



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 992 280 794
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: VÆKERØVEIEN 3 AS
Forretningsadresse: Vækerøveien 3
0281 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Nei
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Hans H. Brenni
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.04.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 20.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1, 2	14 087 000	13 076 000
Sum inntekter		14 087 000	13 076 000
Kostnader			
Varekostnad	2		
Avskrivning av driftsmidler	3	5 979 000	6 335 000
Annen driftskostnad	4	1 011 000	777 000
Sum kostnader		6 990 000	7 112 000
Driftsresultat		7 097 000	5 964 000
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	2	578 000	563 000
Annen renteinntekt		1 501 000	621 000
Sum finansinntekter		2 079 000	1 183 000
Rentekostnad til foretak i samme konsern	2		
Annen rentekostnad		9 508 000	7 375 000
Annen finanskostnad			
Sum finanskostnader		9 508 000	7 375 000
Netto finans		-7 429 000	-6 191 000
Ordinært resultat før skattekostnad		-332 000	-227 000
Skattekostnad på resultat	5	-73 000	-50 000
Ordinært resultat etter skattekostnad		-259 000	-177 000
Årsresultat		-259 000	-177 000
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-259 000	-177 000
Totalresultat		-259 000	-177 000
Overføringer og disponeringer			



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Ordinært utbytte		8 000 000	
Overført til / fra annen egenkapital		-8 259 000	-177 000
Sum overføringer og disponeringer		-259 000	-177 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	5		
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3, 6	133 611 000	131 675 000
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	3	2 676 000	3 117 000
Sum varige driftsmidler		136 287 000	134 792 000
Sum anleggsmidler		136 287 000	134 792 000
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	2	4 001 000	624 000
Andre kortsiktige fordringer	2	1 036 000	23 221 000
Sum fordringer		5 036 000	23 846 000
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		44 305 000	30 098 000
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		44 305 000	30 098 000
Sum omløpsmidler		49 341 000	53 943 000
SUM EIENDELER		185 628 000	188 735 000
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7	12 000 000	12 000 000
Sum innskutt egenkapital		12 000 000	12 000 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		2 238 000	10 497 000
Sum opptjent egenkapital		2 238 000	10 497 000
Sum egenkapital	8	14 238 000	22 497 000
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	5	718 000	1 066 000
Sum avsetninger for forpliktelser		718 000	1 066 000
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	156 600 000	163 800 000
Sum annen langsiktig gjeld		156 600 000	163 800 000
Sum langsiktig gjeld		157 318 000	164 866 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	2	3 860 000	893 000
Betalbar skatt	5	275 000	291 000
Utbytte		8 000 000	
Annen kortsiktig gjeld	2	1 937 000	188 000
Sum kortsiktig gjeld		14 072 000	1 372 000
Sum gjeld		171 390 000	166 239 000
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		185 628 000	188 735 000



Vækerøveien 3 AS

Årsregnskap 2023

Org.nr 992 280 794



Vækerøveien 3 AS

Styrets årsberetning

Selskapets virksomhet og lokalisering

Selskapets virksomhet består av forvaltning og utleie av egen fast eiendom. Selskapet eier Vækerøveien 3 i Oslo kommune som leies ut til næringsdrivende leietakere. Selskapets forretningskontor er lokalisert i Oslo.

Som et ledd i en reorganisering i Vedal-konsernet ble eierskapet i selskapet overført fra Vedal AS til Vedal Gruppen AS.

Rettsvisende bilde

Eiendommen er fullt utleid og driften skaper positiv kontantstrøm, leieinntektene er på nivå med fjoråret.

Styret mener at årsregnskapet gir en rettsvisende oversikt av Vækerøveien 3 AS sine eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Selskapets utvikling følger i det alt vesentlige de planer styret har lagt.

Fortsatt drift og fremtidig utvikling

Styret er positiv til selskapets fremtidige utvikling. Bygget er fullt utleid med langsiktige leiekontrakter, og driften generer positiv kontantstrøm.

I samsvar med regnskapsloven § 3-3a bekreftes det at forutsetningen om fortsatt drift er tilstede. Det er styrets oppfatning at den reelle egenkapitalen er høyere enn den bokførte som følge av merverdier i eiendommen.

Resultatdisponering og utbyttegrunnlag

Disponeringen av årets resultat fremgår av det vedlagte resultatregnskapet.

