



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 913 846 877  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: VESTBY SENTERUTVIKLING AS  
Forretningsadresse: c/o Alti Forvaltning AS  
Øravegen 4  
6650 SURNADAL

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

### 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: Tor Arild Bolstad  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.03.2023

### Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

*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, 16.06.2024



### Resultatregnskap

| Beløp i: NOK  | Note | 2022              | 2021              |
|---|------|-------------------|-------------------|
| <b>RESULTATREGNSKAP</b>                               |      |                   |                   |
| <b>Inntekter</b>                                      |      |                   |                   |
| Leieinntekt   | 2    | 28 491 541        | 25 696 314        |
| Annen driftsinntekt                                   | 2    | 12 376 655        | 8 625 795         |
| <b>Sum inntekter</b>                                  |      | <b>40 868 196</b> | <b>34 322 109</b> |
| <b>Kostnader</b>                                      |      |                   |                   |
| Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler | 5    | 9 315 243         | 9 324 851         |
| Annen driftskostnad                                   | 3, 6 | 20 104 556        | 16 952 246        |
| <b>Sum kostnader</b>                                  |      | <b>29 419 799</b> | <b>26 277 097</b> |
| <b>Driftsresultat</b>                                 |      | <b>11 448 397</b> | <b>8 045 012</b>  |
| <b>Finansinntekter og finanskostnader</b>             |      |                   |                   |
| Annen renteinntekt                                    |      | 374 168           | 63 787            |
| <b>Sum finansinntekter</b>                            |      | <b>374 168</b>    | <b>63 787</b>     |
| Annen rentekostnad                                    |      | 999               | 9 330             |
| Annen finanskostnad                                   |      | 10 674            | 7 945             |
| <b>Sum finanskostnader</b>                            |      | <b>11 674</b>     | <b>17 275</b>     |
| <b>Netto finans</b>                                   |      | <b>362 494</b>    | <b>46 512</b>     |
| <b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>            |      | <b>11 810 892</b> | <b>8 091 524</b>  |
| Skattekostnad   | 4    | 2 628 259         | 1 792 366         |
| <b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>          |      | <b>9 182 633</b>  | <b>6 299 158</b>  |
| <b>Årsresultat</b>                                    |      | <b>9 182 633</b>  | <b>6 299 158</b>  |
| <b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>         |      | <b>9 182 633</b>  | <b>6 299 158</b>  |
| <b>Totalresultat</b>                                  |      | <b>9 182 633</b>  | <b>6 299 158</b>  |
| <b>Overføringer og disponeringer</b>                  |      |                   |                   |
| Avsatt til annen egenkapital                          | 9    | 9 182 633         | 6 299 158         |
| <b>Sum overføringer og disponeringer</b>              |      | <b>9 182 633</b>  | <b>6 299 158</b>  |



## Resultatregnskap

| <b>Beløp i: NOK</b> | <b>Note</b> | <b>2022</b> | <b>2021</b> |
|---------------------|-------------|-------------|-------------|
|---------------------|-------------|-------------|-------------|

---



### Balanse

| Beløp i: NOK                                   | Note | 2022               | 2021               |
|--|------|--------------------|--------------------|
| <b>BALANSE - EIENDELER</b>                     |      |                    |                    |
| <b>Anleggsmidler</b>                           |      |                    |                    |
| <b>Immaterielle eiendeler</b>                  |      |                    |                    |
| <b>Varige driftsmidler</b>                     |      |                    |                    |
| Tomter, bygninger o.a. fast eiendom            |      | 332 685 729        | 332 035 694        |
| Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr             |      | 17 280             | 46 125             |
| <b>Sum varige driftsmidler</b>                 | 5    | <b>332 703 009</b> | <b>332 081 819</b> |
| <b>Finansielle anleggsmidler</b>               |      |                    |                    |
| Andre langsiktige fordringer                   | 7    | 585 000            |                    |
| <b>Sum finansielle anleggsmidler</b>           |      | <b>585 000</b>     |                    |
| <b>Sum anleggsmidler</b>                       |      | <b>333 288 009</b> | <b>332 081 819</b> |
| <b>Omløpsmidler</b>                            |      |                    |                    |
| <b>Varer</b>                                   |      |                    |                    |
| <b>Fordringer</b>                              |      |                    |                    |
| Kundefordringer                                |      | 248 088            | 1 180 688          |
| Andre kortsiktige fordringer                   |      | 2 775 142          | 1 958 491          |
| <b>Sum fordringer</b>                          |      | <b>3 023 230</b>   | <b>3 139 178</b>   |
| <b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>     |      |                    |                    |
| Bankinnskudd, kontanter o.l.                   |      | 3 941 774          | 28 462 137         |
| <b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b> |      | <b>3 941 774</b>   | <b>28 462 137</b>  |
| <b>Sum omløpsmidler</b>                        |      | <b>6 965 003</b>   | <b>31 601 316</b>  |
| <b>SUM EIENDELER</b>                           |      | <b>340 253 012</b> | <b>363 683 135</b> |

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

#### Innskutt egenkapital



## Balanse

| <b>Beløp i: NOK</b>                      | <b>Note</b> | <b>2022</b>        | <b>2021</b>        |
|--|-------------|--------------------|--------------------|
| Aksjekapital                             | 8           | 30 000             | 30 000             |
| Overkurs                                 |             | 264 439 879        | 294 439 879        |
| <b>Sum innskutt egenkapital</b>          | <b>9</b>    | <b>264 469 879</b> | <b>294 469 879</b> |
| <b>Opptjent egenkapital</b>              |             |                    |                    |
| Annen egenkapital                        |             | 68 084 072         | 58 901 440         |
| <b>Sum opptjent egenkapital</b>          | <b>9</b>    | <b>68 084 072</b>  | <b>58 901 440</b>  |
| <b>Sum egenkapital</b>                   |             | <b>332 553 951</b> | <b>353 371 319</b> |
| <b>Gjeld</b>                             |             |                    |                    |
| <b>Langsiktig gjeld</b>                  |             |                    |                    |
| Utsatt skatt                             | 4           | 3 148 305          | 3 678 760          |
| <b>Sum avsetninger for forpliktelser</b> |             | <b>3 148 305</b>   | <b>3 678 760</b>   |
| <b>Annen langsiktig gjeld</b>            |             |                    |                    |
| <b>Sum langsiktig gjeld</b>              |             | <b>3 148 305</b>   | <b>3 678 760</b>   |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>                  |             |                    |                    |
| Leverandørgjeld                          |             | 1 161 504          | 5 487 363          |
| Betalbar skatt                           | 4           | 3 158 714          | 650 456            |
| Annen kortsiktig gjeld                   |             | 230 538            | 495 237            |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>              |             | <b>4 550 756</b>   | <b>6 633 056</b>   |
| <b>Sum gjeld</b>                         |             | <b>7 699 060</b>   | <b>10 311 816</b>  |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>          |             | <b>340 253 012</b> | <b>363 683 135</b> |



