



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - 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: 01.01.2022 - 31.12.2022

### 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: 26.04.2023

### Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

*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, 29.05.2024



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Leieinntekter		17 608 900	17 066 160
<b>Sum inntekter</b>		<b>17 608 900</b>	<b>17 066 160</b>
<b>Kostnader</b>			
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	5 430 280	5 430 280
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	18 396 853	
Annen driftskostnad		992 127	969 407
<b>Sum kostnader</b>		<b>24 819 261</b>	<b>6 399 687</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-7 210 361</b>	<b>10 666 473</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		317 657	43 786
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>317 657</b>	<b>43 786</b>
Annen rentekostnad	4	8 458 125	8 459 879
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>8 458 125</b>	<b>8 459 879</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-8 140 468</b>	<b>-8 416 093</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-15 350 828</b>	<b>2 250 380</b>
Skattekostnad på resultat	5	-3 377 182	495 083
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-11 973 646</b>	<b>1 755 297</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-11 973 646</b>	<b>1 755 297</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-11 973 646</b>	<b>1 755 297</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-11 973 646</b>	<b>1 755 297</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap	6	-11 973 646	1 755 297
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-11 973 646</b>	<b>1 755 297</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	5	4 451 473	1 074 291
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>4 451 473</b>	<b>1 074 291</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3	335 859 384	359 467 009
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>335 859 384</b>	<b>359 467 009</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Lån til foretak i samme konsern		13 633 418	5 015 761
Tilretteleggingshonorar obligasjonsfinansiering		498 704	831 174
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>14 132 122</b>	<b>5 846 934</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>354 442 979</b>	<b>366 388 234</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	4	7 001	5 069 312
Andre kortsiktige fordringer		92 967	74 413
<b>Sum fordringer</b>		<b>99 968</b>	<b>5 143 724</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		6 382 335	6 390 995
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>6 382 335</b>	<b>6 390 995</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>6 482 304</b>	<b>11 534 719</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>360 925 282</b>	<b>377 922 953</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	6, 7	1 500 000	1 500 000
Overkurs	6	127 504 430	127 504 430
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>129 004 430</b>	<b>129 004 430</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap	6	16 083 190	4 109 544
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-16 083 190</b>	<b>-4 109 544</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>112 921 240</b>	<b>124 894 886</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Obligasjonslån	4	243 750 000	243 750 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>243 750 000</b>	<b>243 750 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>243 750 000</b>	<b>243 750 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		1 485	1 114
Skyldig offentlige avgifter			622 171
Annen kortsiktig gjeld		4 252 557	8 654 782
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>4 254 042</b>	<b>9 278 067</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>248 004 042</b>	<b>253 028 067</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>360 925 282</b>	<b>377 922 953</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 552963

#### 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: 01.01.2022 - 31.12.2022

#### 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: 26.04.2023

#### 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 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

*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, 06.07.2023

---

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

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Leieinntekter		17 608 900	17 066 160
<b>Sum inntekter</b>		<b>17 608 900</b>	<b>17 066 160</b>
<b>Kostnader</b>			
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	5 430 280	5 430 280
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	18 396 853	
Annen driftskostnad		992 127	969 407
<b>Sum kostnader</b>		<b>24 819 261</b>	<b>6 399 687</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-7 210 361</b>	<b>10 666 473</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		317 657	43 786
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>317 657</b>	<b>43 786</b>
Annen rentekostnad	4	8 458 125	8 459 879
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>8 458 125</b>	<b>8 459 879</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-8 140 468</b>	<b>-8 416 093</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
Skattekostnad på resultat	5	-3 377 182	495 083
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-11 973 646</b>	<b>1 755 297</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-11 973 646</b>	<b>1 755 297</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-11 973 646</b>	<b>1 755 297</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-11 973 646</b>	<b>1 755 297</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap	6	-11 973 646	1 755 297
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-11 973 646</b>	<b>1 755 297</b>



Organisasjonsnr: 922 585 962  
VINKELGÅRDEN EIENDOMSINVEST AS

## BALANSE

Beløp i: NOK Note 2022 2021

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler

##### Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel	5	4 451 473	1 074 291
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>4 451 473</b>	<b>1 074 291</b>

##### Varige driftsmidler

Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3	335 859 384	359 467 009
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>335 859 384</b>	<b>359 467 009</b>

##### Finansielle anleggsmidler

Lån til foretak i samme konsern		13 633 418	5 015 761
Tilretteleggingshonorar obligasjonsfinansiering		498 704	831 174
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>14 132 122</b>	<b>5 846 934</b>

<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>354 442 979</b>	<b>366 388 234</b>
--------------------------	--	--------------------	--------------------

#### Omløpsmidler

##### Varer

##### Fordringer

Kundefordringer	4	7 001	5 069 312
Andre kortsiktige fordringer		92 967	74 413
<b>Sum fordringer</b>		<b>99 968</b>	<b>5 143 724</b>

##### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o. l.		6 382 335	6 390 995
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>6 382 335</b>	<b>6 390 995</b>

<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>6 482 304</b>	<b>11 534 719</b>
-------------------------	--	------------------	-------------------

<b>SUM EIENDELER</b>		<b>360 925 282</b>	<b>377 922 953</b>
----------------------	--	--------------------	--------------------

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

##### Innskutt egenkapital

Aksjekapital	6, 7	1 500 000	1 500 000
Overkurs	6	127 504 430	127 504 430



<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>129 004 430</b>	<b>129 004 430</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap	6	16 083 190	4 109 544
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-16 083 190</b>	<b>-4 109 544</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>112 921 240</b>	<b>124 894 886</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Obligasjonslån	4	243 750 000	243 750 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>243 750 000</b>	<b>243 750 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>243 750 000</b>	<b>243 750 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		1 485	1 114
Skyldig offentlige avgifter			622 171
Annen kortsiktig gjeld		4 252 557	8 654 782
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>4 254 042</b>	<b>9 278 067</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>248 004 042</b>	<b>253 028 067</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>360 925 282</b>	<b>377 922 953</b>



Organisasjonsnr: 922 585 962  
VINKELGÅRDEN EIENDOMSINVEST AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

## Note

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.



BDO AS  
Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vika  
0121 Oslo

## Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Vinkelgården Eiendomsinvest AS

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Vinkelgården Eiendomsinvest AS.

#### Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2022
- Resultatregnskap for 2022
- 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 2022 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 ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli 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>

BDO AS

Alexander Bronken  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 7DMBQ-OQTEQ-PHEL7-YGWB8-KBDNI-Z7ELY



# 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."

## Alexander Bronken

Statsautorisert revisor

Serienummer: 9578-5995-4-757407

IP: 188.95.xxx.xxx

2023-03-21 13:35:04 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 7DMBQ-OQTEQ-PHEL7-YGWB8-KBDNI-Z7ELY

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/validator>



 BankID Signing  
Halvard Øye  
2023-03-20

 BankID Signing  
Espen Andreas Pay  
2023-03-20

 BankID Signing  
Harald Niclas Tøsti  
2023-03-20

 BankID Signing  
Per Wilhelm Johnsen  
2023-03-20

# Årsregnskap 2022

## Vinkelgården Eiendomsinvest AS

Org.nr.: 922 585 962

UTARBEIDET AV:





### Vinkelgården Eiendomsinvest AS

### Resultatregnskap

	Note	2022	2021
<b>Driftsinntekter</b>			
Leieinntekter		17 608 900	17 066 160
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>17 608 900</b>	<b>17 066 160</b>
<b>Driftskostnader</b>			
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	5 430 280	5 430 280
Nedskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	18 396 853	0
Annen driftskostnad		992 127	969 407
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>24 819 261</b>	<b>6 399 687</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-7 210 361</b>	<b>10 666 473</b>
<b>Finansposter</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		317 657	43 786
Annen renteinntekt		0	0
Annen rentekostnad	4	8 458 125	8 459 879
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>-8 140 468</b>	<b>-8 416 093</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-15 350 828</b>	<b>2 250 380</b>
Skattekostnad på resultat	5	-3 377 182	495 083
<b>Resultat</b>		<b>-11 973 646</b>	<b>1 755 297</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-11 973 646</b>	<b>1 755 297</b>
<b>Overføringer</b>			
Overført fra/til udekket tap	6	11 973 646	-1 755 297
<b>Sum overføringer</b>		<b>-11 973 646</b>	<b>1 755 297</b>



### Vinkelgården Eiendomsinvest AS

### Balanse

Eiendeler	Note	2022	2021
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	5	4 451 473	1 074 291
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>4 451 473</b>	<b>1 074 291</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3	335 859 384	359 467 009
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>335 859 384</b>	<b>359 467 009</b>
<b>Finansielle driftsmidler</b>			
Lån til foretak i samme konsern		13 633 418	5 015 761
Tilretteleggingshonorar obligasjonsfinansiering		498 704	831 174
<b>Sum finansielle driftsmidler</b>		<b>14 132 122</b>	<b>5 846 934</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>354 442 979</b>	<b>366 388 234</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	4	7 001	5 069 312
Andre kortsiktige fordringer		92 967	74 413
<b>Sum fordringer</b>		<b>99 968</b>	<b>5 143 724</b>
Bankinnskudd, kontanter o.l.		6 382 335	6 390 995
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>6 482 304</b>	<b>11 534 719</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>360 925 282</b>	<b>377 922 953</b>



