



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 998 782 767  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: SENTRUMSVEIEN 1 VESTBY AS  
Forretningsadresse: Stenersgata 2A  
0184 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Hilde Kari Dahl  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.05.2024

### 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, 13.07.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	1	27 737 624	192 236 595
Leieinntekt		760 894	0
Annen driftsinntekt		0	465 000
<b>Sum inntekter</b>		<b>28 498 518</b>	<b>192 701 595</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad	1	21 123 806	120 621 714
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	44 571	0
Annen driftskostnad	3	-10 953 236	15 259 855
<b>Sum kostnader</b>		<b>10 215 140</b>	<b>135 881 569</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>18 283 378</b>	<b>56 820 026</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		816 045	1 047 652
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>816 045</b>	<b>1 047 652</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern		3 221 098	11 323 991
Annen rentekostnad		140	332
Annen finanskostnad		5 830	-4 082 655
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>3 227 068</b>	<b>7 241 668</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-2 411 023</b>	<b>-6 194 016</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>15 872 355</b>	<b>50 626 011</b>
Skattekostnad	4, 5	3 875 030	6 481 750
<b>Årsresultat</b>		<b>11 997 325</b>	<b>44 144 261</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap	6	0	21 171 177
Overført til/fra annen egenkapital	6	11 997 325	22 973 083
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>11 997 325</b>	<b>44 144 260</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2	74 218 646	59 825 659
Maskiner og anlegg	2	0	0
Sum varige driftsmidler		74 218 646	59 825 659
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		74 218 646	59 825 659
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Varer	1	24 689 556	40 112 783
Sum varer		24 689 556	40 112 783
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		545 008	0
Andre kortsiktige fordringer		141 783	204 902
Konsernfordringer	7	0	70 489
Sum fordringer		686 791	275 391
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		25 723 787	10 581 986
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		25 723 787	10 581 986
Sum omløpsmidler		51 100 133	50 970 159
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>125 318 780</b>	<b>110 795 818</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	6, 8	300 000	300 000
Overkurs	6	7 230 000	7 230 000
Annen innskutt egenkapital	6	-6 000	-6 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>7 524 000</b>	<b>7 524 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	6	34 970 408	22 973 083
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>34 970 408</b>	<b>22 973 083</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>42 494 408</b>	<b>30 497 083</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	4, 5	320 236	114 500
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>320 236</b>	<b>114 500</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Langsiktig konserngjeld	7, 9	71 971 148	17 000 000
Øvrig langsiktig gjeld	9	1 382 000	1 142 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>73 353 148</b>	<b>18 142 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>73 673 384</b>	<b>18 256 500</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld	7	1 553 937	14 932 055
Betalbar skatt	4, 5	3 669 294	6 367 250
Skyldige offentlige avgifter		175 933	0
Kortsiktig konserngjeld	7	3 410 000	25 160 050
Annen kortsiktig gjeld		341 823	15 582 880
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>9 150 987</b>	<b>62 042 235</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>82 824 371</b>	<b>80 298 735</b>



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>125 318 780</b>	<b>110 795 818</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 438089

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 998 782 767  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: SENTRUMSVEIEN 1 VESTBY AS  
Forretningsadresse: Stenersgata 2A  
0184 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

#### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

#### Regnskapsregler

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

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Hilde Kari Dahl  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.05.2024

#### Revisjon

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

#### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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

Brønnøysundregistrene, 08.06.2024



Organisasjonsnr: 998 782 767  
SENTRUMSVEIEN 1 VESTBY AS

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	1	27 737 624	192 236 595
Leieinntekt		760 894	0
Annen driftsinntekt		0	465 000
<b>Sum inntekter</b>		<b>28 498 518</b>	<b>192 701 595</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad	1	21 123 806	120 621 714
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	44 571	0
Annen driftskostnad	3	-10 953 236	15 259 855
<b>Sum kostnader</b>		<b>10 215 140</b>	<b>135 881 569</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>18 283 378</b>	<b>56 820 026</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		816 045	1 047 652
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>816 045</b>	<b>1 047 652</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern		3 221 098	11 323 991
Annen rentekostnad		140	332
Annen finanskostnad		5 830	-4 082 655
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>3 227 068</b>	<b>7 241 668</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-2 411 023</b>	<b>-6 194 016</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>15 872 355</b>	<b>50 626 011</b>
Skattekostnad	4, 5	3 875 030	6 481 750
<b>Årsresultat</b>		<b>11 997 325</b>	<b>44 144 261</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap	6	0	21 171 177
Overført til/fra annen egenkapital	6	11 997 325	22 973 083
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>11 997 325</b>	<b>44 144 260</b>