Arbeidsmiljø og personale

Selskapet har ingen ansatte.

Likestilling

Selskapet har innarbeidet retningslinjer i forhold til likestilling som tar sikte på at det ikke skal forekomme forskjellsbehandling grunnet kjønn. Selskapets styre består av to menn.

Miljørapportering

Styret er ikke kjent med at selskapets virksomhet bidrar til forurensning eller skader for miljøet.

Oslo, 26.04.2024
Styret i Vækerøveien 3 AS

Anders Vedal
Styreleder

Ole K. Vedal
Styremedlem

Hans H. Brenni
Daglig leder



Vækerøveien 3 AS

Resultatregnskap

(Alle beløp i 1 000 kroner)

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2023	2022
Annen driftsinntekt	1, 2	14 087	13 076
Sum driftsinntekter		14 087	13 076
Avskrivning av driftsmidler	3	5 979	6 335
Annen driftskostnad	4	1 011	777
Sum driftskostnader		6 990	7 112
Driftsresultat		7 097	5 964
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	2	578	563
Annen renteinntekt		1 501	621
Annen rentekostnad		9 508	7 375
Resultat av finansposter		-7 429	-6 191
Resultat før skattekostnad		-332	-227
Skattekostnad på resultat	5	-73	-50
Resultat		-259	-177
Årsresultat		-259	-177
Overføringer			
Avsatt til utbytte		8 000	0
Overført til / fra annen egenkapital		-8 259	-177
Sum overføringer		-259	-177



Vækerøveien 3 AS

Balanse

(Alle beløp i 1 000 kroner)

Eiendeler	Note	2023	2022
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3, 6	133 611	131 675
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	3	<u>2 676</u>	<u>3 117</u>
Sum varige driftsmidler		<u>136 287</u>	<u>134 792</u>
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		<u>136 287</u>	<u>134 792</u>
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer	2	4 001	624
Andre kortsiktige fordringer	2	<u>1 036</u>	<u>23 221</u>
Sum fordringer		<u>5 036</u>	<u>23 846</u>
Bankinnskudd, kontanter o.l.		44 305	30 098
Sum omløpsmidler		<u>49 341</u>	<u>53 943</u>
Sum eiendeler		<u>185 628</u>	<u>188 735</u>



Vækerøveien 3 AS

Balanse

(Alle beløp i 1 000 kroner)

Egenkapital og gjeld	Note	2023	2022
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7	12 000	12 000
Sum innskutt egenkapital		12 000	12 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		2 238	10 497
Sum opptjent egenkapital		2 238	10 497
Sum egenkapital	8	14 238	22 497
Gjeld			
Utsatt skatt	5	718	1 066
Sum avsetning for forpliktelser		718	1 066
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	156 600	163 800
Sum langsiktig gjeld		156 600	163 800
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	2	3 860	893
Betalbar skatt	5	275	291
Utbytte		8 000	0
Annen kortsiktig gjeld	2	1 937	188
Sum kortsiktig gjeld		14 072	1 372
Sum gjeld		171 390	166 239
Sum egenkapital og gjeld		185 628	188 735

Oslo, 26.04.2024

Styret i Vækerøveien 3 AS

Anders Vedal
Styreleder

Ole K. Vedal
Styremedlem

Hans H. Brenni
Daglig leder



Vækerøveien 3 AS

Kontantstrømoppstilling

(Alle beløp i 1 000 kroner)	2023	2022
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter		
Resultat før skattekostnad	-332	-227
Periodens betalte skatt	-291	-213
Ordinære avskrivninger	5 979	6 335
Endring i kundefordringer	-3 377	739
Endring i leverandørgjeld	2 967	500
Endring i andre tidsavgrensingsposter	23 935	-7 511
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	28 881	-377
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter		
Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	-7 474	-685
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-7 474	-685
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter		
Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld	-7 200	-7 200
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	-7 200	-7 200
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter	14 207	-8 262
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. begynnelse	30 098	38 360
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. slutt	44 305	30 098



Vækerøveien 3 AS

Noter

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven av 1998 og god regnskapsskikk.

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. Områder som i stor grad inneholder slike skjønnsmessige vurderinger, høy grad av kompleksitet, eller områder hvor forutsetninger og estimater er vesentlige for årsregnskapet, er beskrevet i notene.

