



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 922 585 962  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: VINKELGÅRDEN EIENDOMSINVEST AS  
Forretningsadresse: Nils Hansens vei 7  
0667 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: Knut Herman Ihlen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.05.2024

### 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, 27.06.2025



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Leieinntekter		18 798 856	17 608 900
<b>Sum inntekter</b>		<b>18 798 856</b>	<b>17 608 900</b>
<b>Kostnader</b>			
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	5 430 280	5 430 280
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	42 930 098	18 396 853
Annen driftskostnad		1 246 064	992 127
<b>Sum kostnader</b>		<b>49 606 442</b>	<b>24 819 261</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-30 807 586</b>	<b>-7 210 361</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		479 441	317 657
Annen renteinntekt		358 149	
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>837 590</b>	<b>317 657</b>
Annen rentekostnad	4	8 458 125	8 458 125
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>8 458 125</b>	<b>8 458 125</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-7 620 535</b>	<b>-8 140 468</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-38 428 120</b>	<b>-15 350 828</b>
Skattekostnad på resultat	5	4 451 473	-3 377 182
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-42 879 593</b>	<b>-11 973 646</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-42 879 593</b>	<b>-11 973 646</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-42 879 593</b>	<b>-11 973 646</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-42 879 593</b>	<b>-11 973 646</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Ordinært utbytte	6	15 100 000	
Udekket tap	6, 6	16 083 190	-11 973 646



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Overført fra overkurs	6	-74 062 783	
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-42 879 593</b>	<b>-11 973 646</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	5		4 451 473
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>			<b>4 451 473</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3	287 500 000	335 859 384
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>287 500 000</b>	<b>335 859 384</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Lån til foretak i samme konsern	6	14 462 859	13 633 418
Tilretteleggingshonorar obligasjonsfinansiering		166 234	498 704
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>14 629 094</b>	<b>14 132 122</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>302 129 094</b>	<b>354 442 979</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	4		7 001
Andre kortsiktige fordringer		137 678	92 967
<b>Sum fordringer</b>		<b>137 678</b>	<b>99 968</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		15 904 892	6 382 335
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>15 904 892</b>	<b>6 382 335</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>16 042 571</b>	<b>6 482 304</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>318 171 665</b>	<b>360 925 283</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	6, 7	1 500 000	1 500 000
Overkurs	6	53 441 647	127 504 430
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>54 941 647</b>	<b>129 004 430</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap	6		16 083 190
<b>Sum opptjent egenkapital</b>			<b>-16 083 190</b>
<b>Sum egenkapital</b>	8	<b>54 941 647</b>	<b>112 921 240</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Obligasjonslån	4		243 750 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>			<b>243 750 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>243 750 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Obligasjonslån	4	243 750 000	
Leverandørgjeld		105 680	1 485
Utbytte	6	15 100 000	
Annen kortsiktig gjeld		4 274 338	4 252 557
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>263 230 017</b>	<b>4 254 042</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>263 230 017</b>	<b>248 004 042</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>318 171 664</b>	<b>360 925 282</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 441941

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 922 585 962  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: VINKELGÅRDEN EIENDOMSINVEST AS  
Forretningsadresse: c/o DNB Markets, IBD, Real Estate  
Dronning Eufemias gate 30  
0191 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: Knut Herman Ihlen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.05.2024

#### Revisjon

Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern  
autorisert regnskapsfører: Ja  
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 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, 27.05.2024



Organisasjonsnr: 922 585 962  
VINKELGÅRDEN EIENDOMSINVEST AS

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Leieinntekter		18 798 856	17 608 900
<b>Sum inntekter</b>		<b>18 798 856</b>	<b>17 608 900</b>
<b>Kostnader</b>			
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	5 430 280	5 430 280
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	42 930 098	18 396 853
Annen driftskostnad		1 246 064	992 127
<b>Sum kostnader</b>		<b>49 606 442</b>	<b>24 819 261</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-30 807 586</b>	<b>-7 210 361</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		479 441	317 657
Annen renteinntekt		358 149	
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>837 590</b>	<b>317 657</b>
Annen rentekostnad	4	8 458 125	8 458 125
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>8 458 125</b>	<b>8 458 125</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-7 620 535</b>	<b>-8 140 468</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
Skattekostnad på resultat	5	-38 428 120	-15 350 828
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>4 451 473</b>	<b>-3 377 182</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-42 879 593</b>	<b>-11 973 646</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-42 879 593</b>	<b>-11 973 646</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-42 879 593</b>	<b>-11 973 646</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Ordinært utbytte	6	15 100 000	
Udekket tap	6, 6	16 083 190	-11 973 646
Overført fra overkurs	6	-74 062 783	
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-42 879 593</b>	<b>-11 973 646</b>