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 515617

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 913 846 877  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: VESTBY SENTERUTVIKLING AS  
Forretningsadresse: Solheimsgaten 7C  
5058 BERGEN

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

#### 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: Tor Arild Bolstad  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.03.2023

#### Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

*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, 28.06.2023



Organisasjonsnr: 913 846 877  
VESTBY SENTERUTVIKLING AS

## RESULTATREGNSKAP

| Beløp i: NOK  | Note | 2022              | 2021              |
|---|------|-------------------|-------------------|
| <b>RESULTATREGNSKAP</b>                               |      |                   |                   |
| <b>Inntekter</b>                                      |      |                   |                   |
| Leieinntekt   | 2    | 28 491 541        | 25 696 314        |
| Annen driftsinntekt                                   | 2    | 12 376 655        | 8 625 795         |
| <b>Sum inntekter</b>                                  |      | <b>40 868 196</b> | <b>34 322 109</b> |
| <b>Kostnader</b>                                      |      |                   |                   |
| Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler | 5    | 9 315 243         | 9 324 851         |
| Annen driftskostnad                                   | 3, 6 | 20 104 556        | 16 952 246        |
| <b>Sum kostnader</b>                                  |      | <b>29 419 799</b> | <b>26 277 097</b> |
| <b>Driftsresultat</b>                                 |      | <b>11 448 397</b> | <b>8 045 012</b>  |
| <b>Finansinntekter og finanskostnader</b>             |      |                   |                   |
| Annen renteinntekt                                    |      | 374 168           | 63 787            |
| <b>Sum finansinntekter</b>                            |      | <b>374 168</b>    | <b>63 787</b>     |
| Annen rentekostnad                                    |      | 999               | 9 330             |
| Annen finanskostnad                                   |      | 10 674            | 7 945             |
| <b>Sum finanskostnader</b>                            |      | <b>11 674</b>     | <b>17 275</b>     |
| <b>Netto finans</b>                                   |      | <b>362 494</b>    | <b>46 512</b>     |
| <b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>            |      |                   |                   |
| Skattekostnad   | 4    | 11 810 892        | 8 091 524         |
| <b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>          |      | <b>2 628 259</b>  | <b>1 792 366</b>  |
| <b>Årsresultat</b>                                    |      | <b>9 182 633</b>  | <b>6 299 158</b>  |
| <b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>         |      | <b>9 182 633</b>  | <b>6 299 158</b>  |
| <b>Totalresultat</b>                                  |      | <b>9 182 633</b>  | <b>6 299 158</b>  |
| <b>Overføringer og disponeringer</b>                  |      |                   |                   |
| Avsatt til annen egenkapital                          | 9    | 9 182 633         | 6 299 158         |
| <b>Sum overføringer og disponeringer</b>              |      | <b>9 182 633</b>  | <b>6 299 158</b>  |



Organisasjonsnr: 913 846 877  
VESTBY SENTERUTVIKLING AS

## BALANSE

Beløp i: NOK Note 2022 2021

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

#### Varige driftsmidler

|  |          |                    |                    |
|--|----------|--------------------|--------------------|
| Tomter, bygninger o.a.<br>fast eiendom |          | 332 685 729        | 332 035 694        |
| Driftsløsøre, inventar o.<br>a. utstyr |          | 17 280             | 46 125             |
| <b>Sum varige driftsmidler</b>         | <b>5</b> | <b>332 703 009</b> | <b>332 081 819</b> |

#### Finansielle anleggsmidler

|  |   |                |  |
|--|---|----------------|--|
| Andre langsiktige<br>fordringer          | 7 | 585 000        |  |
| <b>Sum finansielle<br/>anleggsmidler</b> |   | <b>585 000</b> |  |

|                          |  |                    |                    |
|--------------------------|--|--------------------|--------------------|
| <b>Sum anleggsmidler</b> |  | <b>333 288 009</b> | <b>332 081 819</b> |
|--------------------------|--|--------------------|--------------------|

#### Omløpsmidler

#### Varer

#### Fordringer

|                                 |  |                  |                  |
|---------------------------------|--|------------------|------------------|
| Kundefordringer                 |  | 248 088          | 1 180 688        |
| Andre kortsiktige<br>fordringer |  | 2 775 142        | 1 958 491        |
| <b>Sum fordringer</b>           |  | <b>3 023 230</b> | <b>3 139 179</b> |

#### Bankinnskudd, kontanter og lignende

|  |  |                  |                   |
|--|--|------------------|-------------------|
| Bankinnskudd, kontanter o.<br>l.                   |  | 3 941 774        | 28 462 137        |
| <b>Sum bankinnskudd,<br/>kontanter og lignende</b> |  | <b>3 941 774</b> | <b>28 462 137</b> |

|                         |  |                  |                   |
|-------------------------|--|------------------|-------------------|
| <b>Sum omløpsmidler</b> |  | <b>6 965 003</b> | <b>31 601 316</b> |
|-------------------------|--|------------------|-------------------|

|                      |  |                    |                    |
|----------------------|--|--------------------|--------------------|
| <b>SUM EIENDELER</b> |  | <b>340 253 012</b> | <b>363 683 135</b> |
|----------------------|--|--------------------|--------------------|