Salgsinntekter

Salg av tjenester inntektsføres når krav på vederlag oppstår og leieinntekter bokføres løpende. Inntektene regnskapsføres med verdien av vederlaget på transaksjonstidspunktet.

Kostnader

Kostnader regnskapsføres som hovedregel i samme periode som tilhørende inntekt. Unntak fra sammenstillingsprinsippet er angitt der det er aktuelt.

Klassifisering av balanseposter

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 ett år etter at de er oppstått. For gjeld er tilsvarende kriterier lagt til grunn. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld.

Generelt om vurdering av balanseposter

Omløpsmidler vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig og langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi ved verdifall. Varige driftsmidler som har begrenset levetid avskrives planmessig over den forventede økonomiske levetiden.

Fordringer

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

Gjeld

Gjeld, med unntak for enkelte avsetninger for forpliktelser, balanseføres til nominelt gjeldsbeløp.

Skatter

Skattekostnaden sammenstilles med regnskapsmessig resultat før skatt. Skatt knyttet til egenkapitaltransaksjoner er ført mot egenkapitalen. Skattekostnaden består av betalbar skatt og endring i netto utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet på grunnlag av midlertidige forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt eventuelt ligningsmessig underskudd til fremføring. Utsatt skatt og utsatt skattefordel er presentert netto i balansen.

Kontantstrømoppstilling

Kontantstrømoppstillingen utarbeides etter den indirekte metoden. Kontanter og bankinnskudd omfatter kontanter, bankinnskudd og andre kortsiktige, likvide plasseringer med gjenværende løpetid mindre enn tre måneder fra anskaffelsesdato.



(Alle beløp i 1000 kroner)

Note 1 Driftsinntekter

	2023	2022
Leieinntekter	14 087	13 076

Selskapets driftsinntekter består av leieinntekter fra utleie av et næringsbygg i Oslo kommune.

Note 2 Transaksjoner med nærstående parter

Resultatførte transaksjoner mot nærstående parter	2023	2022
Leieinntekter	12 727	7 800
Annen driftskostnad	744	422
Renteinntekt fra selskap i samme konsern	578	563
Rentekostnader fra selskap i samme konsern	0	0

Vækerøveien 3 leies delvis ut til selskaper i samme konsern, delvis til eksterne. Vækerøveien 3 AS har kjøpt administrative tjenester fra nærstående selskaper i konsern.

Alle tjenestene er priset til markedsmessige vilkår.

Balanseførte mellomværender mot nærstående parter

Kundefordringer	2023	2022
Foretak i samme konsern	0	444
Sum	0	444

Kortsiktige fordringer	2023	2022
Andre kortsiktige fordringer mot selskap i samme konsern	0	20 630
Sum	0	20 630

Kortsiktig gjeld	2023	2022
Leverandørgjeld til selskap i samme konsern	1 005	0
Sum	1 005	0

Alle inn- og utlån mot selskaper i samme konsern forrentes med markedsrente. Sikkerhetsstillelser og avdragsplaner fastsettes for øvrig etter vilkår som er markedsmessige. Selskapet har utlån til selskap i samme konsern.



Note 3 Varige driftsmidler

	Tomt	Bygg og teknisk anlegg	Inventar og kunst	Prosjekt i arbeid	Totalt
Anskaffelseskost 01.01.2023	18 243	163 841	6 621	245	188 950
Tilgang	0	0	66	7 408	7 474
Avgang	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost 31.12.2023	18 243	163 841	6 688	7 653	196 424
Akkumulerte avskrivninger 01.01.2023	0	-50 653	-3 504	0	-54 158
Avgang	0	0	0	0	0
Årets avskrivninger	0	-5 472	-507	0	-5 979
Akkumulert avskrivning 31.12.2023	0	-56 125	-4 011	0	-60 137
Bokført verdi per 31.12.2023	18 243	107 715	2 676	7 653	136 287

Avskrivningsplan	Avskrives ikke	Lineær	Lineær	Avskrives ikke
Økonomisk levetid	-	20 år - 50 år	5 år - evig	

Note 4 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser m.v.

