



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 920 166 806  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: VIA VECCHIA REGINA 11 AS  
Forretningsadresse: Rundingen 11  
1170 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: Kjetil Eikeset  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.02.2024

### 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, 13.03.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad		430 068	178 689
<b>Sum kostnader</b>		<b>430 068</b>	<b>178 689</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-430 068</b>	<b>-178 689</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		16 772	7 060
Annen finansinntekt		134 008	3 364
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>150 780</b>	<b>10 424</b>
Annen rentekostnad	1	1 551 220	609 446
Annen finanskostnad	1	1 102 501	826 054
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>2 653 721</b>	<b>1 435 500</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-2 502 941</b>	<b>-1 425 076</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-2 933 010</b>	<b>-1 603 765</b>
Skattekostnad på resultat	6		
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-2 933 010</b>	<b>-1 603 765</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-2 933 010</b>	<b>-1 603 765</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-2 933 010</b>	<b>-1 603 765</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-2 933 010</b>	<b>-1 603 765</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap	2	-2 933 010	-1 603 765
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-2 933 010</b>	<b>-1 603 765</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	6		
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3	24 387 714	17 230 690
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>24 387 714</b>	<b>17 230 690</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>24 387 714</b>	<b>17 230 690</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		49 619	3 290 104
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>49 619</b>	<b>3 290 104</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>49 619</b>	<b>3 290 104</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>24 437 333</b>	<b>20 520 794</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	4	30 000	30 000
Annen innskutt egenkapital		-16 820	-16 820
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>13 180</b>	<b>13 180</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap	5	5 565 090	2 632 081
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-5 565 090</b>	<b>-2 632 081</b>
<b>Sum egenkapital</b>	2	<b>-5 551 910</b>	<b>-2 618 901</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	6		
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	1	17 761 856	16 659 355
Øvrig langsiktig gjeld	1	10 637 635	5 313 872
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>28 399 491</b>	<b>21 973 227</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>28 399 491</b>	<b>21 973 227</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		1 237 870	983 003
Betalbar skatt	6		
Skyldig offentlige avgifter		42 211	
Annen kortsiktig gjeld		309 672	183 465
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 589 753</b>	<b>1 166 468</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>29 989 244</b>	<b>23 139 695</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>24 437 333</b>	<b>20 520 794</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 322508

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 920 166 806  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: VIA VECCHIA REGINA 11 AS  
Forretningsadresse: Rundingen 11  
1170 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: Kjetil Eikeset  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.02.2024

#### 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, 09.03.2024

---

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: 920 166 806  
VIA VECCHIA REGINA 11 AS

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad		430 068	178 689
<b>Sum kostnader</b>		<b>430 068</b>	<b>178 689</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-430 068</b>	<b>-178 689</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		16 772	7 060
Annen finansinntekt		134 008	3 364
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>150 780</b>	<b>10 424</b>
Annen rentekostnad	1	1 551 220	609 446
Annen finanskostnad	1	1 102 501	826 054
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>2 653 721</b>	<b>1 435 500</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-2 502 941</b>	<b>-1 425 076</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-2 933 010</b>	<b>-1 603 765</b>
Skattekostnad på resultat	6		
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-2 933 010</b>	<b>-1 603 765</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-2 933 010</b>	<b>-1 603 765</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-2 933 010</b>	<b>-1 603 765</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-2 933 010</b>	<b>-1 603 765</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap	2	-2 933 010	-1 603 765
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-2 933 010</b>	<b>-1 603 765</b>



