



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 989 288 644
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: KNAPSTAD VESTRE AS
Forretningsadresse: Hjalmar Wessels vei 10
1721 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: Ove Roger Skår
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 11.06.2024

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, 10.07.2025



Resultatregnskap

| Beløp i: NOK | Note | 2023 | 2022 |
|---|------|--------------------|--------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Inntekt boligprosjekter | 1, 2 | 125 356 311 | 128 501 000 |
| Leieinntekter | 1 | 221 250 | |
| Sum inntekter | | 125 577 561 | 128 501 000 |
| Kostnader | | | |
| Kostnad boligprosjekter | 2, 8 | 108 171 610 | 116 056 691 |
| Annen driftskostnad | 3, 8 | 1 049 887 | 665 189 |
| Sum kostnader | | 109 221 497 | 116 721 880 |
| Driftsresultat | | 16 356 064 | 11 779 120 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Renteinntekt fra foretak i samme konsern | | 296 567 | 121 258 |
| Annen renteinntekt | | 296 698 | 29 109 |
| Sum finansinntekter | | 593 265 | 150 367 |
| Rentekostnad til foretak i samme konsern | | 1 463 857 | 241 692 |
| Annen rentekostnad | | 4 264 851 | 2 205 283 |
| Sum finanskostnader | | 5 728 708 | 2 446 975 |
| Netto finans | | -5 135 442 | -2 296 608 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | 11 220 621 | 9 482 512 |
| Skattekostnad på resultat | 4 | 2 475 036 | 2 086 153 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | 8 745 585 | 7 396 359 |
| Årsresultat | | 8 745 585 | 7 396 359 |
| Årsresultat etter minoritetsinteresser | | 8 745 585 | 7 396 359 |
| Totalresultat | | 8 745 585 | 7 396 359 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Ordinært utbytte | 5 | 10 000 000 | 6 000 000 |



Resultatregnskap

| Beløp i: NOK | Note | 2023 | 2022 |
|--|-------------|------------------|------------------|
| Avgitt konsernbidrag | 5 | 1 139 134 | |
| Avsatt til annen egenkapital | 5 | -2 393 549 | 1 396 359 |
| Sum overføringer og disponeringer | | 8 745 585 | 7 396 359 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2023 | 2022 |
|--|------|-------------------|--------------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Lån til foretak i samme konsern | 6 | 5 045 752 | 4 752 685 |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 5 045 752 | 4 752 685 |
| Sum anleggsmidler | | 5 045 752 | 4 752 685 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Sum varer | 2, 7 | 42 307 448 | 73 770 193 |
| Fordringer | | | |
| Kundefordringer | 7 | 134 617 | 128 501 000 |
| Sum fordringer | | 134 617 | 128 501 000 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd | | 18 640 545 | 356 501 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 18 640 545 | 356 501 |
| Sum omløpsmidler | | 61 082 611 | 202 627 694 |
| SUM EIENDELER | | 66 128 363 | 207 380 379 |
| BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Aksjekapital | 5 | 100 000 | 100 000 |
| Overkurs | 5 | 38 433 | 38 433 |
| Annen innskutt egenkapital | 5 | 2 327 321 | 2 327 321 |
| Sum innskutt egenkapital | | 2 465 754 | 2 465 754 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2023 | 2022 |
|--|------|-------------------|--------------------|
| Opptjent egenkapital | | | |
| Annen egenkapital | 5 | 12 231 499 | 14 625 048 |
| Sum opptjent egenkapital | | 12 231 499 | 14 625 048 |
| Sum egenkapital | | 14 697 253 | 17 090 802 |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Utsatt skatt | 4 | 778 135 | 2 864 288 |
| Sum avsetninger for forpliktelser | | 778 135 | 2 864 288 |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 7 | | 10 000 000 |
| Langsiktig konserngjeld | 6 | 26 139 415 | 24 109 102 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 26 139 415 | 34 109 102 |
| Sum langsiktig gjeld | | 26 917 550 | 36 973 390 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 7 | | 92 455 695 |
| Leverandørgjeld | 6 | 8 810 999 | 39 926 189 |
| Betalbar skatt | 4 | 4 239 895 | |
| Utbytte | 5 | 10 000 000 | 6 000 000 |
| Kortsiktig konserngjeld | 6 | 1 460 428 | |
| Annen kortsiktig gjeld | 2 | 2 238 | 14 934 303 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 24 513 560 | 153 316 187 |
| Sum gjeld | | 51 431 110 | 190 289 577 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 66 128 363 | 207 380 379 |



