



ÅRS
RAPPORT
2019

INNHold

AKTIVITETSNIVÅET ER HØYT, OG DET LIKER VI.....	3
VÅR VIKTIGSTE RESSURS.....	4
EIERE OG STYRET.....	6
LEILIGHETER MED ENEBOLIGKVALITETER.....	8
STADIONKVARTALET.....	10
BRAGERNES KVARTALET.....	12
TREVIRKET.....	14
SYRINHAVEN.....	18
AGROPOLIS.....	20
EIKER NÆRINGSPARK.....	22
FISKUMPARKEN.....	24
DR. HANSTEINS GATE 13.....	26
KOBBERVIKDALEN.....	28
UPSTREAM, VINJESGATE 1.....	30
VESTAKSEN EIENDOMSFORVALTNING.....	32
ÅRSRAPPORT 2019.....	34
RESULTATREGNSKAP.....	37
BALANSE.....	38
KONTANTSTRØM.....	40
NOTER.....	41
REVISORS BERETNING.....	49



**AKTIVITETSNIVÅET ER HØYT,
OG DET LIKER VI.**

2019 var året med mange ferdigstillelser og overleveringer, både av boliger og innenfor næringseiendom. I prosjektene, Stadionkvartalet i Mjøndalen og Bragernes Kvartal i Drammen sentrum har tilsammen ca. 600 boligkjøpere fordelt på 300 enheter. Disse har nå overtatt sine leiligheter og flyttet inn.

I Øvre Eiker utvikler vi to store næringsprosjekter. Langs E134 mellom Hokksund og Kongsberg, med beliggenhet så og si midt i Skandinavia, skal Fiskumparken bli til et lager og logistikkcenter med tilbud om både tjenestefasiliteter og produksjonsarealer. I 2019 startet vi med opparbeidelse av grunn og arbeid med infrastruktur. Utviklingen av Eiker Næringspark er i full gang. Her har vi startet bygging av Norges mest moderne omlastingsstasjon for avfall i samarbeid med Renovasjonsselskapet for Drammens-regionen (Rfd).

Vi ser et stort potensial for eiendomsutvikling på Strømsø i Drammen. Her har vi kjøpt to sentrale tomter for utvikling av et nytt boligprosjekt. Våren 2020 har vi byggestart for gründerhusprosjektet i Dr. Hansteins gt. 13, like ved jernbanestasjonen. Målsettingen er å bygge Nordens mest bærekraftige kontorbygg, et Breeam-sertifisert prosjekt i massivtre, og med fokus på fornybar og kortreist ressursbruk. Prosjektet fikk Drammen Kommunes gründerpris i 2019. Vi har avtaler med kjente og store leietakere.

Lenger opp langs Drammenselva ligger Gulsbogen Nord, et område som er definert som knutepunkt i nye Drammen Kommune. Mulighetsstudiet «Trevirket» er presentert for både politikere og befolkning i Drammen, og omfatter en plan om å bygge opp mot 900 nye boliger for en bred aldersgruppe av kjøpere. Her har vi ambisjoner om å tilby stor bredde i boligtilbudet som åpner for at innbyggerne kan bo på området gjennom flere faser i livet.

Vi har hatt en spennende reise fra oppstarten i 2011. Nytenking og miljøbevissthet er to fokusområder for oss, som krever både mot og gjennomføringsevne. Det betyr at vi må kunne lytte, utfordre og handle samtidig. Det er nettopp dette som gjør hverdagen spennende.

Sindre Juel Berg
KONST. ADM. DIