



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 927 829 959  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: VANNVERKET AS  
Forretningsadresse: Fridtjof Nansens vei 5B  
0369 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Christian Kaas  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.04.2024

### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 25.07.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	1		
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2		
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	2		
Annen driftskostnad		72 115	49 486
<b>Sum kostnader</b>		<b>72 115</b>	<b>49 486</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-72 115</b>	<b>-49 486</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt			614
<b>Sum finansinntekter</b>			<b>614</b>
Annen rentekostnad		2 028 989	838 232
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>2 028 989</b>	<b>838 232</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-2 028 989</b>	<b>-837 618</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-2 101 104</b>	<b>-887 105</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-2 101 104</b>	<b>-887 105</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-2 101 104</b>	<b>-887 105</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-2 101 104</b>	<b>-887 105</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-2 101 104</b>	<b>-887 105</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap		-2 101 104	-887 105
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-2 101 104</b>	<b>-887 105</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	2		
<b>Sum varige driftsmidler</b>	2		
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Sum varer</b>	2	<b>23 907 845</b>	<b>15 105 990</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		86 306	
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>86 306</b>	
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>23 994 151</b>	<b>15 105 990</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>23 994 151</b>	<b>15 105 990</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital		30 000	30 000
Annen innskutt egenkapital		-13 008	-13 008
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>16 993</b>	<b>16 993</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	3		
Udekket tap		3 103 586	1 002 482
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-3 103 586</b>	<b>-1 002 482</b>



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-3 086 594</b>	<b>-985 490</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Konvertible lån	4		
Obligasjonslån	4		
Gjeld til kredittinstitusjoner	2, 4	17 982 365	8 545 741
Langsiktig konserngjeld	4		
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>4</b>	<b>17 982 365</b>	<b>8 545 741</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>17 982 365</b>	<b>8 545 741</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		207 849	1 056 379
Kortsiktig konserngjeld	4	7 610 530	6 487 552
Annen kortsiktig gjeld		1 280 000	1 807
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>9 098 380</b>	<b>7 545 738</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>27 080 745</b>	<b>16 091 479</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>23 994 151</b>	<b>15 105 990</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 351921

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 927 829 959  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: VANNVERKET AS  
Forretningsadresse: Fridtjof Nansens vei 5B  
0369 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

#### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

#### Regnskapsregler

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

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Christian Kaas  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.04.2024

#### Revisjon

Selskapet har besluttet at årsregnskapet  
ikke skal revideres: Ja

#### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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

Brønnøysundregistrene, 10.04.2024



Organisasjonsnr: 927 829 959  
VANNVERKET AS

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	1		
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2		
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	2		
Annen driftskostnad		72 115	49 486
<b>Sum kostnader</b>		<b>72 115</b>	<b>49 486</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-72 115</b>	<b>-49 486</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt			614
<b>Sum finansinntekter</b>			<b>614</b>
Annen rentekostnad		2 028 989	838 232
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>2 028 989</b>	<b>838 232</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-2 028 989</b>	<b>-837 618</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-2 101 104</b>	<b>-887 105</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-2 101 104</b>	<b>-887 105</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-2 101 104</b>	<b>-887 105</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-2 101 104</b>	<b>-887 105</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-2 101 104</b>	<b>-887 105</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap		-2 101 104	-887 105
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-2 101 104</b>	<b>-887 105</b>



Organisasjonsnr: 927 829 959  
VANNVERKET AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Driftsløsøre, inventar o. a. utstyr	2		
Sum varige driftsmidler	2		
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer	2	23 907 845	15 105 990
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o. l.		86 306	
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		86 306	
Sum omløpsmidler		23 994 151	15 105 990
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>23 994 151</b>	<b>15 105 990</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital		30 000	30 000
Annen innskutt egenkapital		-13 008	-13 008
Sum innskutt egenkapital		16 993	16 993
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	3		
Udekket tap		3 103 586	1 002 482
Sum opptjent egenkapital		-3 103 586	-1 002 482
Sum egenkapital		-3 086 594	-985 490
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Konvertible lån	4		
Obligasjonslån	4		
Gjeld til kredittinstitusjoner	2, 4	17 982 365	8 545 741



Langsiktig konserngjeld	4		
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>4</b>	<b>17 982 365</b>	<b>8 545 741</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>17 982 365</b>	<b>8 545 741</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		207 849	1 056 379
Kortsiktig konserngjeld	4	7 610 530	6 487 552
Annen kortsiktig gjeld		1 280 000	1 807
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>9 098 380</b>	<b>7 545 738</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>27 080 745</b>	<b>16 091 479</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>23 994 151</b>	<b>15 105 990</b>



Organisasjonsnr: 927 829 959  
VANNVERKET AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

## Note

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

## Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

## Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.