Vinkelgården Eiendomsinvest AS		Balanse	
Egenkapital og gjeld	Note	2022	2021
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	6, 7	1 500 000	1 500 000
Overkurs	6	127 504 430	127 504 430
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>129 004 430</b>	<b>129 004 430</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap	6	-16 083 190	-4 109 544
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-16 083 190</b>	<b>-4 109 544</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>112 921 240</b>	<b>124 894 886</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Obligasjonslån	4	243 750 000	243 750 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>243 750 000</b>	<b>243 750 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		1 485	1 114
Skyldig offentlige avgifter		0	622 171
Annen kortsiktig gjeld		4 252 557	8 654 782
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>4 254 042</b>	<b>9 278 067</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>248 004 042</b>	<b>253 028 067</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>360 925 282</b>	<b>377 922 953</b>

Oslo, 20. mars 2023

\_\_\_\_\_  
Halvard Lauglo Øye  
styreleder

\_\_\_\_\_  
Espen Andreas Pay  
styremedlem

\_\_\_\_\_  
Harald Niclas Tøsti  
styremedlem

\_\_\_\_\_  
Per Wilhelm Johnsen  
styremedlem



## Vinkelgården Eiendomsinvest AS

Noter 2022

### 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 valgdgang. 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

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.



## Vinkelgården Eiendomsinvest AS

Noter 2022

### Note 3 Varige driftsmidler

	Tomt	Bygninger	Teknisk	Aktivert prosjekt	SUM
Anskaffelseskost 01.01	150 926 806	147 071 061	79 191 388	939 875	378 129 130
Tilgang	0	0	0	0	0
Aktiverte kostnader	0	0	0	219 508	219 508
Avgang	0	0	0	0	0
<b>Anskaffelseskost 31.12</b>	<b>150 926 806</b>	<b>147 071 061</b>	<b>79 191 387</b>	<b>1 159 383</b>	<b>378 348 637</b>
					0
Akk. avskrivninger 31.12	0	5 148 449	13 861 137	0	19 009 585
Akk. nedskrivninger 31.12	9 395 049	9 155 032	4 929 588	0	23 479 669
<b>Balanseført verdi pr. 31.12</b>	<b>141 531 757</b>	<b>132 767 580</b>	<b>60 400 662</b>	<b>1 159 383</b>	<b>335 859 384</b>
Årets avskrivninger	0	1 470 711	3 959 569	0	5 430 280
Årets nedskrivning	7 361 464	7 173 029	3 862 361	0	18 396 853
Avskrivningsatts	0	1 %	5 %	0	0
Avskrivningsmetode	Ingen	Linær	Linær	Ingen	

### Note 4 Pantstillelser, garantier og langsiktig gjeld

	2022	2021
<b>Spesifikasjon av langsiktig gjeld</b>		
Obligasjonslån - forfall 30.06.2024	243 750 000	243 750 000
<b>Sum</b>	<b>243 750 000</b>	<b>243 750 000</b>

Gjeld som er sikret ved pant utgjør kr 243 750 000. Balanseført verdi av den pantsatte eiendommen utgjør kr 334 700 000.

Det er i tillegg pant i selskapets kundefordringer, per 31.12.2022 var balanseført verdi av kundefordringene kr 7 001.

### Note 5 Skatt

Fordeling av skattekostnaden:

	2022	2021
Betalbar skatt	0	0
Endring utsatt skatt	-3 377 182	495 084
<b>Skattekostnad</b>	<b>-3 377 182</b>	<b>495 084</b>

Skattesats ved beregning av betalbar skatt 22 % 22 %

	2022	2021
Regnskapsmessig resultat før skatt	-15 350 828	2 250 380
Permanente forskjeller	0	0
Endring midlertidige forskjeller	15 618 522	-3 476 237
Anvendt underskudd til fremføring	-267 694	0
<b>Skattepliktig resultat</b>	<b>0</b>	<b>-1 225 858</b>



## Vinkelgården Eiendomsinvest AS

Noter 2022

### Note 5 Skatt, forts

#### Midlertidige forskjeller

	2022	2021
Driftsmidler	-3 832 944	11 453 108
Fordringer	498 704	831 174
Underskudd til fremføring	-16 899 727	-17 167 421
<b>Grunnlag utsatt skatt</b>	<b>-20 233 967</b>	<b>-4 883 139</b>
<b>Netto utsatt skattefordel (-)/forpliktelse (+)</b>	<b>-4 451 473</b>	<b>-1 074 291</b>

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

### Note 6 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Udekket tap	Sum
Egenkapital 01.01.	1 500 000	127 504 430	-4 109 544	124 894 886
Årets resultat	0	0	-11 973 646	-11 973 646
<b>Egenkapital 31.12.</b>	<b>1 500 000</b>	<b>127 504 430</b>	<b>-16 083 190</b>	<b>112 921 240</b>

### Note 7 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. 31.12.22.

Aksjonærer	Antall aksjer	Eierandel
Vinkelgården Invest AS	30 000	100,0 %
<b>Totalt antall aksjer</b>	<b>30 000</b>	<b>100,0 %</b>

Alle selskapets styremedlemmer representerer aksjonærer i selskapets morselskap,