



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 998 782 767
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: SENTRUMSVEIEN 1 VESTBY AS
Forretningsadresse: Stenersgata 2A
0184 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Hilde Kari Dahl
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.06.2023

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, 11.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	1	192 236 595	215 146 217
Annen driftsinntekt		465 000	
Sum inntekter		192 701 595	215 146 217
Kostnader			
Varekostnad	1	120 621 714	208 669 906
Annen driftskostnad	2	15 259 855	12 091 937
Sum kostnader		135 881 569	220 761 843
Driftsresultat		56 820 026	-5 615 626
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 047 652	32 218
Annen finansinntekt			1 156
Sum finansinntekter		1 047 652	33 374
Rentekostnad til foretak i samme konsern		11 323 991	8 137 852
Annen rentekostnad		-4 108 668	-3 111 751
Annen finanskostnad		26 345	35 774
Sum finanskostnader		7 241 668	5 061 875
Netto finans		-6 194 016	-5 028 500
Ordinært resultat før skattekostnad		50 626 011	-10 644 126
Skattekostnad på ordinært resultat	3,4	6 481 750	
Ordinært resultat etter skattekostnad		44 144 261	-10 644 126
Årsresultat		44 144 261	-10 644 126
Årsresultat etter minoritetsinteresser		44 144 261	-10 644 126
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap	5	21 171 177	-10 644 126
Overført til/fra annen egenkapital		22 973 083	



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Sum overføringer og disponeringer		44 144 261	-10 644 126



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Anlegg under utførelse	6	54 699 521	36 497 507
Tomter	6	5 126 138	5 126 138
Sum varige driftsmidler		59 825 659	41 623 645
Sum anleggsmidler		59 825 659	41 623 645
Omløpsmidler			
Varer			
Varer	1	40 112 783	35 943 161
Sum varer		40 112 783	35 943 161
Fordringer			
Kundefordringer			355 978
Opptjent ikke fakturert inntekt	1		214 658 021
Andre fordringer		204 902	157 556
Konsernfordringer	7	70 489	
Sum fordringer		275 391	215 171 555
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		10 581 986	14 614 023
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		10 581 986	14 614 023
Sum omløpsmidler		50 970 159	265 728 739
SUM EIENDELER		110 795 818	307 352 384

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Aksjekapital	5,8	300 000	300 000
Overkurs		7 230 000	7 230 000
Annen innskutt egenkapital	5	-6 000	-6 000
Sum innskutt egenkapital		7 524 000	7 524 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		22 973 083	
Udekket tap	5		21 171 177
Sum opptjent egenkapital		22 973 083	-21 171 177
Sum egenkapital		30 497 083	-13 647 177
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	3,4	114 500	
Sum avsetninger for forpliktelser		114 500	
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til selskap i samme konsern	7,9	17 000 000	253 000 000
Øvrig langsiktig gjeld	9	1 142 000	1 142 000
Sum annen langsiktig gjeld		18 142 000	254 142 000
Sum langsiktig gjeld		18 256 500	254 142 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		14 910 005	28 889 601
Betalbar skatt	3,4	6 367 250	
Kortsiktig konserngjeld	7	22 050	1 435 812
Forskudd fra kunder		-42 120	325 464
Annen rentebær. gjeld til selskap i samme konsern	7	3 410 000	3 410 000
Annen gjeld til selskap i samme konsern	7	21 750 050	10 426 059
Annen kortsiktig gjeld		15 625 000	22 370 625
Sum kortsiktig gjeld		62 042 235	66 857 561
Sum gjeld		80 298 735	320 999 561
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		110 795 818	307 352 384



Sentrumsveien 1 Vestby AS

Årsberetning 2022

Virksomhetens art og hvor den drives

Sentrumsveien 1 Vestby AS er engasjert i forvaltning av fast eiendom. Selskapets virksomhet er rettet mot det norske markedet og hovedkontoret er i OSLO.

