



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 922 585 962  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: VINKELGÅRDEN EIENDOMSINVEST AS  
Forretningsadresse: c/o DNB Markets, IBD, Real Estate  
Dronning Eufemias gate 30  
0191 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

### 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: Knut Herman Ihlen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.04.2021

### Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

*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, 26.07.2022



### Resultatregnskap

| Beløp i: NOK  | Note | 2020               | 2019              |
|---|------|--------------------|-------------------|
| <b>RESULTATREGNSKAP</b>                                       |      |                    |                   |
| <b>Inntekter</b>  |      |                    |                   |
| Leieinntekter   |      | 16 807 924         | 8 177 937         |
| <b>Sum inntekter</b>  |      | <b>16 807 924</b>  | <b>8 177 937</b>  |
| <b>Kostnader</b>  |      |                    |                   |
| Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler         | 4    | 5 432 343          | 2 716 683         |
| Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler | 4    | 5 082 815          |                   |
| Annen driftskostnad   | 2    | 921 870            | 527 760           |
| <b>Sum kostnader</b>  |      | <b>11 437 028</b>  | <b>3 244 442</b>  |
| <b>Driftsresultat</b>   |      | <b>5 370 896</b>   | <b>4 933 495</b>  |
| <b>Finansinntekter og finanskostnader</b>                     |      |                    |                   |
| Annen renteinntekt  |      | 2 315              | 1 087             |
| <b>Sum finansinntekter</b>                                    |      | <b>2 315</b>       | <b>1 087</b>      |
| Rentekostnad til foretak i samme konsern                      | 8    | 2 483 459          | 2 240 255         |
| Annen rentekostnad  | 8    | 8 458 943          | 4 207 514         |
| <b>Sum finanskostnader</b>                                    |      | <b>10 942 402</b>  | <b>6 447 769</b>  |
| <b>Netto finans</b>   |      | <b>-10 940 087</b> | <b>-6 446 683</b> |
| <b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>                    |      | <b>-5 569 191</b>  | <b>-1 513 188</b> |
| Skattekostnad på ordinært resultat                            | 6    | -1 225 222         | -344 152          |
| <b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>                  |      | <b>-4 343 969</b>  | <b>-1 169 036</b> |
| <b>Årsresultat</b>  |      | <b>-4 343 969</b>  | <b>-1 169 036</b> |
| <b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>                 |      | <b>-4 343 969</b>  | <b>-1 169 036</b> |
| <b>Totalresultat</b>  |      | <b>-4 343 969</b>  | <b>-1 169 036</b> |
| <b>Overføringer og disponeringer</b>                          |      |                    |                   |
| Udekket tap   | 7    | -4 343 969         | -1 169 036        |
| <b>Sum overføringer og disponeringer</b>                      |      | <b>-4 343 969</b>  | <b>-1 169 036</b> |



## Resultatregnskap

| <b>Beløp i: NOK</b> | <b>Note</b> | <b>2020</b> | <b>2019</b> |
|---------------------|-------------|-------------|-------------|
|---------------------|-------------|-------------|-------------|

---



## Balanse

| Beløp i: NOK                                    | Note | 2020               | 2019               |
|---|------|--------------------|--------------------|
| <b>BALANSE - EIENDELER</b>                      |      |                    |                    |
| <b>Anleggsmidler</b>                            |      |                    |                    |
| <b>Immaterielle eiendeler</b>                   |      |                    |                    |
| Utsatt skattefordel                             | 6    | 1 569 374          | 344 152            |
| <b>Sum immaterielle eiendeler</b>               |      | <b>1 569 374</b>   | <b>344 152</b>     |
| <b>Varige driftsmidler</b>                      |      |                    |                    |
| Tomter, bygninger o.a. fast eiendom             | 4    | 364 938 001        | 375 134 183        |
| <b>Sum varige driftsmidler</b>                  |      | <b>364 938 001</b> | <b>375 134 183</b> |
| <b>Finansielle anleggsmidler</b>                |      |                    |                    |
| Tilretteleggingshonorar obligasjonsfinansiering |      | 1 163 643          | 1 496 113          |
| <b>Sum finansielle anleggsmidler</b>            |      | <b>1 163 643</b>   | <b>1 496 113</b>   |
| <b>Sum anleggsmidler</b>                        |      | <b>367 671 018</b> | <b>376 974 448</b> |
| <b>Omløpsmidler</b>                             |      |                    |                    |
| <b>Varer</b>                                    |      |                    |                    |
| <b>Fordringer</b>                               |      |                    |                    |
| Kundefordringer                                 | 8    | 4 910 199          | 4 843 267          |
| Andre kortsiktige fordringer                    |      | 84 092             | 74 683             |
| <b>Sum fordringer</b>                           |      | <b>4 994 292</b>   | <b>4 917 950</b>   |
| <b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>      |      |                    |                    |
| Bankinnskudd, kontanter o.l.                    |      | 6 580 299          | 3 904 001          |
| <b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>  |      | <b>6 580 299</b>   | <b>3 904 001</b>   |
| <b>Sum omløpsmidler</b>                         |      | <b>11 574 591</b>  | <b>8 821 952</b>   |
| <b>SUM EIENDELER</b>                            |      | <b>379 245 609</b> | <b>385 796 399</b> |

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

### Egenkapital



## Balanse

| Beløp i: NOK                      | Note | 2020               | 2019               |
|-----------------------------------|------|--------------------|--------------------|
| <b>Innskutt egenkapital</b>       |      |                    |                    |
| Aksjekapital                      | 5, 7 | 1 500 000          | 600 000            |
| Overkurs                          | 7    | 127 504 430        | 29 404 430         |
| <b>Sum innskutt egenkapital</b>   |      | <b>129 004 430</b> | <b>30 004 430</b>  |
| <b>Opptjent egenkapital</b>       |      |                    |                    |
| Udekket tap                       | 7    | 5 864 841          | 1 520 872          |
| <b>Sum opptjent egenkapital</b>   |      | <b>-5 864 841</b>  | <b>-1 520 872</b>  |
| <b>Sum egenkapital</b>            |      | <b>123 139 589</b> | <b>28 483 558</b>  |
| <b>Gjeld</b>                      |      |                    |                    |
| <b>Langsiktig gjeld</b>           |      |                    |                    |
| <b>Annen langsiktig gjeld</b>     |      |                    |                    |
| Obligasjonslån                    | 8    | 243 750 000        | 243 750 000        |
| Gjeld til konsernselskap          | 8    | 3 228 025          | 104 182 691        |
| <b>Sum annen langsiktig gjeld</b> |      | <b>246 978 025</b> | <b>347 932 691</b> |
| <b>Sum langsiktig gjeld</b>       |      | <b>246 978 025</b> | <b>347 932 691</b> |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>           |      |                    |                    |
| Leverandørgjeld                   |      | 5 563              | 189 784            |
| Skyldig offentlige avgifter       |      | 603 334            | 579 721            |
| Annen kortsiktig gjeld            |      | 8 519 097          | 8 610 645          |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>       |      | <b>9 127 994</b>   | <b>9 380 151</b>   |
| <b>Sum gjeld</b>                  |      | <b>256 106 019</b> | <b>357 312 842</b> |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>   |      | <b>379 245 609</b> | <b>385 796 399</b> |



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 637190

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 922 585 962  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: VINKELGÅRDEN EIENDOMSINVEST AS  
Forretningsadresse: c/o DNB Markets, IBD, Real Estate  
Dronning Eufemias gate 30  
0191 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

#### 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: Knut Herman Ihlen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.04.2021

#### 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 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

*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, 23.08.2021

---

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: 922 585 962  
VINKELGÅRDEN EIENDOMSINVEST AS

## RESULTATREGNSKAP

| <b>Beløp i: NOK</b>   | <b>Note</b> | <b>2020</b>        | <b>2019</b>       |
|---|-------------|--------------------|-------------------|
| <b>RESULTATREGNSKAP</b>                                       |             |                    |                   |
| <b>Inntekter</b>  |             |                    |                   |
| Leieinntekter   |             | 16 807 924         | 8 177 937         |
| <b>Sum inntekter</b>  |             | <b>16 807 924</b>  | <b>8 177 937</b>  |
| <b>Kostnader</b>  |             |                    |                   |
| Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler         | 4           | 5 432 343          | 2 716 683         |
| Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler | 4           | 5 082 815          |                   |
| Annen driftskostnad   | 2           | 921 870            | 527 760           |
| <b>Sum kostnader</b>  |             | <b>11 437 028</b>  | <b>3 244 442</b>  |
| <b>Driftsresultat</b>   |             | <b>5 370 896</b>   | <b>4 933 495</b>  |
| <b>Finansinntekter og finanskostnader</b>                     |             |                    |                   |
| Annen renteinntekt  |             | 2 315              | 1 087             |
| <b>Sum finansinntekter</b>                                    |             | <b>2 315</b>       | <b>1 087</b>      |
| Rentekostnad til foretak i samme konsern                      | 8           | 2 483 459          | 2 240 255         |
| Annen rentekostnad  | 8           | 8 458 943          | 4 207 514         |
| <b>Sum finanskostnader</b>                                    |             | <b>10 942 402</b>  | <b>6 447 769</b>  |
| <b>Netto finans</b>   |             | <b>-10 940 087</b> | <b>-6 446 683</b> |
| <b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>                    |             |                    |                   |
| Skattekostnad på ordinært resultat                            | 6           | -1 225 222         | -344 152          |
| <b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>                  |             | <b>-4 343 969</b>  | <b>-1 169 036</b> |
| <b>Årsresultat</b>  |             | <b>-4 343 969</b>  | <b>-1 169 036</b> |
| <b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>                 |             | <b>-4 343 969</b>  | <b>-1 169 036</b> |
| <b>Totalresultat</b>  |             | <b>-4 343 969</b>  | <b>-1 169 036</b> |
| <b>Overføringer og disponeringer</b>                          |             |                    |                   |
| Udekket tap   | 7           | -4 343 969         | -1 169 036        |
| <b>Sum overføringer og disponeringer</b>                      |             | <b>-4 343 969</b>  | <b>-1 169 036</b> |



Organisasjonsnr: 922 585 962  
VINKELGÅRDEN EIENDOMSINVEST AS

## BALANSE

| Beløp i: NOK                                       | Note | 2020               | 2019               |
|--|------|--------------------|--------------------|
| <b>BALANSE - EIENDELER</b>                         |      |                    |                    |
| <b>Anleggsmidler</b>                               |      |                    |                    |
| <b>Immaterielle eiendeler</b>                      |      |                    |                    |
| Utsatt skattefordel                                | 6    | 1 569 374          | 344 152            |
| <b>Sum immaterielle eiendeler</b>                  |      | <b>1 569 374</b>   | <b>344 152</b>     |
| <b>Varige driftsmidler</b>                         |      |                    |                    |
| Tomter, bygninger o.a.<br>fast eiendom             | 4    | 364 938 001        | 375 134 183        |
| <b>Sum varige driftsmidler</b>                     |      | <b>364 938 001</b> | <b>375 134 183</b> |
| <b>Finansielle anleggsmidler</b>                   |      |                    |                    |
| Tilretteleggingshonorar<br>obligasjonsfinansiering |      | 1 163 643          | 1 496 113          |
| <b>Sum finansielle<br/>anleggsmidler</b>           |      | <b>1 163 643</b>   | <b>1 496 113</b>   |
| <b>Sum anleggsmidler</b>                           |      | <b>367 671 018</b> | <b>376 974 448</b> |
| <b>Omløpsmidler</b>                                |      |                    |                    |
| <b>Varer</b>                                       |      |                    |                    |
| <b>Fordringer</b>                                  |      |                    |                    |
| Kundefordringer                                    | 8    | 4 910 199          | 4 843 267          |
| Andre kortsiktige<br>fordringer                    |      | 84 092             | 74 683             |
| <b>Sum fordringer</b>                              |      | <b>4 994 292</b>   | <b>4 917 950</b>   |
| <b>Bankinnskudd, kontanter<br/>og lignende</b>     |      |                    |                    |
| Bankinnskudd, kontanter o.<br>l.                   |      | 6 580 299          | 3 904 001          |
| <b>Sum bankinnskudd,<br/>kontanter og lignende</b> |      | <b>6 580 299</b>   | <b>3 904 001</b>   |
| <b>Sum omløpsmidler</b>                            |      | <b>11 574 591</b>  | <b>8 821 952</b>   |
| <b>SUM EIENDELER</b>                               |      | <b>379 245 609</b> | <b>385 796 399</b> |
| <b>BALANSE - EGENKAPITAL OG<br/>GJELD</b>          |      |                    |                    |
| <b>Egenkapital</b>                                 |      |                    |                    |
| <b>Innskutt egenkapital</b>                        |      |                    |                    |
| Aksjekapital                                       | 5, 7 | 1 500 000          | 600 000            |
| Overkurs   | 7    | 127 504 430        | 29 404 430         |
| <b>Sum innskutt egenkapital</b>                    |      | <b>129 004 430</b> | <b>30 004 430</b>  |



|                                   |   |                    |                    |
|-----------------------------------|---|--------------------|--------------------|
| <b>Opptjent egenkapital</b>       |   |                    |                    |
| Udekket tap                       | 7 | 5 864 841          | 1 520 872          |
| <b>Sum opptjent egenkapital</b>   |   | <b>-5 864 841</b>  | <b>-1 520 872</b>  |
| <b>Sum egenkapital</b>            |   | <b>123 139 589</b> | <b>28 483 558</b>  |
| <b>Gjeld</b>                      |   |                    |                    |
| <b>Langsiktig gjeld</b>           |   |                    |                    |
| <b>Annen langsiktig gjeld</b>     |   |                    |                    |
| Obligasjonslån                    | 8 | 243 750 000        | 243 750 000        |
| Gjeld til konsernselskap          | 8 | 3 228 025          | 104 182 691        |
| <b>Sum annen langsiktig gjeld</b> |   | <b>246 978 025</b> | <b>347 932 691</b> |
| <b>Sum langsiktig gjeld</b>       |   | <b>246 978 025</b> | <b>347 932 691</b> |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>           |   |                    |                    |
| Leverandørgjeld                   |   | 5 563              | 189 784            |
| Skyldig offentlige avgifter       |   | 603 334            | 579 721            |
| Annen kortsiktig gjeld            |   | 8 519 097          | 8 610 645          |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>       |   | <b>9 127 994</b>   | <b>9 380 151</b>   |
| <b>Sum gjeld</b>                  |   | <b>256 106 019</b> | <b>357 312 842</b> |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>   |   | <b>379 245 609</b> | <b>385 796 399</b> |



Organisasjonsnr: 922 585 962  
VINKELGÅRDEN EIENDOMSINVEST AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:  
0.00



BDO AS  
Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vika  
0121 Oslo

## Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Vinkelgården Eiendomsinvest AS

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Vinkelgården Eiendomsinvest AS.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2020
- Resultatregnskap for 2020
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

Er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2020 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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 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>

#### Uttalelse om andre lovmessige krav

##### Konklusjon om registrering og dokumentasjon

---

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

BDO AS

Steinar Andersen  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Pemseo Dokumentnøkkel: GQ4UE-P7XWV-WKDCA-SCOFN-JBFTP-5SISB



