



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 817 752 632
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: GRANHOLMEN VEST BOLIG AS
Forretningsadresse: Leif Weldings vei 16
3208 SANDEFJORD

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Knut Einar Ludvigsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.04.2024

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, 05.02.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	1	75 992 579	
Annen driftsinntekt	1		99 000
Sum inntekter		75 992 579	99 000
Kostnader			
Varekostnad		68 175 401	
Lønnskostnader	2		
Annen driftskostnad	2	1 058 339	727 823
Sum kostnader		69 233 740	727 823
Driftsresultat		6 758 839	-628 823
Annen rentekostnad	3	779 800	636 456
Sum finanskostnader		779 800	636 456
Netto finans		-779 800	-636 456
Ordinært resultat før skattekostnad		5 979 039	-1 265 279
Skattekostnad på resultat	1, 4	1 299 920	-278 361
Ordinært resultat etter skattekostnad		4 679 119	-986 918
Årsresultat	5	4 679 119	-986 918
Årsresultat etter minoritetsinteresser		4 679 119	-986 918
Totalresultat		4 679 119	-986 918
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap	5, 5	4 679 119	-986 918
Sum overføringer og disponeringer		4 679 119	-986 918



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	1, 4	194 062	1 493 982
Sum immaterielle eiendeler		194 062	1 493 982
Sum anleggsmidler		194 062	1 493 982
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer	1	33 795 763	48 834 777
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		782 118	11 990
Sum fordringer		782 118	11 990
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		686 371	45 233
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		686 371	45 233
Sum omløpsmidler		35 264 253	48 892 000
SUM EIENDELER		35 458 315	50 385 982
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5, 6	300 000	300 000
Overkurs	5	760 000	760 000
Annen innskutt egenkapital	5		-10 000
Sum innskutt egenkapital		1 060 000	1 050 000
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	5	642 371	5 311 489



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Sum opptjent egenkapital		-642 371	-5 311 489
Sum egenkapital		417 629	-4 261 489
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4		
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	3 400 000	
Øvrig langsiktig gjeld	3	18 328 912	13 000 686
Sum annen langsiktig gjeld		21 728 912	13 000 686
Sum langsiktig gjeld		21 728 912	13 000 686
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7		41 443 796
Leverandørgjeld		6 452 412	
Betalbar skatt	4		
Annen kortsiktig gjeld	1	6 859 362	202 989
Sum kortsiktig gjeld		13 311 774	41 646 785
Sum gjeld		35 040 685	54 647 471
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		35 458 315	50 385 982



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 430380

Enheten

Organisasjonsnummer: 817 752 632
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: GRANHOLMEN VEST BOLIG AS
Forretningsadresse: Hagasletta 5
2008 FJERDINGBY

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Knut Einar Ludvigsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.04.2024

Revisjon

Ekstern autorisert regnskapsfører har i løpet av regnskapsåret bistått ved den løpende regnskapsføringen eller utført andre tjenester for selskapet enn å utarbeide årsregnskapet: Ja

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap 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, 06.06.2024



Organisasjonsnr: 817 752 632
GRANHOLMEN VEST BOLIG AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	1	75 992 579	
Annen driftsinntekt	1		99 000
Sum inntekter		75 992 579	99 000
Kostnader			
Varekostnad		68 175 401	
Lønnskostnader	2		
Annen driftskostnad	2	1 058 339	727 823
Sum kostnader		69 233 740	727 823
Driftsresultat		6 758 839	-628 823
Annen rentekostnad	3	779 800	636 456
Sum finanskostnader		779 800	636 456
Netto finans		-779 800	-636 456
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på resultat	1, 4	1 299 920	-278 361
Ordinært resultat etter skattekostnad		4 679 119	-986 918
Årsresultat	5	4 679 119	-986 918
Årsresultat etter minoritetsinteresser		4 679 119	-986 918
Totalresultat		4 679 119	-986 918
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap	5, 5	4 679 119	-986 918
Sum overføringer og disponeringer		4 679 119	-986 918



Organisasjonsnr: 817 752 632
GRANHOLMEN VEST BOLIG AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	1, 4	194 062	1 493 982
Sum immaterielle eiendeler		194 062	1 493 982
Sum anleggsmidler		194 062	1 493 982
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer	1	33 795 763	48 834 777
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer			
Sum fordringer		782 118	11 990
Sum fordringer		782 118	11 990
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o. l.			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		686 371	45 233
Sum omløpsmidler		35 264 253	48 892 000
SUM EIENDELER		35 458 315	50 385 982
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5, 6	300 000	300 000
Overkurs	5	760 000	760 000
Annen innskutt egenkapital	5		-10 000
Sum innskutt egenkapital		1 060 000	1 050 000
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	5	642 371	5 311 489
Sum opptjent egenkapital		-642 371	-5 311 489
Sum egenkapital		417 629	-4 261 489
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4		
Annen langsiktig gjeld			



