



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: 20.10.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 18.08.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		22 730 907	56 122 995
Leieinntekter		27 651 241	26 947 178
Annen driftsinntekt	1	9 261 039	6 320 155
Sum inntekter		59 643 187	89 390 328
Kostnader			
Endring i beholdning av varer under tilvirkning og ferdig tilvirkede varer		14 560 715	42 771 611
Lønnskostnad	2	6 619 867	5 064 540
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	3 592 478	3 730 225
Annen driftskostnad	1, 2	14 748 964	16 573 853
Sum kostnader		39 522 024	68 140 229
Driftsresultat		20 121 163	21 250 098
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	1	951 167	241 046
Annen renteinntekt		23 566	14 950
Annen finansinntekt		151 971	157 395
Sum finansinntekter		1 126 704	413 391
Rentekostnad til foretak i samme konsern	1	347 223	
Annen rentekostnad		7 442 822	882 756
Sum finanskostnader		7 790 044	882 756
Netto finans		-6 663 341	-469 365
Ordinært resultat før skattekostnad		13 457 822	20 780 733
Skattekostnad på resultat	4	2 960 238	4 571 761
Ordinært resultat etter skattekostnad		10 497 584	16 208 972
Årsresultat		10 497 584	16 208 972
Årsresultat etter minoritetsinteresser		10 497 584	16 208 972



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Totalresultat		10 497 584	16 208 972
Overføringer og disponeringer			
Avgitt konsernbidrag			1 271 500
Avsatt til annen egenkapital		10 497 584	14 937 472
Sum overføringer og disponeringer	5	10 497 584	16 208 972



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	6	350 730 626	367 510 533
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr		177 987	155 367
Sum varige driftsmidler	3	350 908 613	367 665 900
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	1	37 646 678	1 271 488
Sum finansielle anleggsmidler		37 646 678	1 271 488
Sum anleggsmidler		388 555 291	368 937 388
Omløpsmidler			
Varer			
Anlegg under utførelse	6, 7	12 962 385	16 937 843
Sum varer		12 962 385	16 937 843
Fordringer			
Kundefordringer	1, 8	434 205	244 540
Andre kortsiktige fordringer		676 749	779 329
Konsernfordringer	1		
Sum fordringer		1 110 954	1 023 870
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	9	4 543 200	585 720
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 543 200	585 720
Sum omløpsmidler		18 616 539	18 547 433
SUM EIENDELER		407 171 830	387 484 821

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	10	500 000	500 000
Overkurs		1 688	1 688
Annen innskutt egenkapital		124 094 800	124 094 800
Sum innskutt egenkapital		124 596 488	124 596 488
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		42 729 726	32 232 142
Sum opptjent egenkapital		42 729 726	32 232 142
Sum egenkapital	5	167 326 214	156 828 630
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4	2 299 611	1 714 883
Sum avsetninger for forpliktelser		2 299 611	1 714 883
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	227 786 587	220 000 000
Langsiktig konserngjeld	1	767 323	682 434
Sum annen langsiktig gjeld		228 553 910	220 682 434
Sum langsiktig gjeld		230 853 521	222 397 317
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		3 151 507	874 288
Betalbar skatt	4	2 375 510	3 512 891
Skyldig offentlige avgifter		443 186	380 230
Kortsiktig konserngjeld			1 271 500
Annen kortsiktig gjeld		3 021 892	2 219 965
Sum kortsiktig gjeld		8 992 095	8 258 874
Sum gjeld		239 845 616	230 656 191
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		407 171 830	387 484 821



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 735264

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: 20.10.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 23.10.2023



Organisasjonsnr: 988 232 440
VESTENGVEIEN EIENDOMSUTVIKLING AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		22 730 907	56 122 995
Leieinntekter		27 651 241	26 947 178
Annen driftsinntekt	1	9 261 039	6 320 155
Sum inntekter		59 643 187	89 390 328
Kostnader			
Endring i beholdning av varer under tilvirkning og ferdig tilvirkede varer		14 560 715	42 771 611
Lønnskostnad	2	6 619 867	5 064 540
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	3 592 478	3 730 225
Annen driftskostnad	1, 2	14 748 964	16 573 853
Sum kostnader		39 522 024	68 140 229
Driftsresultat		20 121 163	21 250 098
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	1	951 167	241 046
Annen renteinntekt		23 566	14 950
Annen finansinntekt		151 971	157 395
Sum finansinntekter		1 126 704	413 391
Rentekostnad til foretak i samme konsern	1	347 223	
Annen rentekostnad		7 442 822	882 756
Sum finanskostnader		7 790 044	882 756
Netto finans		-6 663 341	-469 365
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på resultat	4	2 960 238	4 571 761
Ordinært resultat etter skattekostnad		10 497 584	16 208 972
Årsresultat		10 497 584	16 208 972
Årsresultat etter minoritetsinteresser		10 497 584	16 208 972
Totalresultat		10 497 584	16 208 972
Overføringer og disponeringer			



