



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 817 194 842
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: VÆKERØVEIEN 18-22 AS
Forretningsadresse: c/o Pilares Eiendom AS
Wergelandsveien 7
0167 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Hilde Østby
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 11.03.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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, 13.07.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	5	53 446 304	
Annen driftsinntekt		279 308	913 020
Sum inntekter		53 725 612	913 020
Kostnader			
Varekostnad	4, 5	43 080 579	
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	4		
Annen driftskostnad	3	347 641	461 295
Sum kostnader		43 428 220	461 295
Driftsresultat		10 297 392	451 725
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt			38
Sum finansinntekter			38
Annen rentekostnad	9, 10	519 630	1 093 530
Sum finanskostnader		519 630	1 093 530
Netto finans		-519 630	-1 093 492
Ordinært resultat før skattekostnad		9 777 761	-641 767
Skattekostnad på ordinært resultat	8	1 067 664	
Ordinært resultat etter skattekostnad		8 710 097	-641 767
Årsresultat		8 710 097	-641 767
Årsresultat etter minoritetsinteresser		8 710 097	-641 767
Totalresultat		8 710 097	-641 767
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap	7, 7	4 924 743	-641 767
Avsatt til annen egenkapital	7	3 785 355	



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Overført fra annen egenkapital	7		
Sum overføringer og disponeringer		8 710 097	-641 767



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	8		
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	4, 10	8 676 016	44 235 297
Sum varige driftsmidler		8 676 016	44 235 297
Sum anleggsmidler		8 676 016	44 235 297
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer	4	73 073 606	6 506 404
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		206 516	560 549
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		206 516	560 549
Sum omløpsmidler		73 280 122	7 066 953
SUM EIENDELER		81 956 139	51 302 251
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6, 7	9 700 000	9 700 000
Overkurs	7	6 300 000	10 300 000
Annen innskutt egenkapital	7		
Sum innskutt egenkapital		16 000 000	20 000 000
Opptjent egenkapital			
Fond for vurderingsforskjeller	7		
Annen egenkapital	2, 7	3 785 355	



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Udekket tap	7		4 924 743
Sum opptjent egenkapital		3 785 355	-4 924 743
Sum egenkapital		19 785 355	15 075 257
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	8	1 067 664	
Sum avsetninger for forpliktelser		1 067 664	
Annen langsiktig gjeld			
Konvertible lån	9		
Obligasjonslån	9		
Gjeld til kredittinstitusjoner	10		33 800 000
Sum annen langsiktig gjeld			33 800 000
Sum langsiktig gjeld		1 067 664	33 800 000
Kortsiktig gjeld			
Sertifikatlån		56 182 763	
Leverandørgjeld		3 321 265	63 168
Betalbar skatt	8		
Kortsiktig konserngjeld	9		2 200 000
Annen kortsiktig gjeld		1 599 092	163 825
Sum kortsiktig gjeld		61 103 120	2 426 994
Sum gjeld		62 170 784	36 226 994
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		81 956 139	51 302 251



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 649246

Enheten

Organisasjonsnummer: 817 194 842
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: VÆKERØVEIEN 18-22 AS
Forretningsadresse: c/o Pilares Eiendom AS
Wergelandsveien 7
0167 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Hilde Østby
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 11.03.2022

Revisjon

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 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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, 16.07.2022



Organisasjonsnr: 817 194 842
VÆKERØVEIEN 18-22 AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	5	53 446 304	
Annen driftsinntekt		279 308	913 020
Sum inntekter		53 725 612	913 020
Kostnader			
Varekostnad	4, 5	43 080 579	
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	4		
Annen driftskostnad	3	347 641	461 295
Sum kostnader		43 428 220	461 295
Driftsresultat		10 297 392	451 725
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt			38
Sum finansinntekter			38
Annen rentekostnad	9, 10	519 630	1 093 530
Sum finanskostnader		519 630	1 093 530
Netto finans		-519 630	-1 093 492
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på ordinært resultat	8	1 067 664	
Ordinært resultat etter skattekostnad		8 710 097	-641 767
Årsresultat		8 710 097	-641 767
Årsresultat etter minoritetsinteresser		8 710 097	-641 767
Totalresultat		8 710 097	-641 767
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap	7, 7	4 924 743	-641 767
Avsatt til annen egenkapital	7	3 785 355	
Overført fra annen egenkapital	7		
Sum overføringer og disponeringer		8 710 097	-641 767





Organisasjonsnr: 817 194 842
VÆKERØVEIEN 18-22 AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	8		
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a.			
fast eiendom	4, 10	8 676 016	44 235 297
Sum varige driftsmidler		8 676 016	44 235 297
Sum anleggsmidler		8 676 016	44 235 297
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer	4	73 073 606	6 506 404
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o. l.		206 516	560 549
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		206 516	560 549
Sum omløpsmidler		73 280 122	7 066 953
SUM EIENDELER		81 956 139	51 302 251

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6, 7	9 700 000	9 700 000
Overkurs	7	6 300 000	10 300 000
Annen innskutt egenkapital	7		
Sum innskutt egenkapital		16 000 000	20 000 000
Opptjent egenkapital			
Fond for vurderingsforskjeller	7		
Annen egenkapital	2, 7	3 785 355	
Udekket tap	7		4 924 743
Sum opptjent egenkapital		3 785 355	-4 924 743
Sum egenkapital		19 785 355	15 075 257
Gjeld			
Langsiktig gjeld			



Utsatt skatt	8	1 067 664	
Sum avsetninger for forpliktelseser		1 067 664	
Annen langsiktig gjeld			
Konvertible lån	9		
Obligasjonslån	9		
Gjeld til kredittinstitusjoner	10		33 800 000
Sum annen langsiktig gjeld			33 800 000
Sum langsiktig gjeld		1 067 664	33 800 000
Kortsiktig gjeld			
Sertifikatlån		56 182 763	
Leverandørgjeld		3 321 265	63 168
Betalbar skatt	8		
Kortsiktig konserngjeld	9		2 200 000
Annen kortsiktig gjeld		1 599 092	163 825
Sum kortsiktig gjeld		61 103 120	2 426 994
Sum gjeld		62 170 784	36 226 994
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		81 956 139	51 302 251



Organisasjonsnr: 817 194 842
VÆKERØVEIEN 18-22 AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note
0

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
0.00

Omløpsmidler Startdato Sluttdato Endring

Skattemessig fremf.undersk. Startdato Sluttdato Endring

Kortsiktig gjeld Startdato Sluttdato Endring



Årsregnskap 2021

Vækerøveien 18-22 AS

Org.nr. 817 194 842



RESULTATREGNSKAP

VÆKERØVEIEN 18-22 AS

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2021	2020
DRIFTSINNEKTER			
Salgsinntekt	5	53 446 304	0
Annen driftsinntekt		279 308	913 020
Sum driftsinntekter		53 725 612	913 020
DRIFTSKOSTNADER			
Varekostnad	4, 5	-43 080 579	0
Annen driftskostnad	3	-347 641	-461 295
Sum driftskostnader		-43 428 220	-461 295
Driftsresultat		10 297 392	451 725
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Annen renteinntekt		0	38
Annen rentekostnad	9, 10	-519 630	-1 093 530
Resultat av finansposter		-519 630	-1 093 492
Ordinært resultat før skattekostnad		9 777 761	-641 767
Skattekostnad på ordinært resultat	8	1 067 664	0
Ordinært resultat		8 710 097	-641 767
Årets resultat		8 710 097	-641 767
OVERFØRINGER			
Avsatt til dekning av tidligere udekket tap	7	4 924 743	0
Avsatt til annen egenkapital	7	3 785 355	0
Overført til udekket tap	7	0	-641 767
Sum overføringer		8 710 097	-641 767



BALANSE

VÆKERØVEIEN 18-22 AS

EIENDELER	Note	2021	2020
ANLEGGSMIDLER			
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	4, 10	8 676 016	44 235 297
Sum varige driftsmidler		8 676 016	44 235 297
Sum anleggsmidler		8 676 016	44 235 297
OMLØPSMIDLER			
Anlegg under utførelse	4	73 073 606	6 506 404
FORDRINGER			
Bankinnskudd, kontanter o.l			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		206 516	560 549
Sum omløpsmidler		73 280 122	7 066 953
Sum eiendeler		81 956 139	51 302 251



BALANSE

VÆKERØVEIEN 18-22 AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2021	2020
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6, 7	9 700 000	9 700 000
Overkurs	7	6 300 000	10 300 000
Sum innskutt egenkapital		16 000 000	20 000 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	2, 7	3 785 355	0
Udekket tap	7	0	-4 924 743
Sum opptjent egenkapital		3 785 355	-4 924 743
Sum egenkapital		19 785 355	15 075 257
GJELD			
Utsatt skatt	8	1 067 664	0
Sum avsetning for forpliktelser		1 067 664	0
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner	10	0	33 800 000
Sum annen langsiktig gjeld		0	33 800 000
KORTSIKTIG GJELD			
Byggelån		56 182 763	0
Leverandørgjeld		3 321 265	63 168
Lån fra aksjonærene	9	0	2 200 000
Annen kortsiktig gjeld		1 599 092	163 825
Sum kortsiktig gjeld		61 103 120	2 426 994
Sum gjeld		62 170 784	36 226 994
Sum egenkapital og gjeld		81 956 139	51 302 251

Oslo, 11.03.2022

Styret i Vækerøveien 18-22 AS

Thomas Børnich
Styreleder

Leif Oddvin Jensen
Styremedlem

Henning Tumanjan Trangerud
Styremedlem



Vækerøveien 18-22 AS

Noter til regnskap 2021

Note 1 Regnskapsprinsipper

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

Husleieinntekter

Leieinntekter fra boligeiendommer inntektsføres i takt med utleieperioden.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Varige driftsmidler nedskrives til gjenvinnbart beløp ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdi av fremtidige kontantstrømmer knyttet til eiendelen. Nedskrivninger reverseres når grunnlaget for nedskrivning ikke lenger er til stede.

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 antatt virkelig verdi.

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 for de enkelte fordringene.

Anleggskontrakter

Arbeid under utførelse knyttet til fastpriskontrakter med lang tilvirkningstid vurderes etter løpende avregningsmetode hvor inntektsføring skjer i takt med fremdriften av prosjektet, primært basert på en sammenligning av påløpte og estimerte totale kontraktskostnader. Fullførelsesgraden beregnes normalt som påløpte kostnader i prosent av forventet totalkostnad. Totalkostnaden revurderes løpende. Når kontraktens utfall ikke kan estimeres pålitelig, vil kun inntekter tilsvarende påløpte prosjektkostnader inntektsføres. I den perioden det blir identifisert at et prosjekt vil gi et negativt resultat, vil det estimerte tapet på kontrakten bli resultatført i sin helhet.

Løpende avregningsmetode er benyttet fra og med regnskapsåret 2020 og er således en prinsippendring fra foregående år.

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 reversere i samme periode er utlignet og nettoført. Utsatt skatt på merverdier i forbindelse med oppkjøp av datterselskap blir ikke utlignet.

Note 2 Fortsatt drift

Regnskapet er gjort opp under forutsetning om fortsatt drift.



Vækerøveien 18-22 AS

Noter til regnskap 2021

Note 3 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelse, lån til ansatte m.v.

Selskapet har ingen ansatte.

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

Det er ikke utbetalt honorar til styret. Det er ikke gitt lån/sikkerhetsstillelse til daglig leder, styrets leder eller andre nærstående parter.

Kostnadsført godtgjørelse til revisor	2021	2020
Lovpålagt revisjon	31 250	8 750
Andre tjenester	18 750	0
Sum godtgjørelse til revisor	50 000	8 750

Note 4 Varige driftsmidler

	Løpnede avregning	Anlegg under utførelse	Bygninger og tomter	Totalt
Anskaffelseskost 01.01	0	6 506 404	44 235 297	50 741 701
Tilgang	45 817 336	63 830 445	0	0
Avgang	0	-43 080 578	-35 559 281	-78 639 859
Anskaffelseskost 31.12	45 817 336	27 256 271	8 676 016	81 749 624
Akk. av-/nedskrivninger	0	0	0	0
Balanseført verdi 31.12	45 817 336	27 256 271	8 676 016	81 749 624
Årets avskrivninger	0	0	0	0

Fra 2020 er Anlegg under utførelse presentert på egen linje i balansen. Før 2020 lå beløpet sammen med Tomter og bygninger.

Anlegg under utførelse er aktiverte kostnader i forbindelse med et pågående eiendomsprosjekt. Anlegg under utførelse er ikke gjenstand for avskrivninger. Selskapet har i den forbindelse kostnadsført beløpet etter løpende avregnings metode jfr. note 5.



Vækerøveien 18-22 AS

Noter til regnskap 2021

Note 5 Anleggskontrakter pr 31.12.

	2021	2020
Inntektsført på igangværende prosjekter	53 446 304	0
Kostnader knyttet til opptjent inntekt/tapsavsetninger	-43 080 579	0
Netto resultatført på igangværende prosjekter	10 365 725	0
Opptjent ikke fakturerte inntekter på igangværende anleggskontrakter inkludert i kundefordringer	45 817 336	0

Note 6 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen på NOK 9 700 000 består av 19 400 aksjer à NOK 500. Det er ikke forskjellige aksjeklasser i selskapet og alle aksjene har lik stemmerett.

Selskapet eies av følgende aksjonærer:

Aksjonær	Antall aksjer	Eierandel
Pilares Eiendom AS	9 700	50 %
Reitan Eiendom AS	9 700	50 %
Sum	19 400	100%

Note 7 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 01.01	9 700 000	10 300 000	-4 924 743	15 075 257
Utbetaling til aksjonærene	0	-4 000 000	0	-4 000 000
Årets resultat	0	0	8 710 097	8 710 097
Pr. 31.12	9 700 000	6 300 000	3 785 355	19 785 355



Vækerøveien 18-22 AS

Noter til regnskap 2021

Note 8 Skatt

Årets skattekostnad	2021	2020
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skatt	1 067 664	0
Skattekostnad ordinært resultat	1 067 664	0
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	9 777 761	-641 767
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	-11 296 792	0
Skattepliktig inntekt	-1 519 031	-641 767
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	0
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

	2021	2020	Endring
Tilvirkningskontrakter	11 296 792	0	-11 296 792
Sum	11 296 792	0	-11 296 792
Akkumulert fremførbart underskudd	-6 443 774	-4 924 743	1 519 031
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	0	4 924 742	4 924 742
Grunnlag for utsatt skatt / skattefordel	4 853 019	0	-4 853 019
Utsatt skatt / skattefordel (22 %)	1 067 664	0	-1 067 664

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



Vækerøveien 18-22 AS

Noter til regnskap 2021

Note 9 Kortsiktig gjeld

Aksjonærene hadde pr. 31.12.2020 tilsammen ytet selskapet et kortsiktig lån på totalt NOK 2 200 000 som ble renteberegnes med 4 % p/a. Lånet ble nedbetalt sommeren 2021.

Note 10 Gjeld, pantstillelser og garantier m.v.

	2021	2020
Gjeld som forfaller til betaling senere enn fem år	0	0
Gjeld som er sikret ved pant o.l.:		
Byggelån	56 182 763	0
Gjeld til kredittinstitusjoner	0	33 800 000
Sum	56 182 763	33 800 000
Balanseført verdi av eiendeler som er stillet som sikkerhet for denne gjeld:		
Tomter og grunnareal	8 676 016	44 235 297
Anlegg under utførelse	73 073 606	6 506 404
Sum	81 749 623	50 741 701

Note 11 Transaksjoner med nærstående parter

Selskapet har inngått avtale med nærstående parter. Vilårene for slike avtaler er på markedsmessige betingelser og er behandlet iht. aksjelovens bestemmelser.

Note 12 Hendelser etter balansedagen

Det har ikke vært hendelser etter balansedagen som påvirker regnskapet.



Bragernes Torg 2A
3017 Drammen
www.bdo.no

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Vækerøveien 18-22 AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Vækerøveien 18-22 AS.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2021
- Resultatregnskap for 2021
- 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 2021 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 de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>



BDO AS

Anders Nordahl
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: G4G7X-8L5QY-B1LG-356N6-XYPWZ-IAEXE



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."

Anders Nordahl

Partner

Serienummer: 9578-5998-4-995843

IP: 188.95.xxx.xxx

2022-03-18 08:16:11 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: G4G7X-8L5QY-B1LIG-356N6-XYPWZ-IAEYE

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/validate>



Admincontrol

List of Signatures Page 1/1

Vækerøveien 18-22 AS Årsregnskap 19.05.22.pdf

Name	Method	Signed at
Jensen, Leif Oddvin	BANKID MOBILE	2022-05-26 11:29 GMT+02
Børnich, Thomas	BANKID MOBILE	2022-05-20 08:52 GMT+02
Trangerud, Henning Tumanjan	BANKID	2022-05-19 11:15 GMT+02



This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
External reference: D5B3D3A49DBA4A8793D689DCEDDA8B6D



Årsregnskap 2021

Vækerøveien 18-22 AS

Org.nr. 817 194 842



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID
D1563D3A-9DBA-4A27-9000-90DCFD8A566D

**RESULTATREGNSKAP**

VÆKERØVEIEN 18-22 AS

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2021	2020
DRIFTSINNEKTER			
Salgsinntekt	5	53 446 304	0
Annen driftsinntekt		279 308	913 020
Sum driftsinntekter		53 725 612	913 020
DRIFTSKOSTNADER			
Varekostnad	4, 5	-43 080 579	0
Annen driftskostnad	3	-347 641	-461 295
Sum driftskostnader		-43 428 220	-461 295
Driftsresultat		10 297 392	451 725
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Annen renteinntekt		0	38
Annen rentekostnad	9, 10	-519 630	-1 093 530
Resultat av finansposter		-519 630	-1 093 492
Ordinært resultat før skattekostnad		9 777 761	-641 767
Skattekostnad på ordinært resultat	8	1 067 664	0
Ordinært resultat		8 710 097	-641 767
Årets resultat		8 710 097	-641 767
OVERFØRINGER			
Avsatt til dekning av tidligere udekket tap	7	4 924 743	0
Avsatt til annen egenkapital	7	3 785 355	0
Overført til udekket tap	7	0	-641 767
Sum overføringer		8 710 097	-641 767

VÆKERØVEIEN 18-22 AS

SIDE 1



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID
D:563D3A-9DBA4A2790C09DCFD8A566D



BALANSE

VÆKERØVEIEN 18-22 AS

EIENDELER	Note	2021	2020
ANLEGGSMIDLER			
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	4, 10	8 676 016	44 235 297
Sum varige driftsmidler		8 676 016	44 235 297
Sum anleggsmidler		8 676 016	44 235 297
OMLØPSMIDLER			
Anlegg under utførelse	4	73 073 606	6 506 404
FORDRINGER			
Bankinnskudd, kontanter o.l			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		206 516	560 549
Sum omløpsmidler		73 280 122	7 066 953
Sum eiendeler		81 956 138	51 302 251

VÆKERØVEIEN 18-22 AS

SIDE 2



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID
D:563D3A-9DBA4A2790C09DCFD8A566D



