



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

### 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: 30.06.2022

### Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

*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, 25.10.2023



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt		56 122 995	42 595 722
Leieinntekter		26 947 178	23 911 714
Annen driftsinntekt	5	6 320 155	10 762 646
<b>Sum inntekter</b>		<b>89 390 328</b>	<b>77 270 082</b>
<b>Kostnader</b>			
Endring i beholdning av varer under tilvirkning og ferdig tilvirkede varer		42 771 611	29 654 668
Varekostnad			42 725
Lønnskostnad	1	5 064 540	3 605 851
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	3 730 225	2 957 386
Annen driftskostnad	1, 5	16 573 853	13 091 208
<b>Sum kostnader</b>		<b>68 140 229</b>	<b>49 351 838</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>21 250 098</b>	<b>27 918 243</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	5	241 046	17 700
Annen renteinntekt		14 950	10 292
Annen finansinntekt		157 395	158 874
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>413 391</b>	<b>186 866</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern	5		2 655 935
Annen rentekostnad		882 756	7 904 270
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>882 756</b>	<b>10 560 206</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-469 365</b>	<b>-10 373 340</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>20 780 733</b>	<b>17 544 903</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	10	4 571 761	3 862 063
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>16 208 972</b>	<b>13 682 840</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>16 208 972</b>	<b>13 682 840</b>



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Årsresultat etter minoritetsinteresser		16 208 972	13 682 840
<b>Totalresultat</b>		<b>16 208 972</b>	<b>13 682 840</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Konsernbidrag		1 271 500	2 741 100
Avsatt til annen egenkapital		14 937 472	10 941 740
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>	9	<b>16 208 972</b>	<b>13 682 840</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	6	367 510 533	381 832 783
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr		155 367	207 367
<b>Sum varige driftsmidler</b>	2	<b>367 665 900</b>	<b>382 040 150</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Lån til foretak i samme konsern	5	1 271 488	2 741 142
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>1 271 488</b>	<b>2 741 142</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>368 937 388</b>	<b>384 781 292</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Anlegg under utførelse	4, 6	16 937 843	52 706 481
<b>Sum varer</b>		<b>16 937 843</b>	<b>52 706 481</b>
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	3, 5	244 540	307 271
Andre kortsiktige fordringer		779 329	6 439 173
Konsernfordringer	5		4 094 800
<b>Sum fordringer</b>		<b>1 023 870</b>	<b>10 841 245</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	7	585 720	9 520 338
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>585 720</b>	<b>9 520 338</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>18 547 433</b>	<b>73 068 064</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>387 484 821</b>	<b>457 849 356</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	8	500 000	500 000
Overkurs		1 688	1 688
Annen innskutt egenkapital		124 094 800	124 094 800
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>124 596 488</b>	<b>124 596 488</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		32 232 142	17 294 669
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>32 232 142</b>	<b>17 294 669</b>
<b>Sum egenkapital</b>	9	<b>156 828 630</b>	<b>141 891 157</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	10	1 714 883	656 013
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>1 714 883</b>	<b>656 013</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	220 000 000	296 024 637
Langsiktig konserngjeld	5	682 434	5 343 865
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>220 682 434</b>	<b>301 368 502</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>222 397 317</b>	<b>302 024 515</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		874 288	4 739 119
Betalbar skatt	10	3 512 891	4 549 718
Skyldig offentlige avgifter		380 230	220 943
Kortsiktig konserngjeld		1 271 500	2 741 100
Annen kortsiktig gjeld		2 219 965	1 682 803
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>8 258 874</b>	<b>13 933 684</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>230 656 191</b>	<b>315 958 198</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>387 484 821</b>	<b>457 849 356</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 676215

