



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 926 900 773
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: VÅV12 EIENDOM AS
Forretningsadresse: c/o Novium Eiendom AS
Kjølberggata 21
0653 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: Karl Fredrik van der Lagen-Larsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.06.2022

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, 30.06.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		120 000	
Sum inntekter		120 000	
Kostnader			
Annen driftskostnad		4 892	
Sum kostnader		4 892	
Driftsresultat		115 108	
Netto finans			
Ordinært resultat før skattekostnad		115 108	0
Skattekostnad på ordinært resultat	2	25 324	
Ordinært resultat etter skattekostnad		89 784	0
Årsresultat	5	89 784	0
Årsresultat etter minoritetsinteresser		89 784	
Totalresultat		89 784	
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til annen egenkapital		89 784	
Sum overføringer og disponeringer	5	89 784	



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	2		
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer	3, 6	44 672 625	
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		100 000	
Sum fordringer		100 000	
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		3 687 836	
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 687 836	
Sum omløpsmidler		48 460 460	0
SUM EIENDELER		48 460 460	0
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	4, 5	100 000	
Overkurs	5		
Annen innskutt egenkapital	5		
Sum innskutt egenkapital		100 000	
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		84 214	
Udekket tap	7		



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Sum opptjent egenkapital		84 214	
Sum egenkapital	5	184 214	0
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	2	25 324	
Sum avsetninger for forpliktelser		25 324	
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	26 750 000	
Øvrig langsiktig gjeld	4	16 500 000	
Sum annen langsiktig gjeld		43 250 000	
Sum langsiktig gjeld		43 275 324	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	4	1 460 236	
Utbytte	4		
Annen kortsiktig gjeld		3 540 686	
Sum kortsiktig gjeld		5 000 922	
Sum gjeld		48 276 246	0
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		48 460 460	0



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 697698

Enheten

Organisasjonsnummer: 926 900 773
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: VÅV12 EIENDOM AS
Forretningsadresse: c/o Novium Eiendom AS
Kjølberggata 21
0653 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: Karl Fredrik van der Lagen-Larsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.06.2022

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, 25.07.2022



Organisasjonsnr: 926 900 773
VÅV12 EIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		120 000	
Sum inntekter		120 000	
Kostnader			
Annen driftskostnad		4 892	
Sum kostnader		4 892	
Driftsresultat		115 108	
Netto finans			
Ordinært resultat før skattekostnad		115 108	0
Skattekostnad på ordinært resultat	2	25 324	
Ordinært resultat etter skattekostnad		89 784	0
Årsresultat	5	89 784	0
Årsresultat etter minoritetsinteresser		89 784	
Totalresultat		89 784	
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til annen egenkapital		89 784	
Sum overføringer og disponeringer	5	89 784	



Organisasjonsnr: 926 900 773
VÅV12 EIENDOM AS

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	2		
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer	3, 6	44 672 625	
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer			
		100 000	
Sum fordringer		100 000	
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o. l.			
		3 687 836	
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 687 836	
Sum omløpsmidler		48 460 460	0
SUM EIENDELER		48 460 460	0
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	4, 5	100 000	
Overkurs	5		
Annen innskutt egenkapital	5		
Sum innskutt egenkapital		100 000	
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital			
		84 214	
Udekket tap	7		
Sum opptjent egenkapital		84 214	
Sum egenkapital	5	184 214	0
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	2	25 324	
Sum avsetninger for forpliktelser		25 324	



Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	6	26 750 000	
Øvrig langsiktig gjeld	4	16 500 000	
Sum annen langsiktig gjeld		43 250 000	
Sum langsiktig gjeld		43 275 324	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	4	1 460 236	
Utbytte	4		
Annen kortsiktig gjeld		3 540 686	
Sum kortsiktig gjeld		5 000 922	
Sum gjeld		48 276 246	0
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		48 460 460	0



Organisasjonsnr: 926 900 773
VÅV12 EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

2

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



RSM Norge AS

Ruseløkkveien 30, 0251 Oslo
Pb 1312 Vika, 0112 Oslo
Org.nr: 982 316 588 MVA

T +47 23 11 42 00
F +47 23 11 42 01

www.rsmnorge.no

Til generalforsamlingen i VÅV12 Eiendom AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert VÅV12 Eiendom AS' årsregnskap som viser et overskudd på kr 89 784. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2021, 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 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 og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (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 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 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>

THE POWER OF BEING UNDERSTOOD
AUDIT | TAX | CONSULTING

RSM Norge AS is a member of the RSM network and trades as RSM. RSM is the trading name used by the members of the RSM network. Each member of the RSM network is an independent accounting and consulting firm which practices in its own right. The RSM network is not itself a separate legal entity in any jurisdiction.