Organisasjonsnr: 922 585 962  
VINKELGÅRDEN EIENDOMSINVEST AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
--------------	------	------	------

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler

##### Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel	5		4 451 473
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>			<b>4 451 473</b>

##### Varige driftsmidler

Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3	287 500 000	335 859 384
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>287 500 000</b>	<b>335 859 384</b>

##### Finansielle anleggsmidler

Lån til foretak i samme konsern	6	14 462 859	13 633 418
Tilretteleggingshonorar obligasjonsfinansiering		166 234	498 704
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>14 629 094</b>	<b>14 132 122</b>

<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>302 129 094</b>	<b>354 442 979</b>
--------------------------	--	--------------------	--------------------

#### Omløpsmidler

##### Varer

##### Fordringer

Kundefordringer	4		7 001
Andre kortsiktige fordringer		137 678	92 967
<b>Sum fordringer</b>		<b>137 678</b>	<b>99 968</b>

##### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o. l.		15 904 892	6 382 335
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>15 904 892</b>	<b>6 382 335</b>

<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>16 042 571</b>	<b>6 482 304</b>
-------------------------	--	-------------------	------------------

<b>SUM EIENDELER</b>		<b>318 171 665</b>	<b>360 925 283</b>
----------------------	--	--------------------	--------------------

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

##### Innskutt egenkapital

Aksjekapital	6, 7	1 500 000	1 500 000
Overkurs	6	53 441 647	127 504 430



<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>54 941 647</b>	<b>129 004 430</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap	6		16 083 190
<b>Sum opptjent egenkapital</b>			<b>-16 083 190</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>8</b>	<b>54 941 647</b>	<b>112 921 240</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Obligasjonslån	4		243 750 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>			<b>243 750 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>243 750 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Obligasjonslån	4	243 750 000	
Leverandørgjeld		105 680	1 485
Utbytte	6	15 100 000	
Annen kortsiktig gjeld		4 274 338	4 252 557
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>263 230 017</b>	<b>4 254 042</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>263 230 017</b>	<b>248 004 042</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>318 171 664</b>	<b>360 925 282</b>



Organisasjonsnr: 922 585 962  
VINKELGÅRDEN EIENDOMSINVEST 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.



BDO AS  
Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vika  
0121 Oslo

## Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Vinkelgården Eiendomsinvest AS

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Vinkelgården Eiendomsinvest AS.

#### Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2023
- Resultatregnskap for 2023
- 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 2023 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

Alexander Bronken  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 8FIV7-OMHHB-D5S56-UWWTF-BEFL-ONEPN



# 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."

## Bronken, Alexander

Statsautorisert revisor

Serienummer: no\_bankid:9578-5995-4-757407

IP: 188.95.xxx.xxx

2024-05-23 17:05:45 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 8FIV7-OMHHB-D5S56-UWWTF-BEFL-ONEPN

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>



# Årsregnskap 2023

## Vinkelgården Eiendomsinvest AS

Org.nr.: 922 585 962

UTARBEIDET AV:





### Vinkelgården Eiendomsinvest AS

### Resultatregnskap

	Note	2023	2022
<b>Driftsinntekter</b>			
Leieinntekter		18 798 856	17 608 900
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>18 798 856</b>	<b>17 608 900</b>
<b>Driftskostnader</b>			
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	5 430 280	5 430 280
Nedskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	42 930 098	18 396 853
Annen driftskostnad		1 246 064	992 127
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>49 606 442</b>	<b>24 819 261</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-30 807 586</b>	<b>-7 210 361</b>
<b>Finansposter</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		479 441	317 657
Annen renteinntekt		358 149	0
Annen rentekostnad	4	8 458 125	8 458 125
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>-7 620 535</b>	<b>-8 140 468</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-38 428 120</b>	<b>-15 350 828</b>
Skattekostnad på resultat	5	4 451 473	-3 377 182
<b>Resultat</b>		<b>-42 879 593</b>	<b>-11 973 646</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-42 879 593</b>	<b>-11 973 646</b>
<b>Overføringer</b>			
Avsatt til dekning av tidligere udekket tap	6	16 083 190	0
Avsatt til utbytte	6	15 100 000	0
Overført til udekket tap	6	0	-11 973 646
Overført fra overkurs	6	-74 062 783	0
<b>Sum overføringer</b>		<b>-42 879 593</b>	<b>-11 973 646</b>