#### Enheten

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

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

#### 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: 30.06.2022

#### Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

*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, 20.07.2022



Organisasjonsnr: 988 232 440  
VESTENGVEIEN EIENDOMSUTVIKLING AS

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt		56 122 995	42 595 722
Leieinntekter		26 947 178	23 911 714
Annen driftsinntekt	5	6 320 155	10 762 646
<b>Sum inntekter</b>		<b>89 390 328</b>	<b>77 270 082</b>
<b>Kostnader</b>			
Endring i beholdning av varer under tilvirkning og ferdig tilvirkede varer		42 771 611	29 654 668
Varekostnad			42 725
Lønnskostnad	1	5 064 540	3 605 851
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	3 730 225	2 957 386
Annen driftskostnad	1, 5	16 573 853	13 091 208
<b>Sum kostnader</b>		<b>68 140 229</b>	<b>49 351 838</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>21 250 098</b>	<b>27 918 243</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	5	241 046	17 700
Annen renteinntekt		14 950	10 292
Annen finansinntekt		157 395	158 874
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>413 391</b>	<b>186 866</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern	5		2 655 935
Annen rentekostnad		882 756	7 904 270
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>882 756</b>	<b>10 560 206</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-469 365</b>	<b>-10 373 340</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
<b>Skattekostnad på ordinært resultat</b>	10	4 571 761	3 862 063
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>16 208 972</b>	<b>13 682 840</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>16 208 972</b>	<b>13 682 840</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>16 208 972</b>	<b>13 682 840</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>16 208 972</b>	<b>13 682 840</b>



<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Konsernbidrag		1 271 500	2 741 100
Avsatt til annen egenkapital		14 937 472	10 941 740
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>	<b>9</b>	<b>16 208 972</b>	<b>13 682 840</b>



Organisasjonsnr: 988 232 440  
VESTENGVEIEN EIENDOMSUTVIKLING AS

## BALANSE

Beløp i: NOK Note 2021 2020

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

#### Varige driftsmidler

Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	6	367 510 533	381 832 783
Driftsløsøre, inventar o. a. utstyr		155 367	207 367
<b>Sum varige driftsmidler</b>	<b>2</b>	<b>367 665 900</b>	<b>382 040 150</b>

#### Finansielle anleggsmidler

Lån til foretak i samme konsern	5	1 271 488	2 741 142
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>1 271 488</b>	<b>2 741 142</b>

<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>368 937 388</b>	<b>384 781 292</b>
--------------------------	--	--------------------	--------------------

#### Omløpsmidler

#### Varer

Anlegg under utførelse	4, 6	16 937 843	52 706 481
<b>Sum varer</b>		<b>16 937 843</b>	<b>52 706 481</b>

#### Fordringer

Kundefordringer	3, 5	244 540	307 271
Andre kortsiktige fordringer		779 329	6 439 173
Konsernfordringer	5		4 094 800
<b>Sum fordringer</b>		<b>1 023 870</b>	<b>10 841 245</b>

#### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o. l.	7	585 720	9 520 338
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>585 720</b>	<b>9 520 338</b>

<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>18 547 433</b>	<b>73 068 064</b>
-------------------------	--	-------------------	-------------------

<b>SUM EIENDELER</b>		<b>387 484 821</b>	<b>457 849 356</b>
----------------------	--	--------------------	--------------------

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	8	500 000	500 000



Overkurs		1 688	1 688
Annen innskutt egenkapital		124 094 800	124 094 800
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>124 596 488</b>	<b>124 596 488</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		32 232 142	17 294 669
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>32 232 142</b>	<b>17 294 669</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>9</b>	<b>156 828 630</b>	<b>141 891 157</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	10	1 714 883	656 013
<b>Sum avsetninger for forpliktelseser</b>		<b>1 714 883</b>	<b>656 013</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	220 000 000	296 024 637
Langsiktig konserngjeld	5	682 434	5 343 865
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>220 682 434</b>	<b>301 368 502</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>222 397 317</b>	<b>302 024 515</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		874 288	4 739 119
Betalbar skatt	10	3 512 891	4 549 718
Skyldig offentlige avgifter		380 230	220 943
Kortsiktig konserngjeld		1 271 500	2 741 100
Annen kortsiktig gjeld		2 219 965	1 682 803
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>8 258 874</b>	<b>13 933 684</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>230 656 191</b>	<b>315 958 198</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>387 484 821</b>	<b>457 849 356</b>



