



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Klaus Grandahl  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.10.2025

### Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

*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, 04.11.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Leieinntekter		32 456 844	29 502 994
Annen driftsinntekt		23 000	1 524 436
<b>Sum inntekter</b>		<b>32 479 844</b>	<b>31 027 430</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	1	6 247 288	7 095 894
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	3 711 214	3 641 182
Annen driftskostnad	1, 3	13 468 130	14 759 021
<b>Sum kostnader</b>		<b>23 426 632</b>	<b>25 496 097</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>9 053 213</b>	<b>5 531 333</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	3	69 406	258 100
Annen renteinntekt		587 101	78 738
Annen finansinntekt		146 448	148 486
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>802 955</b>	<b>485 324</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern	3	900 668	21 941
Annen rentekostnad		11 780 622	12 166 104
Annen finanskostnad			-67
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>12 681 291</b>	<b>12 187 978</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-11 878 336</b>	<b>-11 702 654</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-2 825 123</b>	<b>-6 171 321</b>
Skattekostnad på resultat	4	-632 734	-1 311 894
<b>Årsresultat</b>		<b>-2 192 389</b>	<b>-4 859 427</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-2 192 389</b>	<b>-4 859 427</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-2 192 389</b>	<b>-4 859 427</b>



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overført fra annen egenkapital		-2 192 389	-4 859 427
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>	<b>5</b>	<b>-2 192 389</b>	<b>-4 859 427</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	4	499 119	
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>499 119</b>	
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	6	355 836 471	346 837 536
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr		456 511	266 180
<b>Sum varige driftsmidler</b>	2	<b>356 292 982</b>	<b>347 103 716</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Lån til foretak i samme konsern	3		
Investeringer i aksjer og andeler		18 000	
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>18 000</b>	
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>356 810 101</b>	<b>347 103 716</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Anlegg under utførelse	6, 7	29 840 535	24 879 667
<b>Sum varer</b>		<b>29 840 535</b>	<b>24 879 667</b>
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	8	580 037	637 604
Andre kortsiktige fordringer		482 974	671 779
Konsernfordringer	3	33 257 413	223 710
<b>Sum fordringer</b>		<b>34 320 424</b>	<b>1 533 093</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	9	941 971	1 294 695
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>941 971</b>	<b>1 294 695</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>65 102 930</b>	<b>27 707 455</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>421 913 031</b>	<b>374 811 171</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	10	500 000	500 000
Overkurs		1 688	1 688
Annen innskutt egenkapital		155 194 084	124 318 510
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>155 695 772</b>	<b>124 820 198</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		35 677 910	37 870 299
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>35 677 910</b>	<b>37 870 299</b>
<b>Sum egenkapital</b>	5	<b>191 373 682</b>	<b>162 690 497</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	4		987 717
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>			<b>987 717</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	187 786 587	177 786 587
Langsiktig konserngjeld	3	34 383 443	27 622 367
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>222 170 030</b>	<b>205 408 954</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>222 170 030</b>	<b>206 396 671</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		1 105 675	1 866 334
Betalbar skatt	4	3 235 941	
Skyldig offentlige avgifter		447 938	490 971
Annen kortsiktig gjeld		3 579 764	3 366 698
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>8 369 319</b>	<b>5 724 003</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>230 539 349</b>	<b>212 120 674</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>421 913 031</b>	<b>374 811 171</b>



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
---------------------	-------------	-------------	-------------

---



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 761632

#### Enheten

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

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

#### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

#### Regnskapsregler

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

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Klaus Grandahl  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.10.2025

#### Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

*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, 03.11.2025



Organisasjonsnr: 988 232 440  
VESTENGVEIEN EIENDOMSUTVIKLING AS

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Leieinntekter		32 456 844	29 502 994
Annen driftsinntekt		23 000	1 524 436
<b>Sum inntekter</b>		<b>32 479 844</b>	<b>31 027 430</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	1	6 247 288	7 095 894
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	3 711 214	3 641 182
Annen driftskostnad	1, 3	13 468 130	14 759 021
<b>Sum kostnader</b>		<b>23 426 632</b>	<b>25 496 097</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>9 053 213</b>	<b>5 531 333</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	3	69 406	258 100
Annen renteinntekt		587 101	78 738
Annen finansinntekt		146 448	148 486
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>802 955</b>	<b>485 324</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern	3	900 668	21 941
Annen rentekostnad		11 780 622	12 166 104
Annen finanskostnad			-67
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>12 681 291</b>	<b>12 187 978</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-11 878 336</b>	<b>-11 702 654</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-2 825 123</b>	<b>-6 171 321</b>
Skattekostnad på resultat	4	-632 734	-1 311 894
<b>Årsresultat</b>		<b>-2 192 389</b>	<b>-4 859 427</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-2 192 389</b>	<b>-4 859 427</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-2 192 389</b>	<b>-4 859 427</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overført fra annen egenkapital		-2 192 389	-4 859 427
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>	5	<b>-2 192 389</b>	<b>-4 859 427</b>