Organisasjonsnr: 998 782 767  
SENTRUMSVEIEN 1 VESTBY AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2	74 218 646	59 825 659
Maskiner og anlegg	2	0	0
Sum varige driftsmidler		74 218 646	59 825 659
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		74 218 646	59 825 659
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Varer	1	24 689 556	40 112 783
Sum varer		24 689 556	40 112 783
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		545 008	0
Andre kortsiktige fordringer		141 783	204 902
Konsernfordringer	7	0	70 489
Sum fordringer		686 791	275 391
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		25 723 787	10 581 986
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		25 723 787	10 581 986
Sum omløpsmidler		51 100 133	50 970 159
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>125 318 780</b>	<b>110 795 818</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital  
Innskutt egenkapital



Aksjekapital	6, 8	300 000	300 000
Overkurs	6	7 230 000	7 230 000
Annen innskutt egenkapital	6	-6 000	-6 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>7 524 000</b>	<b>7 524 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	6	34 970 408	22 973 083
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>34 970 408</b>	<b>22 973 083</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>42 494 408</b>	<b>30 497 083</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	4, 5	320 236	114 500
<b>Sum avsetninger for forpliktelseser</b>		<b>320 236</b>	<b>114 500</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Langsiktig konserngjeld	7, 9	71 971 148	17 000 000
Øvrig langsiktig gjeld	9	1 382 000	1 142 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>73 353 148</b>	<b>18 142 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>73 673 384</b>	<b>18 256 500</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld	7	1 553 937	14 932 055
Betalbar skatt	4, 5	3 669 294	6 367 250
Skyldige offentlige avgifter		175 933	0
Kortsiktig konserngjeld	7	3 410 000	25 160 050
Annen kortsiktig gjeld		341 823	15 582 880
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>9 150 987</b>	<b>62 042 235</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>82 824 371</b>	<b>80 298 735</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>125 318 780</b>	<b>110 795 818</b>



Organisasjonsnr: 998 782 767  
SENTRUMSVEIEN 1 VESTBY AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

## Note

### Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for øvrige foretak. Følgende prinsipper er anvendt: Inntektsføring ved salg av varer og tjenester skjer på leveringstidspunktet. Varige driftsmidler balanseføres til anskaffelseskost redusert med avskrivninger etter en lineær avskrivningsplan og reduseres med nedskrivninger til antatt virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående. Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til påregnelig tap. Årsregnskapet er satt opp under forutsetning av fortsatt drift av selskapet. Det bekreftes at denne forutsetning er til stede. For boliger som oppføres for salg foretas det en løpende resultatføring for solgte andeler i takt med ferdigstillelse når ferdigstillelsesgraden minimum utgjør 20%. For disse andeler resultatføres inntekter og kostnader brutto, mens påløpte kostnader for ikke solgte andeler balanseføres som varer. Opptjent inntekt som ikke er betalt, regnskapsføres som kundefordring. Eventuelle estimerte tap på solgte og usolgte prosjekter tapsføres straks tapet vurderes inntruffet. Fullføringsgraden beregnes etter fremdriften på prosjektet, mot budsjetterte kostnader. Ny informasjon etter balansedagen om selskapets finansielle stilling på balansedagen er hensyntatt i årsregnskapet. Hendelser etter balansedagen som ikke påvirker selskapets finansielle stilling på balansedagen, men som vil påvirke selskapets finansielle stilling i fremtiden er opplyst om dersom dette er vesentlig.

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>	
<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
<u>Pantstillelse</u>	<u>Beløp</u>	



Beholdning av egne aksjer                      Antall                      Pålydende                      Andel av aksjek.



BDO AS  
Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vika  
0121 Oslo

## Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Sentrumsveien 1 Vestby AS

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sentrumsveien 1 Vestby AS.

#### Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2023,
- Resultatregnskap 2023
- Kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per 31. desember 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 og kontantstrømmer for regnskapsåret 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.

### Annen informasjon

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjon.

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

### Konklusjon om årsberetningen

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.



