



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 926 364 464
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: VINTERHAGEN EIENDOM AS
Forretningsadresse: Tollbugata 115
3041 DRAMMEN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: 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: Jon Einar Melbye
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.05.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

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, 27.07.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Annen driftskostnad		60 588	88 808
Sum kostnader		60 588	88 808
Driftsresultat		-60 588	-88 808
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i annet foretak i samme konsern		2 400 454	2 071 722
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		521 580	425 237
Annen renteinntekt		559	352
Sum finansinntekter		2 922 593	2 497 311
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler		-2 300 000	2 300 000
Rentekostnad til foretak i samme konsern		64 337	1 176 629
Annen rentekostnad		2 403 217	2 449 272
Sum finanskostnader		167 554	5 925 901
Netto finans		2 755 039	-3 428 590
Resultat før skattekostnad		2 694 451	-3 517 398
Skattekostnad på resultat	2		
Årsresultat		2 694 451	-3 517 398
Årsresultat etter minoritetsinteresser		2 694 451	-3 517 398
Totalresultat		2 694 451	-3 517 398
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		2 694 451	-3 517 398
Sum overføringer og disponeringer		2 694 451	-3 517 398



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	2		
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	3	54 454 469	52 176 405
Lån til foretak i samme konsern	4	7 210 659	7 930 185
Sum finansielle anleggsmidler		61 665 129	60 106 591
Sum anleggsmidler		61 665 129	60 106 591
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Konsernfordringer	4	2 400 454	2 071 722
Sum fordringer		2 400 454	2 071 722
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		91 141	150 727
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		91 141	150 727
Sum omløpsmidler		2 491 595	2 222 449
SUM EIENDELER		64 156 724	62 329 040
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital		3 000 000	30 000
Overkurs		25 511 625	
Annen innskutt egenkapital			28 481 625
Sum innskutt egenkapital		28 511 625	28 511 625



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital			
Udekket tap		822 947	3 517 398
Sum opptjent egenkapital		-822 947	-3 517 398
Sum egenkapital		27 688 678	24 994 227
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	2		
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	3, 4	30 072 887	30 299 000
Langsiktig konserngjeld	4	865 936	1 344 896
Øvrig langsiktig gjeld	4	5 126 698	5 276 128
Sum annen langsiktig gjeld		36 065 521	36 920 024
Sum langsiktig gjeld		36 065 521	36 920 024
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 271	1 301
Betalbar skatt	2		
Annen kortsiktig gjeld		401 254	413 488
Sum kortsiktig gjeld		402 525	414 789
Sum gjeld		36 468 046	37 334 813
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		64 156 724	62 329 040



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 699916

Enheten

Organisasjonsnummer: 926 364 464
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: VINTERHAGEN EIENDOM AS
Forretningsadresse: Tollbugata 115
3041 DRAMMEN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: 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: Jon Einar Melbye
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.05.2025

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 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

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, 26.07.2025

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: 926 364 464
VINTERHAGEN EIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Annen driftskostnad		60 588	88 808
Sum kostnader		60 588	88 808
Driftsresultat		-60 588	-88 808
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i annet foretak i samme konsern		2 400 454	2 071 722
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		521 580	425 237
Annen renteinntekt		559	352
Sum finansinntekter		2 922 593	2 497 311
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler		-2 300 000	2 300 000
Rentekostnad til foretak i samme konsern		64 337	1 176 629
Annen rentekostnad		2 403 217	2 449 272
Sum finanskostnader		167 554	5 925 901
Netto finans		2 755 039	-3 428 590
Resultat før skattekostnad		2 694 451	-3 517 398
Skattekostnad på resultat 2			
Årsresultat		2 694 451	-3 517 398
Årsresultat etter minoritetsinteresser		2 694 451	-3 517 398
Totalresultat		2 694 451	-3 517 398
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		2 694 451	-3 517 398
Sum overføringer og disponeringer		2 694 451	-3 517 398