Organisasjonsnr: 988 232 440  
VESTENGVEIEN EIENDOMSUTVIKLING AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	4	499 119	
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>499 119</b>	
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	6	355 836 471	346 837 536
Driftsløsøre, inventar o. a. utstyr		456 511	266 180
<b>Sum varige driftsmidler</b>	2	<b>356 292 982</b>	<b>347 103 716</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Lån til foretak i samme konsern	3		
Investeringer i aksjer og andeler		18 000	
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>18 000</b>	
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>356 810 101</b>	<b>347 103 716</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Anlegg under utførelse	6, 7	29 840 535	24 879 667
<b>Sum varer</b>		<b>29 840 535</b>	<b>24 879 667</b>
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	8	580 037	637 604
Andre kortsiktige fordringer		482 974	671 779
Konsernfordringer	3	33 257 413	223 710
<b>Sum fordringer</b>		<b>34 320 424</b>	<b>1 533 093</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o. l.	9	941 971	1 294 695
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>941 971</b>	<b>1 294 695</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>65 102 930</b>	<b>27 707 455</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>421 913 031</b>	<b>374 811 171</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			



<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	10	500 000	500 000
Overkurs		1 688	1 688
Annen innskutt egenkapital		155 194 084	124 318 510
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>155 695 772</b>	<b>124 820 198</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		35 677 910	37 870 299
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>35 677 910</b>	<b>37 870 299</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>5</b>	<b>191 373 682</b>	<b>162 690 497</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	4		987 717
<b>Sum avsetninger for forpliktelses</b>			<b>987 717</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	187 786 587	177 786 587
Langsiktig konserngjeld	3	34 383 443	27 622 367
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>222 170 030</b>	<b>205 408 954</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>222 170 030</b>	<b>206 396 671</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		1 105 675	1 866 334
Betalbar skatt	4	3 235 941	
Skyldig offentlige avgifter		447 938	490 971
Annen kortsiktig gjeld		3 579 764	3 366 698
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>8 369 319</b>	<b>5 724 003</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>230 539 349</b>	<b>212 120 674</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>421 913 031</b>	<b>374 811 171</b>



Organisasjonsnr: 988 232 440  
VESTENGVEIEN EIENDOMSUTVIKLING AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

1

Antall årsverk i regnskapsåret  
12.00

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 2024

## Vestengveien Eiendomsutvikling AS

---

Organisasjonsnr: 988 232 440



## Resultatregnskap

### Vestengveien Eiendomsutvikling AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2024	2023
Leieinntekter		32 456 844	29 502 994
Annen driftsinntekt		23 000	1 524 436
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>32 479 844</b>	<b>31 027 430</b>
Lønnskostnad	1	6 247 288	7 095 894
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	3 711 214	3 641 182
Annen driftskostnad	1, 3	13 468 130	14 759 021
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>23 426 632</b>	<b>25 496 097</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>9 053 213</b>	<b>5 531 333</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	3	69 406	258 100
Annen renteinntekt		587 101	78 738
Annen finansinntekt		146 448	148 486
Rentekostnad til foretak i samme konsern	3	900 668	21 941
Annen rentekostnad		11 780 622	12 166 104
Annen finanskostnad		0	-67
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>-11 878 336</b>	<b>-11 702 654</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-2 825 123</b>	<b>-6 171 321</b>
Skattekostnad på resultat	4	-632 734	-1 311 894
<b>Årsresultat</b>		<b>-2 192 389</b>	<b>-4 859 427</b>
<b>Overføringer</b>			
Overført fra annen egenkapital		2 192 389	4 859 427
<b>Sum overføringer</b>	5	<b>-2 192 389</b>	<b>-4 859 427</b>