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 588513

Enheten

Organisasjonsnummer: 989 288 644
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: KNAPSTAD VESTRE AS
Forretningsadresse: Klokkergårdveien 16
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: Ove Roger Skår
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 11.06.2024

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, 06.07.2024



Organisasjonsnr: 989 288 644
KNAPSTAD VESTRE AS

RESULTATREGNSKAP

| Beløp i: NOK | Note | 2023 | 2022 |
|---|------|--------------------|--------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Inntekt boligprosjekter | 1, 2 | 125 356 311 | 128 501 000 |
| Leieinntekter | 1 | 221 250 | |
| Sum inntekter | | 125 577 561 | 128 501 000 |
| Kostnader | | | |
| Kostnad boligprosjekter | 2, 8 | 108 171 610 | 116 056 691 |
| Annen driftskostnad | 3, 8 | 1 049 887 | 665 189 |
| Sum kostnader | | 109 221 497 | 116 721 880 |
| Driftsresultat | | 16 356 064 | 11 779 120 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Renteinntekt fra foretak i samme konsern | | 296 567 | 121 258 |
| Annen renteinntekt | | 296 698 | 29 109 |
| Sum finansinntekter | | 593 265 | 150 367 |
| Rentekostnad til foretak i samme konsern | | 1 463 857 | 241 692 |
| Annen rentekostnad | | 4 264 851 | 2 205 283 |
| Sum finanskostnader | | 5 728 708 | 2 446 975 |
| Netto finans | | -5 135 442 | -2 296 608 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | | |
| Skattekostnad på resultat | 4 | 2 475 036 | 2 086 153 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | 8 745 585 | 7 396 359 |
| Årsresultat | | 8 745 585 | 7 396 359 |
| Årsresultat etter minoritetsinteresser | | 8 745 585 | 7 396 359 |
| Totalresultat | | 8 745 585 | 7 396 359 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Ordinært utbytte | 5 | 10 000 000 | 6 000 000 |
| Avgitt konsernbidrag | 5 | 1 139 134 | |
| Avsatt til annen egenkapital | 5 | -2 393 549 | 1 396 359 |
| Sum overføringer og disponeringer | | 8 745 585 | 7 396 359 |



| | | | |
|--|---|-------------------|--------------------|
| Utsatt skatt | 4 | 778 135 | 2 864 288 |
| Sum avsetninger for forpliktelseser | | 778 135 | 2 864 288 |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til | | | |
| kredittinstitusjoner | 7 | | 10 000 000 |
| Langsiktig konserngjeld | 6 | 26 139 415 | 24 109 102 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 26 139 415 | 34 109 102 |
| Sum langsiktig gjeld | | 26 917 550 | 36 973 390 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til | | | |
| kredittinstitusjoner | 7 | | 92 455 695 |
| Leverandørgjeld | 6 | 8 810 999 | 39 926 189 |
| Betalbar skatt | 4 | 4 239 895 | |
| Utbytte | 5 | 10 000 000 | 6 000 000 |
| Kortsiktig konserngjeld | 6 | 1 460 428 | |
| Annen kortsiktig gjeld | 2 | 2 238 | 14 934 303 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 24 513 560 | 153 316 187 |
| Sum gjeld | | 51 431 110 | 190 289 577 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 66 128 363 | 207 380 379 |



Organisasjonsnr: 989 288 644
KNAPSTAD VESTRE AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

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 Knapstad Vestre AS

Resultatregnskap
Balanse
Noter
Kontantstrømanalyse
Årsberetning
Revisjonsberetning

Org.nr.: 989 288 644



RESULTATREGNSKAP

KNAPSTAD VESTRE AS

| DRIFTSINNETEKTER OG DRIFTSKOSTNADER | Note | 2023 | 2022 |
|--|------|--------------------|--------------------|
| Inntekt boligprosjekter | 1, 2 | 125 356 311 | 128 501 000 |
| Leieinntekter | 1 | 221 250 | 0 |
| Sum driftsinntekter | | 125 577 561 | 128 501 000 |
| Kostnad boligprosjekter | 2, 8 | 108 171 610 | 116 056 691 |
| Annen driftskostnad | 3, 8 | 1 049 887 | 665 189 |
| Sum driftskostnader | | 109 221 497 | 116 721 880 |
| Driftsresultat | | 16 356 064 | 11 779 120 |
| FINANSINNETEKTER OG FINANSKOSTNADER | | | |
| Renteinntekt fra foretak i samme konsern | | 296 567 | 121 258 |
| Annen renteinntekt | | 296 698 | 29 109 |
| Rentekostnad til foretak i samme konsern | | 1 463 857 | 241 692 |
| Annen rentekostnad | | 4 264 851 | 2 205 283 |
| Resultat av finansposter | | -5 135 442 | -2 296 608 |
| Resultat før skattekostnad | | 11 220 621 | 9 482 512 |
| Skattekostnad på resultat | 4 | 2 475 036 | 2 086 153 |
| Årsresultat | | 8 745 585 | 7 396 359 |
| OVERFØRINGER | | | |
| Avsatt til utbytte | 5 | 10 000 000 | 6 000 000 |
| Avsatt konsernbidrag | 5 | 1 139 134 | 0 |
| Avsatt til annen egenkapital | 5 | -2 393 549 | 1 396 359 |
| Sum overføringer | | 8 745 585 | 7 396 359 |



BALANSE

KNAPSTAD VESTRE AS

| EIENDELER | Note | 2023 | 2022 |
|--------------------------------------|------|-------------------|--------------------|
| ANLEGGSMIDLER | | | |
| FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER | | | |
| Lån til foretak i samme konsern | 6 | 5 045 752 | 4 752 685 |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 5 045 752 | 4 752 685 |
| Sum anleggsmidler | | 5 045 752 | 4 752 685 |
| OMLØPSMIDLER | | | |
| Varer - prosjekter i egenregi | 2, 7 | 42 307 448 | 73 770 193 |
| FORDRINGER | | | |
| Kundefordringer | 7 | 134 617 | 128 501 000 |
| Sum fordringer | | 134 617 | 128 501 000 |
| Bankinnskudd | | 18 640 545 | 356 501 |
| Sum omløpsmidler | | 61 082 611 | 202 627 694 |
| Sum eiendeler | | 66 128 363 | 207 380 379 |



BALANSE

KNAPSTAD VESTRE AS

| EGENKAPITAL OG GJELD | Note | 2023 | 2022 |
|--|------|-----------------------------|------------------------------|
| EGENKAPITAL | | | |
| INNSKUTT EGENKAPITAL | | | |
| Aksjekapital | 5 | 100 000 | 100 000 |
| Overkurs | 5 | 38 433 | 38 433 |
| Annen innskutt egenkapital | 5 | 2 327 321 | 2 327 321 |
| Sum innskutt egenkapital | | 2 465 754 | 2 465 754 |
| OPPTJENT EGENKAPITAL | | | |
| Annen egenkapital | 5 | 12 231 499 | 14 625 048 |
| Sum opptjent egenkapital | | 12 231 499 | 14 625 048 |
| Sum egenkapital | | 14 697 253 | 17 090 802 |
| GJELD | | | |
| AVSETNING FOR FORPLIKTELSER | | | |
| Utsatt skatt | 4 | 778 135 | 2 864 288 |
| Sum avsetning for forpliktelser | | 778 135 | 2 864 288 |
| ANNEN LANGSIKTIG GJELD | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 7 | 0 | 10 000 000 |
| Langsiktig konserngjeld | 6 | 26 139 415 | 24 109 102 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 26 139 415 | 34 109 102 |
| KORTSIKTIG GJELD | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 7 | 0 | 92 455 695 |
| Leverandørgjeld | 6 | 8 810 999 | 39 926 189 |
| Betalbar skatt | 4 | 4 239 895 | 0 |
| Utbytte | 5 | 10 000 000 | 6 000 000 |
| Konserngjeld | 6 | 1 460 428 | 0 |
| Annen kortsiktig gjeld | 2 | 2 238 | 14 934 303 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 24 513 560 | 153 316 187 |
| Sum gjeld | | 51 431 110 | 190 289 577 |
| Sum egenkapital og gjeld | | 66 128 363 | 207 380 379 |



BALANSE

KNAPSTAD VESTRE AS
Sarpsborg, 11.06.2024
Styret i Knapstad Vestre AS

Ove Roger Skår
Styreleder

Richard Gisle Eidissen
Styremedlem

Skule Reiersen
Styremedlem

Jan Erling Grav
Styremedlem

Morten André Bergerud-Karlsen
Styremedlem

Sigurd Stokke
Styremedlem

John Fredrik Martinsen
Styremedlem

Kjell Gunnar Bukholm
Daglig leder



Noter til regnskapet for 2023 Knapstad Vestre AS

Regnskapsprinsipper

I årsregnskapet er alle poster verdsatt og periodisert i overensstemmelse med regnskapslovens bestemmelser og reglene som følger av god regnskapsskikk.

