



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 931 192 833
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: KJØPMANNSGATA 17 AS
Forretningsadresse: Kjøpmannsgata 17
7013 TRONDHEIM

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 31.01.2023 - 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: Silje Hartun Fredriksen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.04.2024

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, 03.08.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		9 440	0
Sum inntekter		9 440	0
Kostnader			
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	45 012	0
Annen driftskostnad	2, 3	27 343	0
Sum kostnader		72 355	0
Driftsresultat		-62 915	0
Finansinntekter og finanskostnader			
Sum finansinntekter		0	0
Annen rentekostnad		173 440	0
Sum finanskostnader		-173 440	0
Netto finans		-173 440	0
Resultat før skattekostnad		-236 355	0
Årsresultat		-236 355	0
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		-236 355	0
Sum overføringer og disponeringer		-236 355	0



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	1	4 806 158	0
Sum varige driftsmidler		4 806 158	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		4 806 158	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Sum fordringer		0	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		11 139	0
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		11 139	0
Sum omløpsmidler		11 139	0
SUM EIENDELER		4 817 297	0

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	4	100 000	0
Overkurs		10 000	0
Annen innskutt egenkapital		-5 570	0
Sum innskutt egenkapital		104 430	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		236 355	0
Sum opptjent egenkapital		-236 355	0
Sum egenkapital	5	-131 925	0
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	4 748 960	0
Langsiktig konserngjeld	6, 7	161 500	0
Sum annen langsiktig gjeld		4 910 460	0
Sum langsiktig gjeld		4 910 460	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		15 858	0
Annen kortsiktig gjeld		22 904	0
Sum kortsiktig gjeld		38 762	0
Sum gjeld		4 949 222	0
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 817 297	0



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 396356

Enheten

Organisasjonsnummer: 931 192 833
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: VIPER AS
Forretningsadresse: c/o IVB Hegbom
Romemyra 42
7091 TILLER

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 31.01.2023 - 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: Silje Hartun Fredriksen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.04.2024

Revisjon

Selskapet har besluttet at årsregnskapet
ikke skal revideres: Ja
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, 06.05.2024

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: 931 192 833
VIPER AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		9 440	0
Sum inntekter		9 440	0
Kostnader			
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	45 012	0
Annen driftskostnad	2, 3	27 343	0
Sum kostnader		72 355	0
Driftsresultat		-62 915	0
Finansinntekter og finanskostnader			
Sum finansinntekter		0	0
Annen rentekostnad		173 440	0
Sum finanskostnader		-173 440	0
Netto finans		-173 440	0
Resultat før skattekostnad		-236 355	0
Årsresultat		-236 355	0
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		-236 355	0
Sum overføringer og disponeringer		-236 355	0



Organisasjonsnr: 931 192 833
VIPER AS

BALANSE

Beløp i: NOK **Note** **2023** **2022**

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	1	4 806 158	0
Sum varige driftsmidler		4 806 158	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		4 806 158	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Sum fordringer		0	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		11 139	0
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		11 139	0
Sum omløpsmidler		11 139	0
SUM EIENDELER		4 817 297	0

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	4	100 000	0
Overkurs		10 000	0
Annen innskutt egenkapital		-5 570	0
Sum innskutt egenkapital		104 430	0
Opptjent egenkapital			



Udekket tap		236 355	0
Sum opptjent egenkapital		-236 355	0
Sum egenkapital	5	-131 925	0
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	4 748 960	0
Langsiktig konserngjeld	6, 7	161 500	0
Sum annen langsiktig gjeld		4 910 460	0
Sum langsiktig gjeld		4 910 460	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		15 858	0
Annen kortsiktig gjeld		22 904	0
Sum kortsiktig gjeld		38 762	0
Sum gjeld		4 949 222	0
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 817 297	0



Organisasjonsnr: 931 192 833
VIPER AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak. Salgsinntekter Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres. Klassifisering og vurdering av balanseposter Anleggsmidler er eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Eiendeler som er knyttet til varekretsløpet er klassifisert som omløpsmidler. Tilsvarende klassifiseres gjeld som kortsiktig hvis gjelden forfaller til betaling innen ett år. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld med unntak av andre avsetninger balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Varige driftsmidler Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlenes levetid dersom de har antatt levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 15 000. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Forøvrig er følgende regnskapsprinsipper anvendt: Forsikret pensjonsforpliktelse er ikke balanseført - kostnaden er lik premien. Leieavtaler er ikke balanseført.

Note

2

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
------------	--------------

Note

1

Varige driftsmidler og immaterielle eiendeler

<u>Tilgang i året</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	4851170.00	0.00
<u>Anskaffelseskost 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	4851170.00	0.00



<u>Samlede av-/nedskrivn.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	45012.00	0.00
<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	4806158.00	0.00
<u>Årets av-/nedskrivn.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	45012.00	0.00

Anskaffelseskost - balanseførte lånekostnader, egentilvirkede anleggsmidler

Goodwill spesifisert for hvert enkelt virksomhetskjøp

Avskrivningsplan for goodwill som er lenger enn fem år - begrunnelse

Mer om varige driftsmidler/immaterielle eiendeler

Note

7

Konsern, tilknyttet selskap m.v.