Gjeld til			
kredittinstitusjoner	7	3 400 000	
Øvrig langsiktig gjeld	3	18 328 912	13 000 686
Sum annen langsiktig gjeld		21 728 912	13 000 686
Sum langsiktig gjeld		21 728 912	13 000 686
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	7		41 443 796
Leverandørgjeld		6 452 412	
Betalbar skatt	4		
Annen kortsiktig gjeld	1	6 859 362	202 989
Sum kortsiktig gjeld		13 311 774	41 646 785
Sum gjeld		35 040 685	54 647 471
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		35 458 315	50 385 982



Organisasjonsnr: 817 752 632
GRANHOLMEN VEST BOLIG AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
2

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler Immaterielle eiend.</u>

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
--	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Pantstillelse</u>	<u>Beløp</u>
----------------------	--------------

<u>Beholdning av egne aksjer</u>	<u>Antall</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Andel av aksjek.</u>
----------------------------------	---------------	------------------	-------------------------



Orion Revisjon AS

Tove Lill Johannesen, statsautorisert revisor

Foretaksregisteret

Org.nr. NO 917 209 820 MVA

Kiserødveien 67J, 3231 Sandefjord

Medlem av Den norske Revisorforening

Til generalforsamlingen i Granholmen Vest Bolig AS

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Granholmen Vest Bolig As som viser et overskudd på kr 4 679 119. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023 og 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 om Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov og forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av The International Ethics Standard Board for Accountants (IEABA-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 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 avvirket.

Tove Lill Johannesen mobil 951 97 990 tove.lill@orionrevisjon.no

Bankkonto 9230 32 76051



Orion Revisjon AS

Granholmen Vest Bolig AS revisjonsberetning 2023

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 som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Sandefjord, 10. april 2024
Orion Revisjon AS

Tove Lill Johannesen
Tove Lill Johannesen
Statsautorisert revisor



Granolmen Vest Bolig AS

Org.nr. 817 752 632

Årsrapport 2023



Granholmen Vest Bolig AS

Resultatregnskap

 BankID Signing
Hans Petter Brorson
2024-04-11
 BankID Signing
Knut Einar Ludvigsen
2024-04-13
 BankID Signing
Bjarn Roger Tyvold
2024-04-17

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2023	2022
Salgsinntekt	1	75 992 579	0
Annen driftsinntekt	1	0	99 000
Sum driftsinntekter		75 992 579	99 000
Varekostnad		68 175 401	0
Annen driftskostnad	2	1 058 339	727 823
Sum driftskostnader		69 233 740	727 823
Driftsresultat		6 758 839	-628 823
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen rentekostnad	3	779 800	636 456
Resultat av finansposter		-779 800	-636 456
Resultat før skattekostnad		5 979 039	-1 265 279
Skattekostnad på resultat	1, 4	1 299 920	-278 361
Resultat		4 679 119	-986 918
Årsresultat	5	4 679 119	-986 918
Overføringer			
Avsatt til dekning av tidligere udekket tap	5	4 669 119	0
Overført til udekket tap	5	-10 000	986 918
Sum overføringer		4 679 119	-986 918



Granholmen Vest Bolig AS

Balanse pr. 31. desember

 BankID Signing
Hans Petter Brorson
2024-04-11
 BankID Signing
Knut Einar Ludvigsen
2024-04-13
 BankID Signing
Bjørn Roger Tyvold
2024-04-17

Eiendeler	Note	2023	2022
Anleggsmidler			
Utsatt skattefordel	1, 4	194 062	1 493 982
Sum anleggsmidler		194 062	1 493 982
Omløpsmidler			
Varebeholdning	1	33 795 763	48 834 777
Andre kortsiktige fordringer		782 118	11 990
Bankinnskudd, kontanter o.l.		686 371	45 233
Sum omløpsmidler		35 264 253	48 892 000
Sum eiendeler		35 458 315	50 385 982
Egenkapital og gjeld			
Egenkapital			
Aksjekapital	5, 6	300 000	300 000
Overkurs	5	760 000	760 000
Annen innskutt egenkapital	5	0	-10 000
Udekket tap	5	-642 371	-5 311 489
Sum egenkapital		417 629	-4 261 489
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	3 400 000	0
Øvrig langsiktig gjeld	3	18 328 912	13 000 686
Sum annen langsiktig gjeld		21 728 912	13 000 686
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	0	41 443 796
Leverandørgjeld		6 452 412	0
Annen kortsiktig gjeld	1	6 859 362	202 989
Sum kortsiktig gjeld		13 311 774	41 646 785
Sum egenkapital og gjeld		35 458 315	50 385 982

Sandefjord, 10.04.2024
Styret i Granholmen Vest Bolig AS

Knut Einar Ludvigsen
Styrets leder

Bjørn Roger Tyvold
Styremedlem

Hans Petter Brorson
Styremedlem



Granolmen Vest Bolig AS

Noter til årsregnskapet for 2023



Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet består av resultatregnskap, balanse og noteopplysninger og er avlagt i samsvar med aksjelov, regnskapslov og norske regnskapsstandarder. Det er utarbeidet etter god regnskapskikk for små foretak.

