



ÅRS
RAPPORT
2018

INNHold

DET GRØNNE SKIFTET I PRAKSIS.....	3
VÅR VIKTIGSTE RESSURS.....	4
EIERE OG STYRET.....	6
LEILIGHETER MED ENEBOLIGKVALITETER.....	8
STADIONKVARTALET.....	10
BRAGERNES KVARTAL.....	12
DYRMYRSKAUEN.....	14
AGROPOLIS.....	16
HOKKSUND SENTRUM/SYRINHAVEN/ GULSKOGEN/GRØNNLIA.....	18
EIKER NÆRINGS-PARK.....	20
FISKUMPARKEN.....	22
ET NYTT GRÜNDERHUS.....	24
KOBBERVIKDALEN.....	26
UPSTREAM, VINJESGATE 1.....	28
SERVICEGRAD ER EN SUKSESSFAKTOR.....	30
ÅRSRAPPORT 2018.....	32
ÅRSBERETNING 2018.....	33
RESULTATREGNSKAP.....	35
BALANSE.....	36
KONTANTSTRØM.....	38
NOTER.....	39
REVISORS BERETNING.....	49

DET GRØNNE SKIFTET I PRAKSIS



Bærekraft har blitt et fyndord, også i eiendomsbransjen. I Vestaksen har vi god erfaring med å gjøre ord til handling. Vi skaper bærekraft ved å samarbeide lokalt om kortreiste leveranser av byggematerialer. Bærekraftige løsninger skal også være lønnsomme å bygge.

Vi bidrar til å redusere mobilitet når boligkundene våre benytter felles hjemmekontor som er tilrettelagt i bygget, eller bilpoolen som er etablert for sameiet. Det motvirker ensomhet og skaper trivsel når vi tilrettelegger for aktivitet og bygger møteplasser i boligprosjektene. Og bærekraften virker i praksis når maten blir ureist, nettopp fordi den dyrkes der du bor. Les mer om dette i et av våre kommende prosjekter, Agropolis på side 16-17.

3000 m² solceller anlagt på taket, produserer til tider mer energi enn næringsbygget Storcash har behov for. Det planlagte Gründerhuset i Drammen blir et Breeam-sertifisert prosjekt. Tenker vi kreativt nok, kan vi benytte utsparinger i massivtre-konstruksjonen til skrivebord på kontorene i bygget.

Selskapet ble etablert i 2011. Vi er syv foroverlente medarbeidere med kjernefunksjoner og satser i aksen fra Oslo til Kongsberg, gjennom Eiker og Drammen.

Morten Hotvedt

ADMINISTRERENDE DIREKTØR OG EIENDOMSUTVIKLER

ANSATTE



**EIVIND BREKKE
JOHNSEN**
CONTROLLER

HELENE MORK
SALGS- OG
MARKEDSSJEF

ERLAND LIA
PROSJEKTLEDER,
ETTERMARKED
OG SERVICE

**FREDRIK
STAUBO JENSEN**
EIENDOMSUTVIKLER

**MORTEN
HOTVEDT**
ADM DIR/
EIENDOMSUTVIKLER

**SINDRE JUEL
BERG**
CFO

**ANDERS
HØSTMÆLINGEN**
PROSJEKTLEDER,
TIDLIGFASE



TERJE STYKKET



RUNE ISACHSEN

VESTAKSEN EIENDOM EIES AV

Stykket Invest as (60%) og
Rune Isachsen Holding as (40%).

STYRET I VESTAKSEN EIENDOM AS BESTÅR AV

Styreleder Per Christian Voss
Styremedlemmer: Rune Isachsen,
Sigmund Frode Løkensgard,
Torfinn Titlestad og Pål Skistad.

VESTAKSEN EIENDOM

2000
LEILIGHETER

50-800
BOENHETER PR BOLIGPROSJEKT

31
USOLGTE PR. 31.12.

103
UNDER PRODUKSJON PR. 31.12.
(BRAGERNES KVARTAL BT2
OG STADIONVARTALET BT5)

VESTAKSEN EIENDOM

320.000 m²
NÆRING I BYGG OG PLANFASE

TOMTERESERVEN TILSIER
UTBYGGINGSVERDI PÅ
11 MRD

ÅRSOMSETNING
355 MILL
VEKSTMÅL
500 MILL
VERDIJUSERT EGENKAPITAL (VEK)
478 MILL

LEILIGHETER MED ENEBOLIGKVALITETER

Markedet trenger nytenkende utviklere som kan realisere nordmenns boligdrøm innenfor rammen av en leilighet. Med konseptet BO² gjør vi valget enklere for alle boligkjøpere som kvier seg for å flytte fra eneboligen. Også førstehjems-kjøpere og familier som bor trangt, ser mulighetene i konseptet vårt.

BO² prioriterer det gode felleskapet framfor kostbare, individuelle løsninger. Vi lager felles løsninger av de plasskrevende godene som takterrasse, snekkerbod og sykkelverksted, drivhus og skibod, vaskeplass for bil i garasjen, bibliotek, gjesterom og en romslig stue for de store anledningene.

Og det virker! Gjort på riktig måte, blir grøntarealet, felles tilhenger, gjesteleilighet på deling og bilpool til trivselsfaktorer i boligprosjektene våre. I planfasen gjør vi kundeundersøkelser som definerer behovet i hvert byggeprosjekt. I etterkant drifter beboerne felleskapstilbudet i egen regi og tar dermed ansvar for å opprettholde kvaliteten.

KTI-målinger viser at vi scorer godt over gjennomsnittet blant eiendomsutviklere. Målekriteriene er mange. Vi opplever at vi lykkes med fornøyde kunder, både når det gjelder oppfylte forventninger, perfekt leverandør og total tilfredshet.



BO-KOMFORT, TRIVSEL OG GODT NABOSKAP



PROSJEKTINVESTETERINGER
BOLIG

STADION- KVARTALET

Sentralt i
Mjøndalen



BO² konseptet er testet og målt i Stadionkvartalet.

Kundeundersøkelsen i 1. byggetrinn viser at 95% av beboerne er godt fornøyd med boformen og konseptet vårt. I tillegg fikk vi dokumentert at vår vertskapsrolle som utbygger verdsettes av alle. Stadionkvartalet har vært en pilot for innovasjon og samtidig en test på at eneboligkvaliteter fungerer i et leilighetsprosjekt. I 5. byggetrinn introduserer vi også en felles løsning for hjemmekontor. Arealet, som får arbeidsplasser, møterom og moderne kontorfasiliteter, inviterer til både felleskap og miljøbevissthet.



PROSJEKTINVESTETERINGER
BOLIG

BRAGERNES KVARTAL

Midt i Drammen



2 TRINN 2016 - 2019	124 ENHETER
114 SOLGT PR. DES. 2018	1500 ^{m²} NÆRINGS- AREAL PÅ GATEPLAN



Ett minutt fra torget, 8 minutter fra toget, på solsiden og med felles hage, utsikt og ene-boligfølelse. Voksenlivet, et bredt spenn i alder og ikke minst felleskapet i BO² konseptet danner grunnlag for et godt samhold. Nærings-arealet åpner for variert butikk-drift på gateplan i bykjernen.



