



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 992 586 729
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: EIENDOMSGRUPPEN VEST AS
Forretningsadresse: Fr Nansens plass 11
9008 TROMSØ

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: Skule Elvevold
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 31.05.2024

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, 22.07.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	1	20 750 045	42 757 152
Annen driftsinntekt		670 349	623 353
Sum inntekter		21 420 394	43 380 505
Kostnader			
Varekostnad		25 819 538	30 072 407
Lønnskostnad	2	3 661 367	3 744 775
Annen driftskostnad	2	1 175 283	1 767 573
Sum kostnader		30 656 188	35 584 755
Driftsresultat		-9 235 794	7 795 750
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		509 431	
Annen finansinntekt		866 461	334 479
Sum finansinntekter		1 375 892	334 479
Rentekostnad til foretak i samme konsern		597	
Annen rentekostnad		14 043	1 489
Sum finanskostnader		14 640	1 489
Netto finans		1 361 252	332 990
Ordinært resultat før skattekostnad		-7 874 541	8 128 740
Skattekostnad på resultat	3	-1 730 865	1 814 909
Ordinært resultat etter skattekostnad		-6 143 676	6 313 831
Årsresultat		-6 143 676	6 313 831
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-6 143 676	6 313 831
Totalresultat		-6 143 676	6 313 831
Overføringer og disponeringer			



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Udekket tap		-6 143 676	
Avsatt til annen egenkapital			6 313 831
Sum overføringer og disponeringer		-6 143 676	6 313 831



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	3	1 653 503	1 154 523
Sum immaterielle eiendeler		1 653 503	1 154 523
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	4	68 353 705	67 987 595
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	4		
Sum finansielle anleggsmidler		68 353 705	67 987 595
Sum anleggsmidler		70 007 208	69 142 118
Omløpsmidler			
Varer			
Prosjekter under utførelse	5, 6	6 304 378	8 216 135
Varelager	5, 6	15 700 000	36 135 000
Sum varer		22 004 378	44 351 135
Fordringer			
Kundefordringer		5 116 848	10 794 537
Andre kortsiktige fordringer	3	2 300	2 299
Konsernfordringer	4	29 509 037	29 301 500
Sum fordringer		34 628 184	40 098 337
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	7	162 144	160 677
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		162 144	160 677
Sum omløpsmidler		56 794 706	84 610 148
SUM EIENDELER		126 801 914	153 752 266

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	8, 9	1 000 000	1 000 000
Beholdning av egne aksjer	8		
Annen innskutt egenkapital	9	28 365 438	30 141 523
Sum innskutt egenkapital		29 365 438	31 141 523
Annen egenkapital	9		
Sum egenkapital		29 365 438	31 141 523
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	3		
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	4	1 125 113	1 059 869
Øvrig langsiktig gjeld		410	
Sum annen langsiktig gjeld		1 125 523	1 059 869
Sum langsiktig gjeld		1 125 523	1 059 869
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	29 196 978	53 677 434
Leverandørgjeld		2 270 456	913 543
Betalbar skatt	3		
Skyldig offentlige avgifter		293 479	304 585
Kortsiktig konserngjeld	4	62 337 931	62 134 913
Annen kortsiktig gjeld		2 212 109	4 520 399
Sum kortsiktig gjeld		96 310 953	121 550 874
Sum gjeld		97 436 476	122 610 743
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		126 801 914	153 752 266



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 638349

Enheten

Organisasjonsnummer: 992 586 729
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: EIENDOMSGRUPPEN VEST AS
Forretningsadresse: Fr Nansens plass 11
9008 TROMSØ

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: Skule Elvevold
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 31.05.2024