## 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 regnskapskikk 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>

BDO AS

Erik Lie  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: YTSX-FQJTW-33FJY-4H0NF-SY6OD-0WV61



## 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."

### Lie, Erik Helge

Partner

På vegne av: BDO AS

Serienummer: no\_bankid:9578-5995-4-155606

IP: 188.95.xxx.xxx

2024-05-20 13:37:15 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: YTSX-FQJTW-33FJY-4H0NF-5Y6OD-0WN61

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>



Årsregnskap for  
**SENTRUMSVEIEN 1 VESTBY AS**  
998782767  
Regnskapsår  
01.01.2023 - 31.12.2023



SENTRUMSVEIEN 1 VESTBY AS  
998 782 767

## Resultatregnskap

	Note	2023	2022
<b>Driftsinntekter</b>			
Salgsinntekt	1	27 737 624	192 236 595
Leieinntekt		760 894	0
Annen driftsinntekt		0	465 000
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>28 498 518</b>	<b>192 701 595</b>
<b>Driftskostnader</b>			
Varekostnad	1	-21 123 806	-120 621 714
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	-44 571	0
Annen driftskostnad	3	10 953 236	-15 259 855
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>-10 215 140</b>	<b>-135 881 569</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>18 283 378</b>	<b>56 820 026</b>
<b>Finansinntekter</b>			
Annen renteinntekt		816 045	1 047 652
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>816 045</b>	<b>1 047 652</b>
<b>Finanskostnader</b>			
Rentekostnad til foretak i samme konsern		-3 221 098	-11 323 991
Annen rentekostnad		-140	-332
Annen finanskostnad		-5 830	4 082 655
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>-3 227 068</b>	<b>-7 241 668</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-2 411 023</b>	<b>-6 194 016</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>15 872 355</b>	<b>50 626 011</b>
Skattekostnad	4, 5	-3 875 030	-6 481 750
<b>Årsresultat</b>		<b>11 997 325</b>	<b>44 144 261</b>
<b>Overføringer</b>			
Overført til/fra annen egenkapital	6	11 997 325	22 973 083
Udekket tap	6	0	21 171 177
<b>Sum overføringer</b>		<b>11 997 325</b>	<b>44 144 261</b>



SENTRUMSVEIEN 1 VESTBY AS  
998 782 767

### Balanse

	Note	31.12.2023	31.12.2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2	74 218 646	59 825 659
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>74 218 646</b>	<b>59 825 659</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>74 218 646</b>	<b>59 825 659</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Varer	1	24 689 556	40 112 783
<b>Sum varer</b>		<b>24 689 556</b>	<b>40 112 783</b>
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		545 008	0
Kortsiktige konsernfordringer	7	0	70 489
Andre kortsiktige fordringer		141 783	204 902
<b>Sum fordringer</b>		<b>686 791</b>	<b>275 391</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		25 723 787	10 581 986
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>25 723 787</b>	<b>10 581 986</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>51 100 133</b>	<b>50 970 159</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>125 318 780</b>	<b>110 795 818</b>



SENTRUMSVEIEN 1 VESTBY AS  
998 782 767

## Balanse

	Note	31.12.2023	31.12.2022
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	6, 8	300 000	300 000
Overkurs	6	7 230 000	7 230 000
Annen innskutt egenkapital	6	-6 000	-6 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>7 524 000</b>	<b>7 524 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	6	34 970 408	22 973 083
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>34 970 408</b>	<b>22 973 083</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>42 494 408</b>	<b>30 497 083</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Avsetning og forpliktelser</b>			
Utsatt skatt	4, 5	320 236	114 500
<b>Sum avsetning for forpliktelser</b>		<b>320 236</b>	<b>114 500</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Langsiktig konserngjeld	7, 9	71 971 148	17 000 000
Øvrig langsiktig gjeld	9	1 382 000	1 142 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>73 353 148</b>	<b>18 142 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld	7	1 553 937	14 932 055
Betalbar skatt	4, 5	3 669 294	6 367 250
Skyldige offentlige avgifter		175 933	0
Kortsiktig konserngjeld	7	3 410 000	25 160 050
Annen kortsiktig gjeld		341 823	15 582 880
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>9 150 987</b>	<b>62 042 235</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>82 824 371</b>	<b>80 298 735</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>125 318 780</b>	<b>110 795 818</b>

Oslo, 29.04.2024

Kjetil Nilsen  
styrets leder

Werner Isaksen  
styremedlem

Halvor Sørbye  
styremedlem

Jøran Nenseth  
styremedlem

Stina Østlund  
daglig leder



SENTRUMSVEIEN 1 VESTBY AS  
998 782 767

## Noter

### Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for øvrige foretak. Følgende prinsipper er anvendt:

Inntektsføring ved salg av varer og tjenester skjer på leveringstidspunktet.