PROSJEKTINVESTETERINGER
BOLIG

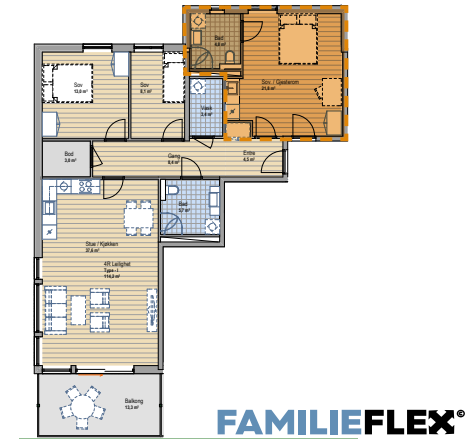
DYRMYR- SKAUEN

Naturnært i
Kongsberg

2 TRINN 2013 - 2015	43 ENHETER
3 FAMILIE- LEILIGHETER	OVER- LEVERT

Prosjektet ligger i et etablert bolig-
miljø på Kongsbergs solside med
barnehage og skole rett i nærheten.
Og som navnet forteller; tett på
skogkanten.

I dette prosjektet har vi introdusert
Familieflex; familieleiligheter på
114m² med 27m² utleiedel. Denne
delen har eget bad og stue/kjök-
ken/soveromsløsning, og fungerer
som en integrert del av boarealet.
Og ettersom det passer i livsløpet,
kan utleiedelen egne seg eksempel-
vis for au pair, store barn eller
gamle foreldre.



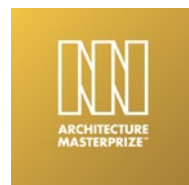
AGROPOLIS

Sentralt i
Mjøndalen,
unikt i Norge



Sammen med bonde og grunn-eier Anund Wigen og i samarbeid med Dark Arkitekter planlegger vi et banebrytende boligkonsept der beboerne kan produsere egen mat under kyndig ledelse. Nabosamvær i drivhuset, sol-cellepaneler og selvkjørende busser vil bidra til at prosjektet får stor bærekraft. Matjord som fjernes for å gi plass til boliger blir flyttet og brukt til dyrking andre steder.

På området planlegger vi for barnehage, skole, besøksgård og matutsalg. Agropolis ble presentert for rikspolitikere og media under Arendalsuka i 2018 og har også fått internasjonal oppmerksomhet gjennom to arkitekturpriser. Som konsept, kan Agropolis realiseres flere steder i landet.



PAPIRFABRIKKEN PÅ GULSKOGEN

Elvenært i Drammen
og nabo til
Gulskogen Gård

52 MÅL UTVIKLINGS- TOMT	Områdeplan for Gulskogen Nord er igangsatt
PLANLAGT 2020- 2035	Vi benytter kunstig intelligens i planprosjektet



150 LEILIGHETER PLANLAGT	CA 1600 m ² BRA NÆRINGS- AREAL
2019- 2023	14000 m ² BRAS MULIG UTNYTTELSE

HOKKSUND SENTRUM

Under planlegging
og del i et
samarbeidsprosjekt

70- 100 BOENHETER	2000 m ² NÆRINGS- AREAL PÅ GATEPLAN
PLANLAGT 2019- 2022	Regulerings- arbeidet er påbegynt

SYRINHAVEN

Sentralt på Stabekk

SOLRIKT I SOLBERGELVA	UNDER PLANLEGGING
35-40 LEILIGHETER	

GRØNLIA

Solbergelva, Nedre Eiker

EIKER NÆRINGSPARK



8000m² næringsbygg med 8 meter takhøyde sto klart for utleie i 2017.

Nå er vi i gang med å realisere nye arealer for fleksibel og multifunksjonell utnyttelse på området. Kontor- og håndverksbedrifter, lager og logistikkforetak ser fordeler i strategisk beliggenhet Kongsberg og Drammen, tett på både E134, Bergensbanen, Randsfjordbanen og Sørlandsbanen. Eiker Næringspark inngår som en viktig del av næringsplanen i Øvre Eiker kommune.

Omlastingsstasjon for RFD

I samarbeid med Renovasjonsselskapet for Drammensregionen (RFD) bygger vi Norges mest moderne omlastingsstasjon. Avfallshåndteringen skjer i lukket hall og solceller skal bidra til at anlegget blir selvforsynt med energi i størst mulig grad. Bedre ressursutnyttelse, større gjenvinningsgrad og renere råvarer kan bidra til å gjøre RFD til en de mest miljøvennlige renovasjonstjenestene i landet.



PROSJEKTINVESTETERINGER
NÆRING

FISKUMPARKEN

Ved E134, mellom
Hokksund og
Kongsberg

810 MÅL	300.000 m ² NÆRINGS- AREAL
Reguleres for handel, lager, produksjon og transport	DØGNHVILE- PLASS

**Næringsparken ligger flott og natur-
nært til med utsikt mot Fiskumvannet
og Eikeren.**

Vi tilbyr attraktive tomter og ferdige bygg for salg. Det er lagt en hub-strategi til grunn, som omfatter lager og logistikk, servering og servicefasiliteter, industri-produksjon og teknologiutvikling. For å sikre et attraktivt aktivitetstilbud til våre leietakere og besøkende, og dessuten gi et positivt bidrag til lokalmiljøet, vil vi anlegge rundløype, skiløype og uten-dørs treningsfasiliteter ved området. Vi planlegger også å benytte selvkjørende busser fra nærmeste jernbanestasjon, Darbu og opp til området. Bygging av næringsparken vil starte i 2019.



PROSJEKTINVESTETERINGER
NÆRING

DR. HANSTEINS GATE 13-17, DRAMMEN

Et nytt gründerhus
basert på
Mesh-konseptet



NÆR DRAMMEN STASJON	BYGGES I MASSIVTRE
PLANLAGT FOR NÆRING 2019– 2021	AMBISJON: NORDENS MEST BÆREKRAFTIGE BYGG

I samarbeid med The Creators Community, som står bak Mesh i Oslo og Digs i Trondheim, utvikler vi Drammens nye gründerhus. Konseptet vant Drammen Kommunes konkurranse om et bygg for innovative miljøer og i tråd med FN's bærekraftsmål. Her har vi ambisjoner om å bygge Norges mest bærekraftige bygg. Vestaksen er deleier i The Creators Community.