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

|                                 |          |                    |                    |
|---------------------------------|----------|--------------------|--------------------|
| <b>Innskutt egenkapital</b>     |          |                    |                    |
| Aksjekapital                    | 8        | 30 000             | 30 000             |
| Overkurs                        |          | 264 439 879        | 294 439 879        |
| <b>Sum innskutt egenkapital</b> | <b>9</b> | <b>264 469 879</b> | <b>294 469 879</b> |



|  |          |                    |                    |
|--|----------|--------------------|--------------------|
| <b>Opptjent egenkapital</b>              |          |                    |                    |
| Annen egenkapital                        |          | 68 084 072         | 58 901 440         |
| <b>Sum opptjent egenkapital</b>          | <b>9</b> | <b>68 084 072</b>  | <b>58 901 440</b>  |
| <br>                                     |          |                    |                    |
| <b>Sum egenkapital</b>                   |          | <b>332 553 951</b> | <b>353 371 319</b> |
| <br>                                     |          |                    |                    |
| <b>Gjeld</b>                             |          |                    |                    |
| <b>Langsiktig gjeld</b>                  |          |                    |                    |
| Utsatt skatt                             | 4        | 3 148 305          | 3 678 760          |
| <b>Sum avsetninger for forpliktelses</b> |          | <b>3 148 305</b>   | <b>3 678 760</b>   |
| <b>Annen langsiktig gjeld</b>            |          |                    |                    |
| <br>                                     |          |                    |                    |
| <b>Sum langsiktig gjeld</b>              |          | <b>3 148 305</b>   | <b>3 678 760</b>   |
| <br>                                     |          |                    |                    |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>                  |          |                    |                    |
| Leverandørgjeld                          |          | 1 161 504          | 5 487 363          |
| Betalbar skatt                           | 4        | 3 158 714          | 650 456            |
| Annen kortsiktig gjeld                   |          | 230 538            | 495 237            |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>              |          | <b>4 550 756</b>   | <b>6 633 056</b>   |
| <br>                                     |          |                    |                    |
| <b>Sum gjeld</b>                         |          | <b>7 699 060</b>   | <b>10 311 816</b>  |
| <br>                                     |          |                    |                    |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>          |          | <b>340 253 012</b> | <b>363 683 135</b> |



Organisasjonsnr: 913 846 877  
VESTBY SENTERUTVIKLING AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note  
01

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.



| <b>Resultatregnskap</b>                               |             |                   |                   |
|---|-------------|-------------------|-------------------|
| <b>Vestby Senterutvikling AS</b>                      |             |                   |                   |
| <b>Driftsinntekter og driftskostnader</b>             | <b>Note</b> | <b>2022</b>       | <b>2021</b>       |
| Leieinntekt   | 2           | 28 491 541        | 25 696 314        |
| Annen driftsinntekt                                   | 2           | 12 376 655        | 8 625 795         |
| <b>Sum driftsinntekter</b>                            |             | <b>40 868 196</b> | <b>34 322 109</b> |
| Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler | 5           | 9 315 243         | 9 324 851         |
| Annen driftskostnad                                   | 3, 6        | 20 104 556        | 16 952 246        |
| <b>Sum driftskostnader</b>                            |             | <b>29 419 799</b> | <b>26 277 097</b> |
| <b>Driftsresultat</b>                                 |             | <b>11 448 397</b> | <b>8 045 012</b>  |
| <b>Finansinntekter og finanskostnader</b>             |             |                   |                   |
| Annen renteinntekt                                    |             | 374 168           | 63 787            |
| Annen rentekostnad                                    |             | 999               | 9 330             |
| Annen finanskostnad                                   |             | 10 674            | 7 945             |
| <b>Resultat av finansposter</b>                       |             | <b>362 494</b>    | <b>46 512</b>     |
| <b>Resultat før skattekostnad</b>                     |             | <b>11 810 892</b> | <b>8 091 524</b>  |
| Skattekostnad   | 4           | 2 628 259         | 1 792 366         |
| <b>Resultat</b>                                       |             | <b>9 182 633</b>  | <b>6 299 158</b>  |
| <b>Årsresultat</b>                                    |             | <b>9 182 633</b>  | <b>6 299 158</b>  |
| <b>Overføringer</b>                                   |             |                   |                   |
| Avsatt til annen egenkapital                          | 9           | 9 182 633         | 6 299 158         |
| <b>Sum overføringer</b>                               |             | <b>9 182 633</b>  | <b>6 299 158</b>  |
| <b>Vestby Senterutvikling AS</b>                      |             |                   | <b>Side 0</b>     |



| <b>Balanse</b>                       |             |                    |                    |
|--------------------------------------|-------------|--------------------|--------------------|
| <b>Vestby Senterutvikling AS</b>     |             |                    |                    |
| <b>Eiendeler</b>                     | <b>Note</b> | <b>2022</b>        | <b>2021</b>        |
| <b>Anleggsmidler</b>                 |             |                    |                    |
| <b>Varige driftsmidler</b>           |             |                    |                    |
| Tomter, bygninger o.a. fast eiendom  |             | 332 685 729        | 332 035 694        |
| Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr   |             | 17 280             | 46 125             |
| <b>Sum varige driftsmidler</b>       | <b>5</b>    | <b>332 703 009</b> | <b>332 081 819</b> |
| Andre langsiktige fordringer         | 7           | 585 000            | 0                  |
| <b>Sum finansielle anleggsmidler</b> |             | <b>585 000</b>     | <b>0</b>           |
| <b>Sum anleggsmidler</b>             |             | <b>333 288 009</b> | <b>332 081 819</b> |
| <b>Omløpsmidler</b>                  |             |                    |                    |
| Kundefordringer                      |             | 248 088            | 1 180 688          |
| Andre kortsiktige fordringer         |             | 2 775 142          | 1 958 491          |
| <b>Sum fordringer</b>                |             | <b>3 023 230</b>   | <b>3 139 178</b>   |
| Bankinnskudd, kontanter o.l.         |             | 3 941 774          | 28 462 137         |
| <b>Sum omløpsmidler</b>              |             | <b>6 965 003</b>   | <b>31 601 316</b>  |
| <b>Sum eiendeler</b>                 |             | <b>340 253 012</b> | <b>363 683 135</b> |



| <b>Balanse</b>  |             |  |                    |
|---|-------------|--|--------------------|
| <b>Vestby Senterutvikling AS</b>                          |             |  |                    |
| <b>Egenkapital og gjeld</b>                               | <b>Note</b> | <b>2022</b>                              | <b>2021</b>        |
| <b>Egenkapital</b>  |             |  |                    |
| <b>Innskutt egenkapital</b>                               |             |  |                    |
| Aksjekapital  | 8           | 30 000                                   | 30 000             |
| Overkurs  |             | 264 439 879                              | 294 439 879        |
| <b>Sum innskutt egenkapital</b>                           | <b>9</b>    | <b>264 469 879</b>                       | <b>294 469 879</b> |
| <b>Opptjent egenkapital</b>                               |             |  |                    |
| Annen egenkapital   |             | 68 084 072                               | 58 901 440         |
| <b>Sum opptjent egenkapital</b>                           | <b>9</b>    | <b>68 084 072</b>                        | <b>58 901 440</b>  |
| <b>Sum egenkapital</b>                                    |             | <b>332 553 951</b>                       | <b>353 371 319</b> |
| <b>Gjeld</b>  |             |  |                    |
| Utsatt skatt  | 4           | 3 148 305                                | 3 678 760          |
| <b>Sum avsetning for forpliktelseser</b>                  |             | <b>3 148 305</b>                         | <b>3 678 760</b>   |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>                                   |             |  |                    |
| Leverandørgjeld   |             | 1 161 504                                | 5 487 363          |
| Betalbar skatt  | 4           | 3 158 714                                | 650 456            |
| Annen kortsiktig gjeld                                    |             | 230 538                                  | 495 237            |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>                               |             | <b>4 550 756</b>                         | <b>6 633 056</b>   |
| <b>Sum gjeld</b>  |             | <b>7 699 060</b>                         | <b>10 311 816</b>  |
| <b>Sum egenkapital og gjeld</b>                           |             | <b>340 253 012</b>                       | <b>363 683 135</b> |
| Oslo, 22.03.2023  |             |  |                    |
| _____<br>Ole Birger Giæver<br>styreleder                  |             | _____<br>Gro Kristin Boge<br>styremedlem |                    |
| _____<br>Christian Alexander Horneman Wist<br>styremedlem |             | _____<br>Lars Kristiansen<br>styremedlem |                    |
| _____<br>Geir Kaland<br>daglig leder                      |             |  |                    |
| <b>Vestby Senterutvikling AS</b>                          |             |  | <b>Side 2</b>      |



---

## Note 1 Regnskapsprinsipper

---

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

### Leieinntekter

Leieinntekter inntektsføres over kontraktens leieperiode. Dette er leieinntekter fra leieavtaler hvor leieinntekten er avtalt som et fast beløp eller som en minimumsleie, og leieinntekter hvor leieinntekten er basert på leietakers omsetning (variabelt beløp). Opptjent, ikke fakturert omsetningsleie som avregnes etterfølgende år avsettes pr 31.12. Vesentlig leiefritak (leierabatt) som er avtalt for en periode inntektsføres som en inntektsreduksjon over hele kontraktens leieperiode. Leierabatter som gis som et Covid-19 tiltak føres som en inntektsreduksjon i den perioden leien faktisk reduseres.

### Andre driftsinntekter

Andre driftsinntekter består av tjenesteelementer i leieavtalene som viderefakturerte felleskostnader og markedsføringstiltak i tillegg til andre eiendomsrelaterte inntekter som er vurdert enkeltvis. Andre driftsinntekter inntektsføres etterhvert som de er opptjent, altså når krav på vederlag oppstår. Dette skjer når selskapet har overført kontroll til kunden som normalt er når tjenesten ytes eller når varen er levert til kunden. Inntektene regnskapsføres med verdien av vederlaget på transaksjonstidspunktet.

### Kostnader

Kostnader regnskapsføres som hovedregel i samme periode som tilhørende inntekt. I de tilfeller det ikke er en klar sammenheng mellom utgifter og inntekter fastsettes fordelingen etter skjønnsmessige kriterier. Øvrige unntak fra sammenstillingsprinsippet er angitt der det er aktuelt.

### Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22,00 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt eventuelt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet. Oppføring av utsatt skattefordel på netto skattereduserende forskjeller som ikke er utlignet og underskudd til fremføring, er begrunnet med antatt fremtidig inntjening. Utsatt skatt og skattefordel som kan balanseføres er oppført netto i balansen.

### Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de skal tilbakebetales i løpet av ett år etter utbetalingstidspunktet. For gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Det foretas regnskapsmessige avskrivninger av anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående.



## Vestby Senterutvikling AS

Noter til regnskapet 2022

### Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes forventede levetid. Vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader. Påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Skillet mellom vedlikehold og påkostning/forbedring regnes i forhold til driftsmidlets stand ved kjøp av driftsmidlet.

### Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

---

## Note 2 Inntekter

---

Selskapet driver med utleie av forretningslokaler i Vestby Storsenter. All virksomhet foregår i Vestby kommune.

---

## Note 3 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte m.v.

---

Det er ingen ansatte i selskapet. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning iht lov om obligatorisk tjenstepensjon. Det er ikke utbetalt lønn eller annen godtgjørelse til daglig leder eller styret. Det er videre ikke gitt lån/sikkerhetsstillelse til daglig leder, styreleder eller andre nærstående parter.

### Revisor

|  |               |               |
|--|---------------|---------------|
| Godtgjørelse til revisor og samarbeidende selskap ekskl mva fordeler seg | 2022          | 2021          |
| slik:  |               |               |
| - revisjon   | 10 668        | 10 668        |
| <b>Sum godtgjørelse til revisor og samarbeidende selskap</b>             | <b>10 668</b> | <b>10 668</b> |



### Vestby Senterutvikling AS

Noter til regnskapet 2022

#### Note 4 Skattekostnad

##### Beregning av utsatt skatt/utsatt skattefordel

| Midlertidige forskjeller   | 2022              | 2021              |
|--|-------------------|-------------------|
| Netto midlertidige forskjeller knyttet til driftsmidler          | 12 323 711        | 13 880 471        |
| Netto midlertidige forskjeller knyttet til utestående fordringer | -471 862          | -232 119          |
| Gevinst/tapskonto  | 2 458 628         | 3 073 285         |
| <b>Grunnlag for utsatt skatt</b>                                 | <b>14 310 476</b> | <b>16 721 637</b> |
| Utsatt skatt (22%)   | 3 148 305         | 3 678 760         |
| <b>Utsatt skatt i balansen</b>                                   | <b>3 148 305</b>  | <b>3 678 760</b>  |

| Grunnlag for skattekostnad, endring i utsatt skatt og betalbar skatt | 2022              | 2021             |
|--|-------------------|------------------|
| Resultat før skattekostnad   | 11 810 892        | 8 091 524        |
| Permanente forskjeller   | 135 738           | 55 596           |
| Endring i midlertidige resultatforskjeller                           | 2 411 161         | -5 190 501       |
| <b>Grunnlag for betalbar skatt i resultatregnskapet</b>              | <b>14 357 790</b> | <b>2 956 619</b> |
| <b>Skattepliktig inntekt (grunnlag for betalbar skatt)</b>           | <b>14 357 790</b> | <b>2 956 619</b> |

| Fordeling av skattekostnaden | 2022             | 2021             |
|------------------------------|------------------|------------------|
| Betalbar skatt               | 3 158 714        | 650 456          |
| Endring i utsatt skatt (22%) | -530 455         | 1 141 910        |
| <b>Skattekostnad</b>         | <b>2 628 259</b> | <b>1 792 366</b> |

| Betalbar skatt i balansen                           | 2022             | 2021           |
|---|------------------|----------------|
| Betalbar skatt (22% av grunnlag for betalbar skatt) | 3 158 714        | 650 456        |
| <b>Betalbar skatt i balansen</b>                    | <b>3 158 714</b> | <b>650 456</b> |