### Vinkelgården Eiendomsinvest AS

### Balanse

Eiendeler	Note	2023	2022
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	5	0	4 451 473
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>0</b>	<b>4 451 473</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3	287 500 000	335 859 384
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>287 500 000</b>	<b>335 859 384</b>
<b>Finansielle driftsmidler</b>			
Lån til foretak i samme konsern	6	14 462 859	13 633 418
Tilretteleggingshonorar obligasjonsfinansiering		166 234	498 704
<b>Sum finansielle driftsmidler</b>		<b>14 629 094</b>	<b>14 132 122</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>302 129 094</b>	<b>354 442 979</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	4	0	7 001
Andre kortsiktige fordringer		137 678	92 967
<b>Sum fordringer</b>		<b>137 678</b>	<b>99 968</b>
Bankinnskudd, kontanter o.l.		15 904 892	6 382 335
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>16 042 571</b>	<b>6 482 304</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>318 171 664</b>	<b>360 925 282</b>



### Vinkelgården Eiendomsinvest AS

### Balanse

Egenkapital og gjeld	Note	2023	2022
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	6, 7	1 500 000	1 500 000
Overkurs	6	53 441 647	127 504 430
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>54 941 647</b>	<b>129 004 430</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap	6	0	-16 083 190
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>-16 083 190</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>8</b>	<b>54 941 647</b>	<b>112 921 240</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Obligasjonslån	4	0	243 750 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>243 750 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Obligasjonslån	4	243 750 000	0
Leverandørgjeld		105 680	1 485
Utbytte	6	15 100 000	0
Annen kortsiktig gjeld		4 274 338	4 252 557
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>263 230 017</b>	<b>4 254 042</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>263 230 017</b>	<b>248 004 042</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>318 171 664</b>	<b>360 925 282</b>

Oslo, 15. mai 2024,

\_\_\_\_\_  
Halvard Lauglo Øye  
styreleder

\_\_\_\_\_  
Espen Andreas Pay  
styremedlem

\_\_\_\_\_  
Harald Niclas Tøsti  
styremedlem

\_\_\_\_\_  
Per Wilhelm Johnsen  
styremedlem



## Vinkelgården Eiendomsinvest AS

Noter 2023

### Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak. Unntaksreglene for små foretak er brukt for de fleste poster hvor det foreligger valgadgang.

#### Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk klassifiseres som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen ett år er klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er tilsvarende kriterier lagt til grunn.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på opptakstidspunktet.

Enkelte poster er vurdert etter andre prinsipper som det redegjøres for nedenfor.

#### Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlets forventede økonomiske levetid. Vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader. Påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmiddelets kostpris og avskrives i takt med det aktuelle driftsmidlet. Varige driftsmidler nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som forventes ikke å være forbigående.

#### 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 av de enkelte fordringene.

#### Driftsinntekter

Leieinntekter opptjenes og resultatføres i takt med utleieperioden.

#### 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 skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret.

Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført.

Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne vil bli nyttiggjort.

### Note 2 Lønnskostnader

Det er ingen ansatte i selskapet.



## Vinkelgården Eiendomsinvest AS

Noter 2023

### Note 3 Varige driftsmidler

	Tomt	Bygninger	Teknisk	Aktivert prosjekt	SUM
Anskaffelseskost 01.01	150 926 806	147 071 061	79 191 388	1 159 383	378 348 638
Tilgang	0	0	0	0	0
Aktiverte kostnader	0	0	0	994	994
Avgang	0	0	0	0	0
<b>Anskaffelseskost 31.12</b>	<b>150 926 806</b>	<b>147 071 061</b>	<b>79 191 387</b>	<b>1 160 377</b>	<b>378 349 631</b>
					0
Akk. avskrivninger 31.12	0	6 619 160	17 820 706	0	24 439 865
Akk. nedskrivninger 31.12	66 409 766			0	66 409 766
<b>Balanseført verdi pr. 31.12</b>	<b>84 517 040</b>	<b>140 451 901</b>	<b>61 370 681</b>	<b>1 160 377</b>	<b>287 500 000</b>
Årets avskrivninger	0	1 470 711	3 959 569	0	5 430 280
Årets nedskrivning	42 930 098			0	42 930 098
Avskrivningssats	0	1 %	5 %	0	0
Avskrivningsmetode	Ingen	Linær	Linær	Ingen	

### Note 4 Pantstillelser, garantier og gjeld

	2023	2022
<b>Spesifikasjon av gjeld</b>		
Obligasjonslån - forfall 30.06.2024	243 750 000	243 750 000
<b>Sum</b>	<b>243 750 000</b>	<b>243 750 000</b>

Gjeld som er sikret ved pant utgjør kr 243 750 000. Balanseført verdi av den pantsatte eiendommen utgjør kr 287 500 000.