## Balanse

### Vestengveien Eiendomsutvikling AS

Eiendeler	Note	2024	2023
<b>Anleggsmidler</b>			
<i>Immaterielle eiendeler</i>			
Utsatt skattefordel	4	499 119	0
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>499 119</b>	<b>0</b>
<i>Varige driftsmidler</i>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	6	355 836 471	346 837 536
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr		456 511	266 180
<b>Sum varige driftsmidler</b>	2	<b>356 292 982</b>	<b>347 103 716</b>
<i>Finansielle anleggsmidler</i>			
Investeringer i aksjer og andeler		18 000	0
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>18 000</b>	<b>0</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>356 810 101</b>	<b>347 103 716</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<i>Varer</i>			
Anlegg under utførelse	6, 7	29 840 535	24 879 667
<b>Sum varer</b>		<b>29 840 535</b>	<b>24 879 667</b>
<i>Fordringer</i>			
Kundefordringer	8	580 037	637 604
Andre kortsiktige fordringer		482 974	671 779
Konsernfordringer	3	33 257 413	223 710
<b>Sum fordringer</b>		<b>34 320 424</b>	<b>1 533 093</b>
<i>Investeringer</i>			
<i>Bankinnskudd, kontanter o.l</i>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	9	941 971	1 294 695
<b>Sum bankinnskudd, kontanter o.l</b>		<b>941 971</b>	<b>1 294 695</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>65 102 930</b>	<b>27 707 455</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>421 913 031</b>	<b>374 811 171</b>



## Balanse

### Vestengveien Eiendomsutvikling AS

Egenkapital og gjeld	Note	2024	2023
<b>Egenkapital</b>			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	10	500 000	500 000
Overkurs		1 688	1 688
Annen innskutt egenkapital		155 194 084	124 318 510
Sum innskutt egenkapital		<u>155 695 772</u>	<u>124 820 198</u>
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Annen egenkapital		35 677 910	37 870 299
Sum opptjent egenkapital		<u>35 677 910</u>	<u>37 870 299</u>
Sum egenkapital	5	<u>191 373 682</u>	<u>162 690 497</u>
<b>Gjeld</b>			
<i>Avsetning for forpliktelser</i>			
Utsatt skatt	4	0	987 717
Sum avsetning for forpliktelser		<u>0</u>	<u>987 717</u>
<i>Annen langsiktig gjeld</i>			
Langsiktig konserngjeld	3	34 383 443	27 622 367
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	187 786 587	177 786 587
Sum annen langsiktig gjeld		<u>222 170 030</u>	<u>205 408 954</u>
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Leverandørgjeld		1 105 675	1 866 334
Betalbar skatt	4	3 235 941	0
Skyldig offentlige avgifter		447 938	490 971
Annen kortsiktig gjeld		3 579 764	3 366 698
Sum kortsiktig gjeld		<u>8 369 319</u>	<u>5 724 003</u>
Sum gjeld		<u>230 539 349</u>	<u>212 120 674</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>421 913 031</u>	<u>374 811 171</u>





## Balanse

Vestengveien Eiendomsutvikling AS

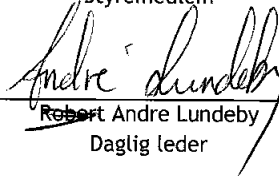
Sarpsborg, 20.10.2025

Styret i Vestengveien Eiendomsutvikling AS

  
Klaus Grandahl  
Styremedlem

  
Rune Grandahl  
Styremedlem

  
Ståle Grandahl  
Styreleder

  
Robert Andre Lundeby  
Daglig leder



## Noter til regnskapet 2024

### Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven. Det er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder som gjelder for små foretak.

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

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Kortsiktig gjeld oppskrives til virkelig verdi som følge av renteendring.

### Varige driftsmidler

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

### Fordringer og prosjekter i arbeid

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap. Eiendomsprosjekter er medtatt til laveste verdi av kostpris og virkelig verdi. Alle prosjektkostnader kjøpes eksternt. Det avsettes for forventet tap på prosjektene når vurdering av prosjektet tilsier det, uavhengig av fullføringsgrad.

### Skatter

Skattekostnaden kostnadsføres når de påløper, dvs at skattekostnaden er knyttet til det regnskapsmessige resultat før skatter. Skatt knyttet til egenkapitaltransaksjoner føres mot egenkapitalen. Skattekostnaden består av betalbar skatt og endring i netto utsatt skatt. Utsatt skatt i balansen beregnes på grunnlag av midlertidige forskjeller mellom skattemessige og regnskapsmessige verdier. Årsaken til at utsatt skatt/skattefordel oppstår er ulik periodisering av det regnskapsmessige og skattemessige resultatet.

