



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer:	921 961 405
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Foretaksnavn:	VAKRE BYGG AS
Forretningsadresse:	Smeltedigelen 1 0195 OSLO

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:	Ole Petter Skårås
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	23.05.2025

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, 11.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter		3 866 589	2 422 105
Annen driftsinntekt		319 995	154 706
Sum inntekter		4 186 584	2 576 811
Kostnader			
Lønnskostnad	1, 2, 3	0	2 046
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	436 893	457 342
Annen driftskostnad	5, 6, 7	3 044 349	3 124 579
Sum kostnader		3 481 242	3 583 967
Driftsresultat		705 341	-1 007 156
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap		2 156 495	2 185 195
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	7	1 317 000	996 723
Annen renteinntekt		62 167	18 345
Annen finansinntekt		14 509	9 941
Sum finansinntekter		3 550 171	3 210 204
Rentekostnad til foretak i samme konsern	7	11 854 667	7 387 236
Annen rentekostnad		11	2 062
Sum finanskostnader		11 854 678	7 389 298
Netto finans		-8 304 507	-4 179 095
Resultat før skattekostnad		-7 599 165	-5 186 250
Skattekostnad	8, 9	-1 672 457	-1 140 909
Årsresultat		-5 926 708	-4 045 341
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap	10	0	0
Annen egenkapital	10	-5 926 708	-4 045 341
Sum overføringer og disponeringer		-5 926 708	-4 045 341



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
---------------------	-------------	-------------	-------------



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4	135 000 899	97 875 218
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner, ol.	4	27 119	37 288
Sum varige driftsmidler		135 028 017	97 912 506
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	11	38 789 559	38 289 559
Lån til foretak i samme konsern	12	22 150 000	21 438 669
Investeringer i tilknyttet selskap	13	15 000	15 000
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet		5 850 000	5 850 000
Sum finansielle anleggsmidler		66 804 559	65 593 228
Sum anleggsmidler		201 832 576	163 505 734
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	6	43 826	37 668
Andre kortsiktige fordringer		1 552 219	559 541
Konsernfordringer	12	32 383 628	20 298 844
Sum fordringer		33 979 673	20 896 054
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	14	1 776 464	1 949 440
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 776 464	1 949 440
Sum omløpsmidler		35 756 137	22 845 494



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
SUM EIENDELER		237 588 713	186 351 228
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	10, 15	160 380	160 380
Overkurs	10	1 312 200	1 312 200
Annen innskutt egenkapital	10	43 452 174	26 855 576
Sum innskutt egenkapital		44 924 754	28 328 156
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	10	-41 817 527	-26 794 221
Udekket tap	10	0	0
Sum opptjent egenkapital		-41 817 527	-26 794 221
Sum egenkapital		3 107 227	1 533 935
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	8, 9	2 058 331	1 165 532
Sum avsetninger for forpliktelser		2 058 331	1 165 532
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	12, 16	209 500 000	166 501 659
Sum annen langsiktig gjeld		209 500 000	166 501 659
Sum langsiktig gjeld		211 558 331	167 667 191
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 295 067	3 317 107
Skyldige offentlige avgifter	14	0	652 863
Kortsiktig konserngjeld	12	21 628 089	13 180 130
Annen kortsiktig gjeld	17	0	0
Sum kortsiktig gjeld		22 923 155	17 150 101
Sum gjeld		234 481 486	184 817 292



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		237 588 713	186 351 227



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 480931

Enheten

Organisasjonsnummer: 921 961 405
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: VAKRE BYGG AS
Forretningsadresse: Smeltedigelen 1
0195 OSLO

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: Ole Petter Skårås
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.05.2025

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, 10.06.2025



Organisasjonsnr: 921 961 405
VAKRE BYGG AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter		3 866 589	2 422 105
Annen driftsinntekt		319 995	154 706
Sum inntekter		4 186 584	2 576 811
Kostnader			
Lønnskostnad	1, 2, 3	0	2 046
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	436 893	457 342
Annen driftskostnad	5, 6, 7	3 044 349	3 124 579
Sum kostnader		3 481 242	3 583 967
Driftsresultat		705 341	-1 007 156
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap		2 156 495	2 185 195
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	7	1 317 000	996 723
Annen renteinntekt		62 167	18 345
Annen finansinntekt		14 509	9 941
Sum finansinntekter		3 550 171	3 210 204
Rentekostnad til foretak i samme konsern	7	11 854 667	7 387 236
Annen rentekostnad		11	2 062
Sum finanskostnader		11 854 678	7 389 298
Netto finans		-8 304 507	-4 179 095
Resultat før skattekostnad		-7 599 165	-5 186 250
Skattekostnad	8, 9	-1 672 457	-1 140 909
Årsresultat		-5 926 708	-4 045 341
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap	10	0	0
Annen egenkapital	10	-5 926 708	-4 045 341
Sum overføringer og disponeringer		-5 926 708	-4 045 341



Organisasjonsnr: 921 961 405
VAKRE BYGG AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
	4	135 000 899	97 875 218
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner, ol.			
	4	27 119	37 288
Sum varige driftsmidler		135 028 017	97 912 506
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap			
	11	38 789 559	38 289 559
Lån til foretak i samme konsern			
	12	22 150 000	21 438 669
Investeringer i tilknyttet selskap			
	13	15 000	15 000
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet			
		5 850 000	5 850 000
Sum finansielle anleggsmidler		66 804 559	65 593 228
Sum anleggsmidler		201 832 576	163 505 734
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer			
	6	43 826	37 668
Andre kortsiktige fordringer			
		1 552 219	559 541
Konsernfordringer			
	12	32 383 628	20 298 844
Sum fordringer		33 979 673	20 896 054
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
	14	1 776 464	1 949 440
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 776 464	1 949 440
Sum omløpsmidler		35 756 137	22 845 494