Det er i tillegg pant i selskapets kundefordringer, per 31.12.2023 var balanseført verdi av kundefordringene kr 0.

Basert på verdsettelsen av eiendommen i regnskapet er selskapet i brudd på LTV covenant etter låneavtale med obligasjonseier. Det er i låneavtalen forutsatt at LTV ikke skal overstige 75 %. Per 31.12.2023 utgjør LTV etter låneavtalens beregninger 80,71 %. Dette forholdet er meddelt obligasjonseier.

Obligasjonseier har bekreftet at de ikke vil erklære mislighold av låneavtalen før hovedforfall 1. juli 2024, forutsatt at eiendommen selges slik dette er redegjort for i note under fortsatt drift.

### Note 5 Skatt

Fordeling av skattekostnaden:

	2023	2022
Betalbar skatt	0	0
Endring utsatt skatt	4 451 473	-3 377 182
<b>Skattekostnad</b>	<b>4 451 473</b>	<b>-3 377 182</b>

Skattesats ved beregning av betalbar skatt 22 % 22 %



## Vinkelgården Eiendomsinvest AS

Noter 2023

### Note 5 Skatt, forts

	2023	2022
Regnskapsmessig resultat før skatt	-38 428 120	-15 350 828
Permanente forskjeller	0	0
Endring midlertidige forskjeller	40 784 402	15 618 522
Anvendt underskudd til fremføring	-2 356 281	-267 694
<b>Skattepliktig resultat</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### Midlertidige forskjeller

	2023	2022
Driftsmidler	-44 284 876	-3 832 944
Fordringer	166 234	498 704
Underskudd til fremføring	-14 543 445	-16 899 727
<b>Grunnlag utsatt skatt</b>	<b>-58 662 087</b>	<b>-20 233 967</b>
Som forskjeller som ikke inngår i beregning av utsatt skattefordel	58 662 087	0
<b>Netto grunnlag utsatt skatt</b>	<b>0</b>	<b>-20 233 967</b>
<b>Netto utsatt skattefordel (-)/forpliktelse (+)</b>	<b>0</b>	<b>-4 451 473</b>

Skattesats ved beregning av utsatt skattefordel-/forpliktelse 22 % 22 %

### Note 6 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Udekket tap	Sum
Egenkapital 01.01.	1 500 000	127 504 430	-16 083 190	112 921 240
Til dekning av tidligere års tap	0	-16 083 190	16 083 190	0
Utbytte	0	-15 100 000	0	-15 100 000
Årets resultat	0	-42 879 593	0	-42 879 593
<b>Egenkapital 31.12.</b>	<b>1 500 000</b>	<b>53 441 647</b>	<b>0</b>	<b>54 941 647</b>

Utbyttet på 15 100 000 skal motregnes fordring på selskap i samme konsern, slik at likviditetseffekten for Vinkelgården Eiendomsinvest AS blir tilnærmet 0.

### Note 7 Antall aksjer, aksjeeiere m.v

Aksjekapital	Antall	Pålydende	Balanseført
Ordinære aksjer	30 000	50	1 500 000

Alle aksjene gir samme rettigheter i selskapet.  
Selskapet hadde 1 aksjonær pr. 31.12.23.

Aksjonærer	Antall aksjer	Eierandel
Vinkelgården Invest AS	30 000	100,0 %
<b>Totalt antall aksjer</b>	<b>30 000</b>	<b>100,0 %</b>

Alle selskapets styremedlemmer representerer aksjonærer i selskapets morselskap,



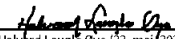
## Vinkelgården Eiendomsinvest AS


Noter 2023


---

### Note 8                      Fortsatt drift

Etter en strukturert salgsprosess er det signert kjøpekontrakt den 15.05.24 for salg av selskapet på et nivå tilstrekkelig til å kunne innfri obligasjonslånet per hovedforfall 01.07.24 og derigjennom sikre videre drift. Oppgjør og overtagelse er avtalt til 27.06.24.

**Signatur:**   
Halvord Lauglo Øye (23. mai 2024 11:17 GMT+2)  
**E-post:** halvaoey@online.no

**Signatur:**   
**E-post:** espen@pay.no

**Signatur:**   
**E-post:** per.wilhelm@pwje.no

**Signatur:**   
Harald Tosti (22. mai. 2024 08:51 GMT+2)  
**E-post:** harald.tosti@gmail.com