



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 926 364 464
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: VINTERHAGEN EIENDOM AS
Forretningsadresse: Tollbugata 115
3041 DRAMMEN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: 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: Jon Einar Melbye
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.05.2024

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, 27.07.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Annen driftskostnad		88 808	49 632
Sum kostnader		88 808	49 632
Driftsresultat		-88 808	-49 632
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i annet foretak i samme konsern		2 071 722	701 047
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		425 237	95 018
Annen renteinntekt		352	310
Sum finansinntekter		2 497 311	796 375
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler		2 300 000	
Rentekostnad til foretak i samme konsern		1 176 629	211 929
Annen rentekostnad		2 449 272	528 692
Sum finanskostnader		5 925 901	740 621
Netto finans		-3 428 590	55 754
Ordinært resultat før skattekostnad		-3 517 398	6 122
Skattekostnad på resultat	2		
Ordinært resultat etter skattekostnad		-3 517 398	6 122
Årsresultat		-3 517 398	6 122
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-3 517 398	6 122
Totalresultat		-3 517 398	6 122
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		-3 517 398	6 122
Sum overføringer og disponeringer		-3 517 398	6 122



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	2		
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	3	52 176 405	54 444 227
Lån til foretak i samme konsern	4	7 930 185	10 636 397
Sum finansielle anleggsmidler		60 106 591	65 080 624
Sum anleggsmidler		60 106 591	65 080 624
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Konsernfordringer	4	2 071 722	701 047
Sum fordringer		2 071 722	701 047
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		150 727	85 660
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		150 727	85 660
Sum omløpsmidler		2 222 449	786 707
SUM EIENDELER		62 329 040	65 867 331
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital		30 000	30 000
Annen innskutt egenkapital		28 481 625	
Sum innskutt egenkapital		28 511 625	30 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital			
Udekket tap		3 517 398	
Sum opptjent egenkapital		-3 517 398	
Sum egenkapital		24 994 227	30 000
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	2		
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	3, 4	30 299 000	31 000 000
Langsiktig konserngjeld	4	1 344 896	22 677 934
Øvrig langsiktig gjeld	4	5 276 128	11 691 472
Sum annen langsiktig gjeld		36 920 024	65 369 406
Sum langsiktig gjeld		36 920 024	65 369 406
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 301	79 702
Betalbar skatt	2		
Annen kortsiktig gjeld		413 488	388 223
Sum kortsiktig gjeld		414 789	467 925
Sum gjeld		37 334 813	65 837 330
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		62 329 040	65 867 331



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 634737

Enheten

Organisasjonsnummer: 926 364 464
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: VINTERHAGEN EIENDOM AS
Forretningsadresse: Tollbugata 115
3041 DRAMMEN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: 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: Jon Einar Melbye
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.05.2024

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, 16.07.2024

Brønnøysundregistrene
Postadresse: Postboks 900, 8910 Brønnøysund
Telefon: 75 00 75 00
E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no
Organisasjonsnummer: 974 760 673



Organisasjonsnr: 926 364 464
VINTERHAGEN EIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Annen driftskostnad		88 808	49 632
Sum kostnader		88 808	49 632
Driftsresultat		-88 808	-49 632
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i annet foretak i samme konsern		2 071 722	701 047
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		425 237	95 018
Annen renteinntekt		352	310
Sum finansinntekter		2 497 311	796 375
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler		2 300 000	
Rentekostnad til foretak i samme konsern		1 176 629	211 929
Annen rentekostnad		2 449 272	528 692
Sum finanskostnader		5 925 901	740 621
Netto finans		-3 428 590	55 754
Ordinært resultat før skattekostnad		-3 517 398	6 122
Skattekostnad på resultat	2		
Ordinært resultat etter skattekostnad		-3 517 398	6 122
Årsresultat		-3 517 398	6 122
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-3 517 398	6 122
Totalresultat		-3 517 398	6 122
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		-3 517 398	6 122
Sum overføringer og disponeringer		-3 517 398	6 122