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, 17.07.2024



Organisasjonsnr: 992 586 729
EIENDOMSGRUPPEN VEST AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	1	20 750 045	42 757 152
Annen driftsinntekt		670 349	623 353
Sum inntekter		21 420 394	43 380 505
Kostnader			
Varekostnad		25 819 538	30 072 407
Lønnskostnad	2	3 661 367	3 744 775
Annen driftskostnad	2	1 175 283	1 767 573
Sum kostnader		30 656 188	35 584 755
Driftsresultat		-9 235 794	7 795 750
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		509 431	
Annen finansinntekt		866 461	334 479
Sum finansinntekter		1 375 892	334 479
Rentekostnad til foretak i samme konsern		597	
Annen rentekostnad		14 043	1 489
Sum finanskostnader		14 640	1 489
Netto finans		1 361 252	332 990
Ordinært resultat før skattekostnad		-7 874 541	8 128 740
Skattekostnad på resultat	3	-1 730 865	1 814 909
Ordinært resultat etter skattekostnad		-6 143 676	6 313 831
Årsresultat		-6 143 676	6 313 831
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-6 143 676	6 313 831
Totalresultat		-6 143 676	6 313 831
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		-6 143 676	
Avsatt til annen egenkapital			6 313 831
Sum overføringer og disponeringer		-6 143 676	6 313 831



Organisasjonsnr: 992 586 729
EIENDOMSGRUPPEN VEST AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	3	1 653 503	1 154 523
Sum immaterielle eiendeler		1 653 503	1 154 523
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	4	68 353 705	67 987 595
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	4		
Sum finansielle anleggsmidler		68 353 705	67 987 595
Sum anleggsmidler		70 007 208	69 142 118
Omløpsmidler			
Varer			
Prosjekter under utførelse	5, 6	6 304 378	8 216 135
Varelager	5, 6	15 700 000	36 135 000
Sum varer		22 004 378	44 351 135
Fordringer			
Kundefordringer		5 116 848	10 794 537
Andre kortsiktige fordringer	3	2 300	2 299
Konsernfordringer	4	29 509 037	29 301 500
Sum fordringer		34 628 184	40 098 337
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o. l.	7	162 144	160 677
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		162 144	160 677
Sum omløpsmidler		56 794 706	84 610 148
SUM EIENDELER		126 801 914	153 752 266
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	8, 9	1 000 000	1 000 000
Beholdning av egne aksjer	8		



Annen innskutt egenkapital	9	28 365 438	30 141 523
Sum innskutt egenkapital		29 365 438	31 141 523
Annen egenkapital	9		
Sum egenkapital		29 365 438	31 141 523
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	3		
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	4	1 125 113	1 059 869
Øvrig langsiktig gjeld		410	
Sum annen langsiktig gjeld		1 125 523	1 059 869
Sum langsiktig gjeld		1 125 523	1 059 869
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	6	29 196 978	53 677 434
Leverandørgjeld		2 270 456	913 543
Betalbar skatt	3		
Skyldig offentlige avgifter		293 479	304 585
Kortsiktig konserngjeld	4	62 337 931	62 134 913
Annen kortsiktig gjeld		2 212 109	4 520 399
Sum kortsiktig gjeld		96 310 953	121 550 874
Sum gjeld		97 436 476	122 610 743
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		126 801 914	153 752 266



Organisasjonsnr: 992 586 729
EIENDOMSGRUPPEN VEST AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
2.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.



KPMG AS
Sjøgata 8
N-9008 Tromsø

Telephone +47 45 40 40 63
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Eiendomsgruppen Vest AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Eiendomsgruppen Vest AS som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og kontantstrømpoppstilling 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 og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen 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.

Øvrig informasjon

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige for informasjonen i årsberetningen. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke informasjonen i årsberetningen.

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

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.

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 regnskapskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik internkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder

Offices in:

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserede revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Oslo	Elverum	Mo i Rana	Tromsø
Alta	Finnsnes	Molde	Trondheim
Arendal	Hamar	Sandefjord	Tynset
Bergen	Haugesund	Stavanger	Ulsteinvik
Bodo	Knarvik	Stord	Ålesund
Drammen	Kristiansand	Straume	

Penneo document key: M1W40-C4PNS-6OLFU-LSILZ-H06PO-EQQPT



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. Betyggende 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:

- 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 regnskapsestimatene 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 modifierer 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 rettviseende 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.

Tromsø, 5. juni 2024

KPMG AS

Trond Larssen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo document key: MT1W40-C4PN5-6OLFU-5ILZ-H06PO-E0QPT



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."