# 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."

## Steinar Harry Andersen

Partner

På vegne av: BDO AS

Serienummer: 9578-5999-4-1359329

IP: 188.95.xxx.xxx

2021-03-26 22:13:36Z



Penneo Dokumentnøkkel: GQ4UE-P7XWV-WKDCA-SCOFN-JBFTP-5S15B

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>



| <b>Filnavn</b>  | <b>Signatar</b>      | <b>Fdato</b> | <b>Signeringstid</b> |
|---|----------------------|--------------|----------------------|
| Vinkelgården Eiendomsinvest AS - årsregnskap 2020.pdf | Øye, Halvard         | 08.08.1948   | 24.03.2021 20:05     |
| Vinkelgården Eiendomsinvest AS - årsregnskap 2020.pdf | Kaas, Carl Christian | 26.12.1947   | 26.03.2021 10:57     |
| Vinkelgården Eiendomsinvest AS - årsregnskap 2020.pdf | Johnsen, Per Wilhelm | 29.12.1961   | 25.03.2021 13:17     |
| Vinkelgården Eiendomsinvest AS - årsregnskap 2020.pdf | Tøstj, Harald Niclas | 30.04.1974   | 26.03.2021 11:57     |
| Vinkelgården Eiendomsinvest AS - årsregnskap 2020.pdf | Pay, Espen Andreas   | 06.05.1958   | 24.03.2021 21:58     |
| Vinkelgården Eiendomsinvest AS - årsregnskap 2020.pdf |                      |              |                      |
| Vinkelgården Eiendomsinvest AS - årsregnskap 2020.pdf |                      |              |                      |
| Vinkelgården Eiendomsinvest AS - årsregnskap 2020.pdf |                      |              |                      |

**This document package contains:**

- Front page (this page)
- The original document(s)
- The electronic signatures. These are not visible in the document, but are electronically integrated.



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

THE SIGNED DOCUMENT FOLLOWS ON THE NEXT PAGE >



## Årsregnskap 2020

### Vinkelgården Eiendomsinvest AS

Org.nr.: 922 585 962

UTARBEIDET AV:



This document is electronically sealed and contains electronic signatures



Vinkelgården Eiendomsinvest AS

Resultatregnskap

|  | Note | 2020               | 11.03.19-31.12.19 |
|--|------|--------------------|-------------------|
| <b>Driftsinntekter</b>                                 |      |                    |                   |
| Leieinntekter  |      | 16 807 924         | 8 177 937         |
| <b>Sum driftsinntekter</b>                             |      | <b>16 807 924</b>  | <b>8 177 937</b>  |
| <b>Driftskostnader</b>                                 |      |                    |                   |
| Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler  | 4    | 5 432 343          | 2 716 683         |
| Nedskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler | 4    | 5 082 815          | 0                 |
| Annen driftskostnad                                    | 2    | 921 870            | 527 760           |
| <b>Sum driftskostnader</b>                             |      | <b>11 437 028</b>  | <b>3 244 442</b>  |
| <b>Driftsresultat</b>                                  |      | <b>5 370 896</b>   | <b>4 933 495</b>  |
| <b>Finansposter</b>                                    |      |                    |                   |
| Annen renteinntekt                                     |      | 2 315              | 1 087             |
| Rentekostnad til foretak i samme konsern               | 8    | 2 483 459          | 2 240 255         |
| Annen rentekostnad                                     | 8    | 8 458 943          | 4 207 514         |
| <b>Resultat av finansposter</b>                        |      | <b>-10 940 087</b> | <b>-6 446 683</b> |
| <b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>             |      | <b>-5 569 191</b>  | <b>-1 513 188</b> |
| Skattekostnad på ordinært resultat                     | 6    | -1 225 222         | -344 152          |
| <b>Ordinært resultat</b>                               |      | <b>-4 343 969</b>  | <b>-1 169 036</b> |
| <b>Årsresultat</b>                                     |      | <b>-4 343 969</b>  | <b>-1 169 036</b> |
| <b>Overføringer</b>                                    |      |                    |                   |
| Overført til udekket tap                               | 7    | 4 343 969          | 1 169 036         |
| <b>Sum overføringer</b>                                |      | <b>-4 343 969</b>  | <b>-1 169 036</b> |



