



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### 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: Klaus Grandahl  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 09.08.2024

### 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, 04.11.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt			22 730 907
Leieinntekter		29 502 994	27 651 241
Annen driftsinntekt	1	1 524 436	9 261 039
<b>Sum inntekter</b>		<b>31 027 430</b>	<b>59 643 187</b>
<b>Kostnader</b>			
Endring i beholdning av varer under tilvirkning og ferdig tilvirkede varer			14 560 715
Lønnskostnad	2	7 095 894	6 619 867
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	3 641 182	3 592 478
Annen driftskostnad	1, 2	14 759 021	14 748 964
<b>Sum kostnader</b>		<b>25 496 097</b>	<b>39 522 024</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>5 531 333</b>	<b>20 121 163</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	1	306 225	951 167
Annen renteinntekt		30 613	23 566
Annen finansinntekt		148 486	151 971
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>485 324</b>	<b>1 126 704</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern	1	21 941	347 223
Annen rentekostnad		12 166 104	7 442 822
Annen finanskostnad		-67	
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>12 187 978</b>	<b>7 790 044</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-11 702 654</b>	<b>-6 663 341</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-6 171 321</b>	<b>13 457 822</b>
Skattekostnad på resultat	4	-1 311 894	2 960 238
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-4 859 427</b>	<b>10 497 584</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-4 859 427</b>	<b>10 497 584</b>



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-4 859 427	10 497 584
<b>Totalresultat</b>		<b>-4 859 427</b>	<b>10 497 584</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Avsatt til annen egenkapital			10 497 584
Overført fra annen egenkapital		-4 859 427	
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>	<b>5</b>	<b>-4 859 427</b>	<b>10 497 584</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	6	346 837 536	350 730 626
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr		266 180	177 987
<b>Sum varige driftsmidler</b>	3	<b>347 103 716</b>	<b>350 908 613</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Lån til foretak i samme konsern	1		37 646 678
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>			<b>37 646 678</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>347 103 716</b>	<b>388 555 291</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Anlegg under utførelse	6, 7	24 879 667	12 962 385
<b>Sum varer</b>		<b>24 879 667</b>	<b>12 962 385</b>
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	1, 8	637 604	434 205
Andre kortsiktige fordringer		671 779	676 749
Konsernfordringer	1	223 710	
<b>Sum fordringer</b>		<b>1 533 093</b>	<b>1 110 954</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	9	1 294 695	4 543 200
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>1 294 695</b>	<b>4 543 200</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>27 707 455</b>	<b>18 616 539</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>374 811 171</b>	<b>407 171 830</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	10	500 000	500 000
Overkurs		1 688	1 688
Annen innskutt egenkapital		124 318 510	124 094 800
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>124 820 198</b>	<b>124 596 488</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		37 870 299	42 729 726
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>37 870 299</b>	<b>42 729 726</b>
<b>Sum egenkapital</b>	5	<b>162 690 497</b>	<b>167 326 214</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	4	987 717	2 299 611
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>987 717</b>	<b>2 299 611</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	177 786 587	227 786 587
Langsiktig konserngjeld	1	27 622 367	767 323
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>205 408 954</b>	<b>228 553 910</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>206 396 671</b>	<b>230 853 521</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		1 866 334	3 151 507
Betalbar skatt	4		2 375 510
Skyldig offentlige avgifter		490 971	443 186
Annen kortsiktig gjeld		3 366 698	3 021 892
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>5 724 003</b>	<b>8 992 095</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>212 120 674</b>	<b>239 845 616</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>374 811 171</b>	<b>407 171 830</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 725427

#### Enheten

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

#### 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: Klaus Grandahl  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 09.08.2024

#### 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, 15.08.2024



Organisasjonsnr: 988 232 440  
VESTENGVEIEN EIENDOMSUTVIKLING AS

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt			22 730 907
Leieinntekter		29 502 994	27 651 241
Annen driftsinntekt	1	1 524 436	9 261 039
<b>Sum inntekter</b>		<b>31 027 430</b>	<b>59 643 187</b>
<b>Kostnader</b>			
Endring i beholdning av varer under tilvirkning og ferdig tilvirkede varer			14 560 715
Lønnskostnad	2	7 095 894	6 619 867
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	3 641 182	3 592 478
Annen driftskostnad	1, 2	14 759 021	14 748 964
<b>Sum kostnader</b>		<b>25 496 097</b>	<b>39 522 024</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>5 531 333</b>	<b>20 121 163</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	1	306 225	951 167
Annen renteinntekt		30 613	23 566
Annen finansinntekt		148 486	151 971
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>485 324</b>	<b>1 126 704</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern	1	21 941	347 223
Annen rentekostnad		12 166 104	7 442 822
Annen finanskostnad		-67	
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>12 187 978</b>	<b>7 790 044</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-11 702 654</b>	<b>-6 663 341</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
Skattekostnad på resultat	4	-1 311 894	2 960 238
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-4 859 427</b>	<b>10 497 584</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-4 859 427</b>	<b>10 497 584</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-4 859 427</b>	<b>10 497 584</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-4 859 427</b>	<b>10 497 584</b>



<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Avsatt til annen egenkapital			10 497 584
Overført fra annen egenkapital		-4 859 427	
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>	<b>5</b>	<b>-4 859 427</b>	<b>10 497 584</b>



Organisasjonsnr: 988 232 440  
VESTENGVEIEN EIENDOMSUTVIKLING AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom			
	6	346 837 536	350 730 626
Driftsløsøre, inventar o. a. utstyr			
		266 180	177 987
<b>Sum varige driftsmidler</b>	<b>3</b>	<b>347 103 716</b>	<b>350 908 613</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Lån til foretak i samme konsern			
	1		37 646 678
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>			<b>37 646 678</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>347 103 716</b>	<b>388 555 291</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Anlegg under utførelse			
	6, 7	24 879 667	12 962 385
<b>Sum varer</b>		<b>24 879 667</b>	<b>12 962 385</b>
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			
	1, 8	637 604	434 205
Andre kortsiktige fordringer			
		671 779	676 749
Konsernfordringer			
	1	223 710	
<b>Sum fordringer</b>		<b>1 533 093</b>	<b>1 110 954</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o. l.			
	9	1 294 695	4 543 200
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>1 294 695</b>	<b>4 543 200</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>27 707 455</b>	<b>18 616 539</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>374 811 171</b>	<b>407 171 830</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	10	500 000	500 000



Overkurs		1 688	1 688
Annen innskutt egenkapital		124 318 510	124 094 800
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>124 820 198</b>	<b>124 596 488</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		37 870 299	42 729 726
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>37 870 299</b>	<b>42 729 726</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>5</b>	<b>162 690 497</b>	<b>167 326 214</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	4	987 717	2 299 611
<b>Sum avsetninger for forpliktelseser</b>		<b>987 717</b>	<b>2 299 611</b>
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	177 786 587	227 786 587
Langsiktig konserngjeld	1	27 622 367	767 323
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>205 408 954</b>	<b>228 553 910</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>206 396 671</b>	<b>230 853 521</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		1 866 334	3 151 507
Betalbar skatt	4		2 375 510
Skyldig offentlige avgifter		490 971	443 186
Annen kortsiktig gjeld		3 366 698	3 021 892
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>5 724 003</b>	<b>8 992 095</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>212 120 674</b>	<b>239 845 616</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>374 811 171</b>	<b>407 171 830</b>



Organisasjonsnr: 988 232 440  
VESTENGVEIEN EIENDOMSUTVIKLING AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

1

Antall årsverk i regnskapsåret

1.00

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.



# Årsregnskap 2023

## Vestengveien Eiendomsutvikling AS

---

Organisasjonsnr: 988 232 440



## Resultatregnskap

### Vestengveien Eiendomsutvikling AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2023	2022
Salgsinntekt		0	22 730 907
Leieinntekter		29 502 994	27 651 241
Annen driftsinntekt	1	1 524 436	9 261 039
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>31 027 430</b>	<b>59 643 187</b>
End. beh. varer u.tilv. og ferdigvarer		0	14 560 715
Lønnskostnad	2	7 095 894	6 619 867
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	3 641 182	3 592 478
Annen driftskostnad	1, 2	14 759 021	14 748 964
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>25 496 097</b>	<b>39 522 024</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>5 531 333</b>	<b>20 121 163</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	1	306 225	951 167
Annen renteinntekt		30 613	23 566
Annen finansinntekt		148 486	151 971
Rentekostnad til foretak i samme konsern	1	21 941	347 223
Annen rentekostnad		12 166 104	7 442 822
Annen finanskostnad		-67	0
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>-11 702 654</b>	<b>-6 663 341</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-6 171 321</b>	<b>13 457 822</b>
Skattekostnad på resultat	4	-1 311 894	2 960 238
<b>Årsresultat</b>		<b>-4 859 427</b>	<b>10 497 584</b>
<b>Overføringer</b>			
Avsatt til annen egenkapital		0	10 497 584
Overført fra annen egenkapital		4 859 427	0
<b>Sum overføringer</b>	5	<b>-4 859 427</b>	<b>10 497 584</b>



## Balanse

### Vestengveien Eiendomsutvikling AS

Eiendeler	Note	2023	2022
<b>Anleggsmidler</b>			
<i>Immaterielle eiendeler</i>			
<i>Varige driftsmidler</i>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	6	346 837 536	350 730 626
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr		266 180	177 987
Sum varige driftsmidler	3	<u>347 103 716</u>	<u>350 908 613</u>
<i>Finansielle anleggsmidler</i>			
Lån til foretak i samme konsern	1	0	37 646 678
Sum finansielle anleggsmidler		<u>0</u>	<u>37 646 678</u>
Sum anleggsmidler		<u>347 103 716</u>	<u>388 555 291</u>
<b>Omløpsmidler</b>			
<i>Varer</i>			
Anlegg under utførelse	6, 7	24 879 667	12 962 385
Sum varer		<u>24 879 667</u>	<u>12 962 385</u>
<i>Fordringer</i>			
Kundefordringer	1, 8	637 604	434 205
Andre kortsiktige fordringer		671 779	676 749
Konsernfordringer	1	223 710	0
Sum fordringer		<u>1 533 093</u>	<u>1 110 954</u>
<i>Investeringer</i>			
<i>Bankinnskudd, kontanter o.l</i>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	9	1 294 695	4 543 200
Sum bankinnskudd, kontanter o.l		<u>1 294 695</u>	<u>4 543 200</u>
Sum omløpsmidler		<u>27 707 455</u>	<u>18 616 539</u>
Sum eiendeler		<u>374 811 171</u>	<u>407 171 830</u>



## Balanse

### Vestengveien Eiendomsutvikling AS

Egenkapital og gjeld	Note	2023	2022
<b>Egenkapital</b>			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	10	500 000	500 000
Overkurs		1 688	1 688
Annen innskutt egenkapital		124 318 510	124 094 800
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>124 820 198</b>	<b>124 596 488</b>
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Annen egenkapital		37 870 299	42 729 726
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>37 870 299</b>	<b>42 729 726</b>
<b>Sum egenkapital</b>	5	<b>162 690 497</b>	<b>167 326 214</b>
<b>Gjeld</b>			
<i>Avsetning for forpliktelser</i>			
Utsatt skatt	4	987 717	2 299 611
<b>Sum avsetning for forpliktelser</b>		<b>987 717</b>	<b>2 299 611</b>
<i>Annen langsiktig gjeld</i>			
Langsiktig konserngjeld	1	27 622 367	767 323
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	177 786 587	227 786 587
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>205 408 954</b>	<b>228 553 910</b>
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Leverandørgjeld		1 866 334	3 151 507
Betalbar skatt	4	0	2 375 510
Skyldig offentlige avgifter		490 971	443 186
Annen kortsiktig gjeld		3 366 698	3 021 892
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>5 724 003</b>	<b>8 992 095</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>212 120 674</b>	<b>239 845 616</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>374 811 171</b>	<b>407 171 830</b>

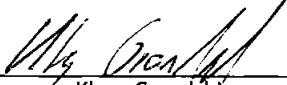


## Balanse

### Vestengveien Eiendomsutvikling AS

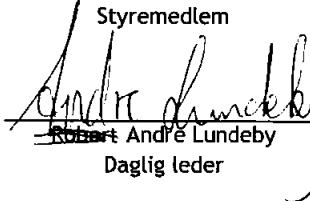
Sarpsborg, 09.08.2024

Styret i Vestengveien Eiendomsutvikling AS

  
Klaus Grandahl  
Styremedlem

  
Ståle Grandahl  
Styreleder

  
Rune Grandahl  
Styremedlem

  
~~Robert~~ Andre Lundeby  
Daglig leder



## Noter til regnskapet 2023

### 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 2023

### Note 1 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:

	2023	2022
Langsiktig gjeld til selskaper i konsern	-27 622 367	-767 323
Kortsiktig gjeld til andre selskaper i konsern	0	0
Kundefordringer	0	0
Langsiktig fordring på andre selskap i konsern	0	37 646 678
Kortsiktig fordring på konsernselskap	223 710	0

Gjeld og fordring til konsern er renteberegnet med 3% etterskuddsvis. Årets rentekostnad utgjør kr 21 767, og årets renteinntekt utgjør kr 306 051. Det er kjøpt vedlikeholdstjenester og verkstedtjenester fra søsterselskaper for hhv kr 78 758 eks mva i 2023. Det er solgt tjenester for kr 0 eks mva. Prisene som benyttes er til markedsverdi.

### Note 2 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte mm

Lønnskostnader	2023	2022
Lønninger	6 087 797	5 725 835
Arbeidsgiveravgift	895 657	819 050
Pensjonskostnader	0	0
Andre ytelser	112 440	74 983
<b>Sum</b>	<b>7 095 894</b>	<b>6 619 867</b>

Gjennomsnittlig antall årsverk sysselsatt i regnskapsåret

	8	8
--	---	---

Ytelser til ledende personer

	Daglig leder	Styret
--	--------------	--------

Det er ikke gitt lån eller sikkerhetsstillelser til styrets medlemmer, eller medlemmer av annet administrasjons, ledelses- eller kontrollorgan.

#### OTP

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



## Noter til regnskapet 2023

### Note 3 Anleggsmidler

	Bygninger og tomter	Driftsløsøre, inventar ol.	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.23	367 996 124	1 124 861	369 120 985
+ Tilgang kjøpte driftsmidler	5 023 277	400 249	5 423 526
- Avgang i året	5 776 651	60 000	5 836 651
= Anskaffelseskost 31.12.23	367 242 750	1 465 110	368 707 860
Akkumulerte avskrivninger 31.12.23	20 607 558	1 001 586	21 609 144
= Bokført verdi 31.12.23	346 635 192	463 524	347 098 716
Årets ordinære avskrivninger	3 526 470	114 712	3 641 182
Økonomisk levetid	0-100 år	3-5 år	
Avskrivningsplan		saldo 5%	

### Note 4 Skatt

Årets skattekostnad	2023	2022
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	2 375 510
Endring i utsatt skattefordel	-1 311 894	584 728
Skattekostnad ordinært resultat	-1 311 894	2 960 238
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	-6 171 321	13 457 822
Permanente forskjeller	-15 543	-2 193
Endring i midlertidige forskjeller	5 963 152	-2 657 855
Mottatt konsernbidrag	223 710	0
Skattepliktig inntekt	-2	10 797 774
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	-49 216	2 375 510
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	49 216	0
Sum betalbar skatt i balansen	0	2 375 510

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
Varige driftsmidler	-12 913 066	-2 877 564	10 035 501
Fordringer	-390 000	-900 000	-510 000
Gevinst - og tapskonto	19 790 115	16 227 766	-3 562 349
Sum	6 487 050	12 450 202	5 963 152
Akkumulert fremførbart underskudd	-2	0	2
Avskåret rentefradrag	-1 997 424	-1 997 424	0
Grunnlag for utsatt skatt	4 489 624	10 452 778	5 963 154
Utsatt skatt (22 %)	987 717	2 299 611	1 311 894



## Noter til regnskapet 2023

### Note 5 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 01.01	500 000	1 688	124 094 800	42 729 726	167 326 214
Mottatt konsernbidrag, 100%			223 710	0	223 710
Avgitt konsernbidrag				0	0
Årets resultat				-4 859 427	-4 859 427
<b>Pr 31.12</b>	<b>500 000</b>	<b>1 688</b>	<b>124 318 510</b>	<b>37 870 299</b>	<b>162 690 497</b>

### 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 forfaller senere enn 1 år etter regnskapsårets slutt.

	2023	2022
Langsiktig gjeld med forfall senere enn fem år, bokf.verdi 31.12.	177 786 587	0
<b>Gjeld som er sikret ved pant o.l.</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Gjeld til kredittinstitusjoner	177 786 587	0
Øvrig langsiktig gjeld		
<b>Sum</b>	<b>177 786 587</b>	<b>0</b>

Balanseført verdi av pantsatte eiendeler	2023	2022
Tomter, bygninger o.a fast eiendom	323 844 352	341 093 112
Anlegg under utførelse	24 861 667	12 956 813
<b>Sum</b>	<b>348 706 019</b>	<b>354 049 925</b>

Pantobligasjonenes pålydende er på kr 415 000 000. Dette inkluderer pant i eiendommen Tuneveien 27 i morselskapet Grandahl Eiendom AS med 15 000 000. Bokført verdi av denne eiendommen pr 31.12.2023 er på kr 326 600.

### Note 7 Anlegg under utførelse

	2023	2022
Anlegg under utførelse	24 879 667	12 962 385
<b>Sum</b>	<b>24 879 667</b>	<b>12 962 385</b>

Eiendomsprosjekter under arbeid for videresalg er ført opp under Anlegg under utførelse. Totalt utgjør dette 4 prosjekter under utvikling. Det er ikke medtatt fortjeneste på disse prosjektene i 2023 hverken regnskapsmessig eller skattemessig.



## Noter til regnskapet 2023

### Note 8 Kundefordringer

	2023	2022
Kundefordringer	1 027 604	1 334 205
Avsetning for usikkerhet	-390 000	-900 000
Tap på krav	0	690 520
<b>Sum</b>	<b>637 604</b>	<b>1 124 725</b>

### Note 9 Bundne bankinnskudd

I posten inngår bundne bankinnskudd på skattetrekkkonto kr 238 470 og skyldig skattetrekk pr 31.12.2023 er kr 236 387.

### Note 10 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>



BDO AS  
Rådmann Siras vei 2  
1712 Gråtum

## Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Vestengveien Eiendomsutvikling AS

### Konklusjon

---

Vi har revidert årsregnskapet til Vestengveien Eiendomsutvikling AS.

#### Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2023
- Resultatregnskap for 2023
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

#### Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

---

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### 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>

Sarpsborg, 09.08.2024  
BDO AS

Gro Borchgrevink  
statsautorisert revisor