Selskapet har ingen ansatte. Daglig leder lønnes av annet selskap i samme konsern. Det er ikke gitt honorarer til selskapets styre eller gitt lån/sikkerhetsstillelse til daglig leder, styrets leder eller andre nærstående parter.

Godtgjørelse til revisor	2023	2022
Revisjon	48	0
Skatterådgiving	0	0
Andre tjenester	0	0
Sum godtgjørelse til revisor	48	0

Revisjonshonoraret er eks. merverdiavgift.



Note 5 Skatt

Skattekostnaden fremkommer slik:	2023	2022
Årets regnskapsmessige resultat før skatt	-332	-227
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	1 582	1 549
Årets skattegrunnlag	1 250	1 322

Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	275	291
Sum betalbar skatt i balansen	275	291

Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	275	291
Endring i utsatt skattefordel	-348	-341
Skattekostnad ordinært resultat	-73	-50

Oversikt midlertidige forskjeller pr 31.12	2023	2022	Endring
Driftsmidler	3 607	5 275	1 668
Gevinst – og tapskonto	-343	-429	-86
Netto midlertidige forskjeller	3 264	4 847	1 582

Grunnlag for beregning av utsatt skatt	3 264	4 847	1 582
---	--------------	--------------	--------------

Utsatt skatt (22 %)	718	1 066	348
----------------------------	------------	--------------	------------

Beregning av effektiv skattesats	2023	2022
Resultat før skatt	-332	-227
Beregnet skatt av resultat før skatt	-73	-50
Sum	-73	-50
Effektiv skattesats	22,0 %	22,0 %

Note 6 Langsiktige og kortsiktige gjeld

Langsiktig gjeld	2023	2022
Gjeld til kredittinstitusjoner	156 600	163 800
Sum langsiktig gjeld	156 600	163 800

Gjelden nedbetales over 20 terminer med like store avdrag, kroner 1,8 mill per kvartal, frem til år 2025. De resterende kroner 144 mill. forfaller i september 2025.

Gjelden er sikret ved første prioritets pant i eiendommen i Vækerøveien 3 i Oslo.

Balanseført verdi av eiendeler stilt som sikkerhet	2023	2022
Tomt, bygninger og annen fast eiendom	133 611	131 675
Sum eiendeler	133 611	131 675

Selskapet har tidligere hatt en renteswap for å motvirke risiko for renteendringer på lånet. Denne utløp februar 2023, og selskapet har ikke inngått ny avtale.

Side 10



Økonomiske effekter av renteswapen	2023	2022
Resultatførte rentekostnader på renteswap	119	1 552
Ikke balanseført urealisert verdi per 31. desember	0	-119

Note 7 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen på kr 12 000 000 består av 12 000 aksjer à kr 1 000. Det er én aksjeklasse og alle aksjer har lik stemmerett.

Aksjonærer pr. 31.12.2023	Antall	Eierandel	Stemmeandel
Vedal Gruppen AS	12 000	100 %	100 %

Note 8 Egenkapital

	Aksjekapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital pr. 01.01.2023	12 000	10 497	22 497
Årets resultat	0	-259	-259
Avsatt utbytte	0	8 000	8 000
Egenkapital pr. 31.12.2023	12 000	18 238	14 238



Vækerøveien 3 AS

Årsregnskap 2023

Org.nr 992 280 794



Vækerøveien 3 AS

Styrets årsberetning

Selskapets virksomhet og lokalisering

Selskapets virksomhet består av forvaltning og utleie av egen fast eiendom. Selskapet eier Vækerøveien 3 i Oslo kommune som leies ut til næringsdrivende leietakere. Selskapets forretningskontor er lokalisert i Oslo.

Som et ledd i en reorganisering i Vedal-konsernet ble eierskapet i selskapet overført fra Vedal AS til Vedal Gruppen AS.

Rettsvisende bilde

Eiendommen er fullt utleid og driften skaper positiv kontantstrøm, leieinntektene er på nivå med fjoråret.

Styret mener at årsregnskapet gir en rettsvisende oversikt av Vækerøveien 3 AS sine eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Selskapets utvikling følger i det alt vesentlige de planer styret har lagt.

Fortsatt drift og fremtidig utvikling

Styret er positiv til selskapets fremtidige utvikling. Bygget er fullt utleid med langsiktige leiekontrakter, og driften generer positiv kontantstrøm.