Avgitt konsernbidrag			1 271 500
Avsatt til annen egenkapital		10 497 584	14 937 472
Sum overføringer og disponeringer	5	10 497 584	16 208 972



Organisasjonsnr: 988 232 440
VESTENGVEIEN EIENDOMSUTVIKLING AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom			
	6	350 730 626	367 510 533
Driftsløsøre, inventar o. a. utstyr			
		177 987	155 367
Sum varige driftsmidler	3	350 908 613	367 665 900
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern			
	1	37 646 678	1 271 488
Sum finansielle anleggsmidler		37 646 678	1 271 488
Sum anleggsmidler		388 555 291	368 937 388
Omløpsmidler			
Varer			
Anlegg under utførelse			
	6, 7	12 962 385	16 937 843
Sum varer		12 962 385	16 937 843
Fordringer			
Kundefordringer			
	1, 8	434 205	244 540
Andre kortsiktige fordringer			
		676 749	779 329
Konsernfordringer			
	1		
Sum fordringer		1 110 954	1 023 870
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o. l.			
	9	4 543 200	585 720
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 543 200	585 720
Sum omløpsmidler		18 616 539	18 547 433
SUM EIENDELER		407 171 830	387 484 821
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	10	500 000	500 000



Overkurs		1 688	1 688
Annen innskutt egenkapital		124 094 800	124 094 800
Sum innskutt egenkapital		124 596 488	124 596 488
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		42 729 726	32 232 142
Sum opptjent egenkapital		42 729 726	32 232 142
Sum egenkapital	5	167 326 214	156 828 630
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4	2 299 611	1 714 883
Sum avsetninger for forpliktelseser		2 299 611	1 714 883
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	227 786 587	220 000 000
Langsiktig konserngjeld	1	767 323	682 434
Sum annen langsiktig gjeld		228 553 910	220 682 434
Sum langsiktig gjeld		230 853 521	222 397 317
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		3 151 507	874 288
Betalbar skatt	4	2 375 510	3 512 891
Skyldig offentlige avgifter		443 186	380 230
Kortsiktig konserngjeld			1 271 500
Annen kortsiktig gjeld		3 021 892	2 219 965
Sum kortsiktig gjeld		8 992 095	8 258 874
Sum gjeld		239 845 616	230 656 191
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		407 171 830	387 484 821



Organisasjonsnr: 988 232 440
VESTENGVEIEN EIENDOMSUTVIKLING AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

1

Antall årsverk i regnskapsåret
8.00

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 2022

Vestengveien Eiendomsutvikling AS

Organisasjonsnr: 988 232 440



Resultatregnskap

Vestengveien Eiendomsutvikling AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2022	2021
Salgsinntekt		22 730 907	56 122 995
Leieinntekter		27 651 241	26 947 178
Annen driftsinntekt	1	9 261 039	6 320 155
Sum driftsinntekter		59 643 187	89 390 328
End. beh. varer u.tilv. og ferdigvarer		14 560 715	42 771 611
Lønnskostnad	2	6 619 867	5 064 540
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	3 592 478	3 730 225
Annen driftskostnad	1, 2	14 748 964	16 573 853
Sum driftskostnader		39 522 024	68 140 229
Driftsresultat		20 121 163	21 250 098
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	1	951 167	241 046
Annen renteinntekt		23 566	14 950
Annen finansinntekt		151 971	157 395
Rentekostnad til foretak i samme konsern	1	347 223	0
Annen rentekostnad		7 442 822	882 756
Resultat av finansposter		-6 663 341	-469 365
Resultat før skattekostnad		13 457 822	20 780 733
Skattekostnad på resultat	4	2 960 238	4 571 761
Årsresultat		10 497 584	16 208 972
Overføringer			
Avsatt konsernbidrag		0	1 271 500
Avsatt til annen egenkapital		10 497 584	14 937 472
Sum overføringer	5	10 497 584	16 208 972