Larsen, Trond

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: no_bankid:9578-5990-4-3651437

IP: 80.232.xxx.xxx

2024-06-05 14:45:59 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: M1W40-C4PN5-6OLFU-ISILZ-HO6PO-EQQP1

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>



Eiendomsgruppen Vest AS

ÅRSBERETNING 2023

VIRKSOMHETENS ART

Eiendomsgruppen Vest AS driver med oppføring, utvikling og salg av bolig og eiendommer i Rogaland.

FORTSATT DRIFT

Årsoppgjøret er avlagt under forutsetning om fortsatt drift. Til grunn for forutsetningen ligger resultatprognoser for år 2024 og selskapets langsiktige strategiske prognoser for årene fremover.

ARBEIDSMILJØ OG PERSONALE

Sykefraværet i selskapet var i 2023 under 1%. Det har ikke forekommet eller blitt rapportert alvorlige arbeidsuhell eller ulykker i løpet av året, som har resultert i store materielle skader eller personskader. Arbeidsmiljøet betraktes som godt, og det iverksettes løpende tiltak for forbedringer. Samarbeidet med de ansatte har vært konstruktivt og bidratt positivt til driften.

MILJØRAPPORTERING

Selskapets styre er ikke kjent med at selskapet virksomhet medfører noen vesentlig forurensning eller utslipp som kan være skadelig for det ytre miljø.

LIKESTILLING

Selskapet har som mål å være en arbeidsplass der det råder full likestilling mellom kvinner og menn. Det har vært 2 ansatte i selskapet, ingen kvinner. I selskapets styre er ingen kvinner representert.

ÅPENHETSLOVEN

Styret i Eiendomsgruppen Vest AS har vedtatt at konsernet skal overholde pliktene etter åpenhetsloven, og det vises her til konsernets redegjørelse etter loven som er publisert på konsernets nettsider (www.eiendomsgruppen.no).

FORSIKRING

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

FOU

Selskapet hadde ingen FOU-aktiviteter i 2023.

FREMTIDIG UTVIKLING

Eiendomsgruppen Vest har også prosjekt Langgata Pluss under planlegging. Dette prosjektet består av 58 leiligheter, beliggende i Sandnes sentrum. Prosjektet har salgsforsikring og er lagt ut for salg. Basert på prosjektets sentrale beliggenhet, og at det består av små leiligheter har vi forventninger om at det vil selge godt i markedet.



RESULTAT, INVESTERINGER, FINANSIERING OG LIKVIDITET

Omsetningen i selskapet viser 21,4 mill. i 2023 mot 43,4 mill. i 2022. Ordinært resultatet før skatt ble – 7,9 mill. i 2023 mot 8,1 mill. i 2022. Året 2023 var ikke et økonomisk tilfredsstillende år. Kredittrisikoen er begrenset da konsernet ikke har noen dominerende kunder. Likviditetsrisikoen er også begrenset. Selskapets omløpsmidler er tilstrekkelig til å nedbetale den kortsiktige gjelda. Totalkapitalen var ved utgangen av året 126,8 mill. mot 153,8 mill. året før. Egenkapitalen i selskapet var 31.12.2023 mill. kr 29,4 mill. mot 31,1 mill. i 2022.

ÅRSRESULTAT OG DISPONERINGER

Styret foreslår følgende disponering av årsresultatet i Eiendomsgruppen Vest AS:

Overføringer annen EK	kr	- 6 143 676
Totalt disponert	kr	- 6 143 676

Ted Erik Larsen
Styreformann

Skule Elvevold
Styremedlem

John Angelsen
Styremedlem

Rune Ophus
Daglig leder

Penneo document key: QLUBH-5DKEU-Z7BY5-Z06Q6-BA YGS-1EV07

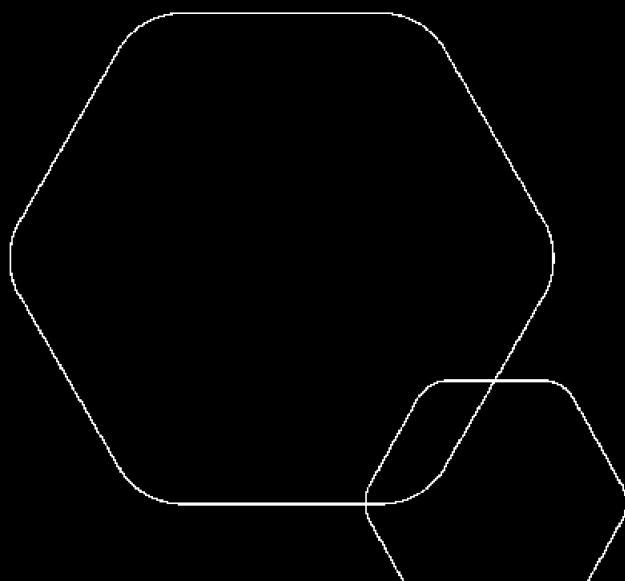


Årsregnskap 2023

Eiendomsgruppen Vest AS

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet

Penneo document key: QLUBH-5DKEU-Z7BY5-Z0Q06-BAYG5-1EV07



Org.nr.: 992 586 729



RESULTATREGNSKAP

EIENDOM SGRUPPEN VEST AS

DRIFTSINNTEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2023	2022
Salgsinntekt	1	20 750 045	42 757 152
Annen driftsinntekt		670 349	623 353
Sum driftsinntekter		21 420 394	43 380 505
Varekostnad		25 819 538	30 072 407
Lønnskostnad	2	3 661 367	3 744 775
Annen driftskostnad	2	1 175 283	1 767 573
Sum driftskostnader		30 656 188	35 584 755
Driftsresultat		-9 235 794	7 795 750
FINANSINNTEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Annen renteinntekt		509 431	0
Annen finansinntekt		866 461	334 479
Rentekostnad til foretak i samme konsern		597	0
Annen rentekostnad		14 043	1 489
Resultat av finansposter		1 361 252	332 990
Resultat før skattekostnad		-7 874 541	8 128 740
Skattekostnad på resultat	3	-1 730 865	1 814 909
Resultat		-6 143 676	6 313 831
Årsresultat		-6 143 676	6 313 831
OVERFØRINGER			
Avsatt til annen egenkapital		0	6 313 831
Overført til udekket tap		-6 143 676	0
Sum overføringer		-6 143 676	6 313 831

Penneo document key: QLUBH-5DKEU-Z7BY5-Z06Q6-BAY6S-1EV07



BALANSE

EIENDOM SGRUPPEN VEST AS

EIENDELER	Note	2023	2022
ANLEGGSMIDLER			
Utsatt skattefordel	3	1 653 503	1 154 523
Sum immaterielle eiendeler		1 653 503	1 154 523
VARIGE DRIFTSMIDLER			
FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER			
Lån til foretak i samme konsern	4	68 353 705	67 987 595
Sum finansielle anleggsmidler		68 353 705	67 987 595
Sum anleggsmidler		70 007 208	69 142 118
OMLØPSMIDLER			
Prosjekter under utførelse	5, 6	6 304 378	8 216 135
Varelager	5, 6	15 700 000	36 135 000
FORDRINGER			
Kundefordringer		5 116 848	10 794 537
Andre kortsiktige fordringer	3	2 300	2 299
Andre fordringer på konsernselskap	4	29 509 037	29 301 500
Sum fordringer		34 628 184	40 098 337
INVESTERINGER			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	7	162 144	160 677
Sum omløpsmidler		56 794 706	84 610 148
Sum eiendeler		126 801 914	153 752 266

Penneo document key: QLU8H-5DKEU-Z7BY5-Z06Q6-BAY6S-1EV07



BALANSE

EIENDOM SGRUPPEN VEST AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2023	2022
INNSKUTT EGENKAPITAL			
Aksjekapital	8, 9	1 000 000	1 000 000
Annen innskutt egenkapital	9	28 365 438	30 141 523
Sum innskutt egenkapital		29 365 438	31 141 523
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Sum egenkapital		29 365 438	31 141 523
GJELD			
AVSETNING FOR FORPLIKTELSE			
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
Gjeld til konsernselskap	4	1 125 113	1 059 869
Øvrig langsiktig gjeld		410	0
Sum annen langsiktig gjeld		1 125 523	1 059 869
KORTSIKTIG GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	29 196 978	53 677 434
Leverandørgjeld		2 270 456	913 543
Skyldig offentlige avgifter		293 479	304 585
Annen kortsiktig gjeld		2 212 109	4 520 399
Annen kortsiktig gjeld til konsernselskap	4	62 337 931	62 134 913
Sum kortsiktig gjeld		96 310 953	121 550 874
Sum gjeld		97 436 476	122 610 743
Sum egenkapital og gjeld		126 801 914	153 752 266