SUM EIENDELER		237 588 713	186 351 228
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	10, 15	160 380	160 380
Overkurs	10	1 312 200	1 312 200
Annen innskutt egenkapital	10	43 452 174	26 855 576
Sum innskutt egenkapital		44 924 754	28 328 156
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	10	-41 817 527	-26 794 221
Udekket tap	10	0	0
Sum opptjent egenkapital		-41 817 527	-26 794 221
Sum egenkapital		3 107 227	1 533 935
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	8, 9	2 058 331	1 165 532
Sum avsetninger for forpliktelses		2 058 331	1 165 532
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	12, 16	209 500 000	166 501 659
Sum annen langsiktig gjeld		209 500 000	166 501 659
Sum langsiktig gjeld		211 558 331	167 667 191
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 295 067	3 317 107
Skyldige offentlige avgifter	14	0	652 863
Kortsiktig konserngjeld	12	21 628 089	13 180 130
Annen kortsiktig gjeld	17	0	0
Sum kortsiktig gjeld		22 923 155	17 150 101
Sum gjeld		234 481 486	184 817 292
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		237 588 713	186 351 227



Organisasjonsnr: 921 961 405
VAKRE BYGG AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak. Salgsinntekter Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres. Klassifisering og vurdering av balanseposter Anleggsmidler er eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Eiendeler som er knyttet til varekretsløpet er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen. Tilsvarende klassifiseres gjeld som kortsiktig hvis gjelden forfaller til betaling innen ett år. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld med unntak av andre avsetninger balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Fordringer Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. Varige driftsmidler Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlenes levetid dersom de har antatt levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 30 000. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Forøvrig er følgende regnskapsprinsipper anvendt: Kostmetoden er benyttet for investeringer i datterselskap/tilknyttet selskap. Utbytte er inntektsført samme år som det er avsatt i datterselskap/tilknyttet selskap, dersom det er sannsynlig at beløpet vil mottas. Ved utbytte som overstiger andel av tilbakeholdt resultat etter kjøpet representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og er fratrukket investeringsverdi i balansen. 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 fastsatt og skattevirkningen er beregnet på nettogrunnlaget. Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2023 til 2024.

Note

1

Antall årsverk i regnskapsåret

0.00

Sum

Beløp



Selskapets eiendom med bokført verdi på kr. 135 000 899,- er pantsikret for langsiktig gjeld i Handelsbanken.

Mer om gjeld

Note

17

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsregnskap for
VAKRE BYGG AS
921961405
Regnskapsår
01.01.2024 - 31.12.2024



VAKRE BYGG AS
921 961 405

Resultatregnskap

	Note	2024	2023
Driftsinntekter			
Leieinntekter		3 866 589	2 422 105
Annen driftsinntekt		319 995	154 706
Sum driftsinntekter		4 186 584	2 576 811
Driftskostnader			
Lønnskostnad	1, 2, 3	0	2 046
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	436 893	457 342
Annen driftskostnad	5, 6, 7	3 044 349	3 124 579
Sum driftskostnader		3 481 242	3 583 967
Driftsresultat		705 341	-1 007 156
Finansinntekter			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap		2 156 495	2 185 195
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	7	1 317 000	996 723
Annen renteinntekt		62 167	18 345
Annen finansinntekt		14 509	9 941
Sum finansinntekter		3 550 171	3 210 204
Finanskostnader			
Rentekostnad til foretak i samme konsern	7	11 854 667	7 387 236
Annen rentekostnad		11	2 062
Sum finanskostnader		11 854 678	7 389 298
Netto finans		-8 304 507	-4 179 095
Resultat før skattekostnad		-7 599 165	-5 186 250
Skattekostnad	8, 9	-1 672 457	-1 140 909
Årsresultat		-5 926 708	-4 045 341
Overføringer			
Annen egenkapital	10	-5 926 708	-4 045 341
Sum overføringer		-5 926 708	-4 045 341



VAKRE BYGG AS
921 961 405

Balanse

	Note	31.12.2024	31.12.2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4	135 000 899	97 875 218
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner, ol.	4	27 119	37 288
Sum varige driftsmidler		135 028 017	97 912 506
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	11	38 789 559	38 289 559
Lån til foretak i samme konsern	12	22 150 000	21 438 669
Investeringer i tilknyttet selskap	13	15 000	15 000
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet		5 850 000	5 850 000
Sum finansielle anleggsmidler		66 804 559	65 593 228
Sum anleggsmidler		201 832 576	163 505 734
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer	6	43 826	37 668
Kortsiktige konsernfordringer	12	32 383 628	20 298 844
Andre kortsiktige fordringer		1 552 219	559 541
Sum fordringer		33 979 673	20 896 054
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	14	1 776 464	1 949 440
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 776 464	1 949 440
Sum omløpsmidler		35 756 137	22 845 493
SUM EIENDELER		237 588 714	186 351 227