### Inntekter

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet som normalt vil være leveringstidspunktet for varer og tjenester. Kostnader medtas etter sammenstillingsprinsippet, dvs at kostnader medtas i samme periode som tilhørende inntekter inntektsføres. Selskapets virksomhet er i Sarpsborg. Selskapets eiendomsmasse for utleie er på Østlandet, med hovedvekt på Sarpsborg regionene.

### Konsernregnskap mv

Regnskapet inngår i konsernregnskapet til RKS Holding AS. Konsernregnskapet utleveres ved forespørsel i selskapets lokaler i Lilletunveien 6 B i Sarpsborg. Det er ikke utarbeidet underkonsernregnskap for Vestengveien Eiendomsutvikling AS da det inngår i konsernregnskapet til RKS Holding AS.



## Noter til regnskapet 2024

Note 1 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte mm

Lønnskostnader	2024	2023
Lønninger	5 352 022	6 087 797
Arbeidsgiveravgift	787 566	895 657
Pensjonskostnader	0	0
Andre ytelser	107 700	112 440
<b>Sum</b>	<b>6 247 288</b>	<b>7 095 894</b>

Gjennomsnittlig antall årsverk sysselsatt i regnskapsåret 12 8

Ytelser til ledende personer	Daglig leder	Styret
------------------------------	--------------	--------

Det er ikke gitt lån eller sikkerhetsstillelser til styrets medlemmer, eller medlemmer av annet administrasjons, ledelses- eller kontrollorgan.

### OTP

Selskapet er pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Selskapets pensjonsordninger tilfredsstiller kravene i denne lov.

Note 2 Anleggsmidler

	Bygninger og tomter	Driftsløsøre, inventar ol.	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.24	367 242 750	1 465 110	368 707 860
+ Tilgang kjøpte driftsmidler	12 596 821	308 659	12 905 480
- Avgang i året		162 100	162 100
<b>= Anskaffelseskost 31.12.24</b>	<b>379 839 571</b>	<b>1 611 669</b>	<b>381 451 240</b>
Akkumulerte avskrivninger 31.12.24	24 195 301	962 958	25 158 259
<b>= Bokført verdi 31.12.24</b>	<b>355 644 270</b>	<b>648 711</b>	<b>356 292 981</b>
Årets ordinære avskrivninger	3 587 743	123 472	3 711 215
Økonomisk levetid	0-100 år	3-5 år	
Avskrivningsplan		saldo 5%	

Note 3 Nærstående parter og mellomværende med selskap i samme konsern

Selskapet inngår i konsernet til RKS Holding AS. Selskapet og alle de øvrige selskapene i konsernet opererer ut fra de samme lokalene.

Mellomværende med selskaper i samme konsern:

	2024	2023
Langsiktig gjeld til selskaper i konsern	-34 383 443	-27 622 367
Kortsiktig gjeld til andre selskaper i konsern	0	0
Vestengveien Eiendomsutvikling AS		Side 7



## Noter til regnskapet 2024

Kundefordringer	0	0
Langsiktig fordring på andre selskap i konsern	0	0
Kortsiktig fordring på konsernselskap	33 257 413	223 710

Gjeld og fordring til konsern er renteberegnet med 3% etterskuddsvis. Årets rentekostnad utgjør kr 900 668, og årets renteinntekt utgjør kr 69 406. Det er kjøpt vedlikeholdstjenester og verkstedtjenester fra søsterselskaper for hhv kr 71 354 eks mva i 2024. Det er solgt tjenester for kr 0 eks mva. Prisene som benyttes er til markedsverdi. Mottatt konsernbidrag på kr 33 257 413 går til motregning på gjeld til søsterselskap i 2025.

### Note 4 Skatt

Årets skattekostnad	2024	2023
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	854 102	0
Endring i utsatt skatt	-1 486 836	-1 311 894
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>-632 734</b>	<b>-1 311 894</b>

Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	-2 825 123	-6 171 321
Permanente forskjeller	-50 941	-15 543
Endring i midlertidige forskjeller	6 758 347	5 963 152
Mottatt konsernbidrag	10 826 540	223 710
Anvendelse av fremførbart underskudd	-2	0
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>14 708 821</b>	<b>-2</b>

Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	854 102	-49 216
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	2 381 839	49 216
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>3 235 941</b>	<b>0</b>