PROSJEKTINVESTETERINGER
NÆRING

KOBBERVIK- DALEN

Tre byggetrinn ved
E18, Drammen



KOBBERVIK 1 3000 m ² AVSATT TIL DRIV- STOFF/SERVICE- STASJON 2019	KOBBERVIK 2 2971 m ² NÆRINGSAREAL AVSATT TIL BEVERTNING 2019-2020
KOBBERVIK 3 4850 m ² THE OAK NÆRINGSAREAL 2018-2019	

Vi har utviklet og solgt nærings-
eiendommen StorCash i Kobbervik-
dalen. Stikkordene solceller, batteri-
pakke, aerogel og lavkarbon har gjort
StorCash-bygget til et framtidsrettet
passivhus. Våre to øvrige arealer er i
planfase. På Kobbervik 2 jobber vi
med konkrete aktører innenfor
forbrukerrettet servicevirksomhet.
Området Kobbervikdalen ligger ved
E18 med direkte adkomst til Oslo og
Vestfold.



PROSJEKTINVESTETERINGER
NÆRING

UPSTREAM

Vinjesgate 1
sentralt i Drammen



Vi ser utviklingen av denne eiendommen i sammenheng med den utlyste arkitekt-konkurransen for utnyttelse av det eksisterende sykehus-området i Drammen. Vi har en langsiktig strategi om å utvikle flere næringsbygg i tråd med gründerhuset på Strømsø i Drammen.



SERVICEGRAD ER EN SUKSESSFAKTOR

Vestaksen Eiendomsforvaltning er vår nye servicebedrift. Herfra skal vi sørge for at absolutt alt virker som planlagt i våre boligbygg og næringsarealer. I tillegg betjener vi eksterne kunder med den samme menyen. Kommersiell og teknisk drift, basert på moderne utstyr og miljøvennlige arbeidsprosesser. I planen for videre utvikling ligger både selvkjørende enheter og roboter til hjelp i arbeidet.



VIDAR SANDHOLM
VAKTMESTER

**THOR ERLING
ANDERSEN**
DRIFTSLEDER

JARLE HOFF
TEKNIKER

GREG VANNEBO
VAKTMESTER

JAKOB FYN
VAKTMESTER

VEGARD BRÅTA
DAGLIG LEDER



ÅRSRAPPORT 2018

ÅRSBERETNING 2018	33
RESULTATREGNSKAP	35
BALANSE	36
KONTANTSTRØM	38
NOTER	39
REVISORS BERETNING	49

ÅRSBERETNING 2018 VESTAKSEN EIENDOM OG KONSERN

VIRKSOMHETENS ART

Vestaksen Eiendom AS org.nr 997 579 070 (heretter kalt VEAS) driver eiendomsutvikling med hovedfokus på boligutvikling og næringsbygg. Selskapets kjernevirksomhet er kjøp og salg av eiendom med utviklingspotensiale, skape merverdier ved restrukturering som å oppføre boliger og næringsbygg i aksene Oslo til Kongsberg. VEAS drives fra forretningsadresse i Drammen kommune.

Selskapet eies av følgende aksjonærer:
Stykket Invest AS:60%
Rune Isachsen Holding AS:40%

FORTSATT DRIFT

I samsvar med regnskapsloven § 3-3 bekreftes det at forutsetningen om fortsatt drift er til stede. Årsregnskapet for 2018 er avlagt under denne forutsetningen.

REDEGJØRELSE FOR ÅRSREGNSKAPET

Selskapet er ikke utsatt for særskilte faktorer som påvirker virksomheten ut over hva som er vanlig for en virksomhet innenfor eiendomsbransjen. Selskapet har per 31.12.18 en omsetning på 14.018.309 mot 14.790.636 i 2017. Omsetningen er hovedsakelig knyttet til administrasjons- og prosjekttjenester levert til datterselskaper. I konsernet er omsetningen 355.271.261 mot 116.023.979 i 2017. Omsetningen er i all hovedsak knyttet til salg av leiligheter og leieinntekter fra eiendommer under forvaltning, i tillegg til teknisk forvaltning av eksternt eide eiendommer, herunder vaktmestertjenester.

Driftsresultatet i 2017 ble -795.104 mot

-310.682. Reduksjonen skyldes i all hovedsak økte kostnader knyttet til lønn og administrasjon i forbindelse med vekst og profesjonalisering i konsernet. I konsernet ble driftsresultatet 34.087.504 mot -1.750.005 i 2017. Økningen skyldes et økt salg av enheter i boligprosjektene. Årets resultat etter skatt er 36.632.275 mot -7.644.477 i 2017. Hovedårsak er verdiskapning ved realisasjon av et større antall enheter i boligprosjektene i datterselskapene i 2018. I konsernet ble resultat etter skatt 21.214.723 mot -9.006.455 i 2017.

VEAS sin likviditetsbeholdning pr. 31.12.18 er 869.513 kr. I konsernet er beholdningen 10.346.948 kr. Selskapets kortsiktige gjeld per denne dato er 50.801.552. Konsernets kortsiktige gjeld er 328.271.558 kr. Totalkapitalen i VEAS pr. 31.12.18 er 334.394.170 mot 238.838.220. I konsernet pr. 31.12.18 er den 770.814.612 mot 780.144.720 i 2017. Konsernet har ikke hatt forsknings - eller utviklingsaktiviteter i 2018.

Med basis i Buskerud byens intensjon om betydelig vekst i regionen, samt nærhet til Oslo, vil Vestaksen Eiendom være en pådriver i regionens eiendomsutvikling basert på kommersiell basis. Geografisk satsingsområde vil være i aksene Oslo- Drammen via eikerbygdene til Kongsberg. Selskapets utviklingsdel skal ha primærfokus på utvikling av boliger og næringsbygg/ næringsparker.

FINANSIELL RISIKO

Konsernet er eksponert mot svingninger i rentebildet på fremmedkapital. Risiko vurderes kontinuerlig med tiltak som blant annet

rentesikring. Konsernet er ellers eksponert mot markedsrisiko i bolig - og næringsmarkedet, samt likviditetsrisiko i fremtidige investeringer.

DATTERSELSKAPER

Selskapets nærings - og utviklingsprosjekter er organisert i følgende selskaper pr. 31.12.18:

- Vestaksen Grønlia AS
- Vestaksen Kobbervikdalen 1 AS
- Vestaksen Kobbervikdalen 2 AS
- Vestaksen Kobbervikdalen 3 AS
- Vestaksen Sentrum AS
- Vestaksen Vinjesgate 1 AS
- Vestaksen Hokksund Sentrum AS
- Vestaksen Syrinhaven AS (50%)
- Eiker Næringspark AS
- Dyrmyrskauen AS (50%)
- JH Haugnæs AS
- Fiskumparken AS (67,5%)
- Vestaksen Mjøndalen Stadion AS

ARBEIDSMILJØ OG LIKESTILLING

Ved årets slutt var det 7 menn og 1 kvinne ansatt i selskapet. Det har vært registrert sykefravær i 2018. Selskapets styre har ingen kvinner.

YTRE MILJØ

Virksomhetens bransje medfører ikke foruren-sing eller utslipp som kan være til skade for det ytre miljø.

