



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2022 - 31.12.2022
-------------------------	-------------------------

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:	Stine Stenseth
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	28.03.2023

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, 21.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	1		
Annen driftsinntekt	2	13 076 393	12 635 139
Sum inntekter		13 076 393	12 635 139
Kostnader			
Varekostnad	1		
Avskrivning av driftsmidler	3	6 334 739	-14 749 849
Annen driftskostnad	4	777 269	615 014
Sum kostnader		7 112 008	-14 134 835
Driftsresultat		5 964 385	26 769 974
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	1	562 845	67 603
Annen renteinntekt		620 595	126 504
Sum finansinntekter		1 183 440	194 107
Rentekostnad til foretak i samme konsern	1		
Annen rentekostnad	5	7 374 666	6 029 878
Sum finanskostnader		7 374 666	6 029 878
Netto finans		-6 191 226	-5 835 771
Ordinært resultat før skattekostnad		-226 841	20 934 204
Skattekostnad på resultat	6	-49 905	4 605 524
Ordinært resultat etter skattekostnad		-176 936	16 328 680
Årsresultat		-176 936	16 328 680
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-176 936	16 328 680
Totalresultat		-176 936	16 328 680
Overføringer og disponeringer			



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Udekket tap			6 540 908
Overført til / fra annen egenkapital		-176 936	9 787 772
Sum overføringer og disponeringer		-176 936	16 328 680



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	6		
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3, 5	131 674 958	136 700 417
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	3	3 117 107	3 741 209
Sum varige driftsmidler		134 792 065	140 441 626
Finansielle anleggsmidler			
Andre langsiktige fordringer			32 086
Sum finansielle anleggsmidler			32 086
Sum anleggsmidler		134 792 065	140 473 713
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	1	624 166	1 363 331
Andre kortsiktige fordringer	1	23 221 347	15 948 277
Sum fordringer		23 845 513	17 311 608
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		30 097 874	38 360 300
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		30 097 874	38 360 300
Sum omløpsmidler		53 943 387	55 671 908
SUM EIENDELER		188 735 453	196 145 621

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7	12 000 000	12 000 000
Sum innskutt egenkapital		12 000 000	12 000 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		10 496 916	10 673 852
Sum opptjent egenkapital		10 496 916	10 673 852
Sum egenkapital	8	22 496 916	22 673 852
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	6	1 066 292	1 407 133
Sum avsetninger for forpliktelser		1 066 292	1 407 133
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	163 800 000	171 000 000
Sum annen langsiktig gjeld		163 800 000	171 000 000
Sum langsiktig gjeld		164 866 292	172 407 133
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	1	893 211	393 222
Betalbar skatt	6	290 936	212 805
Annen kortsiktig gjeld	1	188 098	458 609
Sum kortsiktig gjeld		1 372 245	1 064 636
Sum gjeld		166 238 537	173 471 769
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		188 735 453	196 145 621



Vækerøveien 3 AS

Årsregnskap 2022

Org.nr 992 280 794



Vækerøveien 3 AS

Styrets årsberetning

Selskapets virksomhet og lokalisering

Selskapets virksomhet består av forvaltning og utleie av egen fast eiendom. Selskapet eier Vækerøveien 3 i Oslo kommune som leies ut til næringsdrivende leietakere. Selskapets forretningskontor er lokalisert i Oslo.

Rettviseende bilde

Eiendommen er fullt utleid og driften skaper positiv kontantstrøm, leieinntektene er på nivå med fjoråret.

Styret mener at årsregnskapet gir en rettviseende oversikt av Vækerøveien 3 AS sine eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Selskapets utvikling følger i det alt vesentlige de planer styret har lagt.

Fortsatt drift og fremtidig utvikling

Styret er positiv til selskapets fremtidige utvikling. Bygget er fullt utleid med langsiktige leiekontrakter, og driften generer positiv kontantstrøm.

I samsvar med regnskapsloven § 3-3a bekreftes det at forutsetningen om fortsatt drift er tilstede. Det er styrets oppfatning at den reelle egenkapitalen er høyere enn den bokførte som følge av merverdier i eiendommen.

Resultatdisponering og utbyttegrunnlag

Disponeringen av årets resultat fremgår av det vedlagte resultatregnskapet.

Arbeidsmiljø og personale

Selskapet har ingen ansatte.

Likestilling

Selskapet har innarbeidet retningslinjer i forhold til likestilling som tar sikte på at det ikke skal forekomme forskjellsbehandling grunnet kjønn. Selskapets styre består av to menn.

Miljørapportering

Styret er ikke kjent med at selskapets virksomhet bidrar til forurensning eller skader for miljøet.

Anders Vedal
Styreleder

Oslo, 28.03.2023
Styret i Vækerøveien 3 AS

Ole K. Vedal
Styremedlem

Stine Stenseth
Daglig leder



Vækerøveien 3 AS

Resultatregnskap

(Alle beløp i 1 000 kroner)

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2022	2021
Annen driftsinntekt	2	13 076	12 635
Sum driftsinntekter		13 076	12 635
Avskrivning av driftsmidler	3	6 335	-14 750
Annen driftskostnad	4	777	615
Sum driftskostnader		7 112	-14 135
Driftsresultat		5 964	26 770
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	1	563	68
Annen renteinntekt		621	127
Annen rentekostnad	5	7 375	6 030
Resultat av finansposter		-6 191	-5 836
Resultat før skattekostnad		-227	20 934
Skattekostnad på resultat	6	-50	4 606
Resultat		-177	16 329
Årsresultat		-177	16 329
Overføringer			
Overført til udekket tap		0	6 541
Overført til / fra annen egenkapital		-177	9 788
Sum overføringer		-177	16 329



Vækerøveien 3 AS

Balanse

(Alle beløp i 1 000 kroner)

Eiendeler	Note	2022	2021
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3, 5	131 675	136 700
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	3	<u>3 117</u>	<u>3 741</u>
Sum varige driftsmidler		<u>134 792</u>	<u>140 442</u>
Finansielle anleggsmidler			
Andre langsiktige fordringer		<u>0</u>	<u>32</u>
Sum finansielle anleggsmidler		<u>0</u>	<u>32</u>
Sum anleggsmidler		<u>134 792</u>	<u>140 474</u>
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer	1	624	1 363
Andre kortsiktige fordringer	1	<u>23 221</u>	<u>15 948</u>
Sum fordringer		<u>23 846</u>	<u>17 312</u>
Bankinnskudd, kontanter o.l.		30 098	38 360
Sum omløpsmidler		<u>53 943</u>	<u>55 672</u>
Sum eiendeler		<u>188 735</u>	<u>196 146</u>



Vækerøveien 3 AS

Balanse

(Alle beløp i 1 000 kroner)

Egenkapital og gjeld	Note	2022	2021
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>10 497</u>	<u>10 674</u>
Sum opptjent egenkapital		<u>10 497</u>	<u>10 674</u>
Sum egenkapital	8	<u>22 497</u>	<u>22 674</u>
Gjeld			
Utsatt skatt	6	<u>1 066</u>	<u>1 407</u>
Sum avsetning for forpliktelser		<u>1 066</u>	<u>1 407</u>
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	<u>163 800</u>	<u>171 000</u>
Sum langsiktig gjeld		<u>163 800</u>	<u>171 000</u>
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	1	893	393
Betalbar skatt	6	291	213
Annen kortsiktig gjeld	1	<u>188</u>	<u>459</u>
Sum kortsiktig gjeld		<u>1 372</u>	<u>1 065</u>
Sum gjeld		<u>166 239</u>	<u>173 472</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>188 735</u>	<u>196 146</u>

Anders Vedal
Styreleder

Oslo, 28.03.2023
Styret i Vækerøveien 3 AS

Ole K. Vedal
Styremedlem

Stine Stenseth
Daglig leder



Vækerøveien 3 AS

Kontantstrømoppstilling

(Alle beløp i 1 000 kroner)	2022	2021
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter		
Resultat før skattekostnad	-227	20 934
Periodens betalte skatt	-213	-40
Ordinære avskrivninger	6 335	-14 750
Endring i kundefordringer	739	-1 146
Endring i leverandørgjeld	500	-205
Endring i andre tidsavgrensingsposter	-7 511	-15 994
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	-377	-11 200
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter		
innbetalinger ved salg av varige driftsmidler	0	70
Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	-685	-406
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-685	-336
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter		
Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld	-7 200	-9 000
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	-7 200	-9 000
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter	-8 262	-20 536
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. begynnelse	38 360	58 897
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. slutt	30 098	38 360



Vækerøveien 3 AS

Noter

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven av 1998 og god regnskapsskikk.

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.



Note 1 Transaksjoner med nærstående parter

Resultatførte transaksjoner mot nærstående parter	2022	2021
Leieinntekter	7 800	7 537
Annen driftskostnad	422	452
Renteinntekt fra selskap i samme konsern	563	68
Rentekostnader fra selskap i samme konsern	0	0

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	2022	2021
Foretak i samme konsern	444	856
Sum	444	856
Kortsiktige fordringer	2022	2021
Andre kortsiktige fordringer mot selskap i samme konsern	20 630	15 068
Sum	20 630	15 068
Kortsiktig gjeld	2022	2021
Leverandørgjeld til selskap i samme konsern	0	55
Sum	0	55

Alle inn- og utlån mot selskaper i samme konsern forrentes med markedsrente. Sikkerhetsstillelser og avdragsplaner fastsettes for øvrig etter vilkår som er markedsmessige. Selskapet har utlån til selskap i samme konsern.

(Alle beløp i 1000 kroner)

Note 2 Driftsinntekter

	2022	2021
Leieinntekter	13 076	12 635

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



Note 3 Varige driftsmidler

	Tomt	Bygg og teknisk anlegg	Inventar og kunst	Prosjekt i arbeid	Totalt
Anskaffelseskost 01.01.2022	18 243	163 400	6 621	0	188 265
Tilgang	0	440	0	245	685
Avgang	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost 31.12.2022	18 243	163 841	6 621	245	188 950
Akkumulerte avskrivninger 01.01.2022	0	-44 943	-2 880	0	-47 823
Avgang	0	0	0	0	0
Årets avskrivninger	0	-5 711	-624	0	-6 335
Akkumulert avskrivning 31.12.2022	0	-50 653	-3 504	0	-54 158
Bokført verdi per 31.12.2022	18 243	113 187	3 117	245	134 792

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

Avskrivningsplanen for tekniske installasjoner ble endret fra 10 år til 20 år i 2021. Endringen ble regnskapsmessig behandlet som estimatendring etter Regnskapsloven § 4-2, og tidligere perioders for høye avskrivninger på samlet tнок 21 ble resultatført som negative avskrivninger i 2021.

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	2022	2021
Revisjon	29	0
Skatterådgiving	0	0
Andre tjenester	0	0
Sum godtgjørelse til revisor	29	0

Revisjonshonoraret er eks. merverdiavgift.

Note 5 Langsiktige og kortsiktige gjeld

Langsiktig gjeld	2022	2021
Gjeld til kredittinstitusjoner	163 800	171 000
Sum langsiktig gjeld	163 800	171 000

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.



Balansført verdi av eiendeler stilt som sikkerhet	2022	2021
Tomt, bygninger og annen fast eiendom	131 675	136 700
Sum eiendeler	131 675	136 700

For å motvirke risiko for renteendringer på lånet, som har flytende rente, har selskapet en renteswap som sikrer en gjeld på 50,7 mill. Renteswapen er regnskapsmessig behandlet som kontantstrømsikring, som innebærer at løpende rente på sikringsinstrument bokføres i samme periode som rente på sikringsobjekt. Det er derfor ikke bokført noen urealisert verdiendring på sikringsinstrumentet. Renteswap utløper februar 2023.

Økonomiske effekter av renteswapen	2022	2021
Resultatførte rentekostnader på renteswap	1 552	1 920
Ikke balansført urealisert verdi per 31. desember	-119	-4 586

Note 6 Skatt

Skattekostnaden fremkommer slik:	2022	2021
Årets regnskapsmessige resultat før skatt	-227	20 934
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	1 549	-19 967
Årets skattegrunnlag	1 322	967

Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	291	213
Sum betalbar skatt i balansen	291	213

Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	291	213
Endring i utsatt skatt	-341	4 393
Skattekostnad ordinært resultat	-50	4 606

Oversikt midlertidige forskjeller pr 31.12	2022	2021	Endring
Driftsmidler	5 275	6 932	1 656
Gevinst – og tapskonto	-429	-536	-107
Netto midlertidige forskjeller	4 847	6 396	1 549