Fortsatt drift

Årsregnskapet for 2022 for Sentrumsveien 1 Vestby AS er satt opp under forutsetning av fortsatt drift av selskapet. Forutsetningen bygger på oppnådde resultater og en forventning om at en usikker markedssituasjon er forbigående.

Det er ikke inntrådt forhold etter regnskapsårets utgang som er av betydning for bedømmelsen av selskapets stilling og resultat.

Selskapets driftsinntekter i 2022 utgjorde kr. 192 701 595, sammenlignet med kr. 215 146 217 i 2021.

Selskapets resultat før skatt i 2022 utgjorde kr. 50 626 011, mot kr. -10 644 126 i 2021. Resultatøkningen skyldes hovedsakelig reduserte kostnader knyttet til at boliger for salg ble ferdigstilt i 2022.

Kontantstrøm tilført fra årets virksomhet utgjorde i 2022 kr. 250 169 977, mot kr. -182 340 030 i 2021, og selskapets investeringer i varige driftsmidler utgjorde kr. 18 202 014 i 2022, mot kr. -13 634 034 i 2021.

Finansielle forhold

Pr. 31.12.2022 utgjorde selskapets bokførte egenkapital kr. 30 497 083, det vil si en egenkapitalandel på 27,53 %.

Markedsrisiko

Selskapets markedsrisiko dreier seg primært om resultateffekten ved renteendringer, og for å redusere denne legger selskapet vekt på å ha en balansert renteprofil.

Kreditrisiko

Risiko for at motparter ikke har økonomisk evne til å oppfylle sine forpliktelser anses som lav, da det historisk sett har vært lite tap på fordringer. Det er ikke inngått avtaler om motregning for å minimere kredittrisikoen i selskapet.

Likviditetsrisiko

Likviditetsrisikoen for selskapet er knyttet til refinansiering av gjeld, og reduseres ved at ulike finansieringskilder anvendes, samt at selskapets likviditetsreserve innenfor de neste 12 måneder balanseres i forhold til refinansieringsbehovet.

Arbeidsmiljø

Selskapet hadde i løpet av året ingen ansatte.

Likestilling, diskriminering og åpenhetsloven

Virksomheten tilstreber likestilling mellom kjønnene slik at kvinner og menn gis like muligheter til arbeid og faglig utvikling. Det er ikke avdekket direkte eller indirekte forskjellsbehandling av kvinner og menn. Styret anser derfor at den faktiske tilstanden på dette området er tilfredsstillende.

Selskapets styre består av 4 menn og 0 kvinner.

Selskapet har tegnet forsikring for styrets medlemmer og daglig leder for deres mulige ansvar overfor foretaket og tredjepersoner.



Sentrumsveien 1 Vestby AS

Årsberetning 2022

Redegjørelsen for aktsomhetsvurderingene knyttet til Åpenhetsloven blir offentliggjort på hjemmesiden til konsernet som selskapet er en del av www.olavthon.no. Redegjørelsen er under arbeid, og vil publiseres innen lovens frist

Ytre miljø

Selskapets virksomhet forurenses i liten grad det ytre miljø. Selskapets miljøpolicy tilsier imidlertid at miljøarbeidet skal være en naturlig og integrert del av virksomheten. Det legges derfor vekt på miljømessige tiltak både i forbindelse med egen eiendomsvirksomhet og leietakernes bruk av eiendommen. Eksempler på miljøtiltak er programmer for lavere energiforbruk og miljømessig avfallshåndtering.

Styret anser at selskapets virksomhet ikke forurenses det ytre miljø av noen betydning.

Fremtidsutsikter

Ved avleggelsen av regnskapet er forholdene i norsk økonomi inne i en høykonjunktur og arbeidsledigheten er svært lav, men det er utsikter til svakere vekst i norsk økonomi fremover.