Penneo document key: QLUBH-5DKELU-Z7BY5-Z06Q6-BAY6S-1EV07

Tromsø, ___/___
Styret i Eiendomsgruppen Vest AS

Skule Elvevold
styremedlem

Ted Erik Larsen
styreleder

John-Arild Angelsen
styremedlem

Rune Ophus
daglig leder



Eiendomsgruppen Vest AS

Kontantstrømanalyse

(NRS - Indirekte modell)

	2023	2022
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter		
Resultat før skattekostnad	-7 874 541	8 128 740
- Periodens betalte skatter	0	0
-/+ Gevinst/tap ved salg av anleggsmidler	0	0
+ Ordinære avskrivninger	0	0
+ Nedskrivning anleggsmidler	0	0
+/- Endring i varelager	22 346 756	263 057 012
+/- Endring i kundefordringer	5 677 689	-10 719 531
+/- Endring i leverandørgjeld	1 356 913	-5 133 083
+/- Forskjell mellom kostn.ført pensj. og inn-/utbet. i pensj.ordn.	0	0
+/- Effekt av valutakursendringer	0	0
+/- Poster klassifisert som invest./finans. aktiviteter	0	0
+/- Endring i andre tidsavgrensningsposter	2 974 695	-27 565 332
= Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	24 481 512	227 767 806
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter		
+ Innbetalinger ved salg av varige driftsmidler	0	0
- Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	0	0
+ Innbetalinger ved salg av aksjer og andeler	0	0
= Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	0	0
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter		
+ Innbetalinger ved opptak av ny langsiktig gjeld	0	0
+ Innbetalinger ved opptak av ny kortsiktig gjeld	0	0
- Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld	0	0
- Utbetalinger ved nedbetaling av kortsiktig gjeld	-24 480 046	-227 761 455
= Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	-24 480 046	-227 761 455
+/- Effekt av valutakursendringer på kontanter og kontantekvivalenter	0	0
= Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter	1 466	6 351
+ Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter ved periodens begynnelse	160 677	154 326
= Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter ved periodens slutt	162 143	160 677

Penneo document key: QLUBH-5DKEU-Z7BY5-Z06Q6-BA YGS-1EV07



Regnskapsprinsipper

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

a) Inntekter

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres. Inntekter fra salg av tjenester og langsiktige tilvirkningsprosjekter (anleggskontrakter) resultatføres i takt med prosjektets fullføringsgrad, når utfallet av transaksjonen kan estimeres på en pålitelig måte. Når transaksjonens utfall ikke kan estimeres pålitelig, vil kun inntekter tilsvarende påløpte prosjektkostnader inntektsføres. I den perioden det blir identifisert at et prosjekt vil gi et negativt resultat, vil det estimerte tapet på kontrakten bli resultatført i sin helhet

b) Omløpsmidler/ Kortsiktig gjeld

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på opptakstidspunktet.

c) Anleggsmidler/ Langsiktig gjeld

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varige eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varlige driftsmidler balanseføres og avskrives over økonomiske levetid. Varige driftsmidler nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Nedskrivningen reverseres når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

d) Prosjekter under utførelse

Prosjekter under utførelse er vurdert etter prinsippet om løpende avregning. Fullføringsgraden beregnes ut i fra påløpte kostnader i prosent av forventet totalkostnader. Totalkostnadene revurderes fortløpende.

e) 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 individuell vurdering av den enkelte fordring. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringen en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

f) Valuta

Transaksjoner i utenlandsk valuta omregnes til kursen på transaksjonstidspunktet. Pengeposter i utenlandsk valuta omregnes til norske kroner ved å benytte balansedagens kurs.

g) Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli nyttegjort.

h) Kontantstrømoppstilling

Kontantstrømoppstillingen er utarbeidet etter den indirekte metoden. Kontanter og kontantekvivalenter omfatter kontanter, bankinnskudd og andre kortsiktige likvide plasseringer.