Organisasjonsnr: 920 166 806  
VIA VECCHIA REGINA 11 AS

## BALANSE

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	6		
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3	24 387 714	17 230 690
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>24 387 714</b>	<b>17 230 690</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>24 387 714</b>	<b>17 230 690</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o. l.		49 619	3 290 104
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>49 619</b>	<b>3 290 104</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>49 619</b>	<b>3 290 104</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>24 437 333</b>	<b>20 520 794</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	4	30 000	30 000
Annen innskutt egenkapital		-16 820	-16 820
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>13 180</b>	<b>13 180</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap	5	5 565 090	2 632 081
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-5 565 090</b>	<b>-2 632 081</b>
<b>Sum egenkapital</b>	2	<b>-5 551 910</b>	<b>-2 618 901</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	6		
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	1	17 761 856	16 659 355
Øvrig langsiktig gjeld	1	10 637 635	5 313 872



<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>28 399 491</b>	<b>21 973 227</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>28 399 491</b>	<b>21 973 227</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Leverandørgjeld	1 237 870	983 003
Betalbar skatt		
Skyldig offentlige avgifter	42 211	
Annen kortsiktig gjeld	309 672	183 465
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>1 589 753</b>	<b>1 166 468</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>29 989 244</b>	<b>23 139 695</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>24 437 333</b>	<b>20 520 794</b>



Organisasjonsnr: 920 166 806  
VIA VECCHIA REGINA 11 AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note  
2

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 for Via Vecchia Regina 11 AS

- Resultatregnskap
- Balanse
- Noter til regnskapet

---

Utarbeidet av:





<b>Resultatregnskap</b>			
<b>Via Vecchia Regina 11 AS</b>			
<b>Driftsinntekter og driftskostnader</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Annen driftskostnad		430 068	178 689
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>430 068</b>	<b>178 689</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-430 068</b>	<b>-178 689</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		16 772	7 060
Annen finansinntekt		134 008	3 364
Annen rentekostnad	1	1 551 220	609 446
Annen finanskostnad	1	1 102 501	826 054
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>-2 502 941</b>	<b>-1 425 076</b>
Resultat før skattekostnad		-2 933 010	-1 603 765
<b>Resultat</b>		<b>-2 933 010</b>	<b>-1 603 765</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-2 933 010</b>	<b>-1 603 765</b>
<b>Overføringer</b>			
Overført til udekket tap	2	2 933 010	1 603 765
<b>Sum overføringer</b>		<b>-2 933 010</b>	<b>-1 603 765</b>

Utarbeidet av ECIT



<b>Balanse</b>			
<b>Via Vecchia Regina 11 AS</b>			
<b>Eiendeler</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3	24 387 714	17 230 690
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>24 387 714</b>	<b>17 230 690</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>24 387 714</b>	<b>17 230 690</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		49 619	3 290 104
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>49 619</b>	<b>3 290 104</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>24 437 333</b>	<b>20 520 794</b>

Utarbeidet av ECIT



<b>Balanse</b>			
<b>Via Vecchia Regina 11 AS</b>			
	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Egenkapital og gjeld</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	4	30 000	30 000
Annen innskutt egenkapital		-16 820	-16 820
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>13 180</b>	<b>13 180</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap	5	-5 565 090	-2 632 081
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-5 565 090</b>	<b>-2 632 081</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>2</b>	<b>-5 551 910</b>	<b>-2 618 901</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Avsetning for forpliktelser</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	1	17 761 856	16 659 355
Øvrig langsiktig gjeld	1	10 637 635	5 313 872
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>28 399 491</b>	<b>21 973 227</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		1 237 870	983 003
Skyldig offentlige avgifter		42 211	0
Annen kortsiktig gjeld		309 672	183 465
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 589 753</b>	<b>1 166 468</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>29 989 244</b>	<b>23 139 695</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>24 437 333</b>	<b>20 520 794</b>

Oslo, 19.02.2024  
Styret i Via Vecchia Regina 11 AS

_____ Kjetil Eikeset styreleder/daglig leder	_____ Arild Spandow styremedlem
_____ Jan Spandow styremedlem	_____ Dagfrid Eikeset Forberg styremedlem

Utarbeidet av ECI



## Note 0 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

### 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 reverseres i samme periode er utlignet og nettoført.

### Klassifisering og vurdering av anleggsmidler

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Avskrivningsperioden for fast eiendom anskaffet etter 2009 er dekomponert i en del som gjelder råbygget og en del som gjelder faste tekniske installasjoner. 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.