Varige driftsmidler balanseføres til anskaffelseskost redusert med avskrivninger etter en lineær avskrivningsplan og reduseres med nedskrivninger til antatt virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående.

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til påregnelig tap.

Årsregnskapet er satt opp under forutsetning av fortsatt drift av selskapet. Det bekreftes at denne forutsetning er til stede.

For boliger som oppføres for salg foretas det en løpende resultatføring for solgte andeler i takt med ferdigstilling når ferdigstillingsgraden minimum utgjør 20%. For disse andeler resultatføres inntekter og kostnader brutto, mens påløpte kostnader for ikke solgte andeler balanseføres som varer. Opptjent inntekt som ikke er betalt, regnskapsføres som kundefordring. Eventuelle estimerte tap på solgte og usolgte prosjekter tapsføres straks tapet vurderes inntruffet. Fullføringsgraden beregnes etter fremdriften på prosjektet, mot budsjetterte kostnader.

Ny informasjon etter balansedagen om selskapets finansielle stilling på balansedagen er hensyntatt i årsregnskapet. Hendelser etter balansedagen som ikke påvirker selskapets finansielle stilling på balansedagen, men som vil påvirke selskapets finansielle stilling i fremtiden er opplyst om dersom dette er vesentlig.

### Note 1 - Varekostnad

	2023	2022
Inntektsført på igangværende prosjekter	433 865 801	406 389 176
Kostnader på igangværende prosjekter	348 565 355	327 748 984
<b>Netto resultat</b>	<b>85 300 446</b>	<b>78 640 192</b>
Balanseførte tilvirkningskostnader som varer	24 689 556	40 112 783

Summer for inntektsført og kostnader på igangværende prosjekter er akkumulerte tall.



SENTRUMSVEIEN 1 VESTBY AS  
998 782 767

## Note 2 - Varige driftsmidler

(Beløp i hele kroner)	Bygninger	Teknisk installasjon	Tomter	Anlegg under utførelse	S U M
Anskaffelseskost pr 01.01 *)			5 126 138	54 699 521	59 825 659
Tilgang i året	24 849 998	7 158 153	-14 050	-17 556 543	14 437 558
Avgang i året	0	0	0		0
Anskaffelseskost pr 31.12	24 849 998	7 158 153	5 112 088	37 142 978	74 263 217
Akk. Avskrivninger pr 01.01					0
Avskrivninger i året	20 708	23 863			44 571
Akk. avskrivninger pr 31.12	20 708	23 863	0	0	44 571
<b>Bokført verdi pr 31.12</b>	<b>24 829 290</b>	<b>7 134 290</b>	<b>5 112 088</b>	<b>37 142 978</b>	<b>74 218 646</b>
Antall år det avskrives over	100	25			

Valgt lineær avskrivningsplan

\*) Herav balanseførte lånekostnader fast eiendom i hele tusen

Anskaffelseskost pr 01.01:	0
Tilgang:	1 140
Anskaffelseskost pr 31.12:	1 140

## Note 3 - Lønnskostnad, antall ansatte, godtgjørelse og lån til ansatte mv.

Antall årsverk i 2023 var 0.

Det er ikke ytet godtgjørelser til styrets medlemmer. Det foreligger ingen forpliktelser av noen art og det er ikke ytet lån eller stilt sikkerhet for lån til styrets leder.

Samlede lån og sikkerhetsstillelser til fordel for ansatte i selskapet og styremedlemmer utgjør kr. 0

Det foreligger ikke avtaler vedrørende kompensasjon ved fratredelse eller avtaler vedrørende pensjon for styrets leder eller styremedlemmer.

Selskapet er pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Selskapet har etablert en innskuddsbasert pensjonsordning som tilfredsstiller kravene i denne lov.