Grunnlag for beregning av utsatt skatt	4 847	6 396	1 549
---	--------------	--------------	--------------

Utsatt skatt (22 %)	1 066	1 407	341
----------------------------	--------------	--------------	------------

Beregning av effektiv skattesats	2022	2021
Resultat før skatt	-227	20 934
Beregnet skatt av resultat før skatt	-50	4 606
Sum	-50	4 606
Effektiv skattesats	22,0 %	22,0 %



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. 31.12.2022	Antall	Eierandel	Stemmeandel
Vedal AS	12 000	100 %	100 %

Note 8 Egenkapital

	Aksjekapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital pr. 01.01.2022	12 000	10 674	22 674
Årets resultat	0	-177	-177
Egenkapital pr. 31.12.2022	12 000	10 497	22 497



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 tkr 177. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2022, 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 rettvise bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2022 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.

Øvrig informasjon

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige for informasjonen i årsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke informasjonen i årsberetningen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese årsberetningen. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom årsberetningen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i årsberetningen ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom årsberetningen fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Basert på kunnskapen vi har opparbeidet oss i revisjonen, mener vi at årsberetningen



UNIC REVISJON AS
Statsautoriserte revisorer

- er konsistent med årsregnskapet og
- inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav.

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 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.

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av internkontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem



UNIC REVISJON AS
Statsautoriserte revisorer

til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke kan fortsette driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

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

Oslo, 28. mars 2023

Unic Revisjon AS

Herman Olav Grøv
statsautorisert revisor



Vækerøveien 3 AS

Årsregnskap 2022

Org.nr 992 280 794



Vækerøveien 3 AS

Styrets årsberetning

Selskapets virksomhet og lokalisering

Selskapets virksomhet består av forvaltning og utleie av egen fast eiendom. Selskapet eier Vækerøveien 3 i Oslo kommune som leies ut til næringsdrivende leietakere. Selskapets forretningskontor er lokalisert i Oslo.

Rettvisende bilde

Eiendommen er fullt utleid og driften skaper positiv kontantstrøm, leieinntektene er på nivå med fjoråret.

Styret mener at årsregnskapet gir en rettvisende oversikt av Vækerøveien 3 AS sine eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Selskapets utvikling følger i det alt vesentlige de planer styret har lagt.

Fortsatt drift og fremtidig utvikling

Styret er positiv til selskapets fremtidige utvikling. Bygget er fullt utleid med langsiktige leiekontrakter, og driften generer positiv kontantstrøm.

I samsvar med regnskapsloven § 3-3a bekreftes det at forutsetningen om fortsatt drift er tilstede. Det er styrets oppfatning at den reelle egenkapitalen er høyere enn den bokførte som følge av merverdier i eiendommen.

Resultatdisponering og utbyttegrunnlag

Disponeringen av årets resultat fremgår av det vedlagte resultatregnskapet.

Arbeidsmiljø og personale

Selskapet har ingen ansatte.

Likestilling

Selskapet har innarbeidet retningslinjer i forhold til likestilling som tar sikte på at det ikke skal forekomme forskjellsbehandling grunnet kjønn. Selskapets styre består av to menn.

Miljørapportering

Styret er ikke kjent med at selskapets virksomhet bidrar til forurensning eller skader for miljøet.

Oslo, 28.03.2023
Styret i Vækerøveien 3 AS

Anders Vedal
Styreleder

Ole K. Vedal
Styremedlem

Stine Stenseth
Daglig leder



Vækerøveien 3 AS

Resultatregnskap

(Alle beløp i 1 000 kroner)

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2022	2021
Annen driftsinntekt	2	13 076 393	12 635 139
Sum driftsinntekter		13 076 393	12 635 139
Avskrivning av driftsmidler	3	6 334 739	-14 749 849
Annen driftskostnad	4	777 269	615 014
Sum driftskostnader		7 112 008	-14 134 835
Driftsresultat		5 964 385	26 769 974
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	1	562 845	67 603
Annen renteinntekt		620 595	126 504
Annen rentekostnad	5	7 374 666	6 029 878
Resultat av finansposter		-6 191 226	-5 835 771
Resultat før skattekostnad		-226 841	20 934 204
Skattekostnad på resultat	6	-49 905	4 605 524
Resultat		-176 936	16 328 680
Årsresultat		-176 936	16 328 680
Overføringer			
Overført til udekket tap		0	6 540 908
Overført til / fra annen egenkapital		-176 936	9 787 772
Sum overføringer		-176 936	16 328 680