Klassifisering

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk, samt fordringer med forfall mer enn ett år etter balansedagen er medtatt som anleggsmidler. Øvrige eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Gjeld som forfaller senere enn ett år etter regnskapsperiodens utløp er oppført som langsiktig gjeld.

Fordringer

Fordringene er oppført i balansen med fordringens pålydende. Det er ikke fordringer som forfaller senere enn ett år etter regnskapsårets slutt.

Varelager og prosjekter i egenregi

Egenregiprojekter gjelder hovedsakelig utvikling og oppføring av leiligheter og boliger for salg. Ervervede tomteområder og prosjekter i egenregi vurderes som tilvirkning for lager inntil det foreligger kontrakter om salg av prosjektet. Vurderingsreglene for varelager følges og balanseført verdi er vurdert til full tilvirkningskost. Når mer enn 50% av prosjektet er solgt, klassifiseres egenregiprojekter etter standarden for anleggskontrakter. I samsvar med standarden blir inntekten (med tilhørende kostnad) innregnet i forhold til fullføringsgrad og gjennomført salg. Uсолgte borettigheter i borettslag inngår i varelageret med kostpris.

Anleggskontrakter

Når en vesentlig andel av egenregiprojektene er solgt klassifiseres egenregiprojektene etter standarden for anleggskontrakter. I samsvar med standarden blir inntekten (med tilhørende kostnad) innregnet i forhold til fullføringsgrad og gjennomført salg. Arbeid under utførelse knyttet til fastpriskontrakter med lang tilvirkningstid vurderes til medgåtte prosjektkostnader med tillegg av dekningsbidrag basert på fullføringsgraden (løpende avregnings metode). Fullførelsesgraden beregnes normalt som påløpte kostnader i prosent av forventet totalkostnad. Totalkostnaden revideres løpende. For prosjekter som antas å gi tap, kostnadsføres hele det beregnede tapet umiddelbart.

Skattekostnad og utsatt skatt

Skatter kostnadsføres når de påløper, det vil si at skattekostnaden er knyttet til det regnskapsmessige resultat før skatter. Skattekostnaden består av betalbar skatt (skatt på årets skattepliktige inntekt) og endring i netto utsatt skatt. Utsatt skatt i balansen beregnes på grunnlag av midlertidige forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier. Årsaken til at utsatt skatt oppstår er ulik periodisering av det regnskapsmessige og skattemessige resultat.

Driftsinntekter og kostnader

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.

Kontantstrøm

Kontantstrømanalysen er satt opp i henhold til den indirekte metoden og viser kontantstrøm fra henholdsvis operasjonelle-, investerings- og finansieringsaktiviteter og forklarer periodens endring i likvide midler.

Betingede forpliktelser og eiendeler

Betingede forpliktelser er ikke regnskapsført i årsregnskapet. Det er opplyst om vesentlige betingede forpliktelser med unntak av betingede forpliktelser hvor sannsynligheten for forpliktelsen er lav. En betinget eiendel er ikke regnskapsført i årsregnskapet, men opplyst om dersom det er sannsynlig at en fordel vil tilflyte konsernet.

Hendelser etter balansedagen

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.



Noter til regnskapet for 2023 Knapstad Vestre AS

Note 1 Salgsinntekter - virksomhetsområder

Hele selskapets driftsinntekt er knyttet til entreprenørvirksomheten, som foregår i Norge.

| | 2023 | 2022 |
|------------------------|--------------------|--------------------|
| Pr. virksomhetsområde: | | |
| Salg til boligformål | 125 356 311 | 128 501 000 |
| Leieinntekter | 221 250 | 0 |
| Sum | 125 577 561 | 128 501 000 |