## Vestby Senterutvikling AS

Noter til regnskapet 2022

### Note 5 Varige driftsmidler

|  | Anlegg<br>under<br>utførelse | Tomt              | Teknisk<br>installasjon | Bygninger<br>inkl. inventar /<br>utstyr | Totalt             |
|--|------------------------------|-------------------|-------------------------|---|--------------------|
| Anskaffelseskost 01.01.                        | 11 853 595                   | 74 317 718        | 93 652 228              | 231 128 211                             | 410 951 752        |
| Tilgang i året                                 | 9 936 432                    | 0                 | 0                       | 0                                       | 9 936 432          |
| Mva justering                                  | 0                            | 0                 | 0                       | 0                                       | 0                  |
| Avgang   | 0                            | 0                 | 0                       | 0                                       | 0                  |
| Anskaffelseskost 31.12.                        | 21 790 027                   | 74 317 718        | 93 652 228              | 231 128 211                             | 420 888 184        |
| Akk. avskrivninger og<br>nedskrivninger 01.01. | 0                            | 0                 | -38 784 137             | -40 085 796                             | -78 869 933        |
| Årets avskrivninger                            | 0                            | 0                 | -4 681 249              | -4 633 994                              | -9 315 243         |
| Avgang<br>akk.avskrivninger                    | 0                            | 0                 |                         | 0                                       | 0                  |
| Akk. avskrivninger og<br>nedskrivninger 31.12. | 0                            | 0                 | -43 465 386             | -44 719 790                             | -88 185 176        |
| <b>Bokført verdi 31.12.</b>                    | <b>21 790 027</b>            | <b>74 317 718</b> | <b>50 186 842</b>       | <b>186 408 421</b>                      | <b>332 703 008</b> |

Bygninger avskrives lineært over en forventet økonomisk levetid på 50 år. Tekniske installasjoner avskrives lineært over en forventet økonomisk levetid på 20 år. Inventar avskrives lineært over en forventet levetid på 5 år. Tomter avskrives ikke.

### Note 6 Mellomværende og transaksjoner med nærstående parter

|   | 2022      | 2021    |
|---|-----------|---------|
| Kjøp av forvaltningstjenester fra DNB Næringseiendom AS | 1 047 736 | 606 167 |

Selskapet har en forvaltningsavtale med DNB Næringseiendom AS som er datterselskap av DNB Livsforsikring AS og tilknyttet selskap. Forvaltningsavtalen sikrer selskapet tilgang til DNB Næringseiendom AS' ressurser innenfor eiendomsforvaltning og forretningsdrift, herunder daglig ledelse, økonomi- og regnskapsrapportering, kontraktsforvaltning og vedlikehold og drift av selskapets eiendomsportefølje. Avtalen er basert på markedsmessige vilkår på avtaletidspunktet.



## Vestby Senterutvikling AS

Noter til regnskapet 2022

### Note 7 Andre fordringer

Av balanseførte fordringer utgjør kr 585.000 investeringsbidrag. Beløpet avskrives over kontraktperioden.

### Note 8 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen på kr 30 000 består av 1 000 aksjer a kr 30. Alle aksjer har like rettigheter.

#### Aksjonæroversikt 31.12

|                     |              |              |
|---------------------|--------------|--------------|
| DNB Handesparker AS | 500          | 50 %         |
| NHP Eiendom AS      | 500          | 50 %         |
| <b>Sum</b>          | <b>1.000</b> | <b>100 %</b> |

Vestby Senterutvikling AS er eid 50 % av DNB Handesparker AS og 50 % av NHP Eiendom AS. DNB Handesparker AS inngår i konsernet til DNB Livsforsikring. DNB Livsforsikring AS har forretningskontor i Bergen og NHP Eiendom AS har forretningskontor i Trondheim, hvor en kan få utlevert konsernregnskap.

### Note 9 Egenkapital

|                          | Aksjekapital  | Overkurs           | Annen egenkapital | Sum egenkapital    |
|--------------------------|---------------|--------------------|-------------------|--------------------|
| <b>Egenkapital 01.01</b> | 30 000        | 294 439 879        | 58 901 440        | 353 371 319        |
| Utdeling                 | 0             | -30 000 000        | 0                 | -30 000 000        |
| Årets resultat           | 0             | 0                  | 9 182 633         | 9 182 633          |
| <b>Egenkapital 31.12</b> | <b>30 000</b> | <b>264 439 879</b> | <b>68 084 072</b> | <b>332 553 951</b> |



| <b>Resultatregnskap</b>                               |             |                   |                   |
|---|-------------|-------------------|-------------------|
| <b>Vestby Senterutvikling AS</b>                      |             |                   |                   |
| <b>Driftsinntekter og driftskostnader</b>             | <b>Note</b> | <b>2022</b>       | <b>2021</b>       |
| Leieinntekt   | 2           | 28 491 541        | 25 696 314        |
| Annen driftsinntekt                                   | 2           | 12 376 655        | 8 625 795         |
| <b>Sum driftsinntekter</b>                            |             | <b>40 868 196</b> | <b>34 322 109</b> |
| Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler | 5           | 9 315 243         | 9 324 851         |
| Annen driftskostnad                                   | 3, 6        | 20 104 556        | 16 952 246        |
| <b>Sum driftskostnader</b>                            |             | <b>29 419 799</b> | <b>26 277 097</b> |
| <b>Driftsresultat</b>                                 |             | <b>11 448 397</b> | <b>8 045 012</b>  |
| <b>Finansinntekter og finanskostnader</b>             |             |                   |                   |
| Annen renteinntekt                                    |             | 374 168           | 63 787            |
| Annen rentekostnad                                    |             | 999               | 9 330             |
| Annen finanskostnad                                   |             | 10 674            | 7 945             |
| <b>Resultat av finansposter</b>                       |             | <b>362 494</b>    | <b>46 512</b>     |
| <b>Resultat før skattekostnad</b>                     |             | <b>11 810 892</b> | <b>8 091 524</b>  |
| Skattekostnad   | 4           | 2 628 259         | 1 792 366         |
| <b>Resultat</b>                                       |             | <b>9 182 633</b>  | <b>6 299 158</b>  |
| <b>Årsresultat</b>                                    |             | <b>9 182 633</b>  | <b>6 299 158</b>  |
| <b>Overføringer</b>                                   |             |                   |                   |
| Avsatt til annen egenkapital                          | 9           | 9 182 633         | 6 299 158         |
| <b>Sum overføringer</b>                               |             | <b>9 182 633</b>  | <b>6 299 158</b>  |
| <b>Vestby Senterutvikling AS</b>                      |             |                   | <b>Side 0</b>     |