Vækerøveien 3 AS

Balanse

(Alle beløp i 1 000 kroner)

Eiendeler	Note	2022	2021
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3, 5	131 674 958	136 700 417
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	3	3 117 107	3 741 209
Sum varige driftsmidler		134 792 065	140 441 626
Finansielle anleggsmidler			
Andre langsiktige fordringer		0	32 086
Sum finansielle anleggsmidler		0	32 086
Sum anleggsmidler		134 792 065	140 473 713
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer	1	624 166	1 363 331
Andre kortsiktige fordringer	1	23 221 347	15 948 277
Sum fordringer		23 845 513	17 311 608
Bankinnskudd, kontanter o.l.		30 097 874	38 360 300
Sum omløpsmidler		53 943 387	55 671 908
Sum eiendeler		188 735 453	196 145 621

**Vækerøveien 3 AS**

Balanse

(Alle beløp i 1 000 kroner)

Egenkapital og gjeld	Note	2022	2021
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7	<u>12 000 000</u>	<u>12 000 000</u>
Sum innskutt egenkapital		<u>12 000 000</u>	<u>12 000 000</u>
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		<u>10 496 916</u>	<u>10 673 852</u>
Sum opptjent egenkapital		<u>10 496 916</u>	<u>10 673 852</u>
Sum egenkapital	8	<u>22 496 916</u>	<u>22 673 852</u>
Gjeld			
Utsatt skatt	6	<u>1 066 292</u>	<u>1 407 133</u>
Sum avsetning for forpliktelser		<u>1 066 292</u>	<u>1 407 133</u>
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	<u>163 800 000</u>	<u>171 000 000</u>
Sum langsiktig gjeld		<u>163 800 000</u>	<u>171 000 000</u>
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	1	<u>893 211</u>	<u>393 222</u>
Betalbar skatt	6	<u>290 936</u>	<u>212 805</u>
Annen kortsiktig gjeld	1	<u>188 098</u>	<u>458 609</u>
Sum kortsiktig gjeld		<u>1 372 245</u>	<u>1 064 636</u>
Sum gjeld		<u>166 238 537</u>	<u>173 471 769</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>188 735 453</u>	<u>196 145 621</u>

Oslo, 28.03.2023
Styret i Vækerøveien 3 AS

Anders Vedal
Styreleder

Ole K. Vedal
Styremedlem

Stine Stenseth
Daglig leder



Vækerøveien 3 AS

Kontantstrømoppstilling

(Alle beløp i 1 000 kroner)	2022	2021
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter		
Resultat før skattekostnad	-226 841	20 934 204
Periodens betalte skatt	-212 805	-39 775
Ordinære avskrivninger	6 334 739	-14 749 849
Endring i kundefordringer	739 165	-1 145 564
Endring i leverandørgjeld	499 989	-204 841
Endring i andre tidsavgrensingsposter	-7 511 494	-15 994 215
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	-377 247	-11 200 040
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter		
Innbetalinger ved salg av varige driftsmidler	0	70 000
Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	-685 179	-406 405
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-685 179	-336 405
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter		
Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld	-7 200 000	-9 000 000
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	-7 200 000	-9 000 000
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter	-8 262 426	-20 536 446
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. begynnelse	38 360 300	58 896 746
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. slutt	30 097 874	38 360 300



Vækerøveien 3 AS

Noter

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven av 1998 og god regnskapsskikk.

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.



Note 1 Transaksjoner med nærstående parter

Resultatførte transaksjoner mot nærstående parter	2022	2021
Leieinntekter	7 800	7 537
Annen driftskostnad	422	452
Renteinntekt fra selskap i samme konsern	563	68
Rentekostnader fra selskap i samme konsern	0	0

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	2022	2021
Foretak i samme konsern	444	856
Sum	444	856

Kortsiktige fordringer	2022	2021
Andre kortsiktige fordringer mot selskap i samme konsern	20 630	15 068
Sum	20 630	15 068

Kortsiktig gjeld	2022	2021
Leverandørgjeld til selskap i samme konsern	0	55
Sum	0	55

Alle inn- og utlån mot selskaper i samme konsern forrentes med markedsrente. Sikkerhetsstillelser og avdragsplaner fastsettes for øvrig etter vilkår som er markedsmessige. Selskapet har utlån til selskap i samme konsern.