VAKRE BYGG AS
921 961 405

Balanse

	Note	31.12.2024	31.12.2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	10, 15	160 380	160 380
Overkurs	10	1 312 200	1 312 200
Annen innskutt egenkapital	10	43 452 174	26 855 576
Sum innskutt egenkapital		44 924 754	28 328 156
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	10	-41 817 527	-26 794 221
Sum opptjent egenkapital		-41 817 527	-26 794 221
Sum egenkapital		3 107 227	1 533 935
Gjeld			
Avsetning og forpliktelseser			
Utsatt skatt	8, 9	2 058 331	1 165 532
Sum avsetning for forpliktelseser		2 058 331	1 165 532
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	12, 16	209 500 000	166 501 659
Sum annen langsiktig gjeld		209 500 000	166 501 659
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 295 067	3 317 107
Skyldige offentlige avgifter	14	0	652 863
Kortsiktig konserngjeld	12	21 628 089	13 180 130
Sum kortsiktig gjeld		22 923 155	17 150 101
Sum gjeld		234 481 486	184 817 292
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		237 588 714	186 351 227

OSLO, 04.04.2025

Arild Spandow
styrets leder

Jan Spandow
styremedlem

Ariane Spandow
styremedlem

Anne Kari Søvik
daglig leder



VAKRE BYGG AS
921 961 405

Noter

Regnskapsprinsipper

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

Salgsinntekter

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Anleggsmidler er eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Eiendeler som er knyttet til varekretsløpet er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen. Tilsvarende klassifiseres gjeld som kortsiktig hvis gjelden forfaller til betaling innen ett år. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld med unntak av andre avsetninger balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlenes levetid dersom de har antatt levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 30 000. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

Forøvrig er følgende regnskapsprinsipper anvendt:

Kostmetoden er benyttet for investeringer i datterselskap/tilknyttet selskap. Utbytte er inntektsført samme år som det er avsatt i datterselskap/tilknyttet selskap, dersom det er sannsynlig at beløpet vil mottas. Ved utbytte som overstiger andel av tilbakeholdt resultat etter kjøpet representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og er fratrukket investeringens verdi i balansen.

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 fastsatt og skattevirkningen er beregnet på nettogrunnlaget.

Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2023 til 2024.

Note 1 - Antall årsverk

Selskapet har ikke hatt ansatte i løpet av regnskapsåret.

Note 2 - Obligatorisk tjenestepensjon

Virksomheten er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.



VAKRE BYGG AS
921 961 405

Note 3 - Ytelser til ledende personer

Det er ikke gitt lønn, annen godtgjørelse mv. til ledende personer.

Mer om ytelser til daglig leder

Det er ikke utbetalt lønn, pensjonsforpliktelse eller annen godtgjørelse til selskapets daglig leder.

Mer om ytelser til ledende personer

Det er ikke utbetalt pensjonsforpliktelse eller annen godtgjørelse til selskapets styre. Det finnes ingen forpliktelser til daglig leder eller styrets leder om særskilt vederlag ved opphør eller endringer av ansettelsesforholdet/vervet.

Note 4 - Immaterielle rettigheter og varige driftsmidler

	Periodisert vedlikehold	Anlegg under utførelse	Bolig eiendom	Nærings- eiendom	Inventar	Sum
Kostpris 01.01.	539 000	15 245 835	43 724 894	39 457 262	50 000	98 966 992
+ tilgang i året	0	0	36 439 326	16 358 914	0	52 798 240
- avgang i året	0	-15 245 835	5 916 136	-5 916 136	0	-15 245 835
Kostpris 31.12.	539 000	0	86 280 753	49 699 643	50 000	136 569 396
Akk. ordinære avskrivninger 01.01.	54 126	0	0	1 037 648	12 712	1 104 486
+ årets ordinære avskrivninger	27 063	0	0	399 661	10 170	436 893
Akk. ordinære avskrivninger	81 188	0	0	1 437 309	22 881	1 541 379
Regnskapsmessig bokført verdi 31.12.	457 812	0	86 280 753	48 262 334	27 119 135	028 017
% ordinære avskrivninger	5 %	0 %	0 %	1 %	20 %	

Note 5 - Revisjon

Godtgjørelse til revisor	2024	2023
Revisjon	22 083	17 500
Andre tjenester	0	0
Sum godtgjørelse til revisor	22 083	17 500

Mer om ytelser til revisjon

Merverdiavgift er ikke inkludert i revisjonshonoraret.

Note 6 - Kundefordringer

	31.12.2024	31.12.2023
Kundefordringer til pålydende 31.12	43 826	37 668
Kundefordringer 31.12	43 826	37 668
		2024
Årets konstaterte tap på fordringer		230 369
Tap på fordringer		230 369



VAKRE BYGG AS
921 961 405

Note 7 - Transaksjoner mellom nærstående parter

Kjøp og salg av tjenester:

Det er etablert avtaler om kjøp og salg av tjenester internt i konsernet samt med tilknyttede og nærstående selskap.

Avtalene er etablert på armlengdes avstand etter forretningsmessige prinsipper.

Konsernselskap:	Fakturerte tjenester		Kjøpte Tjenester	
	2024	2023	2024	2023
Spabo Eiendom AS	0	0	868 000	456 000
Sum	0	0	868 000	456 000

Lån og renter:

Det er etablert låneavtaler ved internfinansiering mellom selskapene i konsernet. Lån og mellomværende renteberegnes til markedsmessige vilkår.