| <b>Balanse</b>                       |             |                    |                    |
|--------------------------------------|-------------|--------------------|--------------------|
| <b>Vestby Senterutvikling AS</b>     |             |                    |                    |
| <b>Eiendeler</b>                     | <b>Note</b> | <b>2022</b>        | <b>2021</b>        |
| <b>Anleggsmidler</b>                 |             |                    |                    |
| <b>Varige driftsmidler</b>           |             |                    |                    |
| Tomter, bygninger o.a. fast eiendom  |             | 332 685 729        | 332 035 694        |
| Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr   |             | 17 280             | 46 125             |
| <b>Sum varige driftsmidler</b>       | <b>5</b>    | <b>332 703 009</b> | <b>332 081 819</b> |
| Andre langsiktige fordringer         | 7           | 585 000            | 0                  |
| <b>Sum finansielle anleggsmidler</b> |             | <b>585 000</b>     | <b>0</b>           |
| <b>Sum anleggsmidler</b>             |             | <b>333 288 009</b> | <b>332 081 819</b> |
| <b>Omløpsmidler</b>                  |             |                    |                    |
| Kundefordringer                      |             | 248 088            | 1 180 688          |
| Andre kortsiktige fordringer         |             | 2 775 142          | 1 958 491          |
| <b>Sum fordringer</b>                |             | <b>3 023 230</b>   | <b>3 139 178</b>   |
| Bankinnskudd, kontanter o.l.         |             | 3 941 774          | 28 462 137         |
| <b>Sum omløpsmidler</b>              |             | <b>6 965 003</b>   | <b>31 601 316</b>  |
| <b>Sum eiendeler</b>                 |             | <b>340 253 012</b> | <b>363 683 135</b> |
| <b>Vestby Senterutvikling AS</b>     |             | <b>Side 1</b>      |                    |





| <b>Balanse</b>  |             |  |                    |
|---|-------------|--|--------------------|
| <b>Vestby Senterutvikling AS</b>                          |             |  |                    |
| <b>Egenkapital og gjeld</b>                               | <b>Note</b> | <b>2022</b>                              | <b>2021</b>        |
| <b>Egenkapital</b>  |             |  |                    |
| <b>Innskutt egenkapital</b>                               |             |  |                    |
| Aksjekapital  | 8           | 30 000                                   | 30 000             |
| Overkurs  |             | 264 439 879                              | 294 439 879        |
| <b>Sum innskutt egenkapital</b>                           | <b>9</b>    | <b>264 469 879</b>                       | <b>294 469 879</b> |
| <b>Opptjent egenkapital</b>                               |             |  |                    |
| Annen egenkapital   |             | 68 084 072                               | 58 901 440         |
| <b>Sum opptjent egenkapital</b>                           | <b>9</b>    | <b>68 084 072</b>                        | <b>58 901 440</b>  |
| <b>Sum egenkapital</b>                                    |             | <b>332 553 951</b>                       | <b>353 371 319</b> |
| <b>Gjeld</b>  |             |  |                    |
| Utsatt skatt  | 4           | 3 148 305                                | 3 678 760          |
| <b>Sum avsetning for forpliktelser</b>                    |             | <b>3 148 305</b>                         | <b>3 678 760</b>   |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>                                   |             |  |                    |
| Leverandørgjeld   |             | 1 161 504                                | 5 487 363          |
| Betalbar skatt  | 4           | 3 158 714                                | 650 456            |
| Annen kortsiktig gjeld                                    |             | 230 538                                  | 495 237            |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>                               |             | <b>4 550 756</b>                         | <b>6 633 056</b>   |
| <b>Sum gjeld</b>  |             | <b>7 699 060</b>                         | <b>10 311 816</b>  |
| <b>Sum egenkapital og gjeld</b>                           |             | <b>340 253 012</b>                       | <b>363 683 135</b> |
| Oslo, 22.03.2023  |             |  |                    |
| _____<br>Ole Birger Giæver<br>styreleder                  |             | _____<br>Gro Kristin Boge<br>styremedlem |                    |
| _____<br>Christian Alexander Horneman Wist<br>styremedlem |             | _____<br>Lars Kristiansen<br>styremedlem |                    |
| _____<br>Geir Kaland<br>daglig leder                      |             |  |                    |
| <b>Vestby Senterutvikling AS</b>                          |             |  | <b>Side 2</b>      |





---

## Note 1 Regnskapsprinsipper

---

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

### Leieinntekter

Leieinntekter inntektsføres over kontraktens leieperiode. Dette er leieinntekter fra leieavtaler hvor leieinntekten er avtalt som et fast beløp eller som en minimumsleie, og leieinntekter hvor leieinntekten er basert på leietakers omsetning (variabelt beløp). Opptjent, ikke fakturert omsetningsleie som avregnes etterfølgende år avsettes pr 31.12. Vesentlig leiefritak (leierabatt) som er avtalt for en periode inntektsføres som en inntektsreduksjon over hele kontraktens leieperiode. Leierabatter som gis som et Covid-19 tiltak føres som en inntektsreduksjon i den perioden leien faktisk reduseres.

### Andre driftsinntekter

Andre driftsinntekter består av tjenesteelementer i leieavtalene som viderefakturerte felleskostnader og markedsføringstiltak i tillegg til andre eiendomsrelaterte inntekter som er vurdert enkeltvis. Andre driftsinntekter inntektsføres etterhvert som de er opptjent, altså når krav på vederlag oppstår. Dette skjer når selskapet har overført kontroll til kunden som normalt er når tjenesten ytes eller når varen er levert til kunden. Inntektene regnskapsføres med verdien av vederlaget på transaksjonstidspunktet.

