



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 916 099 398
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: VESTREGATA 20-22 AS
Forretningsadresse: Storgata 56
9008 TROMSØ

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: John-Oskar Nyvoll
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.05.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 29.07.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Solgte leiligheter	1	11 403 188	42 364 341
Sum inntekter		11 403 188	42 364 341
Kostnader			
Kostnader solgte leiligheter	1	10 034 805	41 940 698
Prosjektkostnader	1	-19 569 026	
Lønnskostnad	2		
Annen driftskostnad	2	397 476	644 881
Sum kostnader		-9 136 745	42 585 579
Driftsresultat		20 539 933	-221 238
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		34 522	20 569
Sum finansinntekter		34 522	20 569
Annen rentekostnad		5 558	2 688
Sum finanskostnader		5 558	2 688
Netto finans		28 964	17 881
Ordinært resultat før skattekostnad		20 568 897	-203 357
Skattekostnad på resultat	3	4 484 814	-4 713
Ordinært resultat etter skattekostnad		16 084 083	-198 644
Årsresultat		16 084 083	-198 644
Årsresultat etter minoritetsinteresser		16 084 083	-198 644
Totalresultat		16 084 083	-198 644
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til annen egenkapital	4	16 084 083	
Overført fra annen egenkapital	4		-198 644



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Sum overføringer og disponeringer		16 084 083	-198 644



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	3		
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer	1	19 914 779	8 884 684
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		80 440	109 015
Sum fordringer		80 440	109 015
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		7 335 923	25 547 822
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		7 335 923	25 547 822
Sum omløpsmidler		27 331 142	34 541 521
SUM EIENDELER		27 331 142	34 541 521
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	4, 5	30 000	30 000
Annen innskutt egenkapital	4	944 334	944 334
Sum innskutt egenkapital		974 334	974 334
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	4	17 359 546	1 275 462
Sum opptjent egenkapital		17 359 546	1 275 462



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Sum egenkapital		18 333 880	2 249 796
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	3	3 016	
Sum avsetninger for forpliktelser		3 016	
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld	6	1 164 642	1 164 642
Sum annen langsiktig gjeld		1 164 642	1 164 642
Sum langsiktig gjeld		1 167 658	1 164 642
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner			12 955 316
Leverandørgjeld		3 347 806	13 327 786
Betalbar skatt	3	4 481 798	
Annen kortsiktig gjeld			4 843 981
Sum kortsiktig gjeld		7 829 604	31 127 083
Sum gjeld		8 997 262	32 291 725
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		27 331 142	34 541 521



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 523206

Enheten

Organisasjonsnummer: 916 099 398
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: VESTREGATA 20-22 AS
Forretningsadresse: Storgata 56
9008 TROMSØ

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: John-Oskar Nyvoll
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.05.2024

Revisjon

Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern
autorisert regnskapsfører: Ja
Ekstern autorisert regnskapsfører har i
løpet av regnskapsåret bistått ved den
løpende regnskapsføringen eller utført
andre tjenester for selskapet enn å
utarbeide årsregnskapet: Ja

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 25.06.2024

Brønnøysundregistrene
Postadresse: Postboks 900, 8910 Brønnøysund
Telefon: 75 00 75 00
E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no
Organisasjonsnummer: 974 760 673



Organisasjonsnr: 916 099 398
VESTREGATA 20-22 AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Solgte leiligheter	1	11 403 188	42 364 341
Sum inntekter		11 403 188	42 364 341
Kostnader			
Kostnader solgte leiligheter	1	10 034 805	41 940 698
Prosjektkostnader	1	-19 569 026	
Lønnskostnad	2		
Annen driftskostnad	2	397 476	644 881
Sum kostnader		-9 136 745	42 585 579
Driftsresultat		20 539 933	-221 238
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		34 522	20 569
Sum finansinntekter		34 522	20 569
Annen rentekostnad		5 558	2 688
Sum finanskostnader		5 558	2 688
Netto finans		28 964	17 881
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på resultat	3	20 568 897	-203 357
Ordinært resultat etter skattekostnad		4 484 814	-4 713
Årsresultat		16 084 083	-198 644
Årsresultat etter minoritetsinteresser		16 084 083	-198 644
Totalresultat		16 084 083	-198 644
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til annen egenkapital	4	16 084 083	
Overført fra annen egenkapital	4		-198 644
Sum overføringer og disponeringer		16 084 083	-198 644