For å dempe den økende inflasjonen økte Norges Bank i 2022 styringsrenten fra 0,50 % til 2,75%. Krigen i Ukraina, høy inflasjon og kraftige renteøkninger både i Norge og internasjonalt skaper usikkerhet om den økonomiske utviklingen fremover.

På tross av økt usikkerhet forventes det at selskapet vil kunne ha en tilfredsstillende resultatutvikling i tiden fremover. Dette skyldes forventning om en forbigående usikker markedssituasjon.

Oslo, 05.06.2023

I styret for Sentrumsveien 1 Vestby AS

Kjetil Nilsen
Styrets leder

Werner Isaksen
Styremedlem

Halvor Sørbye
Styremedlem

Jøran Nenseth
Styremedlem

Stina Østlund
Daglig leder



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Sentrumsveien 1 Vestby AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sentrumsveien 1 Vestby AS .

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2022,
- Resultatregnskap 2022
- Kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per 31. desember 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 og kontantstrømmer for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk 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.

Annen informasjon

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjon.

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

Konklusjon om årsberetningen

Basert på kunnskapen vi har opparbeidet oss i revisjonen, mener vi at årsberetningen

- er konsistent med årsregnskapet og
- inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav.



Styret og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (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

Erik Lie
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 3SJFE-Q3EPD-AYK71-GWLIU-EOYLT-IMYQN



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."

Erik Helge Lie

Partner

På vegne av: BDO AS

Serienummer: 9578-5995-4-155606

IP: 188.95.xxx.xxx

2023-06-26 19:50:40 UTC



Penneo DokumentID: 3SJFE-Q3EPD-AYK71-GWLIU-EOYLT-IMYQN

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>



**Årsregnskap 2022
for
Sentrumsveien 1 Vestby AS**

Foretaksnr. 998782767

Resultatregnskap
Balanse
Noter
Revisors beretning



Sentrumsveien 1 Vestby AS

Årsberetning 2022

Virksomhetens art og hvor den drives

Sentrumsveien 1 Vestby AS er engasjert i forvaltning av fast eiendom. Selskapets virksomhet er rettet mot det norske markedet og hovedkontoret er i OSLO.

Fortsatt drift

Årsregnskapet for 2022 for Sentrumsveien 1 Vestby AS er satt opp under forutsetning av fortsatt drift av selskapet. Forutsetningen bygger på oppnådde resultater og en forventning om at en usikker markedssituasjon er forbigående.

Det er ikke inntrådt forhold etter regnskapsårets utgang som er av betydning for bedømmelsen av selskapets stilling og resultat.

Selskapets driftsinntekter i 2022 utgjorde kr. 192 701 595, sammenlignet med kr. 215 146 217 i 2021.

Selskapets resultat før skatt i 2022 utgjorde kr. 50 626 011, mot kr -10 644 126 i 2021. Resultatøkningen skyldes hovedsakelig reduserte kostnader knyttet til at boliger for salg ble ferdigstilt i 2022

Kontantstrøm tilført fra årets virksomhet utgjorde i 2022 kr. 250 169 977, mot kr. -182 340 030 i 2021, og selskapets investeringer i varige driftsmidler utgjorde kr. 18 202 014 i 2022, mot kr. -13 634 034 i 2021.

Finansielle forhold

Pr. 31.12.2022 utgjorde selskapets bokførte egenkapital kr 30 497 083, det vil si en egenkapitalandel på 27,53 %.

Markedsrisiko

Selskapets markedsrisiko dreier seg primært om resultateffekten ved rentendringer, og for å redusere denne legger selskapet vekt på å ha en balansert renteprofil.

Kreditrisiko

Risiko for at motparter ikke har økonomisk evne til å oppfylle sine forpliktelser anses som lav, da det historisk sett har vært lite tap på fordringer. Det er ikke inngått avtaler om motregning for å minimere kredittrisikoen i selskapet.

