjonshonoraret er eks. merverdiavgift.



Note 5 Skatt

Skattekostnaden fremkommer slik:	2024	2023
Årets regnskapsmessige resultat før skatt	-181	-332
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	1 193	1 582
Årets skattegrunnlag	1 012	1 250

Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	223	275
Sum betalbar skatt i balansen	223	275

Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	223	275
Endring i utsatt skatt	-262	-348
Skattekostnad ordinært resultat	-40	-73

Oversikt midlertidige forskjeller pr 31.12	2024	2023	Endring
Driftsmidler	2 346	3 607	1 261
Gevinst – og tapskonto	-274	-343	-69
Netto midlertidige forskjeller	2 072	3 264	1 193

Grunnlag for beregning av utsatt skatt	2 072	3 264	1 193
---	--------------	--------------	--------------

Utsatt skatt (22 %)	456	718	262
----------------------------	------------	------------	------------

Beregning av effektiv skattesats	2024	2023
Resultat før skatt	-181	-332
Beregnet skatt av resultat før skatt	-40	-73
Sum	-40	-73
Effektiv skattesats	22,0 %	22,0 %

Note 6 Langsiktig og kortsiktig gjeld

Langsiktig gjeld	2024	2023
Gjeld til kredittinstitusjoner	149 400	156 600
Sum langsiktig gjeld	149 400	156 600

Gjelden nedbetales over 20 terminer med like store avdrag, kroner 1,8 mill. per kvartal, frem til år 2025. De resterende kroner 144 mill. forfaller i september 2025.

Gjelden er sikret ved første prioritets pant i eiendommen i Vækerøveien 3 i Oslo. Videre er selskapets eiendom stilt som sikkerhet for gjeld i søsterselskapet Vedal Investor AS (2. prioritetspant).

Balanseført verdi av eiendeler stilt som sikkerhet	2024	2023
Tomt, bygninger og annen fast eiendom	125 979	133 611
Sum eiendeler	125 979	133 611



Økonomiske effekter av renteswapen	2024	2023
Resultatførte rentekostnader på renteswap	0	119

Note 7 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen på kr 12 000 000 består av 12 000 aksjer à kr 1 000.
Det er én aksjeklasse og alle aksjer har lik stemmerett.

Aksjonærer pr. 31.12.2024	Antall	Eierandel	Stemmeandel
Vedal Gruppen AS	12 000	100 %	100 %

Note 8 Egenkapital

	Aksjekapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital pr. 01.01.2024	12 000	2 238	14 238
Årets resultat	0	-141	-141
Egenkapital pr. 31.12.2024	12 000	2 097	14 097



UNIC REVISJON AS
Statsautoriserte revisorer

Unic Revisjon AS

Medlem av Den norske Revisorforening
Akersgata 32, 0180 Oslo

post@unicrevisjon.no
www.unicrevisjon.no

Foretaksregisteret: 999 327 885 MVA

Til generalforsamlingen i Vækerøveien 3 AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Vækerøveien 3 AS som viser et underskudd på TNOK 141. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og kontantstrømpoppstilling 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 2024 og av dets resultater og kontantstrømmer 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.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige 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 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 for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

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

Penneo Dokumentnøkket: ADDA1-ZVQZC-RMASD-AP9YC-MJ3FN-WXTZI



UNIC REVISJON AS
Statsautoriserte revisorer

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>

Unic Revisjon AS

Herman Olav Grøv
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: ADDA1-ZVQZC-RMASD-AP9YC-MJ3FN-WXTZI



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."

Grøv, Herman Olav

Partner

På vegne av: Unic Revisjon AS

Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-919928

IP: 88.93.xxx.xxx

2025-05-12 21:01:16 UTC



Grøv, Herman Olav

Statsautorisert revisor

På vegne av: Unic Revisjon AS

Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-919928

IP: 88.93.xxx.xxx

2025-05-12 21:01:16 UTC



Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglest med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tilstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Penneo Dokumentnøkkel: ADDA1-ZVQZC-RMASD-AP9YC-MJ3FN-WXTZI