Organisasjonsnr: 988 232 440  
VESTENGVEIEN EIENDOMSUTVIKLING AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

1

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:  
8.00

Omløpsmidler                      Startdato      Sluttdato      Endring

Skattemessig fremf.undersk. Startdato      Sluttdato      Endring

Kortsiktig gjeld                      Startdato      Sluttdato      Endring



# Årsregnskap 2021

## Vestengveien Eiendomsutvikling AS

---

Organisasjonsnr: 988 232 440



## Resultatregnskap

### Vestengveien Eiendomsutvikling AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2021	2020
Salgsinntekt		56 122 995	42 595 722
Leieinntekter		26 947 178	23 911 714
Annen driftsinntekt	5	6 320 155	10 762 646
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>89 390 328</b>	<b>77 270 082</b>
Varekostnad		0	42 725
End. beh. varer u.tilv. og ferdigvarer		42 771 611	29 654 668
Lønnskostnad	1	5 064 540	3 605 851
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	3 730 225	2 957 386
Annen driftskostnad	1, 5	16 573 853	13 091 208
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>68 140 229</b>	<b>49 351 838</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>21 250 098</b>	<b>27 918 243</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	5	241 046	17 700
Annen renteinntekt		14 950	10 292
Annen finansinntekt		157 395	158 874
Rentekostnad til foretak i samme konsern	5	0	2 655 935
Annen rentekostnad		882 756	7 904 270
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>-469 365</b>	<b>-10 373 340</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>20 780 733</b>	<b>17 544 903</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	10	4 571 761	3 862 063
<b>Årsresultat</b>		<b>16 208 972</b>	<b>13 682 840</b>
<b>Overføringer</b>			
Avsatt konsernbidrag		1 271 500	2 741 100
Avsatt til annen egenkapital		14 937 472	10 941 740
<b>Sum overføringer</b>	9	<b>16 208 972</b>	<b>13 682 840</b>



## Balanse

### Vestengveien Eiendomsutvikling AS

Eiendeler	Note	2021	2020
<b>Anleggsmidler</b>			
<i>Immaterielle eiendeler</i>			
<i>Varige driftsmidler</i>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	6	367 510 533	381 832 783
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr		155 367	207 367
Sum varige driftsmidler	2	<u>367 665 900</u>	<u>382 040 150</u>
<i>Finansielle anleggsmidler</i>			
Lån til foretak i samme konsern	5	1 271 488	2 741 142
Sum finansielle anleggsmidler		<u>1 271 488</u>	<u>2 741 142</u>
Sum anleggsmidler		<u>368 937 388</u>	<u>384 781 292</u>
<b>Omløpsmidler</b>			
<i>Varer</i>			
Anlegg under utførelse	4, 6	16 937 843	52 706 481
Sum varer		<u>16 937 843</u>	<u>52 706 481</u>
<i>Fordringer</i>			
Kundefordringer	3, 5	244 540	307 271
Andre kortsiktige fordringer		779 329	6 439 173
Konsernfordringer	5	0	4 094 800
Sum fordringer		<u>1 023 870</u>	<u>10 841 245</u>
<i>Investeringer</i>			
<i>Bankinnskudd, kontanter o.l</i>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	7	585 720	9 520 338
Sum bankinnskudd, kontanter o.l		<u>585 720</u>	<u>9 520 338</u>
Sum omløpsmidler		<u>18 547 433</u>	<u>73 068 064</u>
Sum eiendeler		<u>387 484 821</u>	<u>457 849 356</u>



