



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer:	821 026 652
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Foretaksnavn:	VESTLI EIENDOM AS
Forretningsadresse:	0766 OSLO

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:	Rolf Larsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	24.03.2025

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, 13.05.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Varekostnad		25 000 000	
Lønnskostnad	1		
Annen driftskostnad		347 019	863 519
Sum kostnader		25 347 019	863 519
Driftsresultat		-25 347 019	-863 519
Annen rentekostnad		689 727	684 840
Sum finanskostnader		689 727	684 840
Netto finans		-689 727	-684 840
Ordinært resultat før skattekostnad		-26 036 746	-1 548 359
Skattekostnad på resultat	2		
Ordinært resultat etter skattekostnad		-26 036 746	-1 548 359
Årsresultat		-26 036 746	-1 548 359
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-26 036 746	-1 548 359
Totalresultat		-26 036 746	-1 548 359
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap	3	-26 036 746	-1 548 359
Sum overføringer og disponeringer		-26 036 746	-1 548 359



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	2		
Andre langsiktige fordringer	4		
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer	4, 5	43 166 455	62 135 066
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer	4		
Konsernfordringer	4		
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		993	1
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		993	1
Sum omløpsmidler		43 167 448	62 135 066
SUM EIENDELER		43 167 448	62 135 066
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	3	30 000	30 000
Annen innskutt egenkapital	3	-13 820	-13 820
Sum innskutt egenkapital		16 180	16 180
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	6		
Udekket tap	3	31 513 223	5 476 477



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Sum opptjent egenkapital		-31 513 223	-5 476 477
Sum egenkapital	3	-31 497 043	-5 460 297
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	2		
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4	63 945 734	58 515 564
Øvrig langsiktig gjeld	4	5 009 940	5 009 940
Sum annen langsiktig gjeld		68 955 673	63 525 503
Sum langsiktig gjeld		68 955 673	63 525 503
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 824 405	435 134
Betalbar skatt	2		
Kortsiktig konserngjeld	4	3 711 823	3 239 569
Annen kortsiktig gjeld		172 590	395 158
Sum kortsiktig gjeld		5 708 818	4 069 860
Sum gjeld		74 664 491	67 595 363
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		43 167 448	62 135 066



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 368731

Enheten

Organisasjonsnummer: 821 026 652
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: VESTLI EIENDOM AS
0766 OSLO

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: Rolf Larsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.03.2025

Revisjon

Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern
autorisert regnskapsfører: Ja
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, 09.04.2025



Organisasjonsnr: 821 026 652
VESTLI EIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Varekostnad		25 000 000	
Lønnskostnad	1		
Annen driftskostnad		347 019	863 519
Sum kostnader		25 347 019	863 519
Driftsresultat		-25 347 019	-863 519
Annen rentekostnad		689 727	684 840
Sum finanskostnader		689 727	684 840
Netto finans		-689 727	-684 840
Ordinært resultat før skattekostnad		-26 036 746	-1 548 359
Skattekostnad på resultat	2		
Ordinært resultat etter skattekostnad		-26 036 746	-1 548 359
Årsresultat		-26 036 746	-1 548 359
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-26 036 746	-1 548 359
Totalresultat		-26 036 746	-1 548 359
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap	3	-26 036 746	-1 548 359
Sum overføringer og disponeringer		-26 036 746	-1 548 359



Organisasjonsnr: 821 026 652
VESTLI EIENDOM AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	2		
Andre langsiktige fordringer	4		
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer	4, 5	43 166 455	62 135 066
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer	4		
Konsernfordringer	4		
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o. l.		993	1
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		993	1
Sum omløpsmidler		43 167 448	62 135 066
SUM EIENDELER		43 167 448	62 135 066
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	3	30 000	30 000
Annen innskutt egenkapital	3	-13 820	-13 820
Sum innskutt egenkapital		16 180	16 180
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	6		
Udekket tap	3	31 513 223	5 476 477
Sum opptjent egenkapital		-31 513 223	-5 476 477
Sum egenkapital	3	-31 497 043	-5 460 297
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	2		



Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	4	63 945 734	58 515 564
Øvrig langsiktig gjeld	4	5 009 940	5 009 940
Sum annen langsiktig gjeld		68 955 673	63 525 503
Sum langsiktig gjeld		68 955 673	63 525 503
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 824 405	435 134
Betalbar skatt	2		
Kortsiktig konserngjeld	4	3 711 823	3 239 569
Annen kortsiktig gjeld		172 590	395 158
Sum kortsiktig gjeld		5 708 818	4 069 860
Sum gjeld		74 664 491	67 595 363
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		43 167 448	62 135 066



Organisasjonsnr: 821 026 652
VESTLI EIENDOM 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.