Kostnadsført honorar for lovpålagt revisjon for året utgjør kr. 26 906 Det er kostnadsført honorar til revisor for andre tjenester med kr. 11 860



SENTRUMSVEIEN 1 VESTBY AS  
998 782 767

## Note 4 - Spesifisering av skatt

<b>Skattekostnad</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Betalbar skatt på alminnelig inntekt	3 669 294	6 367 250
+/- Endringer i utsatt skatt/utsatt skattefordel	205 736	114 500
<b>Skattekostnad</b>	<b>3 875 030</b>	<b>6 481 750</b>
<b>Skattepliktig inntekt</b>		
Resultat før skatt	15 872 355	50 626 011
Permanente forskjeller	1 741 416	6 183
+/- Endring i midlertidige forskjeller	-935 161	8 209 741
- Anvendelse av fremførbart underskudd	0	-29 899 886
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>16 678 609</b>	<b>28 942 049</b>
<b>Betalbar skatt i balansen</b>		
Betalbar skatt på årets resultat	3 669 294	6 367 251
Sum betalbar skatt i balansen	3 669 294	6 367 251

### Mer om skattekostnad

Skatter kostnadsføres når de påløper, det vil si at skattekostnaden knyttet til det regnskapsmessige resultat før skatt. Skattekostnaden består av betalbar skatt (skatt på årets skattepliktige inntekt) og endring i netto utsatt skatt.

## Note 5 - Midlertidige forskjeller - utsatt skatt/skattefordel

Utsatt skatt beregnes med 22% på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført.

<b>Midlertidige forskjeller knyttet til:</b>	<b>01.01.2023</b>	<b>31.12.2023</b>	<b>Endring</b>
Anleggsmidler	880 239	2 051 695	-1 171 456
Omløpsmidler	835 420	360 085	475 335
Gevinst- og tapskonto	-1 195 202	-956 162	-239 040
<b>Netto forskjeller</b>	<b>520 457</b>	<b>1 455 618</b>	<b>-935 161</b>
<b>Sum midlertidige forskjeller som påvirker betalbar skatt</b>	<b>520 457</b>	<b>1 455 618</b>	<b>-935 161</b>
<b>Utsatt skatt 31.12.2023 basert på 22 %</b>	<b>114 500</b>	<b>320 236</b>	<b>-205 736</b>

## Note 6 - Egenkapital

	<b>Selskapskapital</b>	<b>Overkurs</b>	<b>Annen innsk. EK</b>	<b>Opptjent egenkapital</b>	<b>Sum</b>
Egenkapital 31.12.2022	300 000	7 230 000	-6 000	22 973 083	30 497 083
Årsresultat	0	0	0	11 997 325	11 997 325
<b>Egenkapital 31.12.2023</b>	<b>300 000</b>	<b>7 230 000</b>	<b>-6 000</b>	<b>34 970 408</b>	<b>42 494 408</b>

## Note 7 - Annen gjeld og fordring til selskap i samme konsern

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Øvrige kortsiktige fordringer på konsernselskap	0	70 489
Leverandørgjeld til konsernselskap	162 956	22 050
Øvrig kortsiktig gjeld til konsernselskaper	3 410 000	25 160 050
Langsiktig gjeld til konsernselskaper	71 971 148	17 000 000



SENTRUMSVEIEN 1 VESTBY AS  
998 782 767

## Note 8 - Aksjekapital

Aksjeklasse	Antall aksjer	Aksjenes pålydende	Bokført verdi
Ordinære	30	10 000	300 000

  

Aksjonærer	Antall aksjer	Eierandel %	Aksjeklasse
Thongård AS	18	60,00	Ordinære
Hamec AS	6	20,00	Ordinære
Wessel Eiendom AS	6	20,00	Ordinære
<b>Totalt antall aksjer</b>	<b>30</b>	<b>100</b>	

### Mer om aksjer og aksjonærer

Thongård AS er pr. 31.12.2023 et 100% eiet datterselskap av Thon Holding AS, org. nr. 938 050 287. Dette selskapet utarbeider konsernregnskap for Thon Holding konsernet. Forretningsadressen er: Stenersgt. 2, Postboks 489 Sentrum, 0105 Oslo. Ved henvendelse til selskapet vil man få utlevert konsernregnskap.