Organisasjonsnr: 926 364 464
VINTERHAGEN EIENDOM AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	2		
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	3	52 176 405	54 444 227
Lån til foretak i samme konsern	4	7 930 185	10 636 397
Sum finansielle anleggsmidler		60 106 591	65 080 624
Sum anleggsmidler		60 106 591	65 080 624
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Konsernfordringer	4	2 071 722	701 047
Sum fordringer		2 071 722	701 047
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o. l.		150 727	85 660
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		150 727	85 660
Sum omløpsmidler		2 222 449	786 707
SUM EIENDELER		62 329 040	65 867 331
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital		30 000	30 000
Annen innskutt egenkapital		28 481 625	
Sum innskutt egenkapital		28 511 625	30 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital			
Udekket tap		3 517 398	
Sum opptjent egenkapital		-3 517 398	
Sum egenkapital		24 994 227	30 000



Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	2		
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	3, 4	30 299 000	31 000 000
Langsiktig konserngjeld	4	1 344 896	22 677 934
Øvrig langsiktig gjeld	4	5 276 128	11 691 472
Sum annen langsiktig gjeld		36 920 024	65 369 406
Sum langsiktig gjeld		36 920 024	65 369 406
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 301	79 702
Betalbar skatt	2		
Annen kortsiktig gjeld		413 488	388 223
Sum kortsiktig gjeld		414 789	467 925
Sum gjeld		37 334 813	65 837 330
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		62 329 040	65 867 331



Organisasjonsnr: 926 364 464
VINTERHAGEN EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

1

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
Vinterhagen Eiendom AS



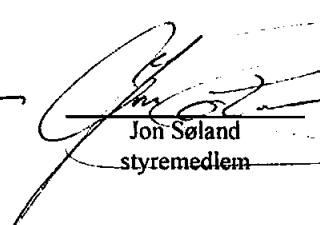


Resultatregnskap			
Vinterhagen Eiendom AS			
Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2023	2022
Annen driftskostnad		88 808	49 632
Sum driftskostnader		88 808	49 632
Driftsresultat		-88 808	-49 632
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i annet foretak i samme konsern		2 071 722	701 047
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		425 237	95 018
Annen renteinntekt		352	310
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler		2 300 000	0
Rentekostnad til foretak i samme konsern		1 176 629	211 929
Annen rentekostnad		2 449 272	528 692
Resultat av finansposter		-3 428 590	55 754
Resultat før skattekostnad		-3 517 398	6 122
Årsresultat		-3 517 398	6 122
Overføringer			
Avsatt til dekning av tidligere udekket tap		0	6 122
Overført til udekket tap		3 517 398	0
Sum overføringer		-3 517 398	6 122



Balanse			
Vinterhagen Eiendom AS			
Eiendeler	Note	2023	2022
Anleggsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i datterselskap	3	52 176 405	54 444 227
Lån til foretak i samme konsern	4	7 930 185	10 636 397
Sum finansielle anleggsmidler		60 106 591	65 080 624
Sum anleggsmidler		60 106 591	65 080 624
Omløpsmidler			
Fordringer			
Konsernfordringer	4	2 071 722	701 047
Sum fordringer		2 071 722	701 047
Bankinnskudd, kontanter o.l.		150 727	85 660
Sum omløpsmidler		2 222 449	786 707
Sum eiendeler		62 329 040	65 867 331



Balanse			
Vinterhagen Eiendom AS			
Egenkapital og gjeld	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital		30 000	30 000
Ikke registrert kapitalforhøyelse		28 481 625	0
Sum innskutt egenkapital		28 511 625	30 000
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		-3 517 398	0
Sum opptjent egenkapital		-3 517 398	0
Sum egenkapital		24 994 227	30 000
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	3, 4	30 299 000	31 000 000
Langsiktig konserngjeld	4	1 344 896	22 677 934
Øvrig langsiktig gjeld	4	5 276 128	11 691 472
Sum annen langsiktig gjeld		36 920 024	65 369 406
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 301	79 702
Annen kortsiktig gjeld		413 488	388 223
Sum kortsiktig gjeld		414 789	467 925
Sum gjeld		37 334 813	65 837 330
Sum egenkapital og gjeld		62 329 040	65 867 331
Drammen 15.05.24 Styret i Vinterhagen Eiendom AS			
 Jon Einar Melbye styreleder	 Kristoffer Brække styremedlem	 Jon Seland styremedlem	
Vinterhagen Eiendom AS		Side 4	



Noter til regnskapet 2023

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak. Det er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder.

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.

Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld

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 året etter balansedagen. For gjeld er analoge kriterier lagt til grunn. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige driftsmidler som har begrenset levetid, avskrives lineært over forventet økonomisk levetid. Anleggsmidler nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld i norske kroner balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Investeringer i andre selskaper

Kostmetoden brukes som prinsipp for investeringer i andre selskaper. Kostprisen økes når midler tilføres ved kapitalutvidelse, eller når det gis konsernbidrag til datterselskap. Mottatte utdelinger resultatføres i utgangspunktet som inntekt. Utbytte/konsernbidrag fra datterselskap regnskapsføres det samme året som datterselskapet avsetter beløpet. Utbytte fra andre selskaper regnskapsføres som finansinntekt når utbyttet er vedtatt. Investeringene blir nedskrevet til virkelig verdi dersom verdifallet ikke er forbigående.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er verdsatt til pålydende.

Skatt

Skattene kostnadsføres når de påløper, dvs. at skattekostnaden er knyttet til det regnskapsmessige resultatet før skatter. Skattekostnaden består av betalbar skatt (skatt på årets skattepliktige inntekt) og endring i (netto) utsatt skatt. Utsatt skatt i balansen beregnes på grunnlag av midlertidige forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier. Årsaken til at utsatt skatt oppstår er ulik periodisering av det regnskapsmessige og det skattemessige resultatet.



Noter til regnskapet 2023

Note 1 Lønnskostnader, ingen ansatte

Vinterhagen Eiendom AS har ikke hatt lønns- eller personalkostnader i 2023 og det foreligger heller ingen slike forpliktelser.
Det er ikke gitt lån/sikkerhetsstillelse til styret.

Note 2 Skatt

Årets skattekostnad	2023	2022
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skattefordel	0	0
Skattekostnad ordinært resultat	0	0
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	-3 517 398	6 122
Permanente forskjeller	2 281 625	0
Anvendelse av fremførbart underskudd	0	-6 122
Skattepliktig inntekt	-1 235 773	0
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	-455 779	-154 230
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	455 779	154 230
Sum betalbar skatt i balansen	0	0

Skatteeffekten av midlertidige forskjeller og underskudd til fremføring som har gitt opphav til utsatt skatt og utsatte skattefordeler, spesifisert på typer av midlertidige forskjeller

	2023	2022	Endring
Akkumulert fremførbart underskudd	-1 235 773	0	1 235 773
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	1 235 773	0	-1 235 773
Utsatt skattefordel / skatt (22 %)	0	0	0

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



Noter til regnskapet 2023

Note 3 Fordringer, gjeld, pantstillelser og garantier m.v

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Fordringer med forfall senere enn ett år	0	0
Gjeld med forfall senere enn fem år		
Gjeld til kredittinstitusjoner	0	0
Gjeld som er sikret ved pant o.l.	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Gjeld til kredittinstitusjoner	30 299 000	31 000 000
Balansført verdi av pantsatte eiendeler	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Aksjer	52 176 405	54 444 227

Særskilte lånevilkår: Låneavtalen med selskapets bankforbindelse forutsetter en belåningsgrad (LTV) innenfor 60 % på konsernnivå.

Note 4 Mellomværende med nærstående selskaper

Fordringer	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Andre langsiktige fordringer	7 930 185	10 438 552
Andre kortsiktige fordringer, konsernbidrag	2 071 722	701 047
Sum fordringer	10 001 907	11 139 598
Gjeld	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Langsiktig gjeld	6 621 024	34 369 406

Datterselskapene har stilt sikkerhet for selskapets eksterne gjeld, jfr. note 3.

Interne transaksjoner i konsernet i år:

Det har ikke skjedd transaksjoner mellom selskapene utover renteberegning som fremkommer i resultatregnskapet.



Til generalforsamlingen i Vinterhagen Eiendom AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Vinterhagen Eiendom AS som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap 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 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 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 regnskap 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>

Gol, 15. mai 2024

Revisor Team AS

Ole Gunnar Gaptjern

Statsautorisert revisor

(elektronisk signert)



Vinterhagen Eiendom AS_Revisjonsberetning 2023

Name	Date
Gaptjern, Ole Gunnar	2024-05-15

Identification

 bankID™ Gaptjern, Ole Gunnar



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))