Organisasjonsnr: 926 364 464
VINTERHAGEN EIENDOM AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	2		
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	3	54 454 469	52 176 405
Lån til foretak i samme konsern	4	7 210 659	7 930 185
Sum finansielle anleggsmidler		61 665 129	60 106 591
Sum anleggsmidler		61 665 129	60 106 591
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Konsernfordringer	4	2 400 454	2 071 722
Sum fordringer		2 400 454	2 071 722
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o. l.		91 141	150 727
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		91 141	150 727
Sum omløpsmidler		2 491 595	2 222 449
SUM EIENDELER		64 156 724	62 329 040
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital		3 000 000	30 000
Overkurs		25 511 625	
Annen innskutt egenkapital			28 481 625
Sum innskutt egenkapital		28 511 625	28 511 625
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital			
Udekket tap		822 947	3 517 398
Sum opptjent egenkapital		-822 947	-3 517 398
Sum egenkapital		27 688 678	24 994 227



Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	2		
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	3, 4	30 072 887	30 299 000
Langsiktig konserngjeld	4	865 936	1 344 896
Øvrig langsiktig gjeld	4	5 126 698	5 276 128
Sum annen langsiktig gjeld		36 065 521	36 920 024
Sum langsiktig gjeld		36 065 521	36 920 024
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 271	1 301
Betalbar skatt	2		
Annen kortsiktig gjeld		401 254	413 488
Sum kortsiktig gjeld		402 525	414 789
Sum gjeld		36 468 046	37 334 813
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		64 156 724	62 329 040



Organisasjonsnr: 926 364 464
VINTERHAGEN EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

1

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 2024
Vinterhagen Eiendom AS



Resultatregnskap			
Vinterhagen Eiendom AS			
Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2024	2023
Annen driftskostnad		60 588	88 808
Sum driftskostnader		60 588	88 808
Driftsresultat		-60 588	-88 808
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i annet foretak i samme konsern		2 400 454	2 071 722
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		521 580	425 237
Annen renteinntekt		559	352
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler		-2 300 000	2 300 000
Rentekostnad til foretak i samme konsern		64 337	1 176 629
Annen rentekostnad		2 403 217	2 449 272
Resultat av finansposter		2 755 039	-3 428 590
Resultat før skattekostnad		2 694 451	-3 517 398
Årsresultat		2 694 451	-3 517 398
Overføringer			
Avsatt til dekning av tidligere udekket tap		2 694 451	0
Overført til udekket tap		0	3 517 398
Sum overføringer		2 694 451	-3 517 398

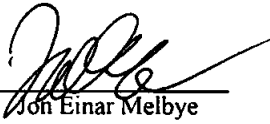

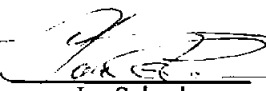


Balanse			
Vinterhagen Eiendom AS			
Eiendeler	Note	2024	2023
Anleggsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i datterselskap	3	54 454 469	52 176 405
Lån til foretak i samme konsern	4	7 210 659	7 930 185
Sum finansielle anleggsmidler		61 665 129	60 106 591
Sum anleggsmidler		61 665 129	60 106 591
Omløpsmidler			
Fordringer			
Konsernfordringer	4	2 400 454	2 071 722
Sum fordringer		2 400 454	2 071 722
Bankinnskudd, kontanter o.l.		91 141	150 727
Sum omløpsmidler		2 491 595	2 222 449
Sum eiendeler		64 156 724	62 329 040

Vinterhagen Eiendom AS

Side 3



Balanse			
Vinterhagen Eiendom AS			
Egenkapital og gjeld	Note	2024	2023
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital		3 000 000	30 000
Overkurs		25 511 625	0
Ikke registrert kapitalforhøyelse		0	28 481 625
Sum innskutt egenkapital		28 511 625	28 511 625
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		-822 947	-3 517 398
Sum opptjent egenkapital		-822 947	-3 517 398
Sum egenkapital		27 688 678	24 994 227
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	3, 4	30 072 887	30 299 000
Langsiktig konserngjeld	4	865 936	1 344 896
Øvrig langsiktig gjeld	4	5 126 698	5 276 128
Sum annen langsiktig gjeld		36 065 521	36 920 024
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 271	1 301
Annen kortsiktig gjeld		401 254	413 488
Sum kortsiktig gjeld		402 525	414 789
Sum gjeld		36 468 046	37 334 813
Sum egenkapital og gjeld		64 156 724	62 329 040
Drammen 14.05.25 Styret i Vinterhagen Eiendom AS			
 Jon Einar Melbye styreleder	 Kristoffer Brække styremedlem	 Jon Sølund styremedlem	
Vinterhagen Eiendom AS		Side 4	



Noter til regnskapet 2024

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak. Det er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder.