BALANSE

VÆKERØVEIEN 18-22 AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2021	2020
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6, 7	9 700 000	9 700 000
Overkurs	7	6 300 000	10 300 000
Sum innskutt egenkapital		16 000 000	20 000 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	2, 7	3 785 355	0
Udekket tap	7	0	-4 924 743
Sum opptjent egenkapital		3 785 355	-4 924 743
Sum egenkapital		19 785 355	15 075 257
GJELD			
Utsatt skatt	8	1 067 664	0
Sum avsetning for forpliktelser		1 067 664	0
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner	10	0	33 800 000
Sum annen langsiktig gjeld		0	33 800 000
KORTSIKTIG GJELD			
Byggelån		56 182 763	0
Leverandørgjeld		3 321 265	63 168
Lån fra aksjonærene	9	0	2 200 000
Annen kortsiktig gjeld		1 599 092	163 825
Sum kortsiktig gjeld		61 103 120	2 426 994
Sum gjeld		62 170 784	36 226 994
Sum egenkapital og gjeld		81 956 139	51 302 251

Oslo, 11.03.2022
Styret i Vækerøveien 18-22 AS

Thomas Børnich
Styreleder

Leif Oddvin Jensen
Styremedlem

Henning Tumanjan Trangerud
Styremedlem

VÆKERØVEIEN 18-22 AS

SIDE 3



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID
D:563D3A-9DBA4A2790C09DCFD8A56ED



Vækerøveien 18-22 AS

Noter til regnskap 2021

Note 1 Regnskapsprinsipp

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapskikk for små foretak.

Husleieinntekter

Leieinntekter fra boligeiendommer inntektsføres i takt med utleieperioden.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Varige driftsmidler nedskrives til gjenvinnbart beløp ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdi av fremtidige kontantstrømmer knyttet til eiendelen. Nedskrivninger reverseres når grunnlaget for nedskrivning ikke lenger er til stede.

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varerekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi.

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 for de enkelte fordringene.

Anleggskontrakter

Arbeid under utførelse knyttet til fastpriskontrakter med lang tilvirkningstid vurderes etter løpende avregningsmetode hvor inntektsføring skjer i takt med fremdriften av prosjektet, primært basert på en sammenligning av påløpte og estimerte totale kontraktskostnader. Fullfølelsesgraden beregnes normalt som påløpte kostnader i prosent av forventet totalkostnad. Totalkostnaden revideres løpende. Når kontraktens utfall ikke kan estimeres pålitelig, vil kun inntekter tilsvarende påløpte prosjektkostnader inntektsføres. I den perioden det blir identifisert at et prosjekt vil gi et negativt resultat, vil det estimerte tapet på kontrakten bli resultatført i sin helhet.

Løpende avregningsmetode er benyttet fra og med regnskapsåret 2020 og er således en prinsippendring fra foregående år.

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 reversere i samme periode er utlignet og nettoført. Utsatt skatt på merverdier i forbindelse med oppkjøp av datterselskap blir ikke utlignet.

Note 2 Fortsatt drift

Regnskapet er gjort opp under forutsetning om fortsatt drift.

VÆKERØVEIEN 18-22 AS

SIDE 4



This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID
D363D3A-9DB4A2790C99DCFD8A566D



Vækerøveien 18-22 AS

Noter til regnskap 2021

Note 3 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelse, lån til ansatte m.v.

Selskapet har ingen ansatte.

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjon etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Det er ikke utbetalt honorar til styret. Det er ikke gitt lån/sikkerhetsstillelse til daglig leder, styrets leder eller andre nærstående parter.

Kostnadsført godtgjørelse til revisor	2021	2020
Lovpålagt revisjon	31 250	8 750
Andre tjenester	18 750	0
Sum godtgjørelse til revisor	50 000	8 750

Note 4 Varige driftsmidler

	Lønnede avregning	Anlegg under utførelse	Bygninger og tomter	Totalt
Anskaffelseskost 01.01	0	6 506 404	44 235 297	50 741 701
Tilgang	45 817 336	63 830 445	0	0
Avgang	0	43 080 578	35 559 281	78 639 859
Anskaffelseskost 31.12	45 817 336	27 256 271	8 676 016	81 749 624
Akk. av /nedskrivninger	0	0	0	0
Balansført verdi 31.12	45 817 336	27 256 271	8 676 016	81 749 624
Årets avskrivninger	0	0	0	0

Fra 2020 er Anlegg under utførelse presentert på egen linje i balansen. Før 2020 lå beløpet sammen med Tomter og bygninger.