DISPONERING AV RESULTATET

VEAS

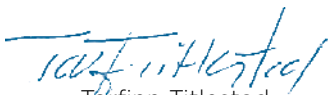
Overskudd 36.632.275
Overført til annen egenkapital 36.632.275

Konsern

Overskudd 21.214.723
Majoritetsinteresser 21.215.107
Minioritetsinteresser -384

Drammen, 8. mai 2019


Per Christian Voss
STYRETS LEDER


Torfinn Titlestad
STYREMEDLEM


Rune Isachsen
STYREMEDLEM


Sigmund Frøde Løkensgard
STYREMEDLEM


Pål Skistad
STYREMEDLEM


Morten Hotvedt
ADM. DIR.

RESULTAT-REGNSKAP

Morselskap		BELØP I NOK		Konsern	
2018	2017		Note	2018	2017
DRIFTSINNTEKTER					
13 960 627	14 790 636	Salgsinntekt	2, 11	341 130 823	112 007 654
57 683	-	Annen driftsinntekt		14 140 438	4 016 325
14 018 309	14 790 636	Sum driftsinntekter		355 271 261	116 023 979
DRIFTSKOSTNADER					
-	-	Varekostnad	8	299 361 163	100 995 559
8 565 370	6 758 784	Lønnskostnad	3	1 015 834	675 958
170 728	165 482	Avskrivning	4, 5	4 172 545	2 017 338
6 077 315	8 177 052	Annen driftskostnad	3	16 634 214	14 085 129
14 813 413	15 101 318	Sum driftskostnader		321 183 757	117 773 984
-795 104	-310 682	Driftsresultat		34 087 504	-1 750 005
FINANSINNTEKTER OG FINANSKOSTNADER					
48 114 563	1 000 000	Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap	6, 7	-	-
2 981 628	4 392 319	Renteinntekt fra foretak i samme konsern	11	-	-
5 860 706	17 678	Annen finansinntekt		91 990	35 309
5 730 091	7 661 883	Rentekostnad til foretak i samme konsern	11	5 500 398	5 042 469
5 922 649	6 371 224	Annen finanskostnad	11	6 131 295	6 875 523
45 304 156	-8 623 110	Netto finansposter		-11 539 703	-11 882 683
44 509 052	-8 933 792	Ordinært resultat før skattekostnad		22 547 800	-13 632 687
7 876 777	-1 289 315	Skattekostnad på ordinært resultat	14	1 333 077	-4 626 232
36 632 275	-7 644 477	Årsresultat		21 214 723	-9 006 455
FORDELING					
		Majoritetsinteresser	15	21 215 107	-8 499 544
		Minoritetsinteresser	15	-384	-506 911
OVERFØRINGER OG DISPONERINGER					
36 632 275		Overført til annen egenkapital	15		
-	-7 644 477	Overføring udekket tap	15		
36 632 275	-7 644 477	Sum			

BALANSE
PR. 31. DESEMBER

Morselskap		BELØP I NOK		Konsern	
2018	2017		Note	2018	2017
ANLEGGSMIDLER					
Immaterielle eiendeler					
19 676	1 511 923	Utsatt skattefordel	14	-	-
83 366	173 498	Lisenser	4	83 366	173 498
103 042	1 685 421	Sum immaterielle eiendeler		83 366	173 498
Varige driftsmidler					
-	-	Tomter, bygninger og annen fast eiendom	5, 13	394 793 330	349 976 715
-	-	Anlegg under utførelse	5	23 824 378	18 151 893
95 174	175 770	Driftsløsøre	5	197 618	175 770
95 174	175 770	Sum varige driftsmidler		418 815 327	368 304 378
Finansielle anleggsmidler					
194 232 081	142 415 243	Investering i datterselskap	6, 13	-	-
23 191 789	24 639 289	Investering i tilknyttet selskap	7	-	-
55 220 594	57 004 417	Lån til foretak i samme konsern	10	-	-
4 793 271	101 301	Lån til tilknyttet selskap	10	-	77 896
533 132	276 770	Andre fordringer	10, 12	533 132	276 770
277 970 867	224 437 020	Sum finansielle anleggsmidler		533 132	354 666
278 169 083	226 298 211	Sum anleggsmidler		419 431 825	368 832 542
OMLØPSMIDLER					
-	-	Prosjekter i arbeid	8, 13	332 586 032	342 820 905
Fordringer					
298 429	-	Kundefordringer		2 525 226	400 136
55 057 144	2 193 061	Andre fordringer	10, 12	4 208 383	9 364 430
55 355 573	2 193 061	Sum fordringer		6 733 610	9 764 566
869 513	10 346 948	Bankinnskudd, kontanter og lignende	9	12 063 146	58 726 708
56 225 086	12 540 009	Sum omløpsmidler		351 382 787	411 312 178
334 394 170	238 838 220	Sum eiendeler		770 814 612	780 144 720
EGENKAPITAL					
Innskutt egenkapital					
500 000	400 000	Aksjekapital	15, 16	500 000	400 000
119 667 298	7 357 853	Overkurs	15	127 311 775	15 002 330
-	-	Annen innskutt egenkapital	15	-	-
120 167 298	7 757 853	Sum innskutt egenkapital		127 811 775	15 402 330

Morselskap		BELØP I NOK		Konsern	
2018	2017		Note	2018	2017
Opptjent egenkapital					
36 402 583	-	Annen egenkapital	15	37 584 714	13 854 566
36 402 583	-	Sum opptjent egenkapital		37 584 714	13 854 566
Minoritetsinteresser					
-	-	Minoritetsinteresser		26 499 081	13 508 349
156 569 881	7 757 853	Sum egenkapital		191 895 570	42 765 245
GJELD					
Avsetninger for forpliktelser					
-	-	Utsatt skatt	14	70 520 984	56 677 880
-	-	Sum avsetninger for forpliktelser		70 520 984	56 677 880
Annen langsiktig gjeld					
70 250 000	84 250 000	Gjeld til kredittinstitusjoner	12, 13	141 930 000	232 230 000
38 196 501	143 354 544	Ansvarlig lån	10	38 196 501	143 354 544
-	-	Øvrig langsiktig gjeld		-	38 948
127 022 737	227 604 544	Annen langsiktig gjeld		180 126 501	375 623 492
Kortsiktig gjeld					
33 249 749	925 935	Gjeld til kredittinstitusjoner	12, 13	295 114 867	270 221 248
393 798	1 105 170	Leverandørgjeld		8 006 964	23 939 786
6 384 530	-	Betalbar skatt	14	6 493 615	72 640
843 850	538 696	Skyldige offentlige avgifter	9	1 353 288	538 696
9 929 625	906 022	Annen kortsiktig gjeld		17 302 824	10 305 733
50 801 552	3 475 823	Sum kortsiktig gjeld		328 271 558	305 078 102
177 824 289	231 080 367	Sum gjeld		578 919 043	737 379 474
334 394 170	238 838 220	Sum egenkapital og gjeld		770 814 612	780 144 720

Mandag 31. desember 2018
Drammen, 8. mai 2019


Per Christian Voss
STYRETS LEDER


Torfinn Titlestad
STYREMEDLEM


Rune Isachsen
STYREMEDLEM


Sigmund Frøde Løkensgard
STYREMEDLEM


Pål Skistad
STYREMEDLEM


Morten Hotvedt
ADM. DIR.