Konsernselskap:	Renteinntekter		Rentekostnader	
	2024	2023	2024	2023
Spabo Eiendom AS	0	0	11 854 667	7 387 236
Kongensgate 15 AS	1 020 000	850 000	0	0
Kongensgate 16 AS	297 000	146 723	0	0
Sum	1 317 000	996 723	11 854 667	7 387 236

Konsernbidrag/utbytte:

Selskapet har mottatt følgende konsernbidrag fra:	2024	2023
Spabogruppen AS med skatteeffekt	0	315 332
Spabo Eiendom AS uten skatteeffekt	7 500 000	5 000 000
Spabo Eiendom AS med skatteeffekt	5 898 852	0
Kongensgate 15 AS uten skatteeffekt	0	2 185 195
Sofienberggata 2B AS med skatteeffekt	851 210	162 259
Sofiesgate 67 AS med skatteeffekt	0	1 784 056
Sparia AS med skatteeffekt	4 911 792	532 719
Frognerkvartalet AS med skatteeffekt	0	3 712 027

Selskapet har avgitt følgende konsernbidrag til:	2024	2023
Spabogruppen AS uten skatteeffekt	0	245 959
Sparia AS uten skatteeffekt	3 831 198	415 521
Frognerkvartalet AS uten skatteeffekt	0	2 895 381
Sofiesgate 67 AS uten skatteeffekt	0	1 391 564
Sofienberggata 2B AS uten skatteeffekt	663 944	126 562
Kongens gate 16 AS uten skatteeffekt	500 000	500 000
Spabo Eiendom AS uten skatteeffekt	4 601 456	0

Øvrige transaksjoner:



VAKRE BYGG AS
921 961 405

Det har ikke vært andre transaksjoner av betydning mellom selskapet og nærstående parter i 2024.

Note 8 - Spesifisering av skatt

Skattekostnad	2024	2023
Betalbar skatt på alminnelig inntekt	-2 565 607	0
+/- Endringer i utsatt skatt/utsatt skattefordel	893 151	-1 140 909
Skattekostnad	-1 672 456	-1 140 909
Skattepliktig inntekt		
Resultat før skatt	-7 599 165	-5 186 250
Permanente forskjeller	-2 912	298
+/- Endring i midlertidige forskjeller	-9 155 646	-1 320 441
+/- Mottatt/avgitt konsernbidrag	11 661 854	6 506 393
Skattepliktig inntekt	-5 095 870	0

Note 9 - Midlertidige forskjeller - utsatt skatt/skattefordel

Utsatt skatt/utsatt skattefordel i balansen avsettes på grunnlag av forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier i henhold til norsk regnskapsstandard for skatt.

Midlertidige skatteøkende og skattereduserende forskjeller som kan utlignes er nettoført.

Midlertidige forskjeller knyttet til:	01.01.2024	31.12.2024	Endring
Anleggsmidler	5 297 874	14 453 521	-9 155 646
Fremførbart underskudd	0	-5 095 870	5 095 870
Netto forskjeller	5 297 874	9 357 651	-4 059 777
Sum midlertidige forskjeller som inngår i grunnlag for utsatt skatt/skattefordel	5 297 874	9 357 651	-4 059 777
Utsatt skatt 31.12.2024 basert på 22 %	1 165 532	2 058 683	-893 151

Note 10 - Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innsk. EK	Opptjent egenkapital	Sum
Egenkapital 31.12.2023	160 380	1 312 200	26 855 576	-26 794 221	1 533 935
Årsresultat	0	0	0	-5 926 708	-5 926 708
Mottatt konsernbidrag	0	0	16 596 598	0	16 596 598
- Avgitt konsernbidrag	0	0	0	-9 096 598	-9 096 598
Egenkapital 31.12.2024	160 380	1 312 200	43 452 174	-41 817 527	3 107 227

Note 11 - Investeringer i datterselskaper

Selskapsnavn	Forretningskontor	Eier- andel (%)	Stemme- rett (%)	Bokført verdi	Årsresultat	Egenkapital
Kongensgate 15 AS	OSLO	100,00	100,00	28 826 569	1 794 295	10 733 845
Kongens gate 16 Ålesund AS	OSLO	100,00	100,00	9 962 990	-583 550	3 176
Sum				38 789 559		

Note 12 - Konsern, tilknyttet selskap m.v.

Morselskap:

- Spabo Eiendom AS. Smeltedigelen 1, 0195 OSLO.



VAKRE BYGG AS
921 961 405

Konsernselskap:

- Spabo Eiendom AS utarbeider konsernregnskap der virksomheten inngår i konsolideringen.

Mellomværende med selskap i samme konsern m.v.

		Kortsiktig fordring		Langsiktig fordringer	
		31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023
Foretak i samme konsern	Mor	24 398 852	11 000 000	0	0
Foretak i samme konsern	Andre	7 984 776	9 298 844	22 150 000	21 438 669
Sum		32 383 628	20 298 844	22 150 000	21 438 669

		Kortsiktig gjeld		Langsiktig gjeld	
		31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023
Foretak i samme konsern	Mor	16 632 947	7 605 143	209 500 000	166 501 659
Foretak i samme konsern	Andre	4 995 142	5 574 987	0	0
Sum		21 628 089	13 180 130	209 500 000	166 501 659

Note 13 - Investeringer i tilknyttede selskaper

Selskapsnavn	Forretningskontor	Eier- andel (%)	Stemme- rett (%)	Bokført verdi	Årsresultat	Egenkapital
Tollbugata 2 AS	OSLO	50,00	50,00	15 000	-310 131	-732 601
Sum				15 000		

Note 14 - Bankinnskudd

Mer om bankinnskudd

I posten inngår bundne bankinnskudd med kr. 0,-.