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

	2024	2023	Endring
Varige driftsmidler	-14 216 693	-11 594 183	2 622 510
Fordringer	-440 000	-390 000	50 000
Gevinst - og tapskonto	14 385 396	18 471 232	4 085 836
<b>Sum</b>	<b>-271 297</b>	<b>6 487 049</b>	<b>6 758 347</b>
Akkumulert fremførbart underskudd	0	-2	-2
Avskåret rentefradrag	-1 997 424	-1 997 424	0
<b>Grunnlag for utsatt skattefordel / skatt</b>	<b>-2 268 722</b>	<b>4 489 624</b>	<b>6 758 345</b>
<b>Utsatt skattefordel / skatt (22 %)</b>	<b>-499 119</b>	<b>987 717</b>	<b>1 486 836</b>



## Noter til regnskapet 2024

### Note 5 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 01.01	500 000	1 688	124 318 510	37 870 299	162 690 497
Mottatt konsernbidrag, 100%			33 257 413	0	33 257 413
Årets resultat				-2 192 389	-2 192 389
Pr 31.12	500 000	1 688	157 575 923	35 677 910	193 755 521

### Note 6 Fordringer, gjeld, pantstillelser og garantier m.v

Utover selskapets fordring og gjeld til selskap i samme konsern som er spesifisert i note 6, har selskapet ingen fordringer som forfaller senere enn 1 år etter regnskapsårets slutt.

	2024	2023
Langsiktig gjeld med forfall senere enn fem år, bokf.verdi 31.12.	177 786 587	0

Gjeld som er sikret ved pant o.l.	2024	2023
Gjeld til kredittinstitusjoner	177 786 587	0
Øvrig langsiktig gjeld		
<b>Sum</b>	<b>177 786 587</b>	<b>0</b>

Balanseført verdi av pantsatte eiendeler	2024	2023
Tomter, bygninger o.a fast eiendom	355 836 471	346 837 536
Anlegg under utførelse	29 840 535	24 879 667
<b>Sum</b>	<b>385 677 006</b>	<b>371 717 203</b>

Pantobligasjonenes pålydende er på kr 445 000 000. Dette inkluderer pant i eiendommen Tuneveien 27 i morselskapet Grandahl Eiendom AS med 15 000 000. Bokført verdi av denne eiendommen pr 31.12.2024 er kr 317 100.

### Note 7 Anlegg under utførelse

	2024	2023
Anlegg under utførelse	29 840 535	24 879 667
<b>Sum</b>	<b>29 840 535</b>	<b>24 879 667</b>

Eiendomsprosjekter under arbeid for videresalg er ført opp under Anlegg under utførelse. Totalt utgjør dette 4 prosjekter under utvikling. Det er ikke medtatt fortjeneste på disse prosjektene i 2024 hverken regnskapsmessig eller skattemessig.



## Noter til regnskapet 2024

### Note 8 Kundefordringer

	2024	2023
Kundefordringer	1 020 037	1 027 604
Avsetning for usikkerhet	-440 000	-390 000
Tap på krav	77 123	529 209
<b>Sum</b>	<b>657 160</b>	<b>1 166 813</b>

### Note 9 Bundne bankinnskudd

I posten inngår bundne bankinnskudd på skattetrekkskonto på kr 225 135 og skyldig skattetrekk pr 31.12.2024 er kr 223 052.

### Note 10 Antall aksjer, aksjeeiere m

Aksjekapital	Antall	Pålydende	Balanseført
Ordinære aksjer	1 000	500	500 000

Selskapet har en aksjeklasse og alle aksjer har lik stemmerett.  
Selskapet eies 100 % av Grandahl Eiendom AS som igjen er 100 % eid av RKS Holding AS.

Følgende personer er aksjonærer i morselskapet:

Aksjonærer:		Eierandel
Klaus Grandahl	Daglig leder / Styreleder	34 %
Rune Grandahl	Styremedlem	34 %
Ståle Grandahl	Styremedlem	32 %
<b>Sum</b>		<b>100 %</b>



BDO AS  
Rådmann Siras vei 2  
1712 Grålum

Til generalforsamlingen i Vestengveien Eiendomsutvikling AS

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Vestengveien Eiendomsutvikling AS.

#### Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2024
- Resultatregnskap 2024
- 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 2024 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Styret og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan



forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:  
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

#### Andre forhold

---

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

Sarpsborg, 20. oktober 2025  
BDO AS

Gro Borchgrevink  
statsautorisert revisor