RSM Norge AS er medlem av/is a member of Den norske Revisorforening.

Pennco Dokumentnøkkel: XL6CM-EMQFD-E6NJA-VZOXI-DQ7BD-ZV550



Revisors beretning 2021 for VÅV12 Eiendom AS



Oslo, 23. juni 2022
RSM Norge AS

Anders Magnus Løvaas
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: XL6CM-EMQFD-E6NJA-VZOXI-DQ7BD-ZV550



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 Magnus Løvaas

Partner

På vegne av: RSM Norge AS

Serienummer: 9578-5995-4-87811

IP: 188.95.xxx.xxx

2022-06-23 11:18:15 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: X16C1M-EMQFD-E6NJA-V2OXI-DQ7BD-ZV550

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>



Resultatregnskap Våv12 Eiendom AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	20.03.2021 - 31.12.2021
Annen driftsinntekt		120 000
Sum driftsinntekter		120 000
Annen driftskostnad		4 892
Sum driftskostnader		4 892
Driftsresultat		115 108
Resultat før skattekostnad		115 108
Skattekostnad på ordinært resultat	2	25 324
Årsresultat	5	89 784
Overføringer		
Avsatt til annen egenkapital		89 784
Sum overføringer	5	89 784

Penneo Dokumentnøkkel: IIFU-E7TYO-PEVBM-C3EWC-OQFBI-IDPG6



Balanse

Våv12 Eiendom AS

Eiendeler	Note	2021
Omløpsmidler		
Varelager		
Anlegg under utførelse	3, 6	44 672 625
Sum varelager		44 672 625
Fordringer		
Andre kortsiktige fordringer		100 000
Sum fordringer		100 000
Bankinnskudd, kontanter o.l.		3 687 836
Sum omløpsmidler		48 460 460
Sum eiendeler		48 460 460

Penneo Dokumentnøkkel: IFTJ-E7TYO-PEVBM-C3EWC-OQFBI-IDPG6



Balanse

Våv12 Eiendom AS

Egenkapital og gjeld	Note	2021
Egenkapital		
Innskutt egenkapital		
Aksjekapital	4, 5	100 000
Sum innskutt egenkapital		100 000
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital		84 214
Sum opptjent egenkapital		84 214
Sum egenkapital	5	184 214
Gjeld		
Avsetning for forpliktelser		
Utsatt skatt	2	25 324
Sum avsetning for forpliktelser		25 324
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	26 750 000
Øvrig langsiktig gjeld	4	16 500 000
Sum annen langsiktig gjeld		43 250 000
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	4	1 460 236
Annen kortsiktig gjeld		3 540 686
Sum kortsiktig gjeld		5 000 922
Sum gjeld		48 276 246
Sum egenkapital og gjeld		48 460 460

Oslo, 23.06.2022
Styret i Våv12 Eiendom AS

Ole Kristian Nordermoen
styreleder

Karl Fredrik van der Lagen-Larsen
daglig leder

Even Pedersen
styremedlem

Våv12 Eiendom AS

Side 3

Penneo Dokumentnøkkel: IFTJ-E7TYO-PEVBM-C3EWC-OQFB1-IDPG6



VÅV12 Eiendom AS

Noter 2021

Note 1 Regnskapsprinsipper

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

Driftsinntekter

Salg av varer inntektsføres ved levering.

Tjenester inntektsføres etter hvert som tjenestene leveres/utføres.

Finansinntekter

Renteinntekter inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

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 skattefordel på netto skattereduserende forskjeller som ikke er utlignet og på underskudd til fremføring, balanseføres i den grad skattefordelen antas å kunne utnyttes gjennom fremtidige skattepliktige overskudd.

Skatt knyttet til konsernbidrag føres direkte mot skatt i balansen.