Balanse
Vestengveien Eiendomsutvikling AS

Eiendeler	Note	2022	2021
Anleggsmidler			
<i>Immaterielle eiendeler</i>			
<i>Varige driftsmidler</i>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	6	350 730 626	367 510 533
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr		177 987	155 367
Sum varige driftsmidler	3	<u>350 908 613</u>	<u>367 665 900</u>
<i>Finansielle anleggsmidler</i>			
Lån til foretak i samme konsern	1	37 646 678	1 271 488
Sum finansielle anleggsmidler		<u>37 646 678</u>	<u>1 271 488</u>
Sum anleggsmidler		<u>388 555 291</u>	<u>368 937 388</u>
Omløpsmidler			
<i>Varer</i>			
Anlegg under utførelse	6, 7	12 962 385	16 937 843
Sum varer		<u>12 962 385</u>	<u>16 937 843</u>
<i>Fordringer</i>			
Kundefordringer	1, 8	434 205	244 540
Andre kortsiktige fordringer		676 749	779 329
Sum fordringer		<u>1 110 954</u>	<u>1 023 870</u>
<i>Investeringer</i>			
<i>Bankinnskudd, kontanter o.l</i>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	9	4 543 200	585 720
Sum bankinnskudd, kontanter o.l		<u>4 543 200</u>	<u>585 720</u>
Sum omløpsmidler		<u>18 616 539</u>	<u>18 547 433</u>
Sum eiendeler		<u>407 171 830</u>	<u>387 484 821</u>



Balanse
Vestengveien Eiendomsutvikling AS

Egenkapital og gjeld	Note	2022	2021
Egenkapital			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	10	500 000	500 000
Overkurs		1 688	1 688
Annen innskutt egenkapital		124 094 800	124 094 800
Sum innskutt egenkapital		124 596 488	124 596 488
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Annen egenkapital		42 729 726	32 232 142
Sum opptjent egenkapital		42 729 726	32 232 142
Sum egenkapital	5	167 326 214	156 828 630
Gjeld			
<i>Avsetning for forpliktelser</i>			
Utsatt skatt	4	2 299 611	1 714 883
Sum avsetning for forpliktelser		2 299 611	1 714 883
<i>Annen langsiktig gjeld</i>			
Langsiktig konserngjeld	1	767 323	682 434
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	227 786 587	220 000 000
Sum annen langsiktig gjeld		228 553 910	220 682 434
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Leverandørgjeld		3 151 507	874 288
Betalbar skatt	4	2 375 510	3 512 891
Skyldig offentlige avgifter		443 186	380 230
Kortsiktig konserngjeld		0	1 271 500
Annen kortsiktig gjeld		3 021 892	2 219 965
Sum kortsiktig gjeld		8 992 095	8 258 874
Sum gjeld		239 845 616	230 656 191
Sum egenkapital og gjeld		407 171 830	387 484 821



Balanse

Vestengveien Eiendomsutvikling AS

Sarpsborg, 20.10.2023

Styret i Vestengveien Eiendomsutvikling AS

Klaus Grandahl
Styremedlem

Rune Grandahl
Styremedlem

Ståle Grandahl
Styreleder

Robert Andre Lundeby
Daglig leder



Noter til regnskapet 2022

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 2022

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:

	2022	2021
Langsiktig gjeld til selskaper i konsern	-767 323	-682 434
Kortsiktig gjeld til andre selskaper i konsern	0	-1 271 500
Kundefordringer	0	0
Langsiktig fordring på andre selskap i konsern	37 646 678	1 271 488
Kortsiktig fordring på konsernselskap	0	0

Gjeld og fordring til konsern er renteberegnet med 3% etterskuddsvis. Årets rentekostnad utgjør kr 347 223, og årets renteinntekt utgjør kr 951 167. Det er kjøpt vedlikeholdstjenester og verkstedtjenester fra søsterselskaper for hhv kr 105 784,5 eks mva i 2022. 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	2022	2021
Lønninger	5 725 835	4 362 404
Arbeidsgiveravgift	819 050	626 559
Pensjonskostnader	0	0
Andre ytelser	74 983	75 577
Sum	6 619 867	5 064 540

Gjennomsnittlig antall årsverk sysselsatt i regnskapsåret 8 8

Ytelser til ledende personer	Daglig leder	Styret
Lønn	545 280	0
Sum	545 280	0

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 tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Selskapets pensjonsordninger tilfredsstiller kravene i denne lov.

Revisor

Kostnadsført honorar til revisor for 2022 utgjør,- ekskl.mva:

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



Noter til regnskapet 2022

Note 3 Anleggsmidler

	Bygninger og tomter	Driftsløsøre, inventar ol.	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.22	382 263 471	1 037 082	383 300 553
+ Tilgang kjøpte driftsmidler	2 950 849	87 779	3 038 628
- Avgang i året	17 192 204		17 192 204
= Anskaffelseskost 31.12.22	368 022 116	1 124 861	369 146 977
Akkumulerte avskrivninger 31.12.22	17 291 490	946 874	18 238 364
= Bokført verdi 31.12.22	350 730 626	177 987	350 908 613
Årets ordinære avskrivninger	3 527 319	65 159	3 592 478
Økonomisk levetid	0-100 år	3-5 år	

Note 4 Skatt

	2022	2021
Årets skattekostnad		
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	2 375 510	3 512 891
Endring i utsatt skatt	584 728	1 058 870
Skattekostnad ordinært resultat	2 960 238	4 571 761
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	13 457 822	20 780 733
Permanente forskjeller	-2 193	0
Endring i midlertidige forskjeller	-2 657 855	72 736
Avskåret rentefradrag	0	-4 885 782
Skattepliktig inntekt	10 797 774	15 967 688
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	2 375 510	3 512 891
Sum betalbar skatt i balansen	2 375 510	3 512 891

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

	2022	2021	Endring
Varige driftsmidler	-2 877 563	479 309	3 356 873
Fordringer	-900 000	-1 400 000	-500 000
Gevinst - og tapskonto	16 227 766	10 713 038	-5 514 728
Sum	12 450 203	9 792 347	-2 657 855
Avskåret rentefradrag	-1 997 424	-1 997 424	0
Grunnlag for utsatt skatt	10 452 779	7 794 923	-2 657 855
Utsatt skatt (22 %)	2 299 611	1 714 883	-584 728



Noter til regnskapet 2022

Note 5 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 01.01	500 000	1 688	124 094 800	32 232 142	156 828 630
Mottatt konsernbidrag, 100%			0	0	0
Avgitt konsernbidrag				0	0
Årets resultat				10 497 584	10 497 584
Pr 31.12	500 000	1 688	124 094 800	42 729 726	167 326 214

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.

	2022	2021
Langsiktig gjeld med forfall senere enn fem år, bokf.verdi 31.12.	227 786 587	0
Gjeld som er sikret ved pant o.l.	2022	2021
Gjeld til kredittinstitusjoner	227 786 587	0
Øvrig langsiktig gjeld		
Sum	227 786 587	0

Balanseført verdi av pantsatte eiendeler	2022	2021
Tomter, bygninger o.a fast eiendom	331 974 148	356 329 393
Anlegg under utførelse	12 942 901	16 932 271
Sum	344 917 048	373 261 664

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 31.12.2022 er på kr 336 100.

Note 7 Anlegg under utførelse

	2022	2021
Anlegg under utførelse	12 962 385	16 937 843
Sum	12 962 385	16 937 843

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 2022 hverken regnskapsmessig eller skattemessig.



Noter til regnskapet 2022

Note 8 Kundefordringer

	2022	2021
Kundefordringer	1 334 205	1 644 540
Avsetning for usikkerhet	-900 000	-1 400 000
Tap på krav	0	0
Sum	434 205	244 540

Note 9 Bundne bankinnskudd

I posten inngår bundne bankinnskudd på skattetrekkkonto kr 216 604 og skyldig skattetrekk pr 31.12.2022 er kr 216 601.

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 %
Sum		100 %



BDO AS
Rådmann Siras vei 2
1712 Gråtun

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 2022
- Resultatregnskap 2022
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2022 og av dets resultater 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 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 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>

Andre forhold

Selskapets årsregnskap er avlagt etter utløpet av lovens frist for avleggelse av årsregnskap.

Sarpsborg, 20.10.2023

BDO AS

Gro Kristin Borchgrevink
statsautorisert revisor