KONTANTSTRØM-
OPPSTILLING

Morselskap		BELØP I NOK		Konsern	
2018	2017			2018	2017
KONTANTSTRØM FRA OPERASJONELLE AKTIVITETER					
44 279 360	-8 933 792	Resultat før skattekostnad		22 547 800	-13 632 687
-	-1 597 172	Periodens betalte skatt		-72 640	-3 210 525
-48 114 563	-	Inntekt på investering i DS og TS		-	-
170 728	165 482	Avskrivning		4 172 545	2 017 338
-5 340 159	-	Gevinst/tap ved salg av aksjer / avhendet virksomhet		-6 941 070	-
-1 009 801	236 036	Endring i prosjekter i arbeid, kundefordringer og levere- randørgjeld		-7 823 039	-174 167 531
8 051 308	13 435 972	Endring i andre tidsavgrensninger		23 040 511	13 599 664
-1 963 128	3 306 526	Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		34 924 108	-175 393 741
KONTANTSTRØM FRA INVESTERINGSAKTIVITETER					
-	-227 786	Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler		-70 051 532	-49 752 365
19 707 349	-	Innbetaling ved salg av aksjer/varige driftsmidler		64 782 242	-
-48 107 044	-	Utbetalinger ved kjøp av aksjer		-	-
1 114 074	-9 957 872	Inn-/utbetalinger ved utlån		77 896	-28 396
-	-	Mottatt forsikringsoppgjør		-	34 891 764
1 447 500	-	Mottatt utbytte		-	-
-25 838 121	-10 185 658	Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		-5 191 394	-14 888 997
KONTANTSTRØM FRA FINANSIERINGSAKTIVITETER					
-	10 000 000	Innbetalinger ved opptak av langsiktig gjeld		-	46 700 000
-14 000 000	-1 000 000	Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld		-90 300 000	-1 000 000
32 323 814	925 935	Netto endring kortsiktig gjeld til kredittinstitusjoner		24 893 619	175 059 852
-	-	Utbetaling ved kjøp av minoritetsinteresse		-10 989 894	-
18 323 814	9 925 935	Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		-76 396 275	220 759 852
-9 477 434	3 046 803	Netto endring i likvider i året		-46 663 561	30 477 114
10 346 948	7 300 145	Kontanter og bankinnskudd pr. 01.01.		58 726 708	28 249 595
869 513	10 346 948	Kontanter og bankinnskudd pr. 31.12.		12 063 146	58 726 708

NOTER

NOTE 1
Regnskapsprinsipper

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

Konsolidering

Konsernregnskapet omfatter morselskapet og alle selskaper der morselskapet har bestemmende innflytelse. Bestemmende innflytelse oppnås normalt når konsernet eier mer enn 50 % av aksjene i selskapet, og konsernet er i stand til å utøve faktisk kontroll over selskapet. Se for øvrig note 6.

Minoritetsinteresser inngår i konsernets egenkapital. Konsernregnskapet er utarbeidet som om konsernet var en økonomisk enhet. Transaksjoner og mellomværende mellom selskapene i konsernet er eliminert. Konsernregnskapet er utarbeidet etter ensartede prinsipper, ved at datterselskapet følger de samme regnskapsprinsipper som morselskapet.

Kjøpte datterselskaper regnskapsføres i konsernregnskapet basert på morselskapets anskaffelseskost. Anskaffelseskost tilordnes identifiserbare eiendeler og gjeld i datterselskapet, som oppføres i konsernregnskapet til virkelig verdi på oppkjøpstidspunktet. Eventuell merverdi ut over hva som kan henføres til identifiserbare eiendeler og gjeld, balanseføres som goodwill. Merverdier i konsernregnskapet avskrives lineært over de oppkjøpte eiendelenes forventede levetid. Eventuell goodwill avskrives over forventet levetid. Eventuell negativ goodwill inntektsføres over forventet reverseringsperiode.

Oppkjøpsmetoden benyttes ved regnskapsføring av virksomhetssammenslutninger. Selskaper som er kjøpt eller solgt i løpet av året inkluderes i konsernregnskapet fra det tidspunktet kontroll oppnås og inntil kontroll opphører.

Datterselskap og tilknyttet selskap
Datterselskap og tilknyttet selskap

vurderes etter kostmetoden i selskapsregnskapet. Investeringen er vurdert til anskaffelseskost for aksjene med mindre nedskrivning har vært nødvendig. Det er foretatt nedskrivning til virkelig verdi når verdifall skyldes årsaker som ikke kan antas å være forbigående og det må anses nødvendig etter god regnskaps-skikk. Nedskrivninger er reversert når grunnlaget for nedskrivning ikke lenger er til stede.

Utbytte og andre utdelinger er inntektsført samme år som det er avsatt. Overstiger utbytte andel av tilbakeholdt resultat etter kjøpet, representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og utdelingene er fratrasket investeringsverdi i balansen.

I konsernregnskapet vurderes tilknyttet selskap etter bruttometoden og konsernets andel av regnskapspostene innarbeides linje for linje.

Salgsinntekter

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres i takt med utførelsen.

Klassifisering og vurdering
av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

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

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets forventede økonomiske levetid. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Dersom gjenvinnbart beløp av driftsmiddelet er lavere enn balanseført verdi foretas nedskrivning til gjenvinnbart beløp. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdien av de fremtidige kontantstrømmene som eiendelen vil generere.

Immaterielle eiendeler

Immaterielle eiendeler som er kjøpt enkeltvis, er balanseført til anskaffelseskost. Immaterielle eiendeler overtatt ved kjøp av virksomhet, er balanseført til anskaffelseskost når kriteriene for balanseføring er oppfylt.

Immaterielle eiendeler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Immaterielle eiendeler nedskrives til gjenvinnbart beløp dersom de forventede økonomiske fordelene ikke dekker balanseført verdi og eventuelle gjenstående tilvirkningsutgifter.

Prosjekter i arbeid - fullført kontraktsmetode

Langsiktige tilvirkningskontrakter inntektsføres når kontrakten er fullført. Påløpte kostnader balanseføres som varelager. Kontraktens inntekter og kostnader vises i resultatregnskapet først når kontrakten er fullført, det vil si når risiko og kontroll er overdratt motparten. Kostnadene kommer til beskatning samtidig som inntekten, når kontrakten er fullført.

Bruk av estimater
Ledelsen har brukt estimater og forutsetninger som har påvirket resultatregnskapet og verdsettelsen av eiendeler og gjeld, samt usikre eiendeler og forpliktelser på balansedagen under utarbeidelsen av årsregnskapet i henhold til god regnskapsskikk.

Skatter
Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt

skatt/skattefordel er beregnet med 22 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig under-skudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført. Netto utsatt skattefor-del balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli nyttig-gjort.