Note 15 - Aksjekapital

Aksjeklasse	Antall aksjer	Aksjenes pålydende	Bokført verdi
Ordinære	160 380	1	160 380
Aksjonærer	Antall aksjer	Eierandel %	Aksjeklasse
Spabo Eiendom AS	144 500	90,10	Ordinære
Sovik Holding AS	15 880	9,90	Ordinære
Totalt antall aksjer	160 380	100	

Note 16 - Gjeld og garantiforpliktelser

	Beløp
Del av gjelden som forfaller til betaling mer enn fem år etter regnskapsårets slutt	0
Gjeld som er sikret ved pant eller lignende sikkerhet i eiendeler	0
Balanseført verdi av pantsatte eiendeler	135 000 899
Summen av garantiforpliktelser som ikke er regnskapsført	0

Garantiforpliktelser som er sikret ved pant

Selskapets eiendom med bokført verdi på kr. 135 000 899,- er pantsikret for langsiktig gjeld i Handelsbanken.



VAKRE BYGG AS
921 961 405

Note 17 - Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer, eiere med videre

Det er ikke gitt lån eller sikkerhetsstillelse til medlemmer av styrende organer.



VAKRE BYGG AS
921 961 405

Kontantstrømoppstilling

	Note	2024	2023
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter			
Resultat før skattekostnad		-7 599 165	-5 186 250
+ Ordinære avskrivninger		436 893	457 342
+/- Endring i kundefordringer		-15 274	-3 961
+/- Endring i leverandørgjeld		-2 022 041	561 745
+/- Poster klassifisert som investerings- eller finansieringsaktiviteter		-2 156 495	0
+/- Endring i andre tidsavgrensningsposter		-3 792 920	168 582
= Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		-15 149 002	-4 002 542
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter			
- Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler		37 552 405	31 936 818
- Utbetalinger ved kjøp av aksjer og andeler		-2 156 495	0
= Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		-35 395 910	-31 936 818
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter			
+ Innbetalinger ved opptak av ny langsiktig gjeld		-13 764 085	18 877 093
- Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld		-42 998 341	0
+/- Inn-/utbetalinger av konsernbidrag		10 480 875	15 679 989
= Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		39 715 131	34 557 082
= Netto endring i kontanter mv		-10 829 780	-1 382 278
+ Beholdning av kontanter ved årets begynnelse		1 949 440	3 331 718
= Kontantbeholdning ved årets utgang		-8 880 341	1 949 440
Kontantbeholdning mv framkommer slik:			
Kontanter og bankinnskudd ved årets utgang		1 776 464	1 949 440
= Beholdning av kontanter mv ved årets utgang		1 776 464	1 949 440



Årsregnskap for
VAKRE BYGG AS

921961405

Regnskapsår
01.01.2024 - 31.12.2024

Penneo Dokumentnøkkel: 6V8QK-4LUFF-311KY-MIOCF-WE791-SND1C



VAKRE BYGG AS
921 961 405

Resultatregnskap

	Note	2024	2023
Driftsinntekter			
Leieinntekter		3 866 589	2 422 105
Annen driftsinntekt		319 995	154 706
Sum driftsinntekter		4 186 584	2 576 811
Driftskostnader			
Lønnskostnad	1, 2, 3	0	2 046
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	436 893	457 342
Annen driftskostnad	5, 6, 7	3 044 349	3 124 579
Sum driftskostnader		3 481 242	3 583 967
Driftsresultat		705 341	-1 007 156
Finansinntekter			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap		2 156 495	2 185 195
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	7	1 317 000	996 723
Annen renteinntekt		62 167	18 345
Annen finansinntekt		14 509	9 941
Sum finansinntekter		3 550 171	3 210 204
Finanskostnader			
Rentekostnad til foretak i samme konsern	7	11 854 667	7 387 236
Annen rentekostnad		11	2 062
Sum finanskostnader		11 854 678	7 389 298
Netto finans		-8 304 507	-4 179 095
Resultat før skattekostnad		-7 599 165	-5 186 250
Skattekostnad	8, 9	-1 672 457	-1 140 909
Årsresultat		-5 926 708	-4 045 341
Overføringer			
Annen egenkapital	10	-5 926 708	-4 045 341
Sum overføringer		-5 926 708	-4 045 341

Penneo Dokumentnøkkel: 6V8CQK-4LUFF-311KY-MIOCF-WE791-SND1C



VAKRE BYGG AS
921 961 405

Balanse

	Note	31.12.2024	31.12.2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4	135 000 899	97 875 218
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner, ol.	4	27 119	37 288
Sum varige driftsmidler		135 028 017	97 912 506
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	11	38 789 559	38 289 559
Lån til foretak i samme konsern	12	22 150 000	21 438 669
Investeringer i tilknyttet selskap	13	15 000	15 000
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet		5 850 000	5 850 000
Sum finansielle anleggsmidler		66 804 559	65 593 228
Sum anleggsmidler		201 832 576	163 505 734
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer	6	43 826	37 668
Kortsiktige konsernfordringer	12	32 383 628	20 298 844
Andre kortsiktige fordringer		1 552 219	559 541
Sum fordringer		33 979 673	20 896 054
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	14	1 776 464	1 949 440
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 776 464	1 949 440
Sum omløpsmidler		35 756 137	22 845 493
SUM EIENDELER		237 588 714	186 351 227