This document is electronically sealed and contains electronic signatures



## Vinkelgården Eiendomsinvest AS

## Balanse

| Eiendeler                                       | Note | 2020               | 2019               |
|---|------|--------------------|--------------------|
| <b>Anleggsmidler</b>                            |      |                    |                    |
| <b>Immaterielle eiendeler</b>                   |      |                    |                    |
| Utsatt skattefordel                             | 6    | 1 569 374          | 344 152            |
| <b>Sum immaterielle eiendeler</b>               |      | <b>1 569 374</b>   | <b>344 152</b>     |
| <b>Varige driftsmidler</b>                      |      |                    |                    |
| Tomter, bygninger o.a. fast eiendom             | 4    | 364 938 001        | 375 134 183        |
| <b>Sum varige driftsmidler</b>                  |      | <b>364 938 001</b> | <b>375 134 183</b> |
| <b>Finansielle driftsmidler</b>                 |      |                    |                    |
| Tilretteleggingshonorar obligasjonsfinansiering |      | 1 163 643          | 1 496 113          |
| <b>Sum finansielle driftsmidler</b>             |      | <b>1 163 643</b>   | <b>1 496 113</b>   |
| <b>Sum anleggsmidler</b>                        |      | <b>367 671 018</b> | <b>376 974 448</b> |
| <b>Omløpsmidler</b>                             |      |                    |                    |
| <b>Fordringer</b>                               |      |                    |                    |
| Kundefordringer                                 | 8    | 4 910 199          | 4 843 267          |
| Andre kortsiktige fordringer                    |      | 84 092             | 74 683             |
| <b>Sum fordringer</b>                           |      | <b>4 994 292</b>   | <b>4 917 950</b>   |
| Bankinnskudd, kontanter o.l.                    |      | 6 580 299          | 3 904 001          |
| <b>Sum omløpsmidler</b>                         |      | <b>11 574 591</b>  | <b>8 821 952</b>   |
| <b>Sum eiendeler</b>                            |      | <b>379 245 609</b> | <b>385 796 399</b> |



This document is electronically sealed and contains electronic signatures



## Vinkelgården Eiendomsinvest AS

## Balanse

| Egenkapital og gjeld              | Note | 2020               | 2019               |
|-----------------------------------|------|--------------------|--------------------|
| <b>Egenkapital</b>                |      |                    |                    |
| <b>Innskutt egenkapital</b>       |      |                    |                    |
| Aksjekapital                      | 5, 7 | 1 500 000          | 600 000            |
| Overkurs                          | 7    | 127 504 430        | 29 404 430         |
| <b>Sum innskutt egenkapital</b>   |      | <b>129 004 430</b> | <b>30 004 430</b>  |
| <b>Opptjent egenkapital</b>       |      |                    |                    |
| Udekket tap                       | 7    | -5 864 841         | -1 520 872         |
| <b>Sum opptjent egenkapital</b>   |      | <b>-5 864 841</b>  | <b>-1 520 872</b>  |
| <b>Sum egenkapital</b>            |      | <b>123 139 589</b> | <b>28 483 558</b>  |
| <b>Gjeld</b>                      |      |                    |                    |
| <b>Annen langsiktig gjeld</b>     |      |                    |                    |
| Obligasjonslån                    | 8    | 243 750 000        | 243 750 000        |
| Gjeld til konsernselskap          | 8    | 3 228 025          | 104 182 691        |
| <b>Sum annen langsiktig gjeld</b> |      | <b>246 978 025</b> | <b>347 932 691</b> |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>           |      |                    |                    |
| Leverandørgjeld                   |      | 5 563              | 189 784            |
| Skyldig offentlige avgifter       |      | 603 334            | 579 721            |
| Annen kortsiktig gjeld            |      | 8 519 097          | 8 610 645          |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>       |      | <b>9 127 994</b>   | <b>9 380 151</b>   |
| <b>Sum gjeld</b>                  |      | <b>256 106 019</b> | <b>357 312 842</b> |
| <b>Sum egenkapital og gjeld</b>   |      | <b>379 245 609</b> | <b>385 796 399</b> |