Likviditetsrisiko

Likviditetsrisikoen for selskapet er knyttet til refinansiering av gjeld, og reduseres ved at ulike finansieringskilder anvendes, samt at selskapets likviditetsreserve innenfor de neste 12 måneder balanseres i forhold til refinansieringsbehovet.

Arbeidsmiljø

Selskapet hadde i løpet av året ingen ansatte.

Likestilling, diskriminering og åpenhetsloven

Virksomheten tilstreber likestilling mellom kjønnene slik at kvinner og menn gis like muligheter til arbeid og faglig utvikling. Det er ikke avdekket direkte eller indirekte forskjellsbehandling av kvinner og menn. Styret anser derfor at den faktiske tilstanden på dette området er tilfredsstillende.

Selskapets styre består av 4 menn og 0 kvinner.

Selskapet har tegnet forsikring for styrets medlemmer og daglig leder for deres mulige ansvar overfor foretaket og tredjepersoner.

Redegjørelsen for aktsomhetsvurderingene knyttet til Åpenhetsloven blir offentliggjort på hjemmesiden til konsernet som selskapet er en del av www.olavthon.no. Redegjørelsen er under arbeid, og vil publiseres innen lovens frist



Sentrumsveien 1 Vestby AS

Årsberetning 2022

Ytre miljø

Selskapets virksomhet forurenses i liten grad det ytre miljø. Selskapets miljøpolicy tilsier imidlertid at miljøarbeidet skal være en naturlig og integrert del av virksomheten. Det legges derfor vekt på miljømessige tiltak både i forbindelse med egen eiendomsvirksomhet og leietakernes bruk av eiendommen. Eksempler på miljøtiltak er programmer for lavere energiforbruk og miljømessig avfallshåndtering.

Styret anser at selskapets virksomhet ikke forurenses det ytre miljø av noen betydning.

Fremtidsutsikter

Ved avleggelsen av regnskapet er forholdene i norsk økonomi inne i en høykonjunktur og arbeidsledigheten er svært lav, men det er utsikter til svakere vekst i norsk økonomi fremover.

For å dempe den økende inflasjonen økte Norges Bank i 2022 styringsrenten fra 0,50 % til 2,75%. Krigen i Ukraina, høy inflasjon og kraftige renteøkninger både i Norge og internasjonalt skaper usikkerhet om den økonomiske utviklingen fremover.

På tross av økt usikkerhet forventes det at selskapet vil kunne ha en tilfredsstillende resultatutvikling i tiden fremover. Dette skyldes forventning om en forbigående usikker markedssituasjon.

Oslo, 02.05.2023

I styret for Sentrumsveien 1 Vestby AS

Kjetil Nilsen
Styrets leder

Werner Isaksen
Styremedlem

Halvor Sørbye
Styremedlem

Jøran Nenseth
Styremedlem

Stina Østlund
Daglig leder



Sentrumsveien 1 Vestby AS

Resultatregnskap

	Note	2022	2021
DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER			
Driftsinntekter			
Salgsinntekt	1	192 236 595	215 146 217
Annen driftsinntekt		465 000	0
Sum driftsinntekter		192 701 595	215 146 217
Driftskostnader			
Varekostnad	1	120 621 714	208 669 906
Annen driftskostnad	2	15 259 855	12 091 937
Sum driftskostnader		135 881 569	220 761 843
DRIFTSRESULTAT		56 820 026	(5 615 626)
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Finansinntekter			
Annen renteinntekt		1 047 652	32 218
Annen finansinntekt		0	1 156
Sum finansinntekter		1 047 652	33 374
Finanskostnader			
Rentekostnad til selskap i samme konsern		11 323 991	8 137 852
Annen rentekostnad		(4 108 668)	(3 111 751)
Annen finanskostnad		26 345	35 774
Sum finanskostnader		7 241 668	5 061 875
NETTO FINANSPOSTER		(6 194 016)	(5 028 500)
ORD. RESULTAT FØR SKATTEKOSTNAD		50 626 011	(10 644 126)
Skattekostnad på ordinært resultat			
Skattekostnad på ordinært resultat	3,4	6 481 750	0
ÅRSRESULTAT		44 144 261	(10 644 126)
OVERFØRINGER			
Overført til/fra annen egenkapital		22 973 083	0
Overført til/fra udekket tap	5	21 171 177	(10 644 126)
SUM OVERFØRINGER		44 144 261	(10 644 126)