## Balanse

### Vestengveien Eiendomsutvikling AS

Egenkapital og gjeld	Note	2021	2020
<b>Egenkapital</b>			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	8	500 000	500 000
Overkurs		1 688	1 688
Annen innskutt egenkapital		124 094 800	124 094 800
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>124 596 488</b>	<b>124 596 488</b>
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Annen egenkapital		32 232 142	17 294 669
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>32 232 142</b>	<b>17 294 669</b>
<b>Sum egenkapital</b>	9	<b>156 828 630</b>	<b>141 891 157</b>
<b>Gjeld</b>			
<i>Avsetning for forpliktelser</i>			
Utsatt skatt	10	1 714 883	656 013
<b>Sum avsetning for forpliktelser</b>		<b>1 714 883</b>	<b>656 013</b>
<i>Annen langsiktig gjeld</i>			
Langsiktig konserngjeld	5	682 434	5 343 865
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	220 000 000	296 024 637
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>220 682 434</b>	<b>301 368 502</b>
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Leverandørgjeld		874 288	4 739 119
Betalbar skatt	10	3 512 891	4 549 718
Skyldig offentlige avgifter		380 230	220 943
Kortsiktig konserngjeld		1 271 500	2 741 100
Annen kortsiktig gjeld		2 219 965	1 682 803
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>8 258 874</b>	<b>13 933 684</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>230 656 191</b>	<b>315 958 198</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>387 484 821</b>	<b>457 849 356</b>



## Balanse

### Vestengveien Eiendomsutvikling AS

Sarpsborg, 30.06.2022

Styret i Vestengveien Eiendomsutvikling AS

Klaus Grandahl  
Styremedlem

Rune Grandahl  
Styremedlem

Ståle Grandahl  
Styreleder

~~Robert~~ Andre Lundeby  
Daglig leder



## Noter til regnskapet 2021

### 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 2021

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

Lønnskostnader	2021	2020
Lønninger	4 362 404	3 121 104
Arbeidsgiveravgift	626 559	422 016
Pensjonskostnader	0	0
Andre ytelser	75 577	62 732
<b>Sum</b>	<b>5 064 540</b>	<b>3 605 851</b>

Gjennomsnittlig antall årsverk sysselsatt i regnskapsåret 8 6

Ytelser til ledende personer	Daglig leder	Styret
Lønn	545 280	0
<b>Sum</b>	<b>545 280</b>	<b>0</b>

### OTP

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

### Revisor

Kostnadsført honorar til revisor for 2021 utgjør,- ekskl.mva:

Lovpålagt revisjon	131 000
Bistand årsregnskap og lign.p.	23 250
Andre tjenester	78 900
<b>Sum honorar til revisor</b>	<b>233 150</b>

### Note 2 Anleggsmidler

	Bygninger og tomter	Driftsløsøre, inventar ol.	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.21	393 496 216	1 037 082	394 533 299
+ Tilgang kjøpte driftsmidler	1 176 281		1 176 281
- Avgang i året	12 409 026		12 409 026
<b>= Anskaffelseskost 31.12.21</b>	<b>382 263 471</b>	<b>1 037 082</b>	<b>383 300 553</b>
Akkumulerte avskrivninger 31.12.21	14 752 938	881 715	15 634 653
<b>= Bokført verdi 31.12.21</b>	<b>367 510 533</b>	<b>155 367</b>	<b>367 665 900</b>
Årets ordinære avskrivninger	3 678 225	52 000	3 730 225
Økonomisk levetid	0-100 år	3-5 år	



## Noter til regnskapet 2021

### Note 3 Kundefordringer

	2021	2020
Kundefordringer	1 644 540	1 407 271
Avsetning for usikkerhet	-1 400 000	-1 100 000
Tap på krav	0	0
<b>Sum</b>	<b>244 540</b>	<b>307 271</b>

### Note 4 Anlegg under utførelse

	2021	2020
Anlegg under utførelse	16 937 843	52 706 481
<b>Sum</b>	<b>16 937 843</b>	<b>52 706 481</b>

Eiendomsprosjekter under arbeid for videresalg er ført opp under Anlegg under utførelse. Totalt utgjør dette 8 prosjekter under utvikling. Det er ikke medtatt fortjeneste på disse prosjektene i 2021 hverken regnskapsmessig eller skattemessig.