Morselskap konsern

Selskapet inngår i konsernregnskapet til Eiendomsgruppen AS. Konsernregnskapet kan fås utlevert på morselskapets kontor.



Note 1 Salgsinntekter

	2023	2022
Pr. Virksomhetsområde		
Inntektsføring prosjekter m.v.	20 750 045	41 767 508
Sum	20 750 045	41 767 508
Geografisk fordeling		
Norge	21 420 394	41 767 508
Sum	21 420 394	41 767 508

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

Lønnskostnader	2023	2022
Lønninger	2 715 854	2 838 552
Arbeidsgiveravgift	513 417	465 270
Pensjonskostnader	14 400	14 422
Andre ytelser	417 697	426 531
Sum	3 661 367	3 744 775

Gjennomsnittlig antall årsverk: 2

Ytelser til ledende personer	Daglig leder	Styre
Lønn	1 341 837	
Annen godtgjørelse	107 592	

Det er ikke gitt lån/sikkerhetsstillelse til daglig leder, styreformann eller andre nærstående parter.
Det er ingen enkelt lån/sikkerhetsstillelser der vederlaget utgjør mer enn 5 % av selskapets egenkapital.

PENSJONSFORPLIKTELSER

Selskapet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.
Selskapets pensjonsordninger tilfredsstiller kravene i denne lov.

REVISOR

Kostnadsført revisjonshonorar for 2023 utgjør kr 56 288 ekskl. mva
I tillegg utgjør honorar for andre tjenester kr 46 585 ekskl. mva

Penneo document key: QLUBH-5DKEU-Z7BY5-Z06Q6-BAY6S-1EV07



Note 3 Skatt

Årets skattekostnad	2023	2022
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	13 395 157
Endring i utsatt skattefordel	-1 730 865	-11 580 248
Skattekostnad ordinært resultat	-1 730 865	1 814 909
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	-7 874 541	8 128 740
Permanente forskjeller	6 981	120 846
Endring i midlertidige forskjeller	-2 000 000	53 885 327
Mottatt konsernbidrag	5 599 477	0
Avgitt konsernbidrag	0	-62 134 913
Skattepliktig inntekt	-4 268 083	0
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	-1 231 885	12 732 833
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	0	-13 201 257
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	1 231 885	468 424
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
Varebeholdning	-500 000	0	500 000
Avsetninger mv	-1 500 000	-4 000 000	-2 500 000
Sum	-2 000 000	-4 000 000	-2 000 000
Akkumulert fremførbart underskudd	-5 515 920	-1 247 837	4 268 083
Grunnlag for utsatt skattefordel	-7 515 921	-5 247 837	2 268 083
Utsatt skattefordel (22 %)	-1 653 503	-1 154 524	498 978

Penneo document key: Q1UBH+5DKU-Z7BY5-Z06Q6-BAYG5-1EV07



Note 4 Konsernfordringer og gjeld

	2023	2022
Konsernbidrag fra Eiendomsgruppen Oslo AS	0	0
Konsernbidrag fra Eiendomsgruppen Trondheim AS	5 599 477	0
Innestående på konsernkonto	23 909 560	29 301 500
Lån til Eiendomsgruppen Oslo AS	22 456 209	22 456 209
Lån til Eiendomsgruppen AS	41 942 905	41 576 795
Lån til B & E Invest AS	3 954 591	3 954 591
Konsernfordringer i balansen	97 862 741	97 289 095

	2023	2022
Lån fra Eiendomsgruppen Nord-Norge AS	5 181	5 181
Gjeld til Eiendomsgruppen Trondheim AS	1 119 932	1 936 050
Gjeld til Eiendomsgruppen Utvikling AS	881 362	881 362
Gjeld til Eiendomsgruppen Utvikling Trondheim AS	1 194 451	1 194 451
Gjeld til Eiendomsgruppen Oslo AS	60 059 100	60 059 100
Trekk på konsernkonto	0	0
Konserngjeld i balansen	63 260 026	64 076 144