### Klassifisering og vurdering av omløpsmidler

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 virkelig verdi.



## Note 1 Langsiktig gjeld & mellomværende konsernselskap

### Gjeld som forfaller mer enn fem år etter regnskapsårets slutt

	2023	2022
Gjeld til kredittinstitusjoner	17 761 856	16 659 355
Øvrig langsiktig gjeld	10 637 635	5 313 872
<b>Sum</b>	<b>28 399 491</b>	<b>21 973 227</b>

### Opplysninger om konvertible lån, obligasjonslån og lån fra kredittinstitusjoner

	Valuta	Gj. snitt rente	Løpetid	Lånebeløp i valuta	Lånebeløp i NOK
Lån	EUR	3,5 %	25 år	1 584 000	17 761 856
<b>Sum</b>				<b>1 584 000</b>	<b>17 761 856</b>

Lånet er valutajustert pr 31.12.2023.

### Gjeld Konsernselskap

	2023	2022
Gjeld til Spabo Næring AS	6 345 526	2 656 936
Gjeld til Promethevs Holding AS	4 292 109	2 656 936
<b>Sum</b>	<b>10 637 635</b>	<b>5 313 872</b>

Det beregnes 2,5% rente pr år, og lånene skal betales tilbake når det er mulig, ihht. låneavtale.

## Note 2 Egenkapital

	Aksjekapital	Annen ek/ udekket tap	Sum egenkapital
Egenkapital pr. 01.01.2023	30 000	-2 648 901	-2 618 901
Årets resultat		-2 933 010	-2 933 010
<b>Pr. 31.12.2023</b>	<b>30 000</b>	<b>-5 581 910</b>	<b>-5 551 910</b>

## Note 3 Anleggsmidler

	Bygninger og tomter	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.23	17 230 690	17 230 690
+ Tilgang kjøpte driftsmidler	7 157 024	7 157 024
<b>= Anskaffelseskost 31.12.23</b>	<b>24 387 714</b>	<b>24 387 714</b>
<b>= Bokført verdi 31.12.23</b>	<b>24 387 714</b>	<b>24 387 714</b>

Utarbeidet av ECIT



## Note 4 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Via Vecchia Regina 11 AS pr. 31.12 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	30 000	1,0	30 000
<b>Sum</b>	<b>30 000</b>		<b>30 000</b>

## Eierstruktur

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel
Promethevs Holding AS	15 030	50,1
Spabo Næring AS	14 970	49,9
<b>Totalt antall aksjer</b>	<b>30 000</b>	<b>100,0</b>

## Note 5 Fortsatt drift

Prosjektet har vært inne i en intensiv fase med økte byggekostnader, høy eurokurs og forsinkelser. Prosjektet må fortsatt tilføres EK, men vil få ferdigattest våren 2024 (SCIA i Italia – en fullstendig teknisk dokumentasjon av bygget). Med ferdigattest blir det ny takst og verdi. De fremtidige inntektene vil betjene lånet og betale det ned. Det forberedes nå for 100% utleie med agent i Como. Det er med bakgrunn i dette grunnlag for fortsatt drift og en voksende inntektsside.



## Note 6 Skatt

<b>Årets skattekostnad</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skattefordel	0	0
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	-2 933 010	-1 603 765
Permanente forskjeller	638	0
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>-2 932 372</b>	<b>-1 603 765</b>
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	0
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

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

	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>Endring</b>
Akkumulert fremførbart underskudd	-5 581 272	-2 648 900	2 932 372
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	5 581 271	2 648 900	-2 932 371
<b>Grunnlag for utsatt skattefordel</b>	<b>0</b>	<b>1</b>	<b>1</b>
<b>Utsatt skattefordel (22 %)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Note 7 Ansatte

Via Vecchia Regina 11 AS har ikke hatt ansatte i 2023.