



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 988 232 440  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: VESTENGVEIEN EIENDOMSUTVIKLING AS  
Forretningsadresse: Lilletuneveien 6B  
1711 SARPSBORG

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

### 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: Klaus Grandahl  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.08.2021

### Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

*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, 21.07.2022



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt		42 595 722	13 418 644
Leieinntekter		23 911 714	21 726 672
Annen driftsinntekt	5	10 762 646	5 278 141
<b>Sum inntekter</b>		<b>77 270 082</b>	<b>40 423 457</b>
<b>Kostnader</b>			
Endring i beholdning av varer under tilvirkning og ferdig tilvirkede varer		29 654 668	
Varekostnad		42 725	28 355
Lønnskostnad	1	3 605 851	3 500 091
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	2 957 386	2 771 902
Annen driftskostnad	1, 5	13 091 208	14 336 489
<b>Sum kostnader</b>		<b>49 351 838</b>	<b>20 636 837</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>27 918 243</b>	<b>19 786 621</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	5	17 700	16 046
Annen renteinntekt		10 292	39 539
Annen finansinntekt		158 874	139 995
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>186 866</b>	<b>195 580</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern	5	2 655 935	3 336 686
Annen rentekostnad		7 904 270	8 747 674
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>10 560 206</b>	<b>12 084 360</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-10 373 340</b>	<b>-11 888 780</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>17 544 903</b>	<b>7 897 841</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	10	3 862 063	1 765 685
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>13 682 840</b>	<b>6 132 156</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>13 682 840</b>	<b>6 132 156</b>



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Årsresultat etter minoritetsinteresser		13 682 840	6 132 156
<b>Totalresultat</b>		<b>13 682 840</b>	<b>6 132 156</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Ordinært utbytte			7 500 000
Konsernbidrag		2 741 100	
Avsatt til annen egenkapital		10 941 740	
Overført fra annen egenkapital			-1 367 844
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>	9	<b>13 682 840</b>	<b>6 132 156</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	6	381 832 783	280 126 026
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr		207 367	149 980
<b>Sum varige driftsmidler</b>	2	<b>382 040 150</b>	<b>280 276 006</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Lån til foretak i samme konsern	5	2 741 142	
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>2 741 142</b>	
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>384 781 292</b>	<b>280 276 006</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Anlegg under utførelse	4, 6	52 706 481	152 470 855
<b>Sum varer</b>		<b>52 706 481</b>	<b>152 470 855</b>
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	3, 5	307 271	269 770
Andre kortsiktige fordringer		6 439 173	3 701 347
Konsernfordringer	5	4 094 800	120 000 000
<b>Sum fordringer</b>		<b>10 841 245</b>	<b>123 971 117</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	7	9 520 338	3 551 431
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>9 520 338</b>	<b>3 551 431</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>73 068 064</b>	<b>279 993 403</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>457 849 356</b>	<b>560 269 409</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	8	500 000	500 000
Overkurs		1 688	1 688
Annen innskutt egenkapital		124 094 800	120 000 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>124 596 488</b>	<b>120 501 688</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		17 294 669	6 352 929
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>17 294 669</b>	<b>6 352 929</b>
<b>Sum egenkapital</b>	9	<b>141 891 157</b>	<b>126 854 617</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	10	656 013	1 343 668
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>656 013</b>	<b>1 343 668</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	296 024 637	294 405 265
Langsiktig konserngjeld	5	5 343 865	126 386 220
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>301 368 502</b>	<b>420 791 485</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>302 024 515</b>	<b>422 135 153</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		4 739 119	7 763 133
Betalbar skatt	10	4 549 718	1 846 798
Skyldig offentlige avgifter		220 943	231 714
Kortsiktig konserngjeld		2 741 100	
Annen kortsiktig gjeld		1 682 803	1 437 994
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>13 933 684</b>	<b>11 279 639</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>315 958 198</b>	<b>433 414 792</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>457 849 356</b>	<b>560 269 409</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 734126

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 988 232 440  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: VESTENGVEIEN EIENDOMSUTVIKLING AS  
Forretningsadresse: Lilletuneveien 6B  
1711 SARPSBORG

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

**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: Klaus Grandahl  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.08.2021

**Grunnlag for avgivelse**

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

*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, 23.09.2021



Organisasjonsnr: 988 232 440  
VESTENGVEIEN EIENDOMSUTVIKLING AS

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt		42 595 722	13 418 644
Leieinntekter		23 911 714	21 726 672
Annen driftsinntekt	5	10 762 646	5 278 141
<b>Sum inntekter</b>		<b>77 270 082</b>	<b>40 423 457</b>
<b>Kostnader</b>			
Endring i beholdning av varer under tilvirkning og ferdig tilvirkede varer		29 654 668	
Varekostnad		42 725	28 355
Lønnskostnad	1	3 605 851	3 500 091
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	2 957 386	2 771 902
Annen driftskostnad	1, 5	13 091 208	14 336 489
<b>Sum kostnader</b>		<b>49 351 838</b>	<b>20 636 837</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>27 918 243</b>	<b>19 786 621</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	5	17 700	16 046
Annen renteinntekt		10 292	39 539
Annen finansinntekt		158 874	139 995
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>186 866</b>	<b>195 580</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern	5	2 655 935	3 336 686
Annen rentekostnad		7 904 270	8 747 674
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>10 560 206</b>	<b>12 084 360</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-10 373 340</b>	<b>-11 888 780</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
Skattekostnad på ordinært resultat	10	3 862 063	1 765 685
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>13 682 840</b>	<b>6 132 156</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>13 682 840</b>	<b>6 132 156</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>13 682 840</b>	<b>6 132 156</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>13 682 840</b>	<b>6 132 156</b>



<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Ordinært utbytte			7 500 000
Konsernbidrag		2 741 100	
Avsatt til annen egenkapital		10 941 740	
Overført fra annen egenkapital			-1 367 844
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>	<b>9</b>	<b>13 682 840</b>	<b>6 132 156</b>



Organisasjonsnr: 988 232 440  
VESTENGVEIEN EIENDOMSUTVIKLING AS

## BALANSE

Beløp i: NOK Note 2020 2019

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler

##### Immaterielle eiendeler

#### Varige driftsmidler

Tomter, bygninger o.a.

fast eiendom 6

381 832 783

280 126 026

Driftsløsøre, inventar o.

a. utstyr 2

207 367

149 980

Sum varige driftsmidler

382 040 150

280 276 006

#### Finansielle anleggsmidler

Lån til foretak i samme

konsern 5

2 741 142

Sum finansielle

anleggsmidler

2 741 142

Sum anleggsmidler

384 781 292

280 276 006

#### Omløpsmidler

##### Varer

Anlegg under utførelse 4, 6

52 706 481

152 470 855

Sum varer

52 706 481

152 470 855

##### Fordringer

Kundefordringer 3, 5

307 271

269 770

Andre kortsiktige

fordringer

6 439 173

3 701 347

Konsernfordringer 5

4 094 800

120 000 000

Sum fordringer

10 841 245

123 971 117

##### Bankinnskudd, kontanter

##### og lignende

Bankinnskudd, kontanter o.

l. 7

9 520 338

3 551 431

Sum bankinnskudd,

kontanter og lignende

9 520 338

3 551 431

Sum omløpsmidler

73 068 064

279 993 403

SUM EIENDELER

457 849 356

560 269 409

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital 8

500 000

500 000



Overkurs		1 688	1 688
Annen innskutt egenkapital		124 094 800	120 000 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>124 596 488</b>	<b>120 501 688</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		17 294 669	6 352 929
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>17 294 669</b>	<b>6 352 929</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>9</b>	<b>141 891 157</b>	<b>126 854 617</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	10	656 013	1 343 668
<b>Sum avsetninger for forpliktelseser</b>		<b>656 013</b>	<b>1 343 668</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	296 024 637	294 405 265
Langsiktig konserngjeld	5	5 343 865	126 386 220
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>301 368 502</b>	<b>420 791 485</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>302 024 515</b>	<b>422 135 153</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		4 739 119	7 763 133
Betalbar skatt	10	4 549 718	1 846 798
Skyldig offentlige avgifter		220 943	231 714
Kortsiktig konserngjeld		2 741 100	
Annen kortsiktig gjeld		1 682 803	1 437 994
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>13 933 684</b>	<b>11 279 639</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>315 958 198</b>	<b>433 414 792</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>457 849 356</b>	<b>560 269 409</b>