I samsvar med regnskapsloven § 3-3a bekreftes det at forutsetningen om fortsatt drift er tilstede. Det er styrets oppfatning at den reelle egenkapitalen er høyere enn den bokførte som følge av merverdier i eiendommen.

Resultatdisponering og utbyttegrunnlag

Disponeringen av årets resultat fremgår av det vedlagte resultatregnskapet.

Arbeidsmiljø og personale

Selskapet har ingen ansatte.

Likestilling

Selskapet har innarbeidet retningslinjer i forhold til likestilling som tar sikte på at det ikke skal forekomme forskjellsbehandling grunnet kjønn. Selskapets styre består av to menn.

Miljørapportering

Styret er ikke kjent med at selskapets virksomhet bidrar til forurensning eller skader for miljøet.

Anders Vedal
Styreleder

Oslo, 26.04.2024
Styret i Vækerøveien 3 AS

Ole K. Vedal
Styremedlem

Hans H. Brenni
Daglig leder



Vækerøveien 3 AS

Resultatregnskap

(Alle beløp i 1 000 kroner)

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2023	2022
Annen driftsinntekt	1, 2	14 087	13 076
Sum driftsinntekter		14 087	13 076
Avskrivning av driftsmidler	3	5 979	6 335
Annen driftskostnad	4	1 011	777
Sum driftskostnader		6 990	7 112
Driftsresultat		7 097	5 964
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	2	578	563
Annen renteinntekt		1 501	621
Annen rentekostnad		9 508	7 375
Resultat av finansposter		-7 429	-6 191
Resultat før skattekostnad		-332	-227
Skattekostnad på resultat	5	-73	-50
Resultat		-259	-177
Årsresultat		-259	-177
Overføringer			
Avsatt til utbytte		8 000	0
Overført til / fra annen egenkapital		-8 259	-177
Sum overføringer		-259	-177



Vækerøveien 3 AS

Balanse

(Alle beløp i 1 000 kroner)

Eiendeler	Note	2023	2022
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3, 6	133 611	131 675
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	3	2 676	3 117
Sum varige driftsmidler		136 287	134 792
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		136 287	134 792
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer	2	4 001	624
Andre kortsiktige fordringer	2	1 036	23 221
Sum fordringer		5 036	23 846
Bankinnskudd, kontanter o.l.		44 305	30 098
Sum omløpsmidler		49 341	53 943
Sum eiendeler		185 628	188 735



Vækerøveien 3 AS

Balanse

(Alle beløp i 1 000 kroner)

Egenkapital og gjeld	Note	2023	2022
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7	12 000	12 000
Sum innskutt egenkapital		12 000	12 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		2 238	10 497
Sum opptjent egenkapital		2 238	10 497
Sum egenkapital	8	14 238	22 497
Gjeld			
Utsatt skatt	5	718	1 066
Sum avsetning for forpliktelser		718	1 066
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	156 600	163 800
Sum langsiktig gjeld		156 600	163 800
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	2	3 860	893
Betalbar skatt	5	275	291
Utbytte		8 000	0
Annen kortsiktig gjeld	2	1 937	188
Sum kortsiktig gjeld		14 072	1 372
Sum gjeld		171 390	166 239
Sum egenkapital og gjeld		185 628	188 735

Anders Vedal
StyrelederOslo, 26.04.2024
Styret i Vækerøveien 3 ASOle K. Vedal
StyremedlemHans H. Brenni
Daglig leder



Vækerøveien 3 AS

Kontantstrømoppstilling

(Alle beløp i 1 000 kroner)	2023	2022
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter		
Resultat før skattekostnad	-332	-227
Periodens betalte skatt	-291	-213
Ordinære avskrivninger	5 979	6 335
Endring i kundefordringer	-3 377	739
Endring i leverandørgjeld	2 967	500
Endring i andre tidsavgrensingsposter	23 935	-7 511
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	28 881	-377
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter		
Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	-7 474	-685
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-7 474	-685
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter		
Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld	-7 200	-7 200
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	-7 200	-7 200
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter	14 207	-8 262
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. begynnelse	30 098	38 360
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. slutt	44 305	30 098



Vækerøveien 3 AS

Noter

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven av 1998 og god regnskapsskikk.