### Note 5 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:

	2021	2020
Langsiktig gjeld til selskaper i konsern	-682 434	-5 343 865
Kortsiktig gjeld til andre selskaper i konsern	-1 271 500	2 741 142
Kundefordringer	0	0
Langsiktig fordring på andre selskap i konsern	1 271 488	0
Kortsiktig fordring på konsernselskap	0	4 094 800

Gjeld og fordring til konsern er renteberegnet med 3% etterskuddsvis. Årets rentekostnad utgjør kr 0, og årets renteinntekt utgjør kr 241 046. Det er kjøpt vedlikeholdstjenester og verkstedtjenester fra søsterselskaper for hhv kr 2 641 477 og kr 43 755 eks mva i 2021. Det er solgt tjenester for kr 0 eks mva. Prisene som benyttes er til markedsverdi.

Det er ytet konsernbidrag uten skattemessig effekt med kr 1 271 500 til Grandahl Bil AS. Konsernbidrag går til nedbetaling av langsiktig gjeld/fordring mot samme selskap.

### 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.

	2021	2020
Langsiktig gjeld med forfall senere enn fem år, bokf.verdi 31.12.	220 000 000	296 024 637

Gjeld som er sikret ved pant o.l.	2021	2020
Vestengveien Eiendomsutvikling AS		Side 8



## Noter til regnskapet 2021

Gjeld til kredittinstitusjoner	220 000 000	296 024 637
Øvrig langsiktig gjeld		
<b>Sum</b>	<b>220 000 000</b>	<b>296 024 637</b>

<b>Balanseført verdi av pantsatte eiendeler</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Tomter, bygninger o.a fast eiendom	347 117 915	370 492 521
Anlegg under utførelse	16 918 359	52 706 481
<b>Sum</b>	<b>364 036 274</b>	<b>423 199 003</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 31.12.2021 er på kr 317 700.

## Note 7 Bundne bankinnskudd

I posten inngår bundne bankinnskudd på skattetrekkskonto kr 229 634 og skyldig skattetrekk pr 31.12.2021 er kr 191 531.

## Note 8 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>

## Note 9 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 01.01	500 000	1 688	124 094 800	17 294 669	141 891 157
Mottatt konsernbidrag, 100%			0	0	0
Avgitt konsernbidrag				-1 271 500	-1 271 500
Årets resultat				16 208 972	16 208 972
<b>Pr 31.12</b>	<b>500 000</b>	<b>1 688</b>	<b>124 094 800</b>	<b>32 232 142</b>	<b>156 828 630</b>



## Noter til regnskapet 2021

### Note 10 Skatt

Årets skattekostnad	2021	2020
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	3 512 891	4 549 718
Endring i utsatt skatt	1 058 870	-687 655
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>4 571 761</b>	<b>3 862 063</b>

Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	20 780 733	17 544 903
Permanente forskjeller	0	9 927
Endring i midlertidige forskjeller	72 736	3 125 705
Avskåret rentefradrag	-4 885 782	0
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>15 967 688</b>	<b>20 680 536</b>

Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	3 512 891	4 549 718
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>3 512 891</b>	<b>4 549 718</b>

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

	2021	2020	Endring
Varige driftsmidler	479 310	-2 426 222	-2 905 532
Fordringer	-1 400 000	-1 100 000	300 000
Gevinst - og tapskonto	10 713 038	13 391 306	2 678 268
<b>Sum</b>	<b>9 792 348</b>	<b>9 865 084</b>	<b>72 736</b>
Avskåret rentefradrag	-1 997 424	-6 883 206	-4 885 782
<b>Grunnlag for utsatt skatt</b>	<b>7 794 924</b>	<b>2 981 878</b>	<b>-4 813 046</b>
<b>Utsatt skatt (22 %)</b>	<b>1 714 883</b>	<b>656 013</b>	<b>-1 058 870</b>



Rådmann Siras vei 2  
1712 Grålum  
www.bdo.no

## Uavhengig revisors beretning

### Til generalforsamlingen i Vestengveien Eiendomsutvikling AS

#### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Vestengveien Eiendomsutvikling AS.

#### Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31.12. 2021
- Resultatregnskap for 2021
- 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 31.12. 2021 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 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.

#### 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 lov, forskrift og god regnskapsskikk i Norge, herunder 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>



**BDO**

Sarpsborg, 30.06.2022  
BDO AS

Gro Borchgrevink  
statsautorisert revisor