Betalbar skatt og utsatt skatt er regnskapsført direkte mot egenkapi-talen i den grad skattepostene relate-rer seg til egenkapitaltransaksjoner.

Kontantstrømoppstilling
Kontantstrømoppstillingen er utar-beidet etter den indirekte metode. Kontanter og kontantekvivalenter omfatter kontanter, bankinnskudd og andre kortsiktige, likvide plasseringer.

NOTE 2 | Salgsinntekter

Morselskap		BELØP I NOK		Konsern	
2018	2017		2018	2017	
PR. VIRKSOMHETSOMRÅDE					
13 960 627	14 790 636	Salg av adm. tjenester	3 400 265	-	
-	-	Salg av eiendom	337 730 557	112 007 654	
13 960 627	14 790 636	Sum	341 130 823	112 007 654	
GEOGRAFISK FORDELING					
13 960 627	14 790 636	Norge	341 130 823	112 007 654	
13 960 627	14 790 636	Sum	341 130 823	112 007 654	

INNTEKTER PER SELSKAP	
	2018
Vestaksen Eiendom AS	14 018 309
Vestaksen Sentrum AS	246 984 657
Vestaksen Kobbervikdalen 1 AS	-
Vestaksen Kobbervikdalen 2 AS	-
Vestaksen Kobbervikdalen 3 AS	-
Vestaksen Mjøndalen Stadion AS	85 097 953
Vestaksen Hokksund Sentrum AS	382 304
Vestaksen Vinjesgt. 1 AS	4 255
Vestaksen Grønlia AS	-
Eiker Næringspark AS	5 103 275
Vestaksen Syrinhaven AS	1 604 800
Dyrmyrskauen AS	5 695 000
JH Haugnæs AS	-
Fiskumparken AS	-
Vestaksen Eiendomsforvaltning AS	3 317 509
Elimineringer	-6 936 802
Sum	341 130 823

NOTE 3 | Lønnskostnad, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte og godtgjørelse til revisor

Morselskap		BELØP I NOK		Konsern	
2018	2017		2018	2017	
PR. VIRKSOMHETSOMRÅDE					
6 452 022	5 141 619	Lønn	7 697 916	5 141 619	
1 025 742	827 322	Arbeidsgiveravgift	1 215 029	827 322	
626 804	461 582	Pensjonskostnader	671 812	461 582	
460 802	328 261	Andre lønnsrelaterte ytelser	573 585	329 060	
8 565 370	6 758 784	Sum	10 158 342	6 759 583	
		Aktivert på prosjekt/anlegg	9 142 508	6 083 625	
		Netto lønnskostnader	1 015 834	675 958	

Antall sysselsatte årsverk i regnskapsåret er 8 i morselskapet og 8 i konsernet.

PER SELSKAP						
	Lønn	Arbeidsgiver-avgift	Pensjonskost-nader	Andre lønns-relaterte ytelser	Sum	Aktivert på prosjekt/anlegg
Vestaksen Eiendom AS	6 452 022	1 025 742	626 804	460 802	8 565 370	
Vestaksen Eiendomsforvaltning AS	1245894	189287	45008	112784	1 592 973	
Elimineringer						-9 142 508

YTELSER TIL LEDENDE PERSONER		
Sum	Adm. dir	Styret
Lønn	1 579 417	-
Pensjonsutgifter	167 000	-
Annen godtgjørelse	22 759	-
Sum	1 769 176	-

MORSELSKAP OG KONSERN		
Morselskap	BELØP I NOK	Konsern
2018		2018
90 900	Lovpålagt revisjon	280 100
478 200	Andre tjenester	822 400
Merverdiavgift er inkludert i revisjonshonoraret i de selskaper hvor det er begrenset eller ingen fradragsrett.		

NOTE 4 | Immaterielle eiendeler

MORSELSKAP OG KONSERN	
	Lisenser
Anskaffelseskost 01.01.	270 395
Anskaffelseskost 31.12.	270 395
Akk. avskrivning 31.12.	187 029
Balanseført verdi 31.12.	83 366
Årets avskrivninger	90 133
Avskrivningsplan	3 år
Økonomisk levetid	Lineær

NOTE 5 | Varige driftsmider

MORSELSKAP				
			Driftsløsøre, inventar og verktøy	
Anskaffelseskost 01.01.			376 634	
Tilganger			-	
Anskaffelseskost 31.12.			376 634	
Akk. avskrivning 31.12.			281 460	
Balanseført verdi 31.12.			95 174	
Årets avskrivninger			80 595	
Avskrivningsplan			Lineær	
Økonomisk levetid			3 år	
KONSERN				
	Tomter, bygninger og annen fast eiendom	Anlegg under utførelse	Driftsløsøre	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	357 161 375	18 151 894	376 634	375 689 903
Tilganger	114 188 173	10 878 387	110 324	125 176 884
Avgang ved salgsoppgjør	-68 313 506	-5 205 901	0	-73 519 407
Anskaffelseskost 31.12.	403 036 040	23 824 378	486 958	427 347 377
Akk. avskrivning 31.12.	8 242 710	0	289 340	8 532 050
Balanseført verdi 31.12.	394 793 330	23 824 378	197 618	418 815 327
Årets avskrivninger	3 993 936	0	88 476	4 082 412
Avskrivningsplan	Lineær		Lineær	
Økonomisk levetid	10-50 år		3 år	
Anlegg under utførelse og tomter avskrives ikke.				

NOTE 6 | Datterselskap

MORSELSKAP				
Selskap	Ansk.år	Kontor	Eier-/stemme-andel	Bokført verdi pr. 31.12.
Vestaksen Sentrum AS	2012	Drammen	100 %	53 036 823
Vestaksen Kobbervikdalen 1 AS	2012	Drammen	100 %	4 491 465
Vestaksen Kobbervikdalen 2 AS	2012	Drammen	100 %	3 022 699
Vestaksen Kobbervikdalen 3 AS	2012	Drammen	100 %	7 320 271
Vestaksen Mjøndalen Stadion AS	2012	Drammen	100 %	1 459 077
Vestaksen Hokksund Sentrum AS	2016	Drammen	100 %	30 000
Vestaksen Vinjesgt. 1 AS	2012	Drammen	100 %	14 375 621
Vestaksen Grønlia AS	2012	Drammen	100 %	6 091 174
JH Haugnæs AS	2018	Vestfossen	100 %	20 523 352
Fiskumparken AS	2018	Vestfossen	67 %	32 873 798
Vestaksen Eiendomsforvaltning AS	2018	Drammen	51 %	510 001
Eiker Næringspark AS	2014	Hokksund	100 %	50 497 800
Sum	194 232 081			

NOTE 7 | Tilknyttet selskap

MORSELSKAP				
Selskap	Ansk.år	Kontor	Eier-/stemme-andel	Bokført verdi pr. 31.12.
Vestaksen Syrinhaven AS	2015	Oslo	50 %	23 129 289
Dyrmyrskauen AS	2012	Drammen	50 %	62 500
Sum				23 191 789
Tilknyttet selskap bokføres etter bruttometoden i konsernet.				