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. Områder som i stor grad inneholder slike skjønnsmessige vurderinger, høy grad av kompleksitet, eller områder hvor forutsetninger og estimater er vesentlige for årsregnskapet, er beskrevet i notene.

Salgsinntekter

Salg av tjenester inntektsføres når krav på vederlag oppstår og leieinntekter bokføres løpende. Inntektene regnskapsføres med verdien av vederlaget på transaksjonstidspunktet.

Kostnader

Kostnader regnskapsføres som hovedregel i samme periode som tilhørende inntekt. Unntak fra sammenstillingsprinsippet er angitt der det er aktuelt.

Klassifisering av balanseposter

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 ett år etter at de er oppstått. For gjeld er tilsvarende kriterier lagt til grunn. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld.

Generelt om vurdering av balanseposter

Omløpsmidler vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig og langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi ved verdifall. Varige driftsmidler som har begrenset levetid avskrives planmessig over den forventede økonomiske levetiden.

Fordringer

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

Gjeld

Gjeld, med unntak for enkelte avsetninger for forpliktelser, balanseføres til nominelt gjeldsbeløp.

Skatter

Skattekostnaden sammenstilles med regnskapsmessig resultat før skatt. Skatt knyttet til egenkapitaltransaksjoner er ført mot egenkapitalen. Skattekostnaden består av betalbar skatt og endring i netto utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet på grunnlag av midlertidige forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt eventuelt ligningsmessig underskudd til fremføring. Utsatt skatt og utsatt skattefordel er presentert netto i balansen.

Kontantstrømoppstilling

Kontantstrømoppstillingen utarbeides etter den indirekte metoden. Kontanter og bankinnskudd omfatter kontanter, bankinnskudd og andre kortsiktige, likvide plasseringer med gjenværende løpetid mindre enn tre måneder fra anskaffelsesdato.



(Alle beløp i 1000 kroner)

Note 1 Driftsinntekter

	2023	2022
Leieinntekter	14 087	13 076

Selskapets driftsinntekter består av leieinntekter fra utleie av et næringsbygg i Oslo kommune.

Note 2 Transaksjoner med nærstående parter

Resultatførte transaksjoner mot nærstående parter	2023	2022
Leieinntekter	12 727	7 800
Annen driftskostnad	744	422
Renteinntekt fra selskap i samme konsern	578	563
Rentekostnader fra selskap i samme konsern	0	0

Vækerøveien 3 leies delvis ut til selskaper i samme konsern, delvis til eksterne. Vækerøveien 3 AS har kjøpt administrative tjenester fra nærstående selskaper i konsern.

Alle tjenestene er priset til markedsmessige vilkår.

Balanseførte mellomværender mot nærstående parter

Kundefordringer	2023	2022
Foretak i samme konsern	0	444
Sum	0	444

Kortsiktige fordringer	2023	2022
Andre kortsiktige fordringer mot selskap i samme konsern	0	20 630
Sum	0	20 630

Kortsiktig gjeld	2023	2022
Leverandørgjeld til selskap i samme konsern	1 005	0
Sum	1 005	0

Alle inn- og utlån mot selskaper i samme konsern forrentes med markedsrente. Sikkerhetsstillelser og avdragsplaner fastsettes for øvrig etter vilkår som er markedsmessige. Selskapet har utlån til selskap i samme konsern.



Note 3 Varige driftsmidler

	Tomt	Bygg og teknisk anlegg	Inventar og kunst	Prosjekt i arbeid	Totalt
Anskaffelseskost 01.01.2023	18 243	163 841	6 621	245	188 950
Tilgang	0	0	66	7 408	7 474
Avgang	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost 31.12.2023	18 243	163 841	6 688	7 653	196 424
Akkumulerte avskrivninger 01.01.2023	0	-50 653	-3 504	0	-54 158
Avgang	0	0	0	0	0
Årets avskrivninger	0	-5 472	-507	0	-5 979
Akkumulert avskrivning 31.12.2023	0	-56 125	-4 011	0	-60 137
Bokført verdi per 31.12.2023	18 243	107 715	2 676	7 653	136 287

Avskrivningsplan	Avskrives ikke	Lineær	Lineær	Avskrives ikke
Økonomisk levetid	-	20 år - 50 år	5 år - evig	

Note 4 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser m.v.