Organisasjonsnr: 988 232 440  
VESTENGVEIEN EIENDOMSUTVIKLING AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

1

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

8.00



# Årsregnskap 2020

## Vestengveien Eiendomsutvikling AS

---

Organisasjonsnr: 988 232 440



## Resultatregnskap

### Vestengveien Eiendomsutvikling AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2020	2019
Salgsinntekt		42 595 722	13 418 644
Leieinntekter		23 911 714	21 726 672
Annen driftsinntekt	5	10 762 646	5 278 141
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>77 270 082</b>	<b>40 423 457</b>
Varekostnad		42 725	28 355
End. beh. varer u.tilv. og ferdigvarer		29 654 668	0
Lønnskostnad	1	3 605 851	3 500 091
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	2 957 386	2 771 902
Annen driftskostnad	1, 5	13 091 208	14 336 489
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>49 351 838</b>	<b>20 636 837</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>27 918 243</b>	<b>19 786 621</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	5	17 700	16 046
Annen renteinntekt		10 292	39 539
Annen finansinntekt		158 874	139 995
Rentekostnad til foretak i samme konsern	5	2 655 935	3 336 686
Annen rentekostnad		7 904 270	8 747 674
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>-10 373 340</b>	<b>-11 888 780</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>17 544 903</b>	<b>7 897 841</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	10	3 862 063	1 765 685
<b>Årsresultat</b>		<b>13 682 840</b>	<b>6 132 156</b>
<b>Overføringer</b>			
Tilleggsutbytte		0	7 500 000
Avsatt konsernbidrag		2 741 100	0
Avsatt til annen egenkapital		10 941 740	0
Overført fra annen egenkapital		0	1 367 844
<b>Sum overføringer</b>	9	<b>13 682 840</b>	<b>6 132 156</b>



## Balanse

### Vestengveien Eiendomsutvikling AS


Eiendeler	Note	2020	2019
<b>Anleggsmidler</b>			
<i>Immaterielle eiendeler</i>			
<i>Varige driftsmidler</i>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	6	381 832 783	280 126 026
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr		207 367	149 980
Sum varige driftsmidler	2	<u>382 040 150</u>	<u>280 276 006</u>
<i>Finansielle anleggsmidler</i>			
Lån til foretak i samme konsern	5	2 741 142	0
Sum finansielle anleggsmidler		<u>2 741 142</u>	<u>0</u>
Sum anleggsmidler		<u>384 781 292</u>	<u>280 276 006</u>
<b>Omløpsmidler</b>			
<i>Varer</i>			
Anlegg under utførelse	4, 6	52 706 481	152 470 855
Sum varer		<u>52 706 481</u>	<u>152 470 855</u>
<i>Fordringer</i>			
Kundefordringer	3, 5	307 271	269 770
Andre kortsiktige fordringer		6 439 173	3 701 347
Konsernfordringer	5	4 094 800	120 000 000
Sum fordringer		<u>10 841 245</u>	<u>123 971 117</u>
<i>Investeringer</i>			
<i>Bankinnskudd, kontanter o.l</i>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	7	9 520 338	3 551 431
Sum bankinnskudd, kontanter o.l		<u>9 520 338</u>	<u>3 551 431</u>
Sum omløpsmidler		<u>73 068 064</u>	<u>279 993 403</u>
Sum eiendeler		<u>457 849 356</u>	<u>560 269 409</u>