# Årsregnskap 2023

## Vannverket AS

Resultatregnskap  
Balanse  
Noter til regnskapet



Org.nr.: 927 829 959



## RESULTATREGNSKAP

### VANNVERKET AS

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2023	2022
Annen driftskostnad		72 115	49 486
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>72 115</b>	<b>49 486</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-72 115</b>	<b>-49 486</b>
<b>FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER</b>			
Annen renteinntekt		0	614
Annen rentekostnad		2 028 989	838 232
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>-2 028 989</b>	<b>-837 618</b>
Resultat før skattekostnad		-2 101 104	-887 105
<b>Årsresultat</b>		<b>-2 101 104</b>	<b>-887 105</b>
<b>OVERFØRINGER</b>			
Overført til udekket tap		2 101 104	887 105
<b>Sum overføringer</b>		<b>-2 101 104</b>	<b>-887 105</b>



## BALANSE

### VANNVERKET AS

EIENDELER	Note	2023	2022
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Anlegg under utførelse	2	23 907 845	15 105 990
<b>INVESTERINGER</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		86 306	0
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>23 994 151</b>	<b>15 105 990</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>23 994 151</b>	<b>15 105 990</b>



### BALANSE

#### VANNVERKET AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2023	2022
<strong>EGENKAPITAL</strong>			
<strong>INNSKUTT EGENKAPITAL</strong>			
Aksjekapital		30 000	30 000
Annen innskutt egenkapital		-13 008	-13 008
<strong>Sum innskutt egenkapital</strong>		<strong>16 993</strong>	<strong>16 993</strong>
<strong>OPPTJENT EGENKAPITAL</strong>			
Udekket tap		-3 103 586	-1 002 482
<strong>Sum opptjent egenkapital</strong>		<strong>-3 103 586</strong>	<strong>-1 002 482</strong>
<strong>Sum egenkapital</strong>		<strong>-3 086 594</strong>	<strong>-985 490</strong>
<strong>GJELD</strong>			
<strong>ANNEN LANGSIKTIG GJELD</strong>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	2, 4	17 982 365	8 545 741
<strong>Sum annen langsiktig gjeld</strong>	<strong>4</strong>	<strong>17 982 365</strong>	<strong>8 545 741</strong>
<strong>KORTSIKTIG GJELD</strong>			
Leverandørgjeld		207 849	1 056 379
Gjeld til aksjonærer	4	7 610 530	6 487 552
Annen kortsiktig gjeld		1 280 000	1 807
<strong>Sum kortsiktig gjeld</strong>		<strong>9 098 380</strong>	<strong>7 545 738</strong>
<strong>Sum gjeld</strong>		<strong>27 080 745</strong>	<strong>16 091 479</strong>
<strong>Sum egenkapital og gjeld</strong>		<strong>23 994 151</strong>	<strong>15 105 990</strong>

Styret i Vannverket AS

Stian Magelssen  
styreleder

Christian Kaas  
styremedlem



## Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

## 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 reverseres i samme periode er utlignet og nettoført.

## KLASSIFISERING OG VURDERING AV OMLØPSMIDLER

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 virkelig verdi.

## VARER

Varer er vurdert til det laveste av anskaffelseskost og netto salgsverdi.

## Note 1 Lønnskostnader

Vannverket AS har ikke hatt lønns- eller personalkostnader i 2023 og det foreligger heller ingen slike forpliktelser.

## Note 2 Anlegg under utførelse

	<b>Sum</b>
Anskaffelseskost pr 01.01.2023	15 105 990
Utviklingskostnader i 2023	8 801 855
<b>Bokført verdi 31.12.23 Anlegg under utførelse</b>	<b>23 907 845</b>

Utviklingseiendom i Vannverksveien 49 A-C, 1440 Drøbak  
Eiendommen er stillet som sikkerhet for selskapets gjeld i Romerike Sparebank

## Note 3 Fortsatt drift

Styrets arbeid i 2023 har i hovedsak bestått av å videreutvikle eiendom for salg.

Vannverket AS har en bokført negativ egenkapital, men styret mener at reell egenkapital er positiv da det er merverdier i selskapets bokførte eiendeler.

Negativ egenkapital er finansiert med innlån fra eiere, og driften av selskapet synes således ikke å medføre risiko for tap for kreditorene og grunnlag for fortsatt drift er tilstede.



## Note 4 Fordringer og gjeld

### Gjeld som forfaller mer enn fem år etter regnskapsårets slutt

	2023	2022
Gjeld til kredittinstitusjoner	17 982 365	8 545 741
<b>Sum</b>	<b>17 982 365</b>	<b>8 545 741</b>

### Annen gjeld

Gjeld til aksjonær Christiania Utvikling AS	5 555 947	5 165 044
Gjeld til aksjonær Stima AS	2 054 583	1 322 508
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>7 610 530</b>	<b>6 487 552</b>

Lån til aksjonær er renteberegnet med 6% rente.

Sum rente til aksjonærer utgjør i 2023 kr 390 903