UNIC REVISJON AS
Statsautoriserte revisorer

Unic Revisjon AS

Medlem av Den norske Revisorforening
Akersgata 32, 0180 Oslo

post@unicrevisjon.no
www.unicrevisjon.no

Foretaksregisteret: 999 327 885 MVA

Til generalforsamlingen i Vestli Eiendom AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Vestli Eiendom AS som viser et underskudd på NOK 26 036 746. 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 resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen 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.

Vesentlig usikkerhet knyttet til fortsatt drift

Vi gjør oppmerksom på note 6 som angir at selskapet har pådratt seg et tap på NOK 26 036 746 i regnskapsåret 2023, og at selskapets gjeld per denne datoen oversteg dets samlede eiendeler. Som angitt i note 6 indikerer disse hendelsene eller forholdene og andre omstendigheter som er beskrevet i note 6, at det foreligger en vesentlig usikkerhet som kan skape tvil av betydning om selskapets evne til fortsatt drift. Dette forholdet har ingen betydning for vår konklusjon om årsregnskapet.

Regnskap avlagt etter utløpet av lovens frist

Vi gjør oppmerksom på at årsregnskapet for Vestli Eiendom AS for 2023 er avlagt etter lovens frist.

Andre forhold

Det må antas at egenkapitalen er lavere enn forsvarlig ut fra risikoen ved og omfanget av



UNIC REVISJON AS
Statsautoriserte revisorer

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret (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 internkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

Unic Revisjon AS

Arne Morten Vik
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



Årsregnskap 2023 Vestli Eiendom AS

**Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet**

Org.nr.: 821 026 652



Resultatregnskap

Vestli Eiendom AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2023	2022
Varekostnad		25 000 000	0
Annen driftskostnad		347 019	863 519
Sum driftskostnader		25 347 019	863 519
Driftsresultat		-25 347 019	-863 519
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen rentekostnad		689 727	684 840
Resultat av finansposter		-689 727	-684 840
Resultat før skattekostnad		-26 036 746	-1 548 359
Resultat		-26 036 746	-1 548 359
Årsresultat		-26 036 746	-1 548 359
Overføringer			
Overført til udekket tap	3	26 036 746	1 548 359
Sum overføringer		-26 036 746	-1 548 359

Vestli Eiendom AS



Balanse

Vestli Eiendom AS

Eiendeler	Note	2023	2022
Omløpsmidler			
Anlegg under utførelse	4, 5	43 166 455	62 135 066
Fordringer			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		993	1
Sum omløpsmidler		<u>43 167 448</u>	<u>62 135 066</u>
Sum eiendeler		<u>43 167 448</u>	<u>62 135 066</u>

Vestli Eiendom AS



Balanse

Vestli Eiendom AS

Egenkapital og gjeld	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	3	30 000	30 000
Annen innskutt egenkapital	3	-13 820	-13 820
Sum innskutt egenkapital		16 180	16 180
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	3	-31 513 223	-5 476 477
Sum opptjent egenkapital		-31 513 223	-5 476 477
Sum egenkapital	3	-31 497 043	-5 460 297
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4	63 945 734	58 515 564
Øvrig langsiktig gjeld	4	5 009 940	5 009 940
Sum annen langsiktig gjeld		68 955 673	63 525 503
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 824 405	435 134
Konserngjeld	4	3 711 823	3 239 569
Annen kortsiktig gjeld		172 590	395 158
Sum kortsiktig gjeld		5 708 818	4 069 860
Sum gjeld		74 664 491	67 595 363
Sum egenkapital og gjeld		43 167 448	62 135 066

Oslo, 24.03.2025

Styret i Vestli Eiendom AS

Rolf Larsen
styreleder

Vestli Eiendom AS



Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet 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 reverseres i samme periode er utlignet og nettoført.

Klassifisering og vurdering av anleggsmidler

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Varige driftsmidler nedskrives til gjenvinnbart beløp ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdi av fremtidige kontantstrømmer knyttet til eiendelen. Nedskrivningen reverseres når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

Klassifisering og vurdering av omløpsmidler

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Varer

Varer er vurdert til det laveste av anskaffelseskost og netto salgsverdi.

Note 1 Lønnskostnader

Vestli Eiendom AS har ikke hatt lønns- eller personalkostnader i 2023 og det foreligger heller ingen slike forpliktelser.



Note 2 Skatt

Årets skattekostnad	2023	2022
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skattefordel	0	0
Skattekostnad ordinært resultat	0	0
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	-26 036 746	-1 548 359
Permanente forskjeller	85 625	6 253
Endring i midlertidige forskjeller	22 947 805	-1 665 301
Skattepliktig inntekt	-3 003 317	-3 207 407
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	0
Sum betalbar skatt i balansen	0	0

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

	2023	2022	Endring
Varebeholdning	-17 946 536	5 001 269	22 947 805
Sum	-17 946 536	5 001 269	22 947 805
Akkumulert fremførbart underskudd	-13 474 810	-10 471 493	3 003 317
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	31 421 346	5 470 225	-25 951 121
Utsatt skattefordel (22 %)	0	0	0

I henhold til God regnskapsskikk for små foretak balanseføres ikke utsatt skattefordel.

Note 3 Egenkapital

	Aksjekapital	Annen innskutt egenkapital	Udekket tap	Sum egenkapital
Egenkapital Pr. 01.01.2023	30 000	-13 820	-5 476 477	-5 460 297
Årets resultat			-26 036 746	-26 036 746
Pr. 31.12.2023	30 000	-13 820	-31 513 223	-31 497 043



Note 4 Fordringer og gjeld

	2023	2022
Fordringer med forfall senere enn ett år		
Sum	0	0
Langsiktig gjeld med forfall senere enn 1 år		
Gjeld til kredittinstitusjoner	63 945 734	58 515 564
Annen langsiktig gjeld	5 009 940	5 009 940
Sum	68 955 673	63 525 503
Selskapet har ikke gjeld med forfall senere enn 5 år.		
Gjeld sikret ved pant	63 945 734	58 515 564
Pantsatte eiendeler:		
Anlegg under utførelse	43 166 455	62 135 066
Sum	43 166 455	62 135 066
Annen langsiktig gjeld fordeles på:		
Rago Holding AS	5 000 000	5 000 000
Nadderudveien 63B Holding AS	9 940	9 940
Sum	5 009 940	5 009 940
Konserngjeld fordeles på:		
Bergmo Eiendom AS	3 706 779	3 234 525
Sjøbukta Høvik AS	5 044	5 044
Sum	3 711 823	3 239 569

Note 5 Anlegg under utførelse

	Anlegg under utførelse
Anskaffelseskost pr. 01.01.2023	57 133 797
Tilgang / avgang	3 979 193
Nedskrivning av eiendel	-25 000 000
Aktiverte renter	7 053 464
Balanseført verdi per 31.12.2023	43 166 454

Eiendom i Aslaug Vaas vei er under prosjektering, utvikling og bygging.

Note 6 Fortsatt drift

Styrets arbeid i 2023 har i hovedsak bestått av å videreutvikle eiendom for salg. Prosjektet består av 6 leiligheter i Aslaug Vaas vei 14, hvorav 2 er solgt ila 2024. De resterende 4 klargjøres for salg i 2025.

På bakgrunn av de gjennomførte salgene i 2024 og antatt salgsverdi for de 4 siste enhetene har selskapet foretatt en nedskrivning av prosjektet på 25MNOK.

Selskapets egenkapital er tapt og realisering av prosjektet gjøres i tett samarbeid med selskapets bankforbindelse, fortsatt drift avhenger av dette.