Organisasjonsnr: 916 099 398
VESTREGATA 20-22 AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	3		
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer	1	19 914 779	8 884 684
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer			
		80 440	109 015
Sum fordringer		80 440	109 015
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o. l.			
		7 335 923	25 547 822
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		7 335 923	25 547 822
Sum omløpsmidler		27 331 142	34 541 521
SUM EIENDELER		27 331 142	34 541 521
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	4, 5	30 000	30 000
Annen innskutt egenkapital	4	944 334	944 334
Sum innskutt egenkapital		974 334	974 334
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	4	17 359 546	1 275 462
Sum opptjent egenkapital		17 359 546	1 275 462
Sum egenkapital		18 333 880	2 249 796
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	3	3 016	
Sum avsetninger for forpliktelser		3 016	
Annen langsiktig gjeld			



Øvrig langsiktig gjeld	6	1 164 642	1 164 642
Sum annen langsiktig gjeld		1 164 642	1 164 642
Sum langsiktig gjeld		1 167 658	1 164 642
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner			12 955 316
Leverandørgjeld		3 347 806	13 327 786
Betalbar skatt	3	4 481 798	
Annen kortsiktig gjeld			4 843 981
Sum kortsiktig gjeld		7 829 604	31 127 083
Sum gjeld		8 997 262	32 291 725
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		27 331 142	34 541 521



Organisasjonsnr: 916 099 398
VESTREGATA 20-22 AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.



Til generalforsamlingen i Vestregata 20-22 AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Vestregata 20-22 AS som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til regnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styrets og daglig leders ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet. For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til: <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Tromsø, 6. mai 2024

PricewaterhouseCoopers AS

Ørjan Renø
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PricewaterhouseCoopers AS, Muségata 1, Postboks 6128, NO-9291 Tromsø
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning Vestregata 20-22 AS

Signers:

Name	Method	Date
Renø, Ørjan	BANKID	2024-05-06 22:51

This document package contains:

- Closing page (this page)
- The original document(s)
- The electronic signatures. These are not visible in the document, but are electronically integrated.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.



Årsregnskap 2023
Vestregata 20-22 AS

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet



Org.nr.: 916 099 398



RESULTATREGNSKAP

VESTREGATA 20-22 AS

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2023	2022
Solgte leiligheter	1	11 403 188	42 364 341
Sum driftsinntekter		11 403 188	42 364 341
Kostnader solgte leiligheter	1	10 034 805	41 940 698
Prosjektkostnader	1	-19 569 026	0
Annen driftskostnad	2	397 476	644 881
Sum driftskostnader		-9 136 745	42 585 579
Driftsresultat		20 539 933	-221 238
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Annen renteinntekt		34 522	20 569
Annen rentekostnad		5 558	2 688
Resultat av finansposter		28 964	17 881
Resultat før skattekostnad		20 568 897	-203 357
Skattekostnad på resultat	3	4 484 814	-4 713
Årsresultat		16 084 083	-198 644
OVERFØRINGER			
Avsatt til annen egenkapital	4	16 084 083	0
Overført fra annen egenkapital	4	0	198 644
Sum overføringer		16 084 083	-198 644



BALANSE

VESTREGATA 20-22 AS

EIENDELER	Note	2023	2022
OMLØPSMIDLER			
Leilighetsprosjekt	1	19 914 779	8 884 684
FORDRINGER			
Andre kortsiktige fordringer		80 440	109 015
Sum fordringer		80 440	109 015
Bankinnskudd, kontanter o.l.		7 335 923	25 547 822
Sum omløpsmidler		27 331 142	34 541 521
Sum eiendeler		27 331 142	34 541 521