NOTE 8 | Prosjekter i arbeid

Morselskap		BELØP I NOK		Konsern	
2018	2017			2018	2017
-	-	Prosjektverdi 01.01		342 820 905	175 130 092
-	-	Andel tomt overført fra anleggsmiddel		-	2 338 839
-	-	Prosjekttjenester fra morselskap		6 610 528	8 931 281
-	-	Renter fra aksjonærer		1 053 335	2 336 434
-	-	Renter fra eksterne		17 106 324	14 123 964
-	-	Eksterne tjenester		284 418 953	240 031 055
-	-	Uttak ved salgsoppgjør		-319 424 013	-100 070 760
-	-	Prosjektverdi 31.12		332 586 032	342 820 905

PER SELSKAP								
	Prosjekt-verdi 01.01	Andel tomt overført fra anleggs-middel	Prosjekttje-nester fra morselskap	Renter fra aksjonærer	Renter fra eksterne	Eksterne tjenester	Uttak ved salgs-oppgjør	Prosjekt-verdi 31.12
Vestaksen Eiendom AS								
Vestaksen Sentrum AS	302 051 911		3 439 966		14 497 712	186 798 513	-247 829 115	258 958 987
Vestaksen Kobbervikdalen 1 AS								
Vestaksen Kobbervikdalen 2 AS								
Vestaksen Kobbervikdalen 3 AS								
Vestaksen Mjøndalen Stadion AS	38 055 417	0	3 094 836	843 444	2 608 612	93 009 442	-71 594 898	66 016 853
Vestaksen Hokksund Sentrum AS								
Vestaksen Vinjesgt. 1 AS								
Vestaksen Grønlia AS	637 268	0	22 281	35 364	0	0	0	694 913
Eiker Næringspark AS								
Vestaksen Syrinhaven AS	3113341	0	49 131,5	1 296,5	0	0	0	3 163 769
Dyrmyrskauen AS								
JH Haugnæs AS				4 585				
Fiskumparken AS	1018898	0	4313	168645	0	5831482	0	1 023 211
Vestaksen Eiendomsforvaltning AS								
Elimineringer	-2 055 930					-1220 484		

NOTE 9 | Bankinnskudd

Morselskap		BELØP I NOK		Konsern	
2018	2017			2018	2017
382 725	275 237	Bundne skattetrekksmidler		615 923	275 237

PER SELSKAP	
	Bundne skattetrekksmidler
Vestaksen Eiendom AS	382 725
Vestaksen Eiendomsforvaltning AS	233 198
Sum	615 923

NOTE 10 | Mellomværende med nærstående

Morselskap		BELØP I NOK		Konsern	
2018	2017			2018	2017
Fordringer					
55 220 594	57 004 417	Lån til foretak i samme konsern		-	-
4 793 271	101 301	Lån til tilknyttet selskap		-	77 896
44 151 004	-	Andre kortsiktige fordringer		-	
104 164 869	57 105 718	Sum			77 896
Gjeld					
38 196 501	143 354 544	Ansvarlig lån		38 196 501	143 354 544
38 196 501	143 354 544	Sum		38 196 501	143 354 544

PER SELSKAP				
	Lån til fore-tak i samme konsern	Lån til tilknyttet selskap	Andre kortsiktige fordringer	Sum
Vestaksen Eiendom AS	55220593,83	4793270,74	44151004	104 164 869

NOTE 11 | Transaksjoner med nærstående parter

Alle transaksjoner med nærstående parter er foretatt som del av den ordinære virksomheten og til armlengdes priser. De vesentligste transaksjonene som er foretatt er som følger:

Morselskap		BELØP I NOK		Konsern	
2018	2017			2018	2017
Salgstransaksjoner					
13 877 871	14 790 636	Datterselskaper og tilknyttede selskaper administrative tjenester ¹		-	-
13 877 871	14 790 636	Sum		-	-
Renteinntekter					
2 938 723	4 392 319	Datterselskaper ²		-	
42 907	17 678	Tilknyttede selskaper		42 907	17 678
2 981 630	4 409 997	Sum		42 907	17 678
Rentekostnader					
7 251 402	10 479 907	Aksjonærer		7 251 402	10 479 907
7 251 402	10 479 907	Sum		7 251 402	10 479 907

Elimineringer 2018: ¹ -13 877 871 ² -2 938 723

NOTE 12 | Fordringer og gjeld

Morselskap		BELØP I NOK		Konsern	
2018	2017			2018	2017
Fordringer med forfall senere enn ett år					
55 150 984	57 004 417	Lån til foretak i samme konsern		-	-
-	101 301	Lån til tilknyttet selskap		-	77 896
533 132	276 770	Andre fordringer		533 132	276 770
55 684 116	57 382 488	Sum		533 132	354 666
Gjeld med forfall senere enn fem år					
-	-	Gjeld til kredittinstitusjoner		40 000 000	36 000 000
38 196 501	143 354 544	Ansvarlig lån		38 196 501	143 354 544
38 196 501	143 354 544	Sum		78 196 501	179 354 544

PER SELSKAP							
	Lån til foretak i samme konsern	Lån til tilknyttet selskap	Andre fordringer	Sum	Gjeld til kredittinstitusjoner	Ansvarlig lån	Sum
Vestaksen Eiendom AS	55 150 984	0	533 132	55 684 116		38 196 501	38 196 501
Vestaksen Hokksund Sentrum AS					0		
Eiker Næringspark AS					40 000 000		40 000 000
Elimineringer	-55 150 984	0		-55 150 984			

NOTE 13 | Pant og garantier

Morselskap		BELØP I NOK		Konsern	
2018	2017			2018	2017
Pantsikret gjeld					
103 499 749	85 175 935	Gjeld til kredittinstitusjoner		437 044 867	502 451 248
Sikret i panteobjekt med følgende bokførte verdier:					
-	-	Tomter, bygninger og annen fast eiendom		163 445 774	156 567 561
60 587 074	73 675 187	Investering i datterselskap		-	-
-	-	Prosjekter i arbeid		332 065 169	342 183 637
60 587 074	73 675 187	Sum		495 510 943	498 751 198

I konsernet er det stillet garantier til kunder og entreprenører for MNOK 50.