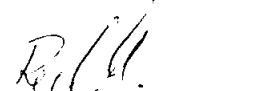


**Balanse**  
Vestengveien Eiendomsutvikling AS

Egenkapital og gjeld	Note	2020	2019
<b>Egenkapital</b>			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	8	500 000	500 000
Overkurs		1 688	1 688
Annen innskutt egenkapital		124 094 800	120 000 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>124 596 488</b>	<b>120 501 688</b>
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Annen egenkapital		17 294 669	6 352 929
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>17 294 669</b>	<b>6 352 929</b>
<b>Sum egenkapital</b>	9	<b>141 891 157</b>	<b>126 854 617</b>
<b>Gjeld</b>			
<i>Avsetning for forpliktelser</i>			
Utsatt skatt	10	656 013	1 343 668
<b>Sum avsetning for forpliktelser</b>		<b>656 013</b>	<b>1 343 668</b>
<i>Annen langsiktig gjeld</i>			
Langsiktig konserngjeld	5	5 343 865	126 386 220
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	296 024 637	294 405 265
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>301 368 502</b>	<b>420 791 485</b>
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Leverandørgjeld		4 739 119	7 763 133
Betalbar skatt	10	4 549 718	1 846 798
Skyldig offentlige avgifter		220 943	231 714
Kortsiktig konserngjeld		2 741 100	0
Annen kortsiktig gjeld		1 682 803	1 437 994
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>13 933 684</b>	<b>11 279 639</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>315 958 198</b>	<b>433 414 792</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>457 849 356</b>	<b>560 269 409</b>

Sarpsborg, 20.08.2021  
Styret i Vestengveien Eiendomsutvikling AS

  
Klaus Grandahl  
Styremedlem

  
Rune Grandahl  
Styremedlem

  
Ståle Grandahl  
Styreleder / Daglig leder



## Noter til regnskapet 2020

### Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven. Det er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder som gjelder for små foretak.

### 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. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring.

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

### Varige driftsmidler

Varige driftsmidler avskrives over forventet økonomisk levetid. Avskrivningene er som hovedregel fordelt lineært over antatt økonomisk levetid.

### Fordringer og prosjekter i arbeid

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap. Eiendomsprosjekter er medtatt til laveste verdi av kostpris og virkelig verdi. Alle prosjektkostnader kjøpes eksternt. Det avsettes for forventet tap på prosjektene når vurdering av prosjektet tilsier det, uavhengig av fullføringsgrad.

### Skatter

Skattekostnaden kostnadsføres når de påløper, dvs at skattekostnaden er knyttet til det regnskapsmessige resultat før skatter. Skatt knyttet til egenkapitaltransaksjoner føres mot egenkapitalen. Skattekostnaden består av betalbar skatt og endring i netto utsatt skatt. Utsatt skatt i balansen beregnes på grunnlag av midlertidige forskjeller mellom skattemessige og regnskapsmessige verdier. Årsaken til at utsatt skatt/skattefordel oppstår er ulik periodisering av det regnskapsmessige og skattemessige resultatet.

### Inntekter

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. Selskapets virksomhet er i Sarpsborg. Selskapets eiendomsmasse for utleie er på Østlandet, med hovedvekt på Sarpsborg regionene.

### Konsernregnskap mv

Regnskapet inngår i konsernregnskapet til RKS Holding AS. Konsernregnskapet utleveres ved forespørsel i selskapets lokaler i Lilletunveien 6 B i Sarpsborg. Det er ikke utarbeidet underkonsernregnskap for Vestengveien Eiendomsutvikling AS da det inngår i konsernregnskapet til RKS Holding AS.



## Noter til regnskapet 2020

Note 1 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte mm

Lønnskostnader	2020	2019
Lønninger	3 121 104	2 980 236
Arbeidsgiveravgift	422 016	426 102
Pensjonskostnader	0	0
Andre ytelser	62 732	93 753
<b>Sum</b>	<b>3 605 851</b>	<b>3 500 091</b>

Gjennomsnittlig antall årsverk sysselsatt i regnskapsåret 8 6

Ytelser til ledende personer	Daglig leder	Styret
Lønn	545 280	0
<b>Sum</b>	<b>545 280</b>	<b>0</b>

### OTP

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

### Revisor

Kostnadsført honorar til revisor for 2020 utgjør,- eksl.mva:

Lovpålagt revisjon	131 000
Bistand årsregnskap og lign.p.	23 250
Andre tjenester	78 900
<b>Sum honorar til revisor</b>	<b>233 150</b>

### Note 2 Anleggsmidler

	Bygninger og tomter	Driftsløsøre, inventar ol.	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.20	285 919 259	867 082	286 786 341
+ Tilgang kjøpte driftsmidler	119 765 412	170 000	119 935 412
- Avgang i året	12 188 454		12 188 454
<b>= Anskaffelseskost 31.12.20</b>	<b>393 496 216</b>	<b>1 037 082</b>	<b>394 533 299</b>
Akkumulerte avskrivninger 31.12.20	11 663 433	829 715	12 493 148
<b>= Bokført verdi 31.12.20</b>	<b>381 832 783</b>	<b>207 367</b>	<b>382 040 150</b>
Årets ordinære avskrivninger	2 844 773	112 613	2 957 386
Økonomisk levetid	0-100 år	3-5 år	



## Noter til regnskapet 2020

### Note 3 Kundefordringer

	2020	2019
Kundefordringer	1 407 271	1 194 770
Avsetning for usikkerhet	-1 100 000	-925 000
Tap på krav	0	0
Sum	307 271	269 770

### Note 4 Anlegg under utførelse

	2020	2019
Anlegg under utførelse	52 706 481	152 470 855
Sum	52 706 481	152 470 855

Eiendomsprosjekter under arbeid for videresalg er ført opp under Anlegg under utførelse. Totalt utgjør dette 12 prosjekter under utvikling. Det er ikke medtatt fortjeneste på disse prosjektene i 2020 hverken regnskapsmessig eller skattemessig.

### Note 5 Nærstående parter og mellomværende med selskap i samme konsern

Selskapet inngår i konsernet til RKS Holding AS.

Selskapet og alle de øvrige selskapene i konsernet opererer ut fra de samme lokalene.

#### Mellomværende med selskaper i samme konsern:

	2020	2019
Langsiktig gjeld til selskaper i konsern	-5 343 865	-126 386 220
Kortsiktig gjeld til andre selskaper i konsern	-2 741 100	0
Kundefordringer	0	28 355
Langsiktig fordring på andre selskap i konsern	2 741 142	0
Kortsiktig fordring på konsernselskap	4 094 800	120 000 000

Gjeld og fordring til konsern er renteberegnet med 3% etterskuddsvis. Årets rentekostnad utgjør kr 2 655 935, og årets renteinntekt utgjør kr 17 700. Det er kjøpt vedlikeholdstjenester og verkstedtjenester fra søsterselskaper for hhv kr 6 696 254 og kr 49 366 eks mva i 2020. Det er solgt tjenester for kr 0 eks mva. Prisene som benyttes er til markedsverdi.

Det er mottatt konsernbidrag uten skatteeffekt med kr 4 094 800 fra Grandahl Bil AS og ytet kr 2 741 100 til Grandahl Eiendom AS. Konsernbidrag går til nedbetaling av langsiktig gjeld/fordring mot de samme selskapene.

### Note 6 Fordringer, gjeld, pantstillelser og garantier m.v

Utover selskapets fordring og gjeld til selskap i samme konsern som er spesifisert i note 6, har selskapet ingen fordringer som forfall senere enn 1 år etter regnskapsårets slutt.

	2020	2019
Langsiktig gjeld med forfall senere enn fem år, bokf.verdi 31.12.	296 024 637	294 405 265



## Noter til regnskapet 2020

Gjeld som er sikret ved pant o.l.	2020	2019
Gjeld til kredittinstitusjoner	296 024 637	294 405 265
Øvrig langsiktig gjeld		
<b>Sum</b>	<b>296 024 637</b>	<b>294 405 265</b>

Balanseført verdi av pantsatte eiendeler	2020	2019
Tomter, bygninger o.a fast eiendom	370 492 521	264 541 621
Anlegg under utførelse	52 706 481	152 470 855
<b>Sum</b>	<b>423 199 003</b>	<b>417 012 476</b>

Pantobligasjonenes pålydende er på kr 665 000 000. Dette inkluderer pant i eiendommen Tuneveien 27 i morselskapet Grandahl Eiendom AS med 15 000 000. Bokført verdi av denne eiendommen pr 31.12.2020 er på kr 326 900.

### Note 7 Bundne bankinnskudd

I posten inngår bundne bankinnskudd på skattetrekkskonto kr 139 173 med skyldig skattetrekk pr 31.12.2020 kr 101 070.

### Note 8 Antall aksjer, aksjeeiere m

Aksjekapital	Antall	Pålydende	Balanseført
Ordinære aksjer	1 000	500	500 000

Selskapet har en aksjeklasse og alle aksjer har lik stemmerett. Selskapet eies 100 % av Grandahl Eiendom AS som igjen er 100 % eid av RKS Holding AS.

Følgende personer er aksjonærer i morselskapet:

Aksjonærer:		Eierandel
Klaus Grandahl	Daglig leder/Styreleder	34 %
Rune Grandahl	Styremedlem	34 %
Ståle Grandahl	Styremedlem	32 %
<b>Sum</b>		<b>100 %</b>

### Note 9 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 01.01	500 000	1 688	120 000 000	6 352 929	126 854 617
Mottatt konsernbidrag, 100%			4 094 800	0	4 094 800
Avgitt konsernbidrag				-2 741 100	-2 741 100
Årets resultat				13 682 840	13 682 840
<b>Pr 31.12</b>	<b>500 000</b>	<b>1 688</b>	<b>124 094 800</b>	<b>17 294 669</b>	<b>141 891 157</b>



## Noter til regnskapet 2020

Det er styrets oppfatning at Covid 19 ikke har noen effekter på det avlagte regnskapet med avslutningsdato 31.12.2020. Dog har det oppstått noe redusert aktivitet vedrørende pågående eiendomsprosjekter i 2021 som følge av Covid 19. Dette har ikke påvirket resultatet negativt i 2021 da selskapets utleieforhold går som tidligere.

Vedrørende mottatt og ytet konsernbidrag i 2020 så henvises det til info i note nr 6.

### Note 10 Skatt

Årets skattekostnad	2020	2019
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	4 549 718	1 872 820
Endring i utsatt skatt	-687 655	-107 135
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>3 862 063</b>	<b>1 765 685</b>
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	17 544 903	7 897 841
Permanente forskjeller	9 927	9 718
Endring i midlertidige forskjeller	3 125 705	486 977
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>20 680 536</b>	<b>8 394 536</b>
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	4 549 718	1 846 798
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>4 549 718</b>	<b>1 846 798</b>

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

	2020	2019	Endring
Varige driftsmidler	-2 426 222	-537 617	1 888 605
Varebeholdning	0	2 221 714	2 221 714
Fordringer	-1 100 000	-925 000	175 000
Gevinst - og tapskonto	13 391 306	12 231 693	-1 159 613
<b>Sum</b>	<b>9 865 084</b>	<b>12 990 790</b>	<b>3 125 705</b>
Avskåret rentefradrag	-6 883 206	-6 883 206	0
<b>Grunnlag for utsatt skatt</b>	<b>2 981 878</b>	<b>6 107 584</b>	<b>3 125 705</b>
<b>Utsatt skatt (22 %)</b>	<b>656 013</b>	<b>1 343 668</b>	<b>687 655</b>



BDO AS  
Rådmann Siras vei 2  
1712 Grålum

## Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Vestengveien Eiendomsutvikling AS

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

### Konklusjon

---

Vi har revidert årsregnskapet til Vestengveien Eiendomsutvikling AS.

#### Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2020
- Resultatregnskap for 2020
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

#### Etter vår mening:

Er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2020 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Styret og daglig leders ansvar for årsregnskapet

---

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

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

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

---

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder 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>

#### Uttalelse om andre lovmessige krav

##### Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Sarpsborg, 20. august 2021  
BDO AS

Gro Borchgrevink  
statsautorisert revisor