Årsregnskap for Sentrumsveien 1 Vestby AS

Organisasjonsnr. 998782767



Sentrumsveien 1 Vestby AS

Balanse pr. 31.12.2022

	Note	31.12.2022	31.12.2021
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Anlegg under utførelse	6	54 699 521	36 497 507
Tomter	6	5 126 138	5 126 138
Sum anleggsmidler		59 825 659	41 623 645
Omløpsmidler			
Varer	1	40 112 783	35 943 161
Kundefordringer		0	355 978
Opptjent ikke fakturert inntekt	1	0	214 658 021
Andre fordringer på selskap i samme konsern	7	70 489	0
Andre fordringer		204 902	157 556
Bankinnskudd, kontanter o.l.		10 581 986	14 614 023
Sum omløpsmidler		50 970 159	265 728 739
SUM EIENDELER		110 795 818	307 352 384

Årsregnskap for Sentrumsveien 1 Vestby AS

Organisasjonsnr. 998782767



Sentrumsveien 1 Vestby AS

Balanse pr. 31.12.2022

	Note	31.12.2022	31.12.2021
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5,8	300 000	300 000
Overkurs		7 230 000	7 230 000
Annen innskutt egenkapital	5	(6 000)	(6 000)
Sum innskutt egenkapital		7 524 000	7 524 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		22 973 083	0
Udekket tap	5	0	(21 171 177)
Sum opptjent egenkapital		22 973 083	(21 171 177)
Sum egenkapital		30 497 083	(13 647 177)
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	3,4	114 500	0
Sum avsetning for forpliktelser		114 500	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til selskap i samme konsern	7,9	17 000 000	253 000 000
Øvrig langsiktig gjeld	9	1 142 000	1 142 000
Sum annen langsiktig gjeld		18 142 000	254 142 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		14 910 005	28 889 601
Leverandørgjeld til selskap i samme konsern	7	22 050	1 435 813
Betalbar skatt	3,4	6 367 250	0
Forskudd fra kunder		(42 120)	325 464
Annen rentebær. gjeld til selskap i samme konsern	7	3 410 000	3 410 000
Annen gjeld til selskap i samme konsern	7	21 750 050	10 426 059
Annen kortsiktig gjeld		15 625 000	22 370 625
Sum kortsiktig gjeld		62 042 235	66 857 561
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		110 795 818	307 352 384

Oslo, 02.05.2023

I styret for Sentrumsveien 1 Vestby AS

Kjetil Nilsen
Styrets lederWerner Isaksen
StyremedlemHalvor Sørbye
StyremedlemJøran Nenseth
StyremedlemStina Østlund
Daglig leder

