



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 986 445 420  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: VESTERELVA EIENDOM AS  
Forretningsadresse: Divisjon Eiendom  
Snarøyveien 36  
1364 FORNEBU

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

### 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: Sverre Stræth  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.08.2021

### Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

*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, 28.06.2022



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Leieinntekter		259 400	278 400
<b>Sum inntekter</b>		<b>259 400</b>	<b>278 400</b>
<b>Kostnader</b>			
Avskrivning av driftsmidler	4	99 996	99 996
Annen driftskostnad	2	271 821	411 374
<b>Sum kostnader</b>		<b>371 817</b>	<b>511 370</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-112 417</b>	<b>-232 970</b>
Annen finanskostnad		108 966	134 575
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>108 966</b>	<b>134 575</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-108 966</b>	<b>-134 575</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-221 383</b>	<b>-367 545</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	5	-48 704	-80 860
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-172 679</b>	<b>-286 685</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-172 679</b>	<b>-286 685</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-172 679</b>	<b>-286 685</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-172 679</b>	<b>-286 685</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap		-172 679	-286 685
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-172 679</b>	<b>-286 685</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	5		24 701
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>			<b>24 701</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	4, 9	4 699 839	4 799 835
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>4 699 839</b>	<b>4 799 835</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>4 699 839</b>	<b>4 824 536</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Sum varer</b>	9	<b>201 001</b>	<b>197 063</b>
<b>Fordringer</b>			
Konsernfordringer	7	478 315	
<b>Sum fordringer</b>		<b>478 315</b>	
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>679 316</b>	<b>197 063</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>5 379 155</b>	<b>5 021 599</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	3, 6	100 000	100 000
Annen innskutt egenkapital	6	4 004 257	3 631 171
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>4 104 257</b>	<b>3 731 171</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital			
Udekket tap	6	3 247 917	3 075 238



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-3 247 917</b>	<b>-3 075 238</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>856 340</b>	<b>655 933</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	5	176 329	157 273
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>176 329</b>	<b>157 273</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>176 329</b>	<b>157 273</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		30 269	13 927
Betalbar skatt	5	12 768	
Kortsiktig konserngjeld	7	4 303 449	4 194 466
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>4 346 486</b>	<b>4 208 393</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>4 522 815</b>	<b>4 365 666</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>5 379 155</b>	<b>5 021 599</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 768208

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 986 445 420  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: VESTERELVA EIENDOM AS  
Forretningsadresse: c/o Veidekke ASA  
Divisjon Eiendom  
Langbakken 16  
1434 ÅS

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

**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: Sverre Stræth  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.08.2021

**Revisjon**

Selskapet har besluttet at årsregnskapet  
ikke skal revideres: Ja

**Grunnlag for avgivelse**

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

*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, 18.09.2021



Organisasjonsnr: 986 445 420  
VESTERELVA EIENDOM AS

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Leieinntekter		259 400	278 400
<b>Sum inntekter</b>		<b>259 400</b>	<b>278 400</b>
<b>Kostnader</b>			
Avskrivning av driftsmidler	4	99 996	99 996
Annen driftskostnad	2	271 821	411 374
<b>Sum kostnader</b>		<b>371 817</b>	<b>511 370</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-112 417</b>	<b>-232 970</b>
Annen finanskostnad		108 966	134 575
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>108 966</b>	<b>134 575</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-108 966</b>	<b>-134 575</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
Skattekostnad på ordinært resultat	5	-48 704	-80 860
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-172 679</b>	<b>-286 685</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-172 679</b>	<b>-286 685</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-172 679</b>	<b>-286 685</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-172 679</b>	<b>-286 685</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap		-172 679	-286 685
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-172 679</b>	<b>-286 685</b>



Organisasjonsnr: 986 445 420  
VETERELVA EIENDOM AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	5		24 701
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>			<b>24 701</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	4, 9	4 699 839	4 799 835
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>4 699 839</b>	<b>4 799 835</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>4 699 839</b>	<b>4 824 536</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Sum varer</b>	9	201 001	197 063
<b>Fordringer</b>			
Konsernfordringer	7	478 315	
<b>Sum fordringer</b>		<b>478 315</b>	
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>679 316</b>	<b>197 063</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>5 379 155</b>	<b>5 021 599</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	3, 6	100 000	100 000
Annen innskutt egenkapital	6	4 004 257	3 631 171
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>4 104 257</b>	<b>3 731 171</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital			
Udekket tap	6	3 247 917	3 075 238
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-3 247 917</b>	<b>-3 075 238</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>856 340</b>	<b>655 933</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	5	176 329	157 273
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>176 329</b>	<b>157 273</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			



<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>176 329</b>	<b>157 273</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		30 269	13 927
Betalbar skatt	5	12 768	
Kortsiktig konserngjeld	7	4 303 449	4 194 466
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>4 346 486</b>	<b>4 208 393</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>4 522 815</b>	<b>4 365 666</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>5 379 155</b>	<b>5 021 599</b>



Organisasjonsnr: 986 445 420  
VETERELVA EIENDOM AS


NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall


Note


Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:  
0.00



 Legally signed by  
Sverre Stræth  
31.08.2021

 Legally signed by  
Roar Nåvik  
03.09.2021

 Legally signed by  
Raymond Walther  
14.09.2021

# Årsregnskap 2020

## Vesterelva Eiendom AS

Resultatregnskap  
Balanse  
Noter til regnskapet

Org.nr.: 986 445 420



Legally signed by  
Sverre Stræth  
31.08.2021

Legally signed by  
Roar Nævik  
03.09.2021

Legally signed by  
Raymond Walther  
14.09.2021

## Vesterelva Eiendom AS

### Resultatregnskap

	Note	2020	2019
<b>Driftsinntekter og driftskostnader</b>			
Leieinntekter		259 400	278 400
Sum driftsinntekter		259 400	278 400
Avskrivning av driftsmidler	4	99 996	99 996
Annen driftskostnad	2	271 821	411 374
Sum driftskostnader		371 817	511 370
<b>Driftsresultat</b>		<b>-112 417</b>	<b>-232 970</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finanskostnad		108 966	134 575
Resultat av finansposter		-108 966	-134 575
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-221 383</b>	<b>-367 545</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	5	-48 704	-80 860
<b>Årsresultat</b>		<b>-172 679</b>	<b>-286 685</b>
<b>Overføringer</b>			
Overført til udekket tap		172 679	286 685
<b>Sum overføringer</b>		<b>-172 679</b>	<b>-286 685</b>



Legally signed by  
Sverre Stræth  
31.08.2021




Legally signed by  
Roar Nåvik  
03.09.2021

Legally signed by  
Raymond Walther  
14.09.2021

## Vesterelva Eiendom AS

### Balanse

	Note	2020	2019
<b>Eiendeler</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
Utsatt skattefordel	5	0	24 701
Sum immaterielle eiendeler		0	24 701
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	4, 9	4 699 839	4 799 835
Sum varige driftsmidler		4 699 839	4 799 835
Sum anleggsmidler		4 699 839	4 824 536
<b>Omløpsmidler</b>			
Utviklingseiendommer	9	201 001	197 063
<b>Fordringer</b>			
Konsernfordringer		478 315	0
Sum fordringer		478 315	0
Sum omløpsmidler		679 316	197 063
<b>Sum eiendeler</b>		<b>5 379 155</b>	<b>5 021 599</b>

 Legally signed by  
Sverre Stræth  
31.08.2021 Legally signed by  
Roar Nåvik  
03.09.2021 Legally signed by  
Raymond Walther  
14.09.2021**Vesterelva Eiendom AS****Balanse**

	Note	2020	2019
<b>Egenkapital og gjeld</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	3, 6	100 000	100 000
Annen innskutt egenkapital	6	4 004 257	3 631 171
Sum innskutt egenkapital		<u>4 104 257</u>	<u>3 731 171</u>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap	6	-3 247 917	-3 075 238
Sum opptjent egenkapital		<u>-3 247 917</u>	<u>-3 075 238</u>
Sum egenkapital		<u>856 340</u>	<u>655 933</u>
<b>Gjeld</b>			
<b>Avsetning for forpliktelser</b>			
Utsatt skatt	5	176 329	157 273
Sum avsetning for forpliktelser		<u>176 329</u>	<u>157 273</u>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		30 269	13 927
Betalbar skatt	5	12 768	0
Konsernkonto mellomværende	7	4 303 449	4 194 466
Sum kortsiktig gjeld		<u>4 346 486</u>	<u>4 208 393</u>
Sum gjeld		<u>4 522 815</u>	<u>4 365 666</u>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<u><b>5 379 155</b></u>	<u><b>5 021 599</b></u>

Oslo, 30.08.2021  
Styret i Vesterelva Eiendom AS

---

Sverre Stræth  
styreleder

---

Roar Nåvik  
styremedlem


---


Raymond Walther  
styremedlem




## Vesterelva Eiendom AS

### Noter til årsregnskapet for 2020

 Legally signed by  
Sverre Stræth  
31.08.2021

 Legally signed by  
Roar Nævik  
03.09.2021

 Legally signed by  
Raymond Walther  
14.09.2021

#### Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

##### *Leieinntekter og kostnader*

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet, som normalt vil være leveringstidspunktet for varer og tjenester. Utgifter kostnadsføres i samme periode som tilhørende inntekt.

##### *Beholdningsføring*

Nedlagte kostnader på ikke inntektsførte enheter og tomter for utbygging balanseføres.

##### *Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld*

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk i virksomheten er klassifisert som anleggsmidler. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Øvrige eiendeler er klassifisert som omløpsmidler, og omfatter i likhet med kortsiktig gjeld poster som forfaller til betaling innen 1 år, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

##### *Varige driftsmidler*

Varige driftsmidler avskrives over forventet økonomisk levetid. Avskrivningene er som hovedregel fordelt lineært over antatt økonomisk levetid.

##### *Fordringer*

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.

##### *Skatt*

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring utsatt skatt med mindre annet er opplyst om i note. Utsatt skatt er beregnet med 22 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller er utlignet og nettoført.