(Alle beløp i 1000 kroner)

Note 2 Driftsinntekter

	2022	2021
Leieinntekter	13 076	12 635

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



Note 3 Varige driftsmidler

	Tomt	Bygg og teknisk anlegg	Inventar og kunst	Prosjekt i arbeid	Totalt
Anskaffelseskost 01.01.2022	18 243	163 400	6 621	0	188 265
Tilgang	0	440	0	245	685
Avgang	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost 31.12.2022	18 243	163 841	6 621	245	188 950
Akkumulerte avskrivninger 01.01.2022	0	-44 943	-2 880	0	-47 823
Avgang	0	0	0	0	0
Årets avskrivninger	0	-5 711	-624	0	-6 335
Akkumulert avskrivning 31.12.2022	0	-50 653	-3 504	0	-54 158
Bokført verdi per 31.12.2022	18 243	113 187	3 117	245	134 792

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

Avskrivningsplanen for tekniske installasjoner ble endret fra 10 år til 20 år i 2021. Endringen ble regnskapsmessig behandlet som estimatendring etter Regnskapsloven § 4-2, og tidligere perioders for høye avskrivninger på samlet tross 21 ble resultatført som negative avskrivninger i 2021.

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	2022	2021
Revisjon	29	0
Skatterådgiving	0	0
Andre tjenester	0	0
Sum godtgjørelse til revisor	29	0

Revisjonshonoraret er eks. merverdiavgift.

Note 5 Langsiktige og kortsiktige gjeld

Langsiktig gjeld	2022	2021
Gjeld til kredittinstitusjoner	163 800	171 000
Sum langsiktig gjeld	163 800	171 000

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.



Balansført verdi av eiendeler stilt som sikkerhet	2022	2021
Tomt, bygninger og annen fast eiendom	131 675	136 700
Sum eiendeler	131 675	136 700

For å motvirke risiko for renteendringer på lånet, som har flytende rente, har selskapet en renteswap som sikrer en gjeld på 50,7 mill. Renteswapen er regnskapsmessig behandlet som kontantstrømsikring, som innebærer at løpende rente på sikringsinstrument bokføres i samme periode som rente på sikringsobjekt. Det er derfor ikke bokført noen urealisert verdiendring på sikringsinstrumentet. Renteswap utløper februar 2023.

Økonomiske effekter av renteswapen	2022	2021
Resultatførte rentekostnader på renteswap	1 552	1 920
Ikke balansført urealisert verdi per 31. desember	-119	-4 586

Note 6 Skatt

Skattekostnaden fremkommer slik:	2022	2021
Årets regnskapsmessige resultat før skatt	-227	20 934
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	1 549	-19 967
Årets skattegrunnlag	1 322	967

Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	291	213
Sum betalbar skatt i balansen	291	213

Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	291	213
Endring i utsatt skatt	-341	4 393
Skattekostnad ordinært resultat	-50	4 606

Oversikt midlertidige forskjeller pr 31.12	2022	2021	Endring
Driftsmidler	5 275	6 932	1 656
Gevinst – og tapskonto	-429	-536	-107
Netto midlertidige forskjeller	4 847	6 396	1 549

Grunnlag for beregning av utsatt skatt	4 847	6 396	1 549
---	--------------	--------------	--------------

Utsatt skatt (22 %)	1 066	1 407	341
----------------------------	--------------	--------------	------------

Beregning av effektiv skattesats	2022	2021
Resultat før skatt	-227	20 934
Beregnet skatt av resultat før skatt	-50	4 606
Sum	-50	4 606
Effektiv skattesats	22,0 %	22,0 %



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. 31.12.2022	Antall	Eierandel	Stemmeandel
Vedal AS	12 000	100 %	100 %

Note 8 Egenkapital

	Aksjekapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital pr. 01.01.2022	12 000	10 674	22 674
Årets resultat	0	-177	-177
Egenkapital pr. 31.12.2022	12 000	10 497	22 497