## Note 9 - Annen langsiktig gjeld

Øvrig kortsiktig gjeld til minoritets-aksjonærer	2023	2022
Hamec AS	571 000	571 000
Wessel Eiendom AS	571 000	571 000
	<b>1 142 000</b>	<b>1 142 000</b>

  

Langsiktig gjeld til konsernselskaper	71 971 148	17 000 000
---------------------------------------	------------	------------



SENTRUMSVEIEN 1 VESTBY AS  
998 782 767

## Kontantstrømoppstilling

	2023	2022
<b>Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter</b>		
Resultat før skattekostnad	15 872 355	50 626 011
- Periodens betalte skatt	6 367 250	0
+ Ordinære avskrivninger	44 571	0
+/- Endring i varelager	15 423 227	-4 169 622
+/- Endring i kundefordringer	-545 008	215 013 999
+/- Endring i leverandørgjeld	-13 378 117	-15 393 358
+/- Endring i andre tidsavgrensningsposter	-36 681 567	4 092 948
= Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	-25 631 789	250 169 978
<b>Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter</b>		
- Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	14 437 558	18 202 014
= Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-14 437 558	-18 202 014
<b>Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter</b>		
- Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld	-55 211 148	236 000 000
= Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	55 211 148	-236 000 000
= Netto endring i kontanter mv	15 141 801	-4 032 036
+ Beholdning av kontanter ved årets begynnelse	10 581 986	0
= Kontantbeholdning ved årets utgang	25 723 787	-4 032 036
<b>Kontantbeholdning mv framkommer slik:</b>		
Kontanter og bankinnskudd ved årets utgang	25 723 787	10 581 986
= Beholdning av kontanter mv ved årets utgang	25 723 787	10 581 986



## Årsberetning

### Virksomhetens art og hvor den drives

Sentrumsveien 1 Vestby AS er engasjert i forvaltning av fast eiendom. Selskapets virksomhet er rettet mot det norske markedet og hovedkontoret er i Oslo.

### Fortsatt drift

Årsregnskapet for 2023 for Sentrumsveien 1 Vestby AS er utarbeidet under forutsetning av fortsatt drift av selskapet. Forutsetningen bygger på oppnådde resultater og en forventning om at en usikker markedssituasjon er forbigående.

Det er ikke inntrådt forhold etter regnskapsårets utgang som er av betydning for bedømmelsen av selskapets stilling og resultat.

Selskapets driftsinntekter i 2023 utgjorde kr. 28 498 518 sammenlignet med kr. 192 701 595 i 2022.

Selskapets resultat før skatt i 2023 utgjorde kr. 15 872 355 , mot kr. 50 626 011 i 2022. Resultatnedgangen skyldes hovedsaklig reduserte inntekter til boligsalg da de fleste leilighetene nå er solgt. Kostnadene er også mye lavere siden boligene er bygget og selskapet nå er over i en driftsfase.

Kontantstrøm tilført fra årets virksomhet utgjorde i 2023 kr. -25 631 789, mot kr. 250 169 977 i 2022, og selskapets investeringer i varige driftsmidler utgjorde kr. 14 437 558 i 2023, mot kr. 18 202 014 i 2022.

### Finansielle forhold

Pr. 31.12.2023 utgjorde selskapets bokførte egenkapital kr. 42 494 408 det vil si en egenkapitalandel på 33,91 %.

#### Markedsrisiko

Selskapets markedsrisiko dreier seg primært om resultateffekten ved renteendringer, og for å redusere denne legger selskapet vekt på å ha en balansert renteprofil.

#### Kreditrisiko

Risiko for at motparter ikke har økonomisk evne til å oppfylle sine forpliktelser anses som lav, da det historisk sett har vært lite tap på fordringer. Det er ikke inngått avtaler om motregning for å minimere kreditrisikoen i selskapet.

#### Likviditetsrisiko

Likviditetsrisikoen for selskapet er knyttet til refinansiering av gjeld, og reduseres ved at ulike finansieringskilder anvendes, samt at selskapets likviditetsreserve innenfor de neste 12 måneder balanseres i forhold til refinansieringsbehovet.

### Arbeidsmiljø

Selskapet hadde i løpet av året ingen ansatte



## Likestilling, diskriminering og åpenhetsloven

Virksomheten tilstreber likestilling på alle områder som bl.a. etnisitet, religion, livssyn, kjønn og funksjonsnedsettelse. Det er ikke avdekket direkte eller indirekte forskjellsbehandling av noen art. Styret anser derfor at den faktiske tilstanden på dette området er tilfredsstillende.