Selskapet har ingen ansatte. Daglig leder lønnes av annet selskap i samme konsern. Det er ikke gitt honorarer til selskapets styre eller gitt lån/sikkerhetsstillelse til daglig leder, styrets leder eller andre nærstående parter.

Godtgjørelse til revisor	2023	2022
Revisjon	48	0
Skatterådgiving	0	0
Andre tjenester	0	0
Sum godtgjørelse til revisor	48	0

Revisjonshonoraret er eks. merverdiavgift.



Note 5 Skatt

Skattekostnaden fremkommer slik:	2023	2022
Årets regnskapsmessige resultat før skatt	-332	-227
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	1 582	1 549
Årets skattegrunnlag	1 250	1 322

Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	275	291
Sum betalbar skatt i balansen	275	291

Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	275	291
Endring i utsatt skattefordel	-348	-341
Skattekostnad ordinært resultat	-73	-50

Oversikt midlertidige forskjeller pr 31.12	2023	2022	Endring
Driftsmidler	3 607	5 275	1 668
Gevinst – og tapskonto	-343	-429	-86
Netto midlertidige forskjeller	3 264	4 847	1 582

Grunnlag for beregning av utsatt skatt	3 264	4 847	1 582
---	--------------	--------------	--------------

Utsatt skatt (22 %)	718	1 066	348
----------------------------	------------	--------------	------------

Beregning av effektiv skattesats	2023	2022
Resultat før skatt	-332	-227
Beregnet skatt av resultat før skatt	-73	-50
Sum	-73	-50
Effektiv skattesats	22,0 %	22,0 %

Note 6 Langsiktige og kortsiktige gjeld

Langsiktig gjeld	2023	2022
Gjeld til kredittinstitusjoner	156 600	163 800
Sum langsiktig gjeld	156 600	163 800

Gjelden nedbetales over 20 terminer med like store avdrag, kroner 1,8 mill per kvartal, frem til år 2025. De resterende kroner 144 mill. forfaller i september 2025.

Gjelden er sikret ved første prioritets pant i eiendommen i Vækerøveien 3 i Oslo.

Balanseført verdi av eiendeler stilt som sikkerhet	2023	2022
Tomt, bygninger og annen fast eiendom	133 611	131 675
Sum eiendeler	133 611	131 675

Selskapet har tidligere hatt en renteswap for å motvirke risiko for renteendringer på lånet. Denne utløp februar 2023, og selskapet har ikke inngått ny avtale.

Side 10



Økonomiske effekter av renteswapen	2023	2022
Resultatførte rentekostnader på renteswap	119	1 552
Ikke balanseført urealisert verdi per 31. desember	0	-119

Note 7 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen på kr 12 000 000 består av 12 000 aksjer à kr 1 000.
Det er én aksjeklasse og alle aksjer har lik stemmerett.

Aksjonærer pr. 31.12.2023	Antall	Eierandel	Stemmeandel
Vedal Gruppen AS	12 000	100 %	100 %

Note 8 Egenkapital

	Aksjekapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital pr. 01.01.2023	12 000	10 497	22 497
Årets resultat	0	-259	-259
Avsatt utbytte	0	8 000	8 000
Egenkapital pr. 31.12.2023	12 000	18 238	14 238



UNIC REVISJON AS
Statsautoriserte revisorer

Unic Revisjon AS

Medlem av Den norske Revisorforening
Akersgata 32, 0180 Oslo

post@unicrevisjon.no
www.unicrevisjon.no

Foretaksregisteret: 999 327 885 MVA

Til generalforsamlingen i Vækerøveien 3 AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Vækerøveien 3 AS som viser et underskudd på tkr 259. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, 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 2023 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.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon består av årsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Penneo Dokumentnøkkel: LWSGN-QQNGQ-MC28K-4NB2A-8DF1C-7BEA7



UNIC REVISJON AS
Statsautoriserte revisorer

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>

Oslo,
Unic Revisjon AS

Herman Olav Grøv
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: LWSGN-QQNGQ-MC28K-4NB2A-8DF1C-73EA7



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."

Grøv, Herman Olav

Partner

På vegne av: Unic revisjon AS

Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-919928

IP: 77.16.xxx.xxx

2024-05-19 08:08:39 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: LWSGN-QQNGQ-MC28K-4NB2A-8DF1C-T3EA7

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>