Årsregnskap for Sentrumsveien 1 Vestby AS

Organisasjonsnr. 998782767



Sentrumsveien 1 Vestby AS

Kontantstrømoppstilling

	Note	2022	2021
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter			
Resultat før skattekostnad		50 626 011	-10 644 126
+/- Endring i varebeholdninger		-4 169 622	10 767 223
+/- Endring i kundefordringer		215 013 999	-214 613 999
+/- Endring i leverandørgjeld		-15 393 358	20 979 177
+/- Endring i andre tidsavgrensningsposter		4 092 948	11 171 695
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		250 169 977	-182 340 030
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter			
+ Innbetalinger ved salg av varige driftsmidler		0	13 634 034
- Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler		-18 202 014	0
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		-18 202 014	13 634 034
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter			
+ Innbetalinger ved opptak av langsiktig gjeld		0	157 000 000
- Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld		-236 000 000	0
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		-236 000 000	157 000 000
= Netto endring i kontanter mv		-4 032 037	-11 705 996
= Beholdning av kontanter 01.01		14 614 023	26 320 019
= Beholdning av kontanter 31.12		10 581 986	14 614 023
Kontantbeholdning mv fremkommer slik:			
Kontanter og bankinnskudd 31.12		10 581 986	14 614 023
= Beholdning av kontanter 31.12		10 581 986	14 614 023

Kontantstrømoppstilling for Sentrumsveien 1 Vestby AS

Organisasjonsnr. 998 782 767



Sentrumsveien 1 Vestby AS

Noter 2022

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for øvrige foretak. Følgende prinsipper er anvendt:

Inntektsføring ved salg av varer og tjenester skjer på leveringstidspunktet.

Varige driftsmidler balanseføres til anskaffelseskost redusert med avskrivninger etter en lineær avskrivningsplan og reduseres med nedskrivninger til antatt virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående.

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til påregnelig tap.

Årsregnskapet er satt opp under forutsetning av fortsatt drift av selskapet. Det bekreftes at denne forutsetning er til stede.

For boliger som oppføres for salg foretas det en løpende resultatføring for solgte andeler i takt med ferdigstillelse når ferdigstilleelsesgraden minimum utgjør 20%. For disse andeler resultatføres inntekter og kostnader brutto, mens påløpte kostnader for ikke solgte andeler balanseføres som varer. Opptjent inntekt som ikke er betalt, regnskapsføres som kundefordring. Eventuelle estimerte tap på solgte og usolgte prosjekter tapsføres straks tapet vurderes inntruffet. Fullføringsgraden beregnes etter fremdriften på prosjektet, mot budsjetterte kostnader.

Ny informasjon etter balansedagen om selskapets finansielle stilling på balansedagen er hensyntatt i årsregnskapet. Hendelser etter balansedagen som ikke påvirker selskapets finansielle stilling på balansedagen, men som vil påvirke selskapets finansielle stilling i fremtiden er opplyst om dersom dette er vesentlig.

Noter for Sentrumsveien 1 Vestby AS

Organisasjonsnr. 998782767



Sentrumsveien 1 Vestby AS

Noter 2022

Note 1 - Varekostnad

	2022	2021
Innteksført på igangværende prosjekter	406 389 176	214 658 021
Kostnader på igangværende prosjekter	327 748 984	208 181 710
Netto resultat	78 640 192	6 476 311
Opptjente ikke fakturerte inntekter	0	214 658 021
Forskuddsfakturert produksjon	0	0
Balanseførte tilvirkningskostnader som varer	40 112 783	35 946 161

Summer for inntektsført og kostnader på igangværende prosjekter er akkumulerte tall.

Note 2 - Lønnskostnad, antall ansatte, godtgjørelse og lån til ansatte mv.

Antall årsverk i 2022 var 0.

Det er ikke ytet godtgjørelser til daglig leder, ei heller ytet lån eller sikkerhetsstillelse.

Det er ikke ytet godtgjørelser til styrets medlemmer. Det foreligger ingen forpliktelser an noen art og det er ikke ytet lån eller stilt sikkerhet for lån til styrets leder eller daglig leder.

Det foreligger ikke avtaler vedrørende kompensasjon ved fratredelse eller avtaler vedrørende pensjon for styreformann eller styremedlemmer.

Selskapet har ingen ansatte, og er følgelig ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning.

Kostnadsført honorar for lovpålagt revisjon for året utgjør kr. 32 250. Det er kostnadsført honorar til revisor for andre tjenester med kr 0.