Selskapets styre består av 4 menn og 0 kvinner. Selskapet har tegnet forsikring for styrets medlemmer og daglig leder for deres mulige ansvar overfor foretaket og tredjepersoner.

Redegjørelse for aktsomhetsvurderingene knyttet til Åpenhetslover blir offentliggjort på hjemmesiden til konsernet som selskapet er en del av, se [www.olavthon.no](http://www.olavthon.no). Redegjørelsen er under arbeid, og vil publiseres innen lovens frist.

## Ytre miljø

Selskapets virksomhet forurenses i liten grad det ytre miljø. Selskapets miljøpolicy tilsier imidlertid at miljøarbeidet skal være en naturlig og integrert del av virksomheten. Det legges derfor vekt på miljømessige tiltak både i forbindelse med egen eiendomsvirksomhet og leietakernes bruk av eiendommen. Eksempler på miljøtiltak er programmer for lavere energiforbruk og miljømessig avfallshåndtering.

Styret anser at selskapets virksomhet ikke forurenses det ytre miljø av noen betydning.

## Fremtidsutsikter

Ved avleggelsen av regnskapet er det forventninger om svakere vekst i norsk økonomi fremover. Til tross for dette er arbeidsledigheten lav, og lønnsveksten relativt høy. Prisveksten har avtatt noe, men er fortsatt vesentlig høyere enn Norges Banks inflasjonsmål.

For å dempe den økende inflasjonen har Norges Bank de siste to årene økt styringsrenten fra 0 % til 4,50 %, og signaliserer at renten trolig blir holdt på dette nivået en god stund fremover. Stor geopolitisk usikkerhet, vedvarende høy inflasjon, svak kronkurs og et høyt rentenivå bidrar til usikkerhet om den økonomiske utviklingen både i Norge og globalt i tiden fremover.

På tross av økt usikkerhet forventes det at selskapet vil kunne ha en fortsatt tilfredsstillende resultatutvikling i tidne fremover. Dette skyldes selskapets leietakersammensetning og forventning om en forbigående usikker markedssituasjon.

Oslo, den 29.04.2024

## I styret for SENTRUMSVEIEN 1 VESTBY AS

Kjetil Nilsen	Werner Isaksen	Halvor Sørbye
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem
Jøran Nenseth	Stina Østlund	
Styremedlem	Daglig leder	

**SIGNATURES****ALLEKIRJOITUKSET****UNDERSKRIFTER****SIGNATURER****UNDERSKRIFTER**

This documents contains 11 pages before this page  
Dokumentet inneholder 11 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 11 sivua ennen tätä sivua  
Dette dokument indeholder 11 sider før denne side

Detta dokument innehåller 11 sidor före denna sida

**Halvor Sørbye**

5ae5e624-5c0d-41a2-8154-890318dd3808 - 2024-05-03 14:28:09 UTC +03:00  
BankID - 5f084c76-7210-4e4e-9d40-9408f6bb4d81 - NO

**Jøran Nenseth**

4ff69bad-1c43-4904-943b-cd85d2d43279 - 2024-05-03 14:39:33 UTC +03:00  
BankID - 91f16127-3ce1-471f-a3bc-5e1ff634ee0d - NO

**Werner Isaksen**

e206d33b-4e63-4951-9ee0-15c37e358756 - 2024-05-03 18:07:00 UTC +03:00  
BankID - f984e978-eee8-4990-a496-f04945739f56 - NO

**Kjetil Nilsen**

044aa072-e8cf-45c2-991e-66db664a948e - 2024-05-03 20:20:50 UTC +03:00  
BankID - 159f0a1e-510a-4473-8880-bdd685bf9514 - NO

**Stina Østlund Edvardsen**

fbdfed50-0f9e-4d52-ae65-20e70f35d9bd - 2024-05-10 09:41:33 UTC +03:00  
BankID - a747f3ee-45f3-46c0-bb29-e8657690b071 - NO

authority to sign  
representative  
custodial

asemavaltuus  
nimenkirjoitusoikeus  
huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt  
firmateckningsrätt  
förvaltare

autoritet til å signere  
representant  
foresatte/verge

myndighed til at underskrive  
repræsentant  
frihedsberøvende

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet  
<https://sign.visma.net/nb/document-check/0f08f9a7-eeef-4878-b71b-916e225b7ef2>

 **visma sign**  
www.vismasign.com