Investering som regnskapsføres etter egenkapitalmetoden

Konsernregnskap

Virksomheten inngår i konsolideringen til morselskapets konsernregnsk.: Nei

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Datterselskap er utelatt fra konsolideringen: Nei

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
--	--------------	------------------

Annen langsiktig gjeld

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	161500.00	0.00

Kortsiktig gjeld

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Pantstillelse</u>	<u>Beløp</u>
----------------------	--------------



Note

Fordringer

Fordringer som forfaller senere enn ett år etter regnskapsårets slutt

Mer om fordringer

Note

Virkelig verdi og resultatført verdiendr. i perioden, finansielle instrumenter

Mer om finansielle instrumenter

Beskrivelse av finansielle derivater

<u>Beholdning av egne aksjer</u>	<u>Antall</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Andel av aksjek.</u>
----------------------------------	---------------	------------------	-------------------------

Note

6

Gjeld

Gjeld som forfaller til betaling mer enn fem år etter regnskapsårets slutt
3697980.00

Gjeld sikret ved pant eller lignende sikkerhet i eiendeler
4748960.00

Balanseført verdi av de pantsatte eiendeler
4802658.00

Summen av garantiforpliktelser som ikke er regnskapsført

Garantiforpliktelser som er sikret ved pant

Mer om gjeld



VIPER AS
931 192 833

Resultatregnskap

	Note	31.01 - 31.12.2023
Driftsinntekter		
Annen driftsinntekt		9 440
Sum driftsinntekter		9 440
Driftskostnader		
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	-45 012
Annen driftskostnad	2, 3	-27 343
Sum driftskostnader		-72 355
Driftsresultat		-62 915
Finanskostnader		
Annen rentekostnad		-173 440
Sum finanskostnader		-173 440
Netto finans		-173 440
Resultat før skattekostnad		-236 355
Årsresultat		-236 355
Overføringer		
Udekket tap		-236 355
Sum overføringer		-236 355



VIPER AS
931 192 833

Balanse

	Note	31.12.2023
EIENDELER		
Anleggsmidler		
Varige driftsmidler		
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	1	4 806 158
Sum varige driftsmidler		4 806 158
Sum anleggsmidler		4 806 158
Omløpsmidler		
Bankinnskudd, kontanter og lignende		
Bankinnskudd, kontanter og lignende		11 139
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		11 139
Sum omløpsmidler		11 139
SUM EIENDELER		4 817 297



VIPER AS
931 192 833

Balanse

	Note	31.12.2023
EGENKAPITAL OG GJELD		
Egenkapital		
Innskutt egenkapital		
Aksjekapital	4	100 000
Overkurs		10 000
Annen innskutt egenkapital		-5 570
Sum innskutt egenkapital		104 430
Opptjent egenkapital		
Udekket tap		-236 355
Sum opptjent egenkapital		-236 355
Sum egenkapital	5	-131 925
Gjeld		
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	4 748 960
Langsiktig konserngjeld	6, 7	161 500
Sum annen langsiktig gjeld		4 910 460
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld		15 858
Annen kortsiktig gjeld		22 904
Sum kortsiktig gjeld		38 762
Sum gjeld		4 949 222
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 817 297

Trondheim, 26.04.2024

Ingrid Victoria Benkestok
Hegbom
styrets leder



VIPER AS
931 192 833

Noter

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

Salgsinntekter

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Anleggsmidler er eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Eiendeler som er knyttet til varekretsløpet er klassifisert som omløpsmidler. Tilsvarende klassifiseres gjeld som kortsiktig hvis gjelden forfaller til betaling innen ett år. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld med unntak av andre avsetninger balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlenes levetid dersom de har antatt levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 15 000. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

Forøvrig er følgende regnskapsprinsipper anvendt:

Forsikret pensjonsforpliktelse er ikke balanseført - kostnaden er lik premien. Leieavtaler er ikke balanseført.



VIPER AS
931 192 833

Note 1 - Varige driftsmidler og immaterielle eiendeler

	Varige driftsmidler
Anskaffelseskost 31.01.	0
Tilgang i året	4 851 170
Avgang i året	0
Anskaffelseskost 31.12.	4 851 170
Samlede avskrivninger, nedskrivninger og reverseringer av nedskrivninger	-45 012
Balanseført verdi per 31.12.	4 806 158
Avskrivninger, nedskrivninger og reverseringer av nedskrivninger i regnskapsåret	45 012

Note 2 - Antall årsverk

Selskapet har ikke hatt ansatte i løpet av regnskapsåret.

Note 3 - Obligatorisk tjenstepensjon

Virksomheten er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

Note 4 - Aksjekapital

Aksjeklasse	Antall aksjer	Aksjenes pålydende	Bokført verdi
Ordinære	100	1 000	100 000

Aksjonærer	Antall aksjer	Eierandel %	Aksjeklasse
Areal AS	100	100,00	Ordinære

Note 5 - Egenkapital

	Selskapskapital	Overkurs	Annen innsk. EK	Udekket tap	Sum
Årsresultat	0	0	0	-236 355	-236 355
Kontantinnskudd/ tingsinnskudd	100 000	10 000	0	0	110 000
Andre endringer	0	0	-5 570	0	-5 570
Egenkapital 31.12.2023	100 000	10 000	-5 570	-236 355	-131 925

Note 6 - Gjeld og garantiforpliktelser

	Beløp
Del av gjelden som forfaller til betaling mer enn fem år etter regnskapsårets slutt	3 697 980
Gjeld som er sikret ved pant eller lignende sikkerhet i eiendeler	4 748 960
Balanseført verdi av pantsatte eiendeler	4 802 658
Summen av garantiforpliktelser som ikke er regnskapsført	0

Note 7 - Konsern, tilknyttet selskap m.v.

Annen langsiktig gjeld

	31.01 - 31.12.2023
Samlet beløp som gjelder foretak i samme konsern	161 500
	0



VIPER AS
931 192 833

Fortsatt drift

Styret bekrefter at forutsetningen om fortsatt drift av selskapet ligger til grunn ved avleggelse av årsregnskapet selv om aksjekapitalen er tapt. Eiendommen i Heimdalsveien 154 blir solgt til morselskapet Areal AS i april 2024. Viper AS med Kjøpmannsgata 17 vil da bli forsøkt solgt.