### Kostnader

Kostnader regnskapsføres som hovedregel i samme periode som tilhørende inntekt. I de tilfeller det ikke er en klar sammenheng mellom utgifter og inntekter fastsettes fordelingen etter skjønnsmessige kriterier. Øvrige unntak fra sammenstillingsprinsippet er angitt der det er aktuelt.

### Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22,00 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt eventuelt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet. Oppføring av utsatt skattefordel på netto skattereduserende forskjeller som ikke er utlignet og underskudd til fremføring, er begrunnet med antatt fremtidig inntjening. Utsatt skatt og skattefordel som kan balanseføres er oppført netto i balansen.

### Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de skal tilbakebetales i løpet av ett år etter utbetalingstidspunktet. For gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Det foretas regnskapsmessige avskrivninger av anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående.





## Vestby Senterutvikling AS

Noter til regnskapet 2022

### Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes forventede levetid. Vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader. Påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Skillet mellom vedlikehold og påkostning/forbedring regnes i forhold til driftsmidlets stand ved kjøp av driftsmidlet.

### Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

---

## Note 2 Inntekter

---

Selskapet driver med utleie av forretningslokaler i Vestby Storsenter. All virksomhet foregår i Vestby kommune.

---

## Note 3 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte m.v.

---

Det er ingen ansatte i selskapet. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning iht lov om obligatorisk tjenstepensjon. Det er ikke utbetalt lønn eller annen godtgjørelse til daglig leder eller styret. Det er videre ikke gitt lån/sikkerhetsstillelse til daglig leder, styreleder eller andre nærstående parter.

### Revisor

|  |               |               |
|--|---------------|---------------|
| Godtgjørelse til revisor og samarbeidende selskap ekskl mva fordeler seg | 2022          | 2021          |
| slik:  |               |               |
| - revisjon   | 10 668        | 10 668        |
| <b>Sum godtgjørelse til revisor og samarbeidende selskap</b>             | <b>10 668</b> | <b>10 668</b> |





### Vestby Senterutvikling AS

Noter til regnskapet 2022

#### Note 4 Skattekostnad

##### Beregning av utsatt skatt/utsatt skattefordel

| Midlertidige forskjeller   | 2022              | 2021              |
|--|-------------------|-------------------|
| Netto midlertidige forskjeller knyttet til driftsmidler          | 12 323 711        | 13 880 471        |
| Netto midlertidige forskjeller knyttet til utestående fordringer | -471 862          | -232 119          |
| Gevinst/tapskonto  | 2 458 628         | 3 073 285         |
| <b>Grunnlag for utsatt skatt</b>                                 | <b>14 310 476</b> | <b>16 721 637</b> |
| Utsatt skatt (22%)   | 3 148 305         | 3 678 760         |
| <b>Utsatt skatt i balansen</b>                                   | <b>3 148 305</b>  | <b>3 678 760</b>  |

| Grunnlag for skattekostnad, endring i utsatt skatt og betalbar skatt | 2022              | 2021             |
|--|-------------------|------------------|
| Resultat før skattekostnad   | 11 810 892        | 8 091 524        |
| Permanente forskjeller   | 135 738           | 55 596           |
| Endring i midlertidige resultatforskjeller                           | 2 411 161         | -5 190 501       |
| <b>Grunnlag for betalbar skatt i resultatregnskapet</b>              | <b>14 357 790</b> | <b>2 956 619</b> |
| <b>Skattepliktig inntekt (grunnlag for betalbar skatt)</b>           | <b>14 357 790</b> | <b>2 956 619</b> |

| Fordeling av skattekostnaden | 2022             | 2021             |
|------------------------------|------------------|------------------|
| Betalbar skatt               | 3 158 714        | 650 456          |
| Endring i utsatt skatt (22%) | -530 455         | 1 141 910        |
| <b>Skattekostnad</b>         | <b>2 628 259</b> | <b>1 792 366</b> |

| Betalbar skatt i balansen                           | 2022             | 2021           |
|---|------------------|----------------|
| Betalbar skatt (22% av grunnlag for betalbar skatt) | 3 158 714        | 650 456        |
| <b>Betalbar skatt i balansen</b>                    | <b>3 158 714</b> | <b>650 456</b> |





## Vestby Senterutvikling AS

Noter til regnskapet 2022

### Note 5 Varige driftsmidler

|  | Anlegg<br>under<br>utførelse | Tomt              | Teknisk<br>installasjon | Bygninger<br>inkl. inventar /<br>utstyr | Totalt             |
|--|------------------------------|-------------------|-------------------------|---|--------------------|
| Anskaffelseskost 01.01.                        | 11 853 595                   | 74 317 718        | 93 652 228              | 231 128 211                             | 410 951 752        |
| Tilgang i året                                 | 9 936 432                    | 0                 | 0                       | 0                                       | 9 936 432          |
| Mva justering                                  | 0                            | 0                 | 0                       | 0                                       | 0                  |
| Avgang   | 0                            | 0                 | 0                       | 0                                       | 0                  |
| Anskaffelseskost 31.12.                        | 21 790 027                   | 74 317 718        | 93 652 228              | 231 128 211                             | 420 888 184        |
| Akk. avskrivninger og<br>nedskrivninger 01.01. | 0                            | 0                 | -38 784 137             | -40 085 796                             | -78 869 933        |
| Årets avskrivninger                            | 0                            | 0                 | -4 681 249              | -4 633 994                              | -9 315 243         |
| Avgang<br>akk.avskrivninger                    | 0                            | 0                 |                         | 0                                       | 0                  |
| Akk. avskrivninger og<br>nedskrivninger 31.12. | 0                            | 0                 | -43 465 386             | -44 719 790                             | -88 185 176        |
| <b>Bokført verdi 31.12.</b>                    | <b>21 790 027</b>            | <b>74 317 718</b> | <b>50 186 842</b>       | <b>186 408 421</b>                      | <b>332 703 008</b> |

Bygninger avskrives lineært over en forventet økonomisk levetid på 50 år. Tekniske installasjoner avskrives lineært over en forventet økonomisk levetid på 20 år. Inventar avskrives lineært over en forventet levetid på 5 år. Tomter avskrives ikke.