Note 2 Anleggskontrakter og varelager

| | 2023 | 2022 |
|-----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Tomtebank | 8 481 783 | 8 481 783 |
| Knapstad Vestre B5 Byggetrinn III | 27 593 550 | 57 385 383 |
| Knapstadhagen - tomt | 810 000 | 7 627 500 |
| Knapstad B2 og kvartalslekeplass | 472 115 | 275 527 |
| Kost næringsseksjon | 4 950 000 | |
| Sum varelager pr. 31.12. | 42 307 448 | 73 770 193 |

| | 2023 | 2022 |
|--|----------|-------------------|
| Inntektsført på igangværende prosjekter (akk. tall) | 0 | 128 421 000 |
| Kostnader knyttet til opptjent inntekt/tapsavsetninger (akk. tall) | 0 | 115 921 000 |
| Netto resultatført på igangværende prosjekter | 0 | 12 500 000 |

| | | |
|---|---|-------------|
| Estimert gjenværende produksjon på tapsprosjekter | 0 | 0 |
| Opptjente ikke fakturerte inntekter på igangværende anleggskontrakter inkludert i kundefordringer | 0 | 128 421 000 |
| Forskuddsfakturerte inntekter på igangværende anleggskontrakter | 0 | 14 833 000 |

Note 3 Lønn, ansatte og lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer

Selskapet har ingen ansatte. Det er ikke utbetalt lønn eller styrehonorar i 2023. Tjenester er fakturert med kr 87 500 fra søsterselskap inkl. mva.

Note 4 Skattekostnad

| Årets skattekostnad fordeler seg på: | 2023 | 2022 |
|--|------------------|------------------|
| Betalbar skatt | 4 239 895 | 0 |
| Skatteeffekt av konsernbidrag | 321 294 | 0 |
| Endring i utsatt skatt/utsatt skattefordel | -2 086 152 | 2 086 153 |
| Sum skattekostnad | 2 475 036 | 2 086 153 |

| | | |
|---|-----------------|------------------|
| Utsatt skatt/utsatt skattefordel | 31.12.23 | 31.12.22 |
| Netto grunnlag | 3 536 978 | 13 019 489 |
| Beregnet utsatt skatt/skattefordel 22% | 778 135 | 2 864 288 |
| Utsatt skatt/skattefordel i regnskapet | 778 135 | 2 864 288 |



Noter til regnskapet for 2023 Knapstad Vestre AS

| Note 5 | Egenkapital | | | | Sum |
|-----------------------------------|-------------------|---------------|----------------------|----------------------|-------------------|
| | Aksje- kapital | Overkurs | Innskutt annen EK | Annen egenkapital | |
| Egenkapital pr. 31.12.2022 | 100 000 | 38 433 | 2 327 321 | 14 625 048 | 17 090 802 |
| Årets resultat | | | | 8 745 585 | 8 745 585 |
| Gitt konsernbidrag | | | | -1 139 134 | -1 139 134 |
| Avsatt utbytte | | | | -10 000 000 | -10 000 000 |
| Egenkapital pr. 31.12.2023 | 100 000 | 38 433 | 2 327 321 | 12 231 499 | 14 697 253 |

Note 6 Konsern

Aksjene eies av Ove Skår Gruppen AS med 100 % og selskapet inngår i konsolideringen. Morselskapet har forretningskontor i Sarpsborg.

| | 2023 | 2022 |
|---|------------|------------|
| Langsiktig fordring til Knapstad Næring AS | 3 904 786 | 3 675 439 |
| Langsiktig fordring til Knapstad Næring II AS | 1 140 966 | 1 077 246 |
| Leverandørgjeld til Ove Skår AS | 8 682 739 | 39 571 206 |
| Langsiktig konserngjeld til Ove Skår Gruppen AS | 26 139 415 | 24 109 102 |
| Kortsiktig konserngjeld til Knapstad Næring II AS | 1 460 428 | 0 |

Note 7 Langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner, pantstillelser og garantier

| Bokført gjeld som er sikret ved pant ol.: | 2023 | 2022 |
|--|------|------------|
| Byggelån (kreditt kr 190 mill) | 0 | 92 455 695 |
| Langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner | 0 | 10 000 000 |
| Herav forfall senere enn 5 år fra balansetidspunktet | 0 | 0 |

Bokført verdi av eiendeler stilt som sikkerhet for bokført gjeld:

| | | |
|---|------------|-------------|
| Varelager - prosjekter i egenregi (inkl. fast eiendom) | 42 307 448 | 73 770 193 |
| Kundefordringer - opptjente ikke fakturerte/avregnede inntekter | 134 617 | 128 421 000 |