## Vesterelva Eiendom AS

### Noter til årsregnskapet for 2020

Legally signed by  
Sverre Stræth  
31.08.2021

Legally signed by  
Roar Nåvik  
03.09.2021

Legally signed by  
Raymond Walther  
14.09.2021

#### Note 2 Lønnskostnader, antall ansatte, mv.

Det er ingen ansatte i selskapet.

#### Obligatorisk tjenestepensjon

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

#### Revisor

Selskapet har fravalgt revisjon.

#### Note 3 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Vesterelva Eiendom AS pr. 31.12 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	100	1 000,0	100 000
Sum	100		100 000

#### Eierstruktur

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
Nordr Norge AS	100	100,0	100,0

#### Note 4 Varige driftsmidler

	Tomt	Bygning	Sum
Anskaffelseskost 01.01.2020	1 512 290	4 562 500	6 074 790
Tilgang	0	0	0
Avgang	0	0	0
<b>Anskaffelseskost 31.12.2020</b>	<b>1 512 290</b>	<b>4 562 500</b>	<b>6 074 790</b>
Akkumulerte avskrivninger 31.12.2020	0	-1 374 951	-1 374 951
<b>Balanseført verdi pr. 31.12.2020</b>	<b>1 512 290</b>	<b>3 187 549</b>	<b>4 699 839</b>
<b>Årets avskrivninger</b>	<b>0</b>	<b>99 996</b>	<b>99 996</b>
Avskrivningsplan	Avskrives ikke	Lineær	
Avskrivningssats		2 %	



**Vesterelva Eiendom AS**  
**Noter til årsregnskapet for 2020**

Legally signed by  
Sverre Stræth  
31.08.2021

Legally signed by  
Roar Nåvik  
03.09.2021

Legally signed by  
Raymond Walther  
14.09.2021

**Note 5 Skatt**


<b>Årets skattekostnad</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	-92 461	0
Endring i utsatt skatt	43 757	-80 860
Skattekostnad ordinært resultat	-48 704	-80 860
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	-221 383	-367 545
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	52 764	57 850
Mottatt konsernbidrag	478 315	0
Avskåret rentefradrag	58 037	0
Anvendelse av fremførbart underskudd	-309 696	0
Skattepliktig inntekt	58 037	-309 696
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	-92 461	0
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	105 229	0
Sum betalbar skatt i balansen	12 768	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


	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>Endring</b>
Varige driftsmidler	670 790	676 368	5 578
Gevinst – og tapskonto	188 743	235 929	47 186
Sum	859 533	912 297	52 764
Akkumulert fremførbart underskudd	0	-309 696	-309 696
Avskåret rentefradrag	-58 037	0	58 037
Grunnlag for utsatt skatt	801 497	602 601	-198 896
Utsatt skatt (22 %)	176 329	132 572	-43 757



**Vesterelva Eiendom AS**  
Noter til årsregnskapet for 2020

 Legally signed by  
Sverre Stræth  
31.08.2021

 Legally signed by  
Roar Nævik  
03.09.2021

 Legally signed by  
Raymond Walther  
14.09.2021

**Note 6 - Egenkapital**

	Aksjekapital	Annen innskutt EK	Udekket tap	Sum
<b>Egenkapital 1. januar 2020</b>	100 000	3 631 171	-3 075 238	655 933
Årets resultat	0	0	-172 679	-172 679
Mottatt konsernbidrag	0	373 086	0	373 086
<b>Egenkapital 31. desember 2020</b>	100 000	4 004 257	-3 247 917	856 340

**Note 7 - Konsernkonto**

Selskapet er tilknyttet konsernkontosystem sammen med øvrige konsernselskaper og hefter solidarisk for ethvert mellomværende i konsernkontoordningen og de sikkerheter som er stilt hos eier av hovedkonto (Nordr AS). DNB Bank ASA har førsteprioritets pant i alle positive mellomværender i konsernkontoordningen. Se årsregnskapet til Nordr AS for ytterligere informasjon.

Selskapets mellomværende knyttet til konsernkontoordningen per 31.12.2020 er kr -4 303 449 (per 31.12.2019 kr -4 194 466).

**Note 8 - Konsernregnskap**

Nordr Holding AS, Snarøyveien 36 - 1364 Fornebu, utarbeider konsernregnskap hvor Vesterelva Eiendom AS inngår.

**Note 9 - Pantstillelser**

For gjeld i Nordr AS er det registrert pant med beløp på kr 7 740 000 000 for selskapets eiendom gnr.300, bnr. 1534 i Fredrikstad kommune. Balanseført verdi av eiendeler stilt som sikkerhet per 31.12.2020 er kr. 4 900 840. Bokført beløp inkluderer også bygge- og utviklingskostnader. Selskapet er medgarantist for gjeld til finansinstitusjon i morselskap Nordr AS. Det er knyttet lånebetingelser til gjeld der selskapet er medgarantist.

Det vises til note i årsregnskap for Nordr AS for opplysninger om gjeld, sikkerhetsstillelser og lånebetingelser.