Note 5 Prosjekter under utførelse

	2023	2022
Prosjekter under utførelse brutto	6 304 378	8 216 135
Ferdigstilt, ikke solgt	15 700 000	36 135 000
Forskuddsfakturert	0	0
Netto	22 004 378	44 351 135

Prosjekter under utførelse er vurdert etter prinsippet om løpende avregning. Fullføringsgraden beregnes av påløpte kostnader i prosent av forventet totalkostnader. Totalkostnadene revurderes fort løpende.

Note 6 Fordringer og gjeld

	2023	2022
<i>Gjeld sikret ved pant</i>	29 196 678	53 677 434

Balanseført verdi av pantsatte eiendeler

	2023	2022
Prosjekter under utførelse	22 004 378	8 216 135
Sum	22 004 378	8 216 135

Penneo document key: QLUBH-5DKEU-Z7BY5-Z06Q6-BAYG5-1EV07



Note 7 Bankinnskudd

Av bankinnskudd er kr 153 074 bundne skattetrekksmidler.

Note 8 Aksjonærer

AKSJEKAPITALEN I EIENDOM SGRUPPEN VEST AS PR. 31.12 BESTÅR AV:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	1 000 000	1,0	1 000 000
Sum	1 000 000		1 000 000

EIERSTRUKTUR

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
EIENDOM SGRUPPEN AS	1 000 000	100,0	100,0

Note 9 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Udekket tap	Sum
Pr. 01.01.2023	1 000 000	0	30 141 523	0	31 141 523
Årets resultat				-6 143 676	-6 143 676
Konsernbidrag, mottatt			4 367 592	0	4 367 592
Omdisponering			-6 143 676	6 143 676	
Pr 31.12.2023	1 000 000	0	28 365 438	0	29 365 438

Note 10 Fortsatt drift

Regnskapet er avlagt under forutsetning om fortsatt drift. Til grunn for denne forutsetningen ligger en forventning om en gradvis bedring i markedet og etterspørsel etter leiligheter i 2024 og fremover som vil styrke både selskapets og konsernets finansielle stilling. Konsernet står overfor en krevende likviditetssituasjon. Styret i morselskapet har iverksatt en rekke tiltak for å sikre likviditet og fortsatt drift for konsernet. Dersom styret og ledelsen ikke lykkes med flere av tiltakene vil det være usikkerhet knyttet til konsernets mulighet til fortsatt drift. Det vises i denne sammenheng til årsberetning for konsernspiss B & E Invest AS for nærmere vurderinger under avsnittet «Fortsatt drift» og «Styrets vurdering av fremtidig utvikling», samt omtale i årsregnskap for B & E Invest AS i note 14 «Fortsatt drift».

Note 13 Sikkerhetsstillelser, kausjoner og garantier

Sikkerhetsstillelser, kausjoner og garantier på vegne av konsernselskaper var per 31. desember 2023 kroner 6 000 000. Oppgitt beløp er formelt avtalt garantibeløp og vil dermed kunne avvike mot gjenværende forpliktelse.



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."

Elvevold, Skule

Styremedlem

På vegne av: Eiendomsgruppen Vest AS

Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-492984

IP: 46.9.xxx.xxx

2024-05-30 16:01:46 UTC



Larsen, Ted Erik

Styreleder

På vegne av: Eiendomsgruppen Vest AS

Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-472315

IP: 213.52.xxx.xxx

2024-05-31 06:51:10 UTC



Angelsen, John-Arild

Styremedlem

På vegne av: Eiendomsgruppen Vest AS

Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1337501

IP: 213.52.xxx.xxx

2024-05-31 09:34:41 UTC



Ophus, Rune

Daglig leder

På vegne av: Eiendomsgruppen Vest AS

Serienummer: no_bankid:9578-5997-4-768457

IP: 79.161.xxx.xxx

2024-05-31 12:01:30 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: OLUBH-5DXEU-Z7BY5-Z06Q6-BAYGS-1EV07

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>