Gjelden er for øvrig sikret ved selvskyldnerkausjon med kr 35 mill som er avgitt av morselskapet Ove Skår Gruppen AS.

| | | |
|---------------------------------------|------------|------------|
| Garantiansvar (løpende bankgarantier) | 12 440 000 | 19 740 920 |
|---------------------------------------|------------|------------|

Note 8 Transaksjoner med nærstående

| | 2023 | 2022 |
|---|------------|-------------|
| Kjøp av daglig ledelse, regnskap og økonomioppfølging | 87 500 | 110 000 |
| Kjøp av entreprenørtjenester | 72 083 886 | 149 888 552 |

Kjøpte entreprenørtjenester er med i prosjektvurderingen/varelager pr. 31.12.2023.



Kontantstrømoppstilling

Knapstad Vestre AS

| | 2023 | 2022 |
|---|---------------------|---------------------|
| Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter | | |
| Resultat før skattekostnad | 11 220 621 | 9 482 512 |
| Endring i varelager | 31 462 745 | -36 034 304 |
| Endring i kundefordringer/forskudd fra kunder | 113 533 382 | -119 314 000 |
| Endring i vareleverandørgjeld | -31 115 190 | 21 226 549 |
| Endring i andre tidsavgrensingsposter | -99 065 | 58 850 |
| Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter | 125 002 493 | -124 580 393 |
| Kontantstrøm fra investeringsaktiviteter | | |
| Innbetalinger på lånefordring konsern (korts./langs.) | 0 | 760 982 |
| Utbetalinger på andre lånefordringer (korts./langs.) | -293 067 | -710 761 |
| Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter | -293 067 | 50 221 |
| Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter | | |
| Netto innbetaling byggelån | 0 | 92 455 695 |
| Netto utbetaling kassekreditt | -92 455 695 | 0 |
| Innbetalinger gjeld konsernselskaper | 2 030 313 | 24 109 102 |
| Utbetalinger ved nedbetaling av annen gjeld (korts./langs.) | -10 000 000 | 0 |
| Utbetalinger av utbytte | -6 000 000 | 0 |
| Netto kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter | -106 425 382 | 116 564 797 |
| Netto kontantstrøm for perioden | 18 284 044 | -7 965 375 |
| Effekt av valutakursendringer på kontanter og kontantekvivalenter | 0 | 0 |
| Kontanter og kontantekvivalenter ved periodens begynnelse | 356 501 | 8 321 876 |
| Kontanter og kontantekvivalenter ved periodens slutt | 18 640 545 | 356 501 |
| | | |
| Denne består av: | | |
| Bankinnskudd m.v. | 18 640 545 | 356 501 |



Knapstad Vestre AS



2023

Årsberetning



ÅRSBERETNING 2023

Knapstad Vestre AS

Virksomhetens art og hvor den drives

Selskapets formål er eiendomsutvikling, næringsutvikling, entreprenørvirksomhet og relaterte virksomhetsområder. Selskapets kontoradresse er i Sarpsborg kommune.

Selskapet har kjøpt en tomt på 67,5 daa på Knapstad i Indre Østfold kommune (tidligere Hobøl kommune). Eiendommen er ferdig regulert for å kunne bygge om lag 300 boenheter og noe næring. Eiendommen er utviklet i flere etapper. Pr. 31.12.2023 er det bygd 156 leiligheter fordelt på 3 byggetrinn. Bjørneveien BRL 1 med 36 leiligheter, Bjørneveien 2 BRL med 36 leiligheter og sameiet Knapstadhagen med 80 leiligheter. Det er også næringsarealer i alle byggetrinnene. Gjenstående eiendom er B2A, B2B, B2C og B3 i reguleringsplanen. Eiendom B3 er avsatt til ca. 80 boligenheter. B2A, B2B og B2C er rammesøkt og godkjent for 21 rekkehus og tre punkthus med til sammen 39 leiligheter.



Rettvisende oversikt over utvikling og resultat

Knapstad Vestre AS hadde driftsinntekter på 125,6 MNOK i 2023, mot 128,5 MNOK i 2022. Driftsresultatet ble 16,4 MNOK, mens resultatet før skatt ble 11,2 MNOK. Tilsvarende for 2022 var 11,8 MNOK og 9,5 MNOK. Resultat etter skatt utgjør 8,7 MNOK mot kr. 7,4 MNOK i 2022.