Driftsinntekter og kostnader

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet som normalt vil være leveringstidspunktet for varer og tjenester. Kostnader medtas etter sammenstillingsprinsippet, dvs. at kostnader medtas i samme periode som tilhørende inntekter inntektsføres.

Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Varer

Varer er relatert til bygg under oppføring og ikke solgte leiligheter. Varer er vurdert til det laveste av kostpris og virkelig verdi. Mottatte forskudd fra kjøperne er ført som kortsiktig gjeld.

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 mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført.

Note 2 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte m.m.

Selskapet har i 2023 ikke hatt egne ansatte.



Granolmen Vest Bolig AS



Noter til årsregnskapet for 2023

Note 3 Nærstående parter

Selskapets nærstående parter er selskapets aksjonærer. Transaksjoner mellom aksjonærer og selskap er basert på forretningsmessige avtaler. Selskapet har gjeld til aksjonærene med kr 18 328 912 ved utgangen av regnskapsåret. Rente er beregnet med kr 684 720 per 31.12.

Note 4 Skatt

Årets skattekostnad	2023	2022
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skattefordel	1 299 920	-278 361
Skattekostnad ordinært resultat	1 299 920	-278 361
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	5 979 039	-1 265 279
Permanente forskjeller	-70 312	0
Anvendelse av fremførbart underskudd	-5 908 727	0
Skattepliktig inntekt	0	-1 265 279
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	0
Sum betalbar skatt i balansen	0	0

Skatteeffekten av midlertidige forskjeller og underskudd til fremføring som har gitt opphav til utsatt skatt og utsatte skattefordeler, spesifisert på typer av midlertidige forskjeller

	2023	2022	Endring
Akkumulert fremførbart underskudd	-882 102	-6 790 829	-5 908 727
Grunnlag for utsatt skattefordel	-882 102	-6 790 829	-5 908 727
Utsatt skattefordel (22 %)	-194 062	-1 493 982	-1 299 920



Granolmen Vest Bolig AS

Noter til årsregnskapet for 2023



Note 5 Egenkapital

	Aksje kapital	Over kurs	Annen Innskutt egenkapital	Udekket tap	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2022	300 000	760 000	-10 000	-5 311 489		-4 261 489
Årets resultat			10 000	4 669 119	0	4 679 119
Pr 31.12.2023	300 000	760 000	0	-642 371	0	417 629

Styret vurderer at selskapet har gode forutsetninger til fortsatt drift etter regnskapsåret 2023. I prosjektet Åsanetunet er det solgt 15 av 18 leiligheter i bygg 2, leilighetene er levert kjøpere, og det er et bygg igjen med 18 leiligheter som skal bygges. Egenkapitalen er positiv etter driftsresultatet i 2023 og styret forventer god lønnsomhet for selskapet når siste byggetrinn er realisert.

Note 6 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Granolmen Vest Bolig AS pr. 31.12 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	3 000	100,0	300 000
Sum	3 000		300 000

Eierstruktur

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
Qualis Eiendom AS	1 000	33,3	33,3
TKS Bygg Entreprenør AS	950	31,7	31,7
Carl Fredrik Waage	900	30,0	30,0
Brorson & CO AS	150	5,0	5,0
Totalt antall aksjer	3 000	100,0	100,0

Aksjer eiet av medlemmer i styret og daglig leder:

Navn	Verv	Ordinære
Knut Einar Ludvigsen	Styrets leder	500
Bjørn Roger Tyvold	Styremedlem	859
Hans Petter Brorson	Styremedlem	150
Totalt antall aksjer		1 509



Granolmen Vest Bolig AS

Noter til årsregnskapet for 2023



Note 7 Pantstillelser og garantier m.v.

Bokført gjeld som er sikret ved pant og lignende:

	2023	2022
Kortsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	0	41 443 796
Langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	3 400 000	
Sum	3 400 000	41 443 796

Balanseført verdi av eiendeler pantsatt for egen gjeld:

Varelager	33 795 763	48 834 777
Sum	33 795 763	48 834 777

Selskapets bank - og forsikringsforbindelse har stillet garanti ovenfor kjøperne med kr

7 823 576 4 994 500