Oslo, 24. mars 2021

Halvard Lauglo Øye  
styreleder

Carl Christian Kaas  
styremedlem

Espen Andreas Pay  
styremedlem

Harald Niclas Tøsti  
styremedlem

Per Wilhelm Johnsen  
styremedlem



This document is electronically sealed and contains electronic signatures



## Vinkelgården Eiendomsinvest AS

Noter 2020

### Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak. Unntaksreglene for små foretak er brukt for de fleste poster hvor det foreligger valgadgang. Selskapet er stiftet 13.03.2019.

#### Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk klassifiseres som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen ett år er klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er tilsvarende kriterier lagt til grunn.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på opptakstidspunktet.

Enkelte poster er vurdert etter andre prinsipper som det redegjøres for nedenfor.

#### Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlets forventede økonomiske levetid. Vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader. Påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmiddelets kostpris og avskrives i takt med det aktuelle driftsmidlet. Varige driftsmidler nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som forventes ikke å være forbigående.

#### 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.

#### Driftsinntekter

Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres. Leieinntekter opptjenes og resultatføres i takt med utleieperioden.

#### 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 skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret.

Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført.

Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne vil bli nyttiggjort.

### Note 2 Lønnskostnader

Det er ingen ansatte i selskapet.

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



This document is electronically sealed and contains electronic signatures



## Vinkelgården Eiendomsinvest AS

Noter 2020

### Note 3 Ytelser/godtgjørelser til daglig leder, styret og revisor

#### Ytelser til ledende personer

Det er i 2020 ikke utbetalt eller avsatt honorar til selskapets styre.

#### Godtgjørelse til revisor

Det er i 2020 kostnadsført kr 30.000(eks. mva) i ordinært revisjonshonorar og kr 0 vedrørende andre tjenester levert av revisor.

### Note 4 Varige driftsmidler

|                                    | Tomt               | Bygninger          | Teknisk           | Aktivert<br>prosjekt | SUM                |
|------------------------------------|--------------------|--------------------|-------------------|----------------------|--------------------|
| Anskaffelseskost 01.01             | 150 926 806        | 147 125 955        | 79 221 668        | 576 437              | 377 850 866        |
| Tilgang                            | 0                  | 0                  | 0                 | 0                    | 0                  |
| Aktiverte kostnader                | 0                  | 0                  | 0                 | 361 563              | 361 563            |
| Avgang                             | 0                  | -27 447            | -15 140           | 0                    | -42 587            |
| <b>Anskaffelseskost 31.12</b>      | <b>150 926 806</b> | <b>147 098 508</b> | <b>79 206 527</b> | <b>938 000</b>       | <b>378 169 841</b> |
|                                    |                    |                    |                   |                      | 0                  |
| Akk. avskrivninger 31.12           | 0                  | 2 207 028          | 5 941 998         | 0                    | 8 149 025          |
| Akk. nedskrivninger 31.12          | 2 033 356          | 1 982 149          | 1 067 311         | 0                    | 5 082 815          |
| <b>Balanseført verdi pr. 31.12</b> | <b>148 893 451</b> | <b>142 909 331</b> | <b>72 197 218</b> | <b>938 000</b>       | <b>364 938 000</b> |
| Årets avskrivninger                | 0                  | 1 471 260          | 3 961 083         | 0                    | 5 432 343          |
| Avskrivningssats                   | 0                  | 1 %                | 5 %               | 0                    | 0                  |
| Avskrivningsmetode                 | Ingen              | Linær              | Linær             | Ingen                |                    |

Selskapet fusjonerte i 2019 med heleid dattereselskap, Vinkelgården Eiendomsselskap, og ble i den forbindelse eier av Kirkeveien 51 i Oslo.