PER SELSKAP					
	Pantsikret gjeld	Sikret i panteobjekt med følgende bokførte verdier:			
	Gjeld til kredittinstitusjoner	Tomter, bygninger og annen fast eiendom	Investering i datterselskap	Prosjekter i arbeid	Sum
Vestaksen Eiendom AS	103 499 749				
Vestaksen Sentrum AS	221 318 137	0		258 958 988	258 958 988
Vestaksen Mjøndalen Stadion AS	43 246 981	63 78 619		66 016 853	72 395 472
Vestaksen Hokksund Sentrum AS	4 480 000	56 66 491			5 666 491
Eiker Næringspark AS	40 000 000	114 531 345		7 201 973	121 733 318
Vestaksen Syrinhaven AS	24 500 000	36 869 319		3 163 769	40 033 088
Elimineringer				-3 276 414	-3 276 414

NOTE 14 | Skatt

Morselskap		BELØP I NOK		Konsern	
2018	2017			2018	2017
Årets skattekostnad fordeler seg på:					
6 384 530	-	Betalbar skatt på årets resultat		6 493 615	72 640
-	-	Betalbar skatt fra avhendet virksomhet		-	-
1 491 353	881 653	Endring i utsatt skatt		17 048 604	8 376 112
-	-	- herav ført direkte i balansen		-19 003 640	-
-	-	Avskåret rentefradrag		-	-
894	65 736	Effekt av endret skattesats		-3 205 499	-10 838 280
-	-2 236 704	Korrigert ligning tidligere år		-	-2 236 704
7 876 777	-1 289 315	Årets totale skattekostnad		1 333 077	-4 626 233
Beregning av årets skattegrunnlag:					
44 279 360	-8 933 792	Ordinært resultat før skattekostnad			
70 716	97 983	Permanente forskjeller			
-3 963 559	-1 000 000	Tilbakeføring av inntektsført utbytte			
118 907	30 000	3 % av skattefrie inntekter etter fritaksmetoden			
34 444	17 659	Endring i midlertidige forskjeller			
-8 951 295	-9 788 150	Sum			
44 151 004	-	Mottatt konsernbidrag			
-922 293	3 269 564	Begrensning av rentefradrag mellom nærstående			
-6 518 586	-	Benyttet underskudd til fremføring			
27 758 830	-6 518 586	Årets skattegrunnlag			
6 384 530	-	Betalbar skatt (23 % i år, 24 % i fjor)			
Oversikt over midlertidige forskjeller					
-89 437	-54 994	Driftsmidler		305 249 863	257 753 288
-	-	Varer		23 638 249	22 220 066
-	-	Fordringer		-133 000	-250 000
-	-	Gevinst- og tapskonto		-2 327 295	-2 909 115
-	-	Regnskapsmessige avsetninger		-6 010 877	-770 000
-89 437	-54 994	Sum		320 416 940	276 044 239
-	-6 518 586	Akkumulert fremførbart underskudd		-2 500 911	-31 615 367
-3 922 495	-4 844 788	Avskåret rentefradrag		-3 922 495	-4 844 788
3 922 495	4 844 788	Forskjeller som ikke inngår i utsatt skattefordel		6 556 406	6 841 485
-89 437	-6 573 580	Netto midlertidig forskjeller pr. 31.12.		320 549 936	246 425 569
-19 676	-1 511 923	"Utsatt skatt/skattefordel (22 % i år, 23 % i fjor)"		70 520 984	56 677 881

NOTE 15 | Egenkapital

MORSELSKAP						
BE L Ø P I N O K			Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital 01.01.			400 000	7 357 853	-	7 757 853
Årsresultat			-	-	36 632 275	36 632 275
Ikke registrert kapitalforhøyelse			100 000	112 309 445	-	112 409 445
Egenkapital 31.12.			500 000	119 667 298	36 632 275	156 799 573
KONSERN						
	Aksje-kapital		Overkurs	Annen egenkapital	Minoritets-interesse	Sum egenkapital
Egenkapital 01.01.	400 000	15 002 330	15 002 330	13 854 566	13 508 349	42 765 246
Årsresultat	-	-	-	21 215 107	-384	21 214 723
Ikke registrert kapitalforhøyelse	100 000	112 309 445	112 309 445	-	-	112 409 445
Tilgang minoritet					26 499 466	26 499 466
Avgang minoritet				2 515 043	-13 508 349	-10 993 306
Egenkapital 31.12.	500 000	127 311 775	127 311 775	37 584 714	26 499 081	191 895 570

Generalforsamlingen vedtok 13.12.2018 en kapitalforhøyelse med endring av pålydende var kr. 1.000 pr aksje til kr. 1.250 pr. aksje. Kapitalforhøyelsen er registrert 04.01.2019.

NOTE 16 | Aksjekapital og aksjonærinformasjon

MORSELSKAP			
	Antall	Pålydende	Balanseført
Aksjekapitalen består av:			
Ordinære aksjer	400	1 250	500 000
Oversikt over aksjonærene i selskapet pr. 31.12.:			
	Antall aksjer	Eierandel	Stemme-andel
Stykket Invest AS	240	60 %	60 %
Rune Isachsen Holding AS	160	40 %	40 %
Sum	400	100 %	100 %

Generalforsamlingen vedtok 13.12.2018 en kapitalforhøyelse med endring av pålydende var kr. 1.000 pr aksje til kr. 1.250 pr. aksje. Kapitalforhøyelsen er registrert 04.01.2019.

REVISORS BERETNING



Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Engene 22, NO-3015 Drammen
Postboks 560 Brakerøya, NO-3002 Drammen

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

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Vestaksen Eiendom AS

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Vestaksen Eiendom AS som består av selskapsregnskap og konsernregnskap. Selskapsregnskapet og konsernregnskapet består av balanse per 31. desember 2018, resultatregnskap og kontantstrømpoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen, og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

Etter vår mening er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets og konsernets finansielle stilling per 31. desember 2018, og av deres resultater og kontantstrømmer 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i avsnittet *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet og konsernet i samsvar med de relevante etiske kravene i Norge knyttet til revisjon slik det kreves i lov og forskrift. Vi har også overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Øvrig informasjon omfatter informasjon i selskapets årsrapport bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for den øvrige informasjonen. Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke den øvrige informasjonen, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese den øvrige informasjonen med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet eller kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon, er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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 legge ned 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg

- ▶ identifiserer og anslår 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 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;
- ▶ vurderer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene 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 foreligger vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet. Hvis slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, må vi modifisere vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapets evne til fortsatt drift ikke lenger er til stede;
- ▶ vurderer 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;
- ▶ innhenter vi tilstrekkelig og hensiktsmessig revisjonsbevis vedrørende den finansielle informasjonen til enhetene eller forretningsområdene i konsernet for å kunne gi uttrykk for en mening om konsernregnskapet. Vi er ansvarlige for å fastsette strategien for, samt å følge opp og gjennomføre konsernrevisjonen, og vi har et udelt ansvar for konklusjonen på revisjonen av konsernregnskapet.

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

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

Konklusjon om årsberetningen

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet, forutsetningen om fortsatt drift og forslaget til disponering av resultatet er konsistente med årsregnskapet og i samsvar med lov og forskrifter.

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendige i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Drammen, 8. mai 2019
ERNST & YOUNG AS


Hanne Kverneland Nebo
statsautorisert revisor



VESTAKSEN EIENDOM

Vestaksen Eiendom AS
Erik Børresens allé 7 · 3015 Drammen
Tlf. 907 01 457 · post@vestaksen.no
vestaksen.no