Bruk av estimater

Utarbeidelse av regnskap i samsvar med regnskapsloven krever bruk av estimater. Videre krever anvendelse av selskapets regnskapsprinsipper at ledelsen må utøve skjønn.

Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de skal tilbakebetales i løpet av året etter balansedagen. For gjeld er analoge kriterier lagt til grunn. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige driftsmidler som har begrenset levetid, avskrives lineært over forventet økonomisk levetid. Anleggsmidler nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld i norske kroner balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Investeringer i andre selskaper

Kostmetoden brukes som prinsipp for investeringer i andre selskaper. Kostprisen økes når midler tilføres ved kapitalutvidelse, eller når det gis konsernbidrag til datterselskap. Mottatte utdelinger resultatføres i utgangspunktet som inntekt. Utbytte/konsernbidrag fra datterselskap regnskapsføres det samme året som datterselskapet avsetter beløpet. Utbytte fra andre selskaper regnskapsføres som finansinntekt når utbyttet er vedtatt. Investeringene blir nedskrevet til virkelig verdi dersom verdifallet ikke er forbigående.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er verdsatt til pålydende.

Skatt

Skattene kostnadsføres når de påløper, dvs. at skattekostnaden er knyttet til det regnskapsmessige resultatet før skatter. Skattekostnaden består av betalbar skatt (skatt på årets skattepliktige inntekt) og endring i (netto) utsatt skatt. Utsatt skatt i balansen beregnes på grunnlag av midlertidige forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier. Årsaken til at utsatt skatt oppstår er ulik periodisering av det regnskapsmessige og det skattemessige resultatet.



Noter til regnskapet 2024

Note 1 Lønnskostnader, ingen ansatte

Vinterhagen Eiendom AS har ikke hatt lønns- eller personalkostnader i 2024 og det foreligger heller ingen slike forpliktelser.

Det er ikke gitt lån/sikkerhetsstillelse til styret.

Note 2 Skatt

Årets skattekostnad	2024	2023
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skattefordel	0	0
Skattekostnad ordinært resultat	0	0
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	2 694 451	-3 517 398
Permanente forskjeller	-2 300 000	2 281 625
Anvendelse av fremførbart underskudd	-394 451	0
Skattepliktig inntekt	0	-1 235 773
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	-528 100	-455 779
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	528 100	455 779
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

	2024	2023	Endring
Akkumulert fremførbart underskudd	-841 322	-1 235 773	-394 451
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	841 322	1 235 773	394 451
Utsatt skattefordel (22 %)	0	0	0

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



Noter til regnskapet 2024

Note 3 Fordringer, gjeld, pantstillelser og garantier m.v

	2024	2023
Fordringer med forfall senere enn ett år	0	0
Gjeld med forfall senere enn fem år		
Gjeld til kredittinstitusjoner	0	0
Gjeld som er sikret ved pant o.l.	2024	2023
Gjeld til kredittinstitusjoner	30 072 887	30 299 000
Balansført verdi av pantsatte eiendeler	2024	2023
Aksjer	54 454 469	52 176 405

Særskilte lånevilkår: Låneavtalen med selskapets bankforbindelse forutsetter en belåningsgrad (LTV) innenfor 60 % på konsernnivå.

Note 4 Mellomværende med nærstående selskaper

Fordringer	2024	2023
Andre langsiktige fordringer	7 210 659	7 930 185
Andre kortsiktige fordringer, konsernbidrag	2 400 454	722 508
Sum fordringer	9 611 113	8 652 693
Gjeld	2024	2023
Langsiktig gjeld	5 992 634	4 773 599

Datterselskapene har stilt sikkerhet for selskapets eksterne gjeld, jfr. note 3.

Interne transaksjoner i konsernet i år:

Det har ikke skjedd transaksjoner mellom selskapene utover renteberegning som fremkommer i resultatregnskapet.



Til generalforsamlingen i Vinterhagen Eiendom AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Vinterhagen Eiendom AS som består av balanse per 31. desember 2024, 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 2024 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 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 i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av 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 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 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 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. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Gol, 20. mai 2025

Revisor Team AS

Ole Gunnar Gaptjern
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



Vinterhagen Eiendom AS_Revisjonsberetning 2024

Name	Date
Gaptjern, Ole Gunnar	2025-05-20

Identification

 bankID™ Gaptjern, Ole Gunnar



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))