### Note 6 Mellomværende og transaksjoner med nærstående parter

|   | 2022      | 2021    |
|---|-----------|---------|
| Kjøp av forvaltningstjenester fra DNB Næringseiendom AS | 1 047 736 | 606 167 |

Selskapet har en forvaltningsavtale med DNB Næringseiendom AS som er datterselskap av DNB Livsforsikring AS og tilknyttet selskap. Forvaltningsavtalen sikrer selskapet tilgang til DNB Næringseiendom AS' ressurser innenfor eiendomsforvaltning og forretningsdrift, herunder daglig ledelse, økonomi- og regnskapsrapportering, kontraktsforvaltning og vedlikehold og drift av selskapets eiendomsportefølje. Avtalen er basert på markedsmessige vilkår på avtaletidspunktet.





## Vestby Senterutvikling AS

Noter til regnskapet 2022

### Note 7 Andre fordringer

Av balanseførte fordringer utgjør kr 585.000 investeringsbidrag. Beløpet avskrives over kontraktperioden.

### Note 8 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen på kr 30 000 består av 1 000 aksjer a kr 30. Alle aksjer har like rettigheter.

#### Aksjonæroversikt 31.12

|                     |              |              |
|---------------------|--------------|--------------|
| DNB Handesparker AS | 500          | 50 %         |
| NHP Eiendom AS      | 500          | 50 %         |
| <b>Sum</b>          | <b>1.000</b> | <b>100 %</b> |

Vestby Senterutvikling AS er eid 50 % av DNB Handesparker AS og 50 % av NHP Eiendom AS. DNB Handesparker AS inngår i konsernet til DNB Livsforsikring. DNB Livsforsikring AS har forretningskontor i Bergen og NHP Eiendom AS har forretningskontor i Trondheim, hvor en kan få utlevert konsernregnskap.

### Note 9 Egenkapital

|                          | Aksjekapital  | Overkurs           | Annen egenkapital | Sum egenkapital    |
|--------------------------|---------------|--------------------|-------------------|--------------------|
| <b>Egenkapital 01.01</b> | 30 000        | 294 439 879        | 58 901 440        | 353 371 319        |
| Utdeling                 | 0             | -30 000 000        | 0                 | -30 000 000        |
| Årets resultat           | 0             | 0                  | 9 182 633         | 9 182 633          |
| <b>Egenkapital 31.12</b> | <b>30 000</b> | <b>264 439 879</b> | <b>68 084 072</b> | <b>332 553 951</b> |





## Verifikasjon

Transaksjon 09222115557489464473

### Dokument

2022 Årsregnskap og noter - Vestby Senterutvikling AS  
Hoveddokument  
8 sider  
Initiert på 2023-03-22 15:02:33 CET (+0100) av Siren  
Thomsen (ST)  
Ferdigstilt den 2023-03-23 11:06:27 CET (+0100)

### Initiativtaker

Siren Thomsen (ST)  
DNB Næringseiendom  
siren.thomsen@dnb.no

### Signerende parter

Ole Birger Giæver (OBG)  
obg@barrister.no



Navnet norsk BankID oppga var "Ole Birger Giæver"  
BankID utstedt av «Nordea Bank Abp filial i Norge»  
2022-11-08 22:54:09 CET (+0100)  
Signert 2023-03-22 22:50:55 CET (+0100)

Gro Kristin Boge (GKB)  
gro.boge@dnb.no



Navnet norsk BankID oppga var "Gro Kristin Boge"  
BankID utstedt av «DNB Bank ASA»  
2021-09-10 15:57:43 CEST (+0200)  
Signert 2023-03-22 15:04:31 CET (+0100)

Christian Wist (CW)  
christian.wist@nhp.no



Navnet norsk BankID oppga var "Christian A. Horneman  
Wist"  
BankID utstedt av «Danske Bank A/S»  
2022-12-03 13:33:12 CET (+0100)  
Signert 2023-03-22 15:03:37 CET (+0100)

Lars Kristiansen (LK)  
lars.kristiansen@dnb.no



Navnet norsk BankID oppga var "Lars Kristiansen"  
BankID utstedt av «DNB Bank ASA»  
2022-07-05 00:47:00 CEST (+0200)  
Signert 2023-03-23 11:06:27 CET (+0100)

Geir Kaland (GK)  
geir.kaland@dnb.no



Navnet norsk BankID oppga var "Geir Kaland"  
BankID utstedt av «DNB Bank ASA»  
2022-07-06 18:28:30 CEST (+0200)  
Signert 2023-03-22 15:04:25 CET (+0100)





## Verifikasjon

Transaksjon 09222115557489464473

Denne verifiseringen ble utstedt av Scrive. Informasjon i kursiv har blitt verifisert trygt av Scrive. For mer informasjon/bevis som angår dette dokumentet, se de skjulte vedleggene. Bruk en PDF-leser, som Adobe Reader, som kan vise skjulte vedlegg for å se vedleggene. Vennligst merk at hvis du skriver ut dokumentet, kan ikke en utskrevet kopi verifiseres som original i henhold til bestemmelsene nedenfor, og at en enkel utskrift vil være uten innholdet i de skjulte vedleggene. Den digitale signeringsprosessen (elektronisk forsegling) garanterer at dokumentet og de skjulte vedleggene er originale, og dette kan dokumenteres matematisk og uavhengig av Scrive. Scrive tilbyr også en tjeneste som lar deg automatisk verifisere at dokumentet er originalt på: <https://scrive.com/verify>





Statsautoriserte revisorer  
Ernst & Young AS  
Thormøhlens gate 53 D, 5006 Bergen  
Postboks 6163, 5892 Bergen

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA  
Tlf: +47 24 00 24 00  
www.ey.no  
Medlemmer av Den norske Revisorforening

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Vestby Senterutvikling AS

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Vestby Senterutvikling AS som består av balanse per 31. desember 2022, 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 et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2022 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjon

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.

### Ledelsens 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 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 med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike selskapet eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

### 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 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 skyldes misligheter eller feil og 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.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er



Building a better  
working world

- høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll.
  - evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
  - konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon om årsregnskapet. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke kan fortsette driften.
  - evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Bergen, 24. mars 2023  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Kjetil Håvardstun  
statsautorisert revisor

Pennco Dokumentnøkkel: AEEIH-TPESY-THVVM-UJEUJ-BCTZS-885D0



# PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur".  
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

## Kjetil Håvardstun

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: 9578-5999-4-1198525

IP: 145.62.xxx.xxx

2023-03-24 11:43:06 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: AEEIH-TPESY-THVVM-U1EUE-BCTZS-B8SD0

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>