BALANSE

VESTREGATA 20-22 AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2023	2022
EGENKAPITAL			
INNSKUTT EGENKAPITAL			
Aksjekapital	4, 5	30 000	30 000
Annen innskutt egenkapital	4	944 334	944 334
Sum innskutt egenkapital		974 334	974 334
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	4	17 359 546	1 275 462
Sum opptjent egenkapital		17 359 546	1 275 462
Sum egenkapital		18 333 880	2 249 796
GJELD			
AVSETNING FOR FORPLIKTELSE			
Utsatt skatt	3	3 016	0
Sum avsetning for forpliktelser		3 016	0
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
Øvrig langsiktig gjeld	6	1 164 642	1 164 642
Sum annen langsiktig gjeld		1 164 642	1 164 642
KORTSIKTIG GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner		0	12 955 316
Leverandørgjeld		3 347 806	13 327 786
Betalbar skatt	3	4 481 798	0
Annen kortsiktig gjeld		0	4 843 981
Sum kortsiktig gjeld		7 829 604	31 127 083
Sum gjeld		8 997 262	32 291 725
Sum egenkapital og gjeld		27 331 142	34 541 521

Tromsø, 03.05.2024
Styret i Vestregata 20-22 AS

John-Oskar Nyvoll
styreleder

Roger Fagerheim
styremedlem

Inge Falck Olsen
styremedlem

Steinar Coucheron Aarberg
styremedlem

Christian Hjort
daglig leder

VESTREGATA 20-22 AS

SIDE 4



Regnskapsprinsipper

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

PROSJEKTER I ARBEID

Selskapet har prosjekter i arbeid. Disse er vurdert til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kostnader tilhørende prosjektet er aktivert i sin helhet. I takt med ferdigstillelse og overlevering, så inntekts- og kostnadsføres andel av inntekter og medgåtte kostnader.

SKATT

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reverseres i samme periode er utlignet og nettoført.

KLASSIFISERING OG VURDERING AV OMLØPSMIDLER

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

VARER

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

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.



Note 1 Leilighetsprosjekt og estimatendring

Selskapet har ferdigstilt et leilighetsprosjekt i Tromsø Sentrum. Kostnader og inntekter på solgte enheter er ført over resultatregnskapet. Det har blitt gjennomført en estimatendring i 2023 hvor effekten er ført over resultatregnskapet i henhold til NRS 8. Den isolerte effekten av denne endringen kan finnes på egen linje i resultatregnskapet «Prosjektkostnader». Sammenligningstall er ikke omarbeidet. Gjenstående verdi i balansen tilsvarer estimert kostpris på usolgte enheter. Resterende enheter er solgt i løpet av første tertial i 2024.

Note 2 Lønnskostnader

Selskapet har i 2023 sysselsatt 0 årsverk og følgelig ingen lønnskostnader.

PENSJONSFORPLIKTELSER

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

Note 3 Skatt

Årets skattekostnad	2023	2022
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	4 481 798	0
Endring i utsatt skattefordel	3 016	-4 713
Skattekostnad ordinært resultat	4 484 814	-4 713
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	20 568 897	-203 357
Permanente forskjeller	-1 846	400
Endring i midlertidige forskjeller	3 428	4 285
Anvendelse av fremførbart underskudd	-198 672	0
Skattepliktig inntekt	20 371 808	-198 672
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	4 481 798	0
Sum betalbar skatt i balansen	4 481 798	0

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

	2023	2022	Endring
Gevinst – og tapskonto	13 711	17 139	3 428
Sum	13 711	17 139	3 428
Akkumulert fremførbart underskudd	0	-198 672	-198 672
Grunnlag for utsatt skatt / skattefordel	13 711	-181 533	-195 244
Utsatt skatt / skattefordel (22 %)	3 016	-39 937	-42 954

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



Note 4 Egenkapital

	Aksjekapital	Annen Innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2022	30 000	944 334	1 275 462	2 249 796
Årets resultat			16 084 083	16 084 083
Pr 31.12.2023	30 000	944 334	17 359 546	18 333 880

Note 5 Aksjonærer

AKSJEKAPITALEN I VESTREGATA 20-22 AS PR. 31.12 BESTÅR AV:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	300	100,0	30 000
Sum	300		30 000

EIERSTRUKTUR

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
Frabene AS	150	50,0	50,0
Jm Hansen Eiendom AS	150	50,0	50,0
Totalt antall aksjer	300	100,0	100,0

Note 6 Øvrig langsiktig gjeld

	2023	2022
Gjeld til JM Hansen Eiendom AS	1 164 642	1 164 642
Sum	1 164 642	1 164 642