Noter for Sentrumsveien 1 Vestby AS

Organisasjonsnr. 998782767



Sentrumsveien 1 Vestby AS

Noter 2022

Note 3 - Skattekostnader, betalbar skatt, utsatt skatt og utsatt skattefordel

Skatter kostnadsføres når de påløper, det vil si at skattekostnaden er knyttet til det regnskapsmessige resultat før skatt. Skattekostnaden består av betalbar skatt (skatt på årets skattepliktige inntekt) og endring i netto utsatt skatt.

Årets skattekostnad fremkommer slik:

Betalbar selskapsskatt	6 367 250
Endring i utsatt skatt/skattefordel i balansen	114 500
Samlede skattekostnader	6 481 750

Avstemming skattekostnad og skatt beregnet med nominell skattesats:

Årets totale skattekostnad	6 481 750
Skatt beregnet med nominell skattesats (22%) av resultat før skatt	11 137 722
Avvik	-4 655 972

Avviket forklares med:

Skatt på permanente forskjeller	1 360
Tidligere års skattefordel som ikke er bokført	-4 657 332
Sum forklarte avvik	-4 655 972

Betalbar skatt i årets skattekostnad fremkommer slik:

Ordinært resultat før skattekostnad	50 626 011
Permanente forskjeller	6 183
Endring midlertidige forskjeller	8 209 741
Tidligere års underskudd fremført	-29 899 886
Grunnlag betalbar skatt	28 942 049
Skatt - 22% av grunnlag	6 367 251

Betalbar skatt i balansen fremkommer slik:

	2022	2021
Betalbar skatt på årets resultat	6 367 251	0
Sum betalbar skatt	6 367 251	0

Noter for Sentrumsveien 1 Vestby AS

Organisasjonsnr. 998782767



Sentrumsveien 1 Vestby AS

Noter 2022**Note 4 - Spesifikasjon av grunnlag for utsatt skatt/utsatt skattefordel**

Utsatt skatt beregnes med 22 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført.

	2022	2021
Forskjeller som utlignes:		
Anleggsmidler	880 239	8 631 226
Gevinst- og tapskonto	-1 195 202	-1 494 002
Omløpsmidler	835 420	1 593 973
Andre forskjeller	0	-29 899 886
Sum forskjeller som utlignes	520 457	-21 168 689
Forskjeller som ikke utlignes:		
Sum forskjeller som ikke utlignes	0	0
Regnskapsført utsatt skatt	114 500	0

Note 5 - Egenkapital

	Aksje- kapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital pr. 31.12.2021	300 000	7 230 000	-6 000	-21 171 177	-13 647 177
Årets endring i egenkapital:					
+/- Årets resultat				44 144 261	44 144 261
Egenkapital pr 31.12.2022	300 000	7 230 000	-6 000	22 973 083	30 497 083

Noter for Sentrumsveien 1 Vestby AS

Organisasjonsnr. 998782767



Sentrumsveien 1 Vestby AS

Noter 2022**Note 6 - Avskrivning på driftsmidler og immater. eiendeler****Avskrivningstablå**

	Anlegg under utførelse	Tomter	Sum
Anskaffelseskost pr. 1/1	36 497 507	5 126 138	41 623 645
+ Tilgang	18 202 014	0	18 202 014
Anskaffelseskost pr. 31/12	54 699 521	5 126 138	59 825 659
Akk. av/nedskr. pr 1/1	0	0	0
+ Ordinære avskrivninger	0	0	0
Akk. av/nedskr. pr. 31/12	0	0	0
Balansført verdi pr 31/12	54 699 521	5 126 138	59 825 659

Note 7 - Annen gjeld og fordring til selskap i samme konsern

	2022	2021
Øvrige kortsiktige fordringer på konsernselskap	70 489	0
Leverandørgjeld til konsernselskap	22 050	1 435 813
Øvrig kortsiktig gjeld til konsernselskaper	25 160 050	13 836 059
Langsiktig gjeld til konsernselskaper	17 000 000	253 000 000

Note 8 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen i selskapet utgjør kr. 300 000 fordelt på 30 aksjer, hver pålydende kr. 10000.