Penneo Dokumentnrøkket: 6V8QK-4LUFF-311KY-MIOCF-WE791-SND1C



VAKRE BYGG AS
921 961 405

Balanse

	Note	31.12.2024	31.12.2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	10, 15	160 380	160 380
Overkurs	10	1 312 200	1 312 200
Annen innskutt egenkapital	10	43 452 174	26 855 576
Sum innskutt egenkapital		44 924 754	28 328 156
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	10	-41 817 527	-26 794 221
Sum opptjent egenkapital		-41 817 527	-26 794 221
Sum egenkapital		3 107 227	1 533 935
Gjeld			
Avsetning og forpliktelser			
Utsatt skatt	8, 9	2 058 331	1 165 532
Sum avsetning for forpliktelser		2 058 331	1 165 532
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	12, 16	209 500 000	166 501 659
Sum annen langsiktig gjeld		209 500 000	166 501 659
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 295 067	3 317 107
Skyldige offentlige avgifter	14	0	652 863
Kortsiktig konserngjeld	12	21 628 089	13 180 130
Sum kortsiktig gjeld		22 923 155	17 150 101
Sum gjeld		234 481 486	184 817 292
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		237 588 714	186 351 227

OSLO, 04.04.2025

Arild Spandow
styrets leder

Ariane Spandow
styremedlem

Jan Spandow
styremedlem / daglig leder

Penneo Dokumentnr: 6V8QK-4LUFF-311KY-MIOCF-WE791-SND1C



VAKRE BYGG AS
921 961 405

Noter

Regnskapsprinsipper

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

Salgsinntekter

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Anleggsmidler er eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Eiendeler som er knyttet til varekretsløpet er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen. Tilsvarende klassifiseres gjeld som kortsiktig hvis gjelden forfaller til betaling innen ett år. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld med unntak av andre avsetninger balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlenes levetid dersom de har antatt levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 30 000. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

Forøvrig er følgende regnskapsprinsipper anvendt:

Kostmetoden er benyttet for investeringer i datterselskap/tilknyttet selskap. Utbytte er inntektsført samme år som det er avsatt i datterselskap/tilknyttet selskap, dersom det er sannsynlig at beløpet vil mottas. Ved utbytte som overstiger andel av tilbakeholdt resultat etter kjøpet representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og er fratrukket investeringens verdi i balansen.

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 fastsatt og skattevirkningen er beregnet på nettogrunnlaget.

Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2023 til 2024.

Note 1 - Antall årsverk

Selskapet har ikke hatt ansatte i løpet av regnskapsåret.

Note 2 - Obligatorisk tjenestepensjon

Virksomheten er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.



VAKRE BYGG AS
921 961 405

Note 3 - Ytelser til ledende personer

Det er ikke gitt lønn, annen godtgjørelse mv. til ledende personer.

Mer om ytelser til daglig leder

Det er ikke utbetalt lønn, pensjonsforpliktelse eller annen godtgjørelse til selskapets daglig leder.

Mer om ytelser til ledende personer

Det er ikke utbetalt pensjonsforpliktelse eller annen godtgjørelse til selskapets styre. Det finnes ingen forpliktelser til daglig leder eller styrets leder om særskilt vederlag ved opphør eller endringer av ansettelsesforholdet/vervet.

Note 4 - Immaterielle rettigheter og varige driftsmidler

	Periodisert vedlikehold	Anlegg under utførelse	Bolig eiendom	Nærings- eiendom	Inventar	Sum
Kostpris 01.01.	539 000	15 245 835	43 724 894	39 457 262	50 000	98 966 992
+ tilgang i året	0	0	36 439 326	16 358 914	0	52 798 240
- avgang i året	0	-15 245 835	5 916 136	-5 916 136	0	-15 245 835
Kostpris 31.12.	539 000	0	86 280 753	49 699 643	50 000	136 569 396
Akk. ordinære avskrivninger 01.01.	54 126	0	0	1 037 648	12 712	1 104 486
+ årets ordinære avskrivninger	27 063	0	0	399 661	10 170	436 893
Akk. ordinære avskrivninger	81 188	0	0	1 437 309	22 881	1 541 379
Regnskapsmessig bokført verdi 31.12.	457 812	0	86 280 753	48 262 334	27 119 135	028 017
% ordinære avskrivninger	5 %	0 %	0 %	1 %	20 %	

Note 5 - Revisjon

Godtgjørelse til revisor	2024	2023
Revisjon	22 083	17 500
Andre tjenester	0	0
Sum godtgjørelse til revisor	22 083	17 500

Mer om ytelser til revisjon

Merverdiavgift er ikke inkludert i revisjonshonoraret.

Note 6 - Kundefordringer

	31.12.2024	31.12.2023
Kundefordringer til pålydende 31.12	43 826	37 668
Kundefordringer 31.12	43 826	37 668
		2024
Årets konstaterte tap på fordringer		230 369
Tap på fordringer		230 369

Penneo Dokumentnøkkel: 6V8QK-4LUFF-311KY-MIOCF-WE791-SND1C



VAKRE BYGG AS
921 961 405

Note 7 - Transaksjoner mellom nærstående parter

Kjøp og salg av tjenester:

Det er etablert avtaler om kjøp og salg av tjenester internt i konsernet samt med tilknyttede og nærstående selskap.

Avtalene er etablert på armlengdes avstand etter forretningsmessige prinsipper.

Konsernselskap:	Fakturerte tjenester		Kjøpte Tjenester	
	2024	2023	2024	2023
Spabo Eiendom AS	0	0	868 000	456 000
Sum	0	0	868 000	456 000

Lån og renter:

Det er etablert låneavtaler ved internfinansiering mellom selskapene i konsernet. Lån og mellomværende renteberegnes til markedsmessige vilkår.