Anlegg under utførelse er aktiverte kostnader i forbindelse med et pågående eiendomsprosjekt. Anlegg under utførelse er ikke gjenstand for avskrivninger. Selskapet har i den forbindelse kostnadsført beløpet etter løpende avregnings metode jfr. note 5.





Vækerøveien 18-22 AS

Noter til regnskap 2021

Note 5 Anleggskontrakter pr 31.12.

	2021	2020
Inntektsført på igangværende prosjekter	53 446 304	0
Kostnader knyttet til opptjent inntekt/tapsavsetninger	43 080 579	0
Netto resultatført på igangværende prosjekter	10 365 725	0
Opptjent ikke fakturerte inntekter på igangværende anleggskontrakter inkludert i kundefordringer	45 817 336	0

Note 6 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen på NOK 9 700 000 består av 19 400 aksjer à NOK 500. Det er ikke forskjellige aksjeklasser i selskapet og alle aksjene har lik stemmerett.

Selskapet eies av følgende aksjonærer:

Aksjonær	Antall aksjer	Eierandel
Pilares Eiendom AS	9 700	50 %
Reitan Eiendom AS	9 700	50 %
Sum	19 400	100%

Note 7 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 01.01	9 700 000	10 300 000	4 924 743	15 075 257
Utbetaling til aksjonærene	0	4 000 000	0	4 000 000
Årets resultat	0	0	8 710 097	8 710 097
Pr. 31.12	9 700 000	6 300 000	3 785 355	19 785 355

VÆKERØVEIEN 18-22 AS

SIDE 6



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
D:563D3A-9DB4A2790C09DCFD8A566D



Vækerøveien 18-22 AS

Noter til regnskap 2021

Note 8 Skatt

	2021	2020
Årets skattekostnad		
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skatt	1 067 664	0
Skattekostnad ordinært resultat	1 067 664	0
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	9 777 761	641 767
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	11 296 792	0
Skattepliktig inntekt	-1 519 031	-641 767
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	0
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

	2021	2020	Endring
Tilvirkningskontrakter	11 296 792	0	11 296 792
Sum	11 296 792	0	-11 296 792
Akkumulert fremførbart underskudd	6 443 774	4 924 743	1 519 031
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	0	4 924 742	4 924 742
Grunnlag for utsatt skatt / skattefordel	4 853 019	0	-4 853 019
Utsatt skatt / skattefordel (22 %)	1 067 664	0	-1 067 664

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

VÆKERØVEIEN 18-22 AS

SIDE 7



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
D:563D3A-9DBA4A2790C09DCFD8A566D



Vækerøveien 18-22 AS

Noter til regnskap 2021

Note 9 Kortsiktig gjeld

Aksjonærene hadde pr. 31.12.2020 tilsammen ytet selskapet et kortsiktig lån på totalt NOK 2 200 000 som ble renteberegnes med 4 % p/a. Lånet ble nedbetalt sommeren 2021.

Note 10 Gjeld, pantstillelser og garantier m.v.

	2021	2020
Gjeld som forfaller til betaling senere enn fem år	0	0
Gjeld som er sikret ved pant o.l.:		
Byggelån	56 182 763	0
Gjeld til kredittinstitusjoner	0	33 800 000
Sum	56 182 763	33 800 000
Balansført verdi av eiendeler som er stillet som sikkerhet for denne gjeld:		
Tomter og grunnareal	8 676 016	44 235 297
Anlegg under utførelse	73 073 606	6 506 404
Sum	81 749 623	50 741 701

Note 11 Transaksjoner med nærstående parter

Selskapet har inngått avtale med nærstående parter. Vilkårene for slike avtaler er på markedsmessige betingelser og er behandlet iht. aksjelovens bestemmelser.

Note 12 Hendelser etter balansedagen

Det har ikke vært hendelser etter balansedagen som påvirker regnskapet.

VÆKERØVEIEN 18-22 AS

SIDE 8



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
D:563D3A-3DBA4A2790C09DCFD8A56ED