Samlet kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter var 125 MNOK. Driftsresultatet for selskapet var på 16,4 MNOK. Størsteparten av kontantstrømmen kommer fra endringer i kundefordringer. Anleggskontrakt er ferdigstilt og prosjektet er ferdig bygd. De fleste leilighetene er solgt ved årsskiftet og oppgjør mottatt. Ytterligere spesifikasjon av årsak og endringer kommer frem av kontantstrømoppstillingen.

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansiell stilling og resultat.

Forsknings- og utviklingsaktiviteter



Selskapet har for tiden ingen pågående forsknings- eller utviklingsaktiviteter.

Finansiell risiko

Markedsrisiko

Selskapet er lite eksponert i forhold til endring i valutakurser da kjøpskontrakter og kontrakter i forbindelse med utbyggingen kun inngås i norske kroner.

I forhold til endringer i rentenivået er selskapet eksponert gjennom lån fra morselskapet Ove Skår Gruppen AS. Samlet langsiktig lån utgjorde 26,1 MNOK pr. 31.12.2023.

Kreditrisiko

Selskapet overleverer leiligheter til kjøpere etter at betaling er dokumentert. Risikoen ligger derfor i at kjøper ikke klarer å innfri sine forpliktelser og at selskapet må selge leiligheter på nytt. Det er 9 leiligheter usolgt pr. 31.12.2023. Kreditrisikoen anses derfor som lav. Risikoen er lav for at motparter ikke har evne eller vilje til å oppfylle sine forpliktelser.

Det forelår ikke noen kreditrisiko på balansedagen.

Likviditetsrisiko

Likviditeten i selskapet har vært som planlagt gjennom året. Selskapet har nedbetalt byggelånet og langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner. Har fortsatt langsiktig konserngjeld ved et lån til morselskapet Ove Skår Gruppen AS på kr. 26,1 MNOK.

Annen risiko

Styret i selskapet har ikke inngått avtale om styreansvarsforsikring.

Salg av leiligheter

Ved utgangen av 2023 var alle leiligheter i prosjektet ferdigstilt og 71 av 80 leiligheter i siste byggetrinn solgt.



Fortsatt drift



I samsvar med regnskapslovens § 3-3 bekreftes det at forutsetningen om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelsen av regnskapet.

Arbeidsmiljø/likestilling

Selskapet har ingen ansatte. Styret består av 7 menn. Ut fra en vurdering av antall ansatte og stillingskategorier, har styret ikke funnet det nødvendig å iverksette spesielle tiltak med hensyn til likestilling.

Ytre miljø

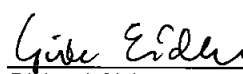
Etter styrets oppfatning driver ikke bedriften virksomhet som medfører miljøforurensing.

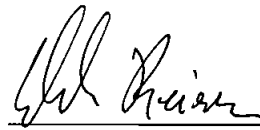
Åpenhetsloven

Redegjørelse etter åpenhetsloven vil bli tilgjengelig på hjemmesiden [Forside - Ove Skår \(ove-skaar.no\)](#)

Sarpsborg, 11. juni 2024


Ove Skår
Styrets leder


Richard Gisle Eidissen
Styremedlem

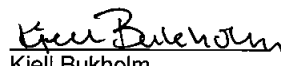

Skule Reiersen
Styremedlem


Jan Erling Grav
Styremedlem


Morten Bergerud-Karlsen
Styremedlem


Sigurd Stokke
Styremedlem


Fredrik Martinsen
Styremedlem


Kjell Bukholm
Daglig leder



Til generalforsamlingen i
Knapstad Vestre AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Knapstad Vestre AS sitt årsregnskap som viser et overskudd på kr 8 745 585. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultat 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 de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert Internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen (styret og daglig leder) 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.

Medlem av UHY International, en sammenslutning av uavhengige revisjons- og konsultentselskaper



Revisorgruppen

Revisorgruppen Østfold AS
Hundskinnveien 98
N-1711 Sarpsborg

TH.: +47 69 13 98 88

E-post: sarpsborg@rg.no

Foretaksregisteret
NO 830 575 828 MVA

www.rg.no

Partnere:
Kristen Grivi
Kay Åge Minge
Gair Brautaset

Statsautoriserte
revisorer



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 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>

Sarpsborg, 11. juni 2024
Revisorgruppen Østfold AS

Kay Åge Minge
Statsautorisert revisor