### Note 5 Antall aksjer, aksjeeiere m.v

| Aksjekapital    | Antall | Pålydende | Balanseført |
|-----------------|--------|-----------|-------------|
| Ordinære aksjer | 30 000 | 50        | 1 500 000   |

Alle aksjene gir samme rettigheter i selskapet.  
Selskapet hadde 1 aksjonær pr. 31.12.20.

| Aksjonærer             | Antall aksjer | Eierandel |
|------------------------|---------------|-----------|
| Vinkelgården Invest AS | 30 000        | 100,0 %   |
| Totalt antall aksjer   | 30 000        | 100,0 %   |

Alle selskapets styremedlemmer representerer aksjonærer i selskapets morselskap, Vinkelgården Invest AS.



This document is electronically sealed and contains electronic signatures



## Vinkelgården Eiendomsinvest AS

Noter 2020

### Note 6 Skatt

Fordeling av skattekostnaden:

|                      | 2020              | 2019            |
|----------------------|-------------------|-----------------|
| Betalbar skatt       | 0                 | 0               |
| Endring utsatt skatt | -1 225 222        | -344 152        |
| <b>Skattekostnad</b> | <b>-1 225 222</b> | <b>-344 152</b> |

Skattesats ved beregning av betalbar skatt 22 % 22 %

|                                    | 2020              | 2019               |
|------------------------------------|-------------------|--------------------|
| Regnskapsmessig resultat før skatt | -5 569 191        | -1 513 188         |
| Permanente forskjeller             | 0                 | -51 140            |
| Endring midlertidige forskjeller   | 836 072           | -9 644 116         |
| <b>Skattepliktig resultat</b>      | <b>-4 733 119</b> | <b>-11 208 444</b> |

### Midlertidige forskjeller

|                              | 2020              | 2019              |
|------------------------------|-------------------|-------------------|
| Driftsmidler                 | 7 644 401         | 8 148 003         |
| Fordringer                   | 1 163 643         | 1 496 113         |
| Underskudd til fremføring    | -15 941 563       | -11 208 444       |
| <b>Grunnlag utsatt skatt</b> | <b>-7 133 519</b> | <b>-1 564 328</b> |

**Netto utsatt skattefordel (-)/forpliktelse (+)** -1 569 374 -344 152

Skattesats ved beregning av utsatt skattefordel-/forpliktelse 22 % 22 %

### Note 7 Egenkapital

|                           | Aksjekapital     | Overkurs           | Udekket tap       | Sum                |
|---------------------------|------------------|--------------------|-------------------|--------------------|
| Egenkapital 01.01.        | 600 000          | 29 404 430         | -1 520 872        | 28 483 558         |
| Gjeldskonvertering        | 900 000          | 98 100 000         | 0                 | 99 000 000         |
| Årets resultat            | 0                | 0                  | -4 343 969        | -4 343 969         |
| <b>Egenkapital 31.12.</b> | <b>1 500 000</b> | <b>127 504 430</b> | <b>-5 864 841</b> | <b>123 139 589</b> |



This document is electronically sealed and contains electronic signatures



## Vinkelgården Eiendomsinvest AS

Noter 2020

| Note 8                                   | Pantstillelser, garantier og langsiktig gjeld | 2020               | 2019               |
|--|---|--------------------|--------------------|
| <b>Spesifikasjon av langsiktig gjeld</b> |   |                    |                    |
|  | Obligasjonslån - forfall 30.06.2024           | 243 750 000        | 243 750 000        |
|  | Gjeld til konsernselskap - ubestemt løpetid   | 3 228 025          | 104 182 691        |
|  | <b>Sum</b>                                    | <b>246 978 025</b> | <b>347 932 691</b> |

Gjeld som er sikret ved pant utgjør kr 243 750 000. Balanseført verdi av den pantsatte eiendommen utgjør kr 364 000 000.

Det er i tillegg pant i selskapets kundefordringer, per 31.12.2020 var balanseført verdi av kundefordringene kr 4 910 199.



This document is electronically sealed and contains electronic signatures