Anlegg under utførelse

Utviklingseiendom er vurdert til det laveste av anskaffelseskost og netto salgsverdi

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.

Omløpsmidler/Kortsiktig gjeld

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.

Anleggsmidler/Langsiktig gjeld

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. Nedskrivningen reverseres når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

Valuta

Pengeposter i utenlandsk valuta vurderes etter kursen ved regnskapsårets slutt.



VÅV12 Eiendom AS

Noter 2021

Note 2 Skatt

Årets skattekostnad består av:	2021
Betalbar skatt	0
Endring i utsatt skatt	25 324
Årets skattekostnad	25 324

Beregning av årets skattegrunnlag:	2021
Resultat før skattekostnad	115 108
Endring i midlertidige forskjeller	-650 662
Årets skattegrunnlag	-535 554

Oversikt over midlertidige forskjeller:	2021
Varer	650 662
Fremførbart underskudd	-535 553
Sum	115 109

22% utsatt skatt / skattefordel	25 324
--	---------------

Utsatt skattefordel balanseføres.

Note 3 Anlegg under utførelse

	2021
Varelager - anlegg under utførelse	44 672 625
Skattemessig lagerverdi	44 021 963

Anlegg under utførelse består av eiendom som er under utvikling. Prosjektet er igangsatt for egen regning og risiko. Utviklingskostnader aktiveres regnskapsmessig frem til realisasjon av eiendommen. Byggelånsrenter er i sin helhet balanseført da hovedformålet med eiendommen er utvikling. Midlertidig forskjeller inkluderer påløpte byggelånsrenter og deler av prosjektledelse og forretningsførerhonorar.

Penneo Dokumentnøkkel: I1I1J-E7TYO-PEVBM-C3EWC-OOFB1-IDPG6



VÅV12 Eiendom AS

Noter 2021

Note 4 Antall aksjer, aksjeeiere mv.

Aksjekapital	Antall	Pålydende	Aksjekapital
Ordinære aksjer	100	1 000	100 000

Alle aksjene gir samme rettigheter i selskapet.

Aksjonærer	Aksjer	Eierandel
Novium Eiendom AS	50	50 %
Nord Finans Oslo AS	50	50 %
Totalt antall aksjer	100	100 %

Alle styremedlemmene eier aksjer i selskapet gjennom sine holdingselskap.

Mellomværende	2021
Leverandørgjeld til tilknyttede selskap	14 006
Lån fra tilknyttede aksjonærer	16 500 000
Sum	16 514 006

Note 5 Egenkapital

	Aksjekapital	Annen EK	Sum
Stiftelse 20.03.2021	100 000	-5 570	94 430
Årets resultat	0	89 784	89 784
Egenkapital pr. 31.12.	100 000	84 214	184 214

Note 6 Gjeld og garantiforpliktelser

Selskapet har ingen gjeld som forfaller senere enn fem år etter regnskapsårets slutt.

Gjeld sikret ved pant 26 750 000

Balansført verdi av pantsatte eiendeler:
Anlegg under utførelse 44 672 625

DNB har panterett med 1. prioritet pålydende kr. 96.500.000 i Gnr. 28, Bnr. 323, Oslo Kommune

Utover pant i selskapets eiendom, har selskapets eiere, Novium Eiendom AS og Nord Finans Oslo AS stilt selvskyldnerkausjon på 2,5 MNOK.

Penneo Dokumentnøkket: I1UJ-E7TYO-PEVBM-C3EWC-OOFB1-IDPG6



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."

Karl F R van Der Lagen-L

Daglig leder

På vegne av: KAV22 Eiendom AS

Serienummer: 9578-5999-4-1263522

IP: 84.202.xxx.xxx

2022-06-23 07:27:09 UTC



Ole Kristian Nordermoen

Styreleder

På vegne av: Kav22 Eiendom AS

Serienummer: ole@cityror.no

IP: 193.71.xxx.xxx

2022-06-23 07:41:32 UTC

Ole Nordermoen

Even Pedersen

Styremedlem

På vegne av: Kav22 Eiendom AS

Serienummer: 9578-5995-4-171883

IP: 193.212.xxx.xxx

2022-06-23 08:49:01 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: I1UJ-E7TYO-PEVBM-C3EWC-00FB1-IDPG6

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>