Vedtektene inneholder ingen bestemmelser om stemmerett eller rettigheter om utstedelse av nye aksjer.

Aksjonærene i selskapet pr 31.12.2022 var:	Antall aksjer	Eierandel
Thongård AS	18	60,00 %
Hamec AS	6	20,00 %
Wessel Eiendom AS	6	20,00 %

Thongård AS er pr. 2022 et 100% eiet datterselskap av Thon Holding AS, org. nr. 938 050 287. Dette selskapet utarbeider konsernregnskap for Thon Holding konsernet. Forretningsadressen er: Stenersgt. 2, Postboks 489, Sentrum, 0105 OSLO. Ved henvendelse til selskapet vil man få utlevert konsernregnskap.

Noter for Sentrumsveien 1 Vestby AS

Organisasjonsnr. 998782767



Sentrumsveien 1 Vestby AS

Noter 2022

Note 9 - Annen langsiktig gjeld

	2022	2021
Øvrig kortsiktig gjeld til minoritets-aksjonærer:		
- Hamec As	571 000	571 000
- Wessel Eiendom AS	571 000	571 000
	1 142 000	1 142 000
Langsiktig gjeld til konsernselskaper	17 000 000	253 000 000

Note 10 - Hendelser etter balansedagen

Det er ikke inntruffet hendelser etter balansedagen som har betydning for vurderingen av selskapets finansielle stilling og resultat.

Selskapet har revet eksisterende bygningsmasse, og er i slutfasen med nybygg hvor det hovedsaklig er boliger for salg. Det vil også bli noen næringslokaler for utleie. De fleste leilighetene er nå solgt og overdratt. Næringslokalene skal stå ferdig i 2023.

Noter for Sentrumsveien 1 Vestby AS

Organisasjonsnr. 998782767

**SIGNATURES****ALLEKIRJOITUKSET****UNDERSKRIFTER****SIGNATURER****UNDERSKRIFTER**

This documents contains 13 pages before this page
Dokumentet inneholder 13 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 13 sivua ennen tätä sivua
Dette dokument indeholder 13 sider før denne side

Detta dokument innehåller 13 sidor före denna sida

Kjetil Nilsen

599310dc-d505-48e9-8ded-7e3e67262616 - 2023-06-06 14:10:01 UTC +03:00
BankID - 90ae37b4-9922-473a-bee6-9cd434857998 - NO

Werner Isaksen

59d0a20b-c905-47f6-b85d-fb61860df38a - 2023-06-06 18:05:24 UTC +03:00
BankID - d2af56bc-8c33-4498-b06a-042c5c9dada7 - NO

Stina Østlund Edvardsen

445ca07b-dcbb-4ecd-a33c-8083747e26e4 - 2023-06-07 11:50:56 UTC +03:00
BankID - ed13a8c4-b313-47d4-b5fc-1ecbc915f2be - NO

Jøran Nenseth

b9719a78-7f8a-438a-a7eb-abc6ed161dfe - 2023-06-07 16:32:04 UTC +03:00
BankID - 49dfbea9-58d3-483f-b3b2-09643582ea7f - NO

Halvor Sørbye

fbdb6aeb-f5b3-49b6-8cf3-744a6ba2218a - 2023-06-11 08:53:08 UTC +03:00
BankID - 4c681c49-a534-44fa-9fd3-a93f9a4bbcb1 - NO

authority to sign
representative
custodial

asemavaltuuus
nimenkirjoitusoikeus
huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt
firmateckningsrätt
förvaltare

autoritet til å signere
representant
foresatte/verge

myndighed til at underskrive
repræsentant
frihedsberøvende

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
<https://sign.visma.net/nb/document-check/1b90cae8-1d99-496b-aae2-71cad98854ab>

 visma sign
www.vismasign.com