Konsernselskap:	Renteinntekter		Rentekostnader	
	2024	2023	2024	2023
Spabo Eiendom AS	0	0	11 854 667	7 387 236
Kongensgate 15 AS	1 020 000	850 000	0	0
Kongensgate 16 AS	297 000	146 723	0	0
Sum	1 317 000	996 723	11 854 667	7 387 236

Konsernbidrag/utbytte:

Selskapet har mottatt følgende konsernbidrag fra:

	2024	2023
Spabogruppen AS med skatteeffekt	0	315 332
Spabo Eiendom AS uten skatteeffekt	7 500 000	5 000 000
Spabo Eiendom AS med skatteeffekt	5 898 852	0
Kongensgate 15 AS uten skatteeffekt	0	2 185 195
Sofienberggata 2B AS med skatteeffekt	851 210	162 259
Sofiesgate 67 AS med skatteeffekt	0	1 784 056
Sparia AS med skatteeffekt	4 911 792	532 719
Frognerkvartalet AS med skatteeffekt	0	3 712 027

Selskapet har avgitt følgende konsernbidrag til:

	2024	2023
Spabogruppen AS uten skatteeffekt	0	245 959
Sparia AS uten skatteeffekt	3 831 198	415 521
Frognerkvartalet AS uten skatteeffekt	0	2 895 381
Sofiesgate 67 AS uten skatteeffekt	0	1 391 564
Sofienberggata 2B AS uten skatteeffekt	663 944	126 562
Kongens gate 16 AS uten skatteeffekt	500 000	500 000
Spabo Eiendom AS uten skatteeffekt	4 601 456	0

Øvrige transaksjoner:

Penneo Dokumentnøkkel: 6V8QK-4LUFF-311KY-MIOCF-WE791-SND1C



VAKRE BYGG AS 921 961 405

Det har ikke vært andre transaksjoner av betydning mellom selskapet og nærstående parter i 2024.

Note 8 - Spesifisering av skatt

Skattekostnad	2024	2023
Betalbar skatt på alminnelig inntekt	-2 565 607	0
+/- Endringer i utsatt skatt/utsatt skattefordel	893 151	-1 140 909
Skattekostnad	-1 672 456	-1 140 909
Skattepliktig inntekt		
Resultat før skatt	-7 599 165	-5 186 250
Permanente forskjeller	-2 912	298
+/- Endring i midlertidige forskjeller	-9 155 646	-1 320 441
+/- Mottatt/avgitt konsernbidrag	11 661 854	6 506 393
Skattepliktig inntekt	-5 095 870	0

Note 9 - Midlertidige forskjeller - utsatt skatt/skattefordel

Utsatt skatt/utsatt skattefordel i balansen avsettes på grunnlag av forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier i henhold til norsk regnskapsstandard for skatt.

Midlertidige skatteøkende og skattereduserende forskjeller som kan utlignes er nettoført.

Midlertidige forskjeller knyttet til:	01.01.2024	31.12.2024	Endring
Anleggsmidler	5 297 874	14 453 521	-9 155 646
Fremførbart underskudd	0	-5 095 870	5 095 870
Netto forskjeller	5 297 874	9 357 651	-4 059 777
Sum midlertidige forskjeller som påvirker betalbar skatt	5 297 874	9 357 651	-4 059 777
Utsatt skatt 31.12.2024 basert på 22 %	1 165 532	2 058 683	-893 151

Note 10 - Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innsk. EK	Opptjent egenkapital	Sum
Egenkapital 31.12.2023	160 380	1 312 200	26 855 576	-26 794 221	1 533 935
Årsresultat	0	0	0	-5 926 708	-5 926 708
Mottatt konsernbidrag	0	0	16 596 598	0	16 596 598
- Avgitt konsernbidrag	0	0	0	-9 096 598	-9 096 598
Egenkapital 31.12.2024	160 380	1 312 200	43 452 174	-41 817 527	3 107 227

Note 11 - Investeringer i datterselskaper

Selskapsnavn	Forretningskontor	Eierandel	Stemmerett	Bokført verdi	Årsresultat	Egenkapital
Kongensgate 15 OSLO AS		100,00	100,00	28 826 569	1 794 295	10 733 845
Kongens gate 16 Ålesund AS	OSLO	100,00	100,00	9 962 990	-583 550	3 176
Sum				38 789 559		

Note 12 - Konsern, tilknyttet selskap m.v.

Morselskap:

- Spabo Eiendom AS. Smeltingegelen 1, 0195 OSLO.



VAKRE BYGG AS

921 961 405

Konsernselskap:

- Spabo Eiendom AS utarbeider konsernregnskap der virksomheten inngår i konsolideringen.

Mellomværende med selskap i samme konsern m.v.

		Kortsiktig fordring		Langsiktig fordringer	
		31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023
Foretak i samme konsern	Mor	24 398 852	11 000 000	0	0
Foretak i samme konsern	Andre	7 984 776	9 298 844	22 150 000	21 438 669
Sum		32 383 628	20 298 844	22 150 000	21 438 669

		Kortsiktig gjeld		Langsiktig gjeld	
		31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023
Foretak i samme konsern	Mor	16 632 947	7 605 143	209 500 000	166 501 659
Foretak i samme konsern	Andre	4 995 142	5 574 987	0	0
Sum		21 628 089	13 180 130	209 500 000	166 501 659

Note 13 - Investeringer i tilknyttede selskaper

Selskapsnavn	Forretningskontor	Eierandel	Stemmerett	Bokført verdi	Årsresultat	Egenkapital
Tollbugata 2 AS	OSLO	50,00	50,00	15 000	-310 131	-732 601
Sum				15 000		

Note 14 - Bankinnskudd

Mer om bankinnskudd

I posten inngår bundne bankinnskudd med kr. 0,-.

Note 15 - Aksjekapital

Aksjeklasse	Antall aksjer	Aksjenes pålydende	Bokført verdi
Ordinære	160 380	1	160 380
Aksjonærer	Antall aksjer	Eierandel %	Aksjeklasse
Spabo Eiendom AS	144 500	90,10	Ordinære
Sovik Holding AS	15 880	9,90	Ordinære
Totalt antall aksjer	160 380	100	

Note 16 - Gjeld og garantiforpliktelser

	Beløp
Del av gjelden som forfaller til betaling mer enn fem år etter regnskapsårets slutt	0
Gjeld som er sikret ved pant eller lignende sikkerhet i eiendeler	0
Balanseført verdi av pantsatte eiendeler	135 000 899
Summen av garantiforpliktelser som ikke er regnskapsført	0

Garantiforpliktelser som er sikret ved pant

Selskapets eiendom med bokført verdi på kr. 135 000 899,- er pantsikret for langsiktig gjeld i Handelsbanken.



VAKRE BYGG AS
921 961 405

Note 17 - Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer, eiere med videre

Det er ikke gitt lån eller sikkerhetsstillelse til medlemmer av styrende organer.

Penneo Dokumentnøkkel: 6V8QK-4LUFF-311KY-MIOCF-WE791-SND1C



VAKRE BYGG AS
921 961 405

Kontantstrømoppstilling

	Note	2024	2023
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter			
Resultat før skattekostnad		-7 599 165	-5 186 250
+ Ordinære avskrivninger		436 893	457 342
+/- Endring i kundefordringer		-15 274	-3 961
+/- Endring i leverandørgjeld		-2 022 041	561 745
+/- Poster klassifisert som investerings- eller finansieringsaktiviteter		-2 156 495	0
+/- Endring i andre tidsavgrensningsposter		-3 792 920	168 582
= Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		-15 149 002	-4 002 542
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter			
- Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler		37 552 405	31 936 818
- Utbetalinger ved kjøp av aksjer og andeler		-2 156 495	0
= Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		-35 395 910	-31 936 818
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter			
+ Innbetalinger ved opptak av ny langsiktig gjeld		-13 764 085	18 877 093
- Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld		-42 998 341	0
+/- Inn-/utbetalinger av konsernbidrag		10 480 875	15 679 989
= Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		39 715 131	34 557 082
= Netto endring i kontanter mv		-10 829 780	-1 382 278
+ Beholdning av kontanter ved årets begynnelse		1 949 440	3 331 718
= Kontantbeholdning ved årets utgang		-8 880 341	1 949 440
Kontantbeholdning mv framkommer slik:			
Kontanter og bankinnskudd ved årets utgang		1 776 464	1 949 440
= Beholdning av kontanter mv ved årets utgang		1 776 464	1 949 440

Penneo Dokumentnrøkket: 6V8QK-4LUFF-311KY-MIOCF-WE791-SND1C



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."

Spandow, Jan

Daglig leder

Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1271444

IP: 89.8.xxx.xxx

2025-04-04 18:23:23 UTC



Spandow, Jan

Styremedlem

Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1271444

IP: 89.8.xxx.xxx

2025-04-04 18:23:23 UTC



Spandow, Ariane

Styremedlem

Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-1299815

IP: 109.189.xxx.xxx

2025-04-04 18:42:31 UTC



Spandow, Arild

Styreleder

Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-784894

IP: 85.252.xxx.xxx

2025-04-07 06:18:21 UTC



Penneo DokumentInokket: 6V8QK-4LUFF-31TKY-MIOCF-WE791-SND1C

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tilstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.



Deloitte.

Deloitte AS
Dronning Eufemias gate 14
Postboks 221 Sentrum
NO-0103 Oslo
Norway

Tel: +47 23 27 90 00
www.deloitte.no

Til generalforsamlingen i Vakre Bygg AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Vakre Bygg AS som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og kontantstrømpstilling 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 og kontantstrømmer 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 og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik internkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

Deloitte refers to one or more of Deloitte Touche Tohmatsu Limited ("DTTL"), its global network of member firms, and their related entities (collectively, the "Deloitte organization"). DTTL (also referred to as "Deloitte Global") and each of its member firms and related entities are legally separate and independent entities, which cannot obligate or bind each other in respect of third parties. DTTL and each DTTL member firm and related entity is liable only for its own acts and omissions, and not those of each other. DTTL does not provide services to clients. Please see www.deloitte.no to learn more.

© Deloitte AS

Registrert i Foretaksregisteret Medlemmer av Den norske Revisorforening
Organisasjonsnummer: 980 211 282

Pennco Dokumentnr: 1UUI0-34NA2-DUB0F-X24AE-BANEM-CJTEF



Deloitte.

side 2
Uavhengig revisors beretning -
Tollbugata 2 AS

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i regnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av internkontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimater og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvise bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Oslo, 12. mai 2025
Deloitte AS

Eivind Ungersness
statsautorisert revisor

Pennco Dokumentnr: 1UUI0-34NA2-DU80F-X24AE-BANEM-OJTEF



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."

Ungersness, Eivind

Statsautorisert revisor

Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-1479369

IP: 163.116.xxx.xxx

2025-05-12 14:02:09 UTC



Penneo DokumentID: TUUI0-34VA2-DU80F-X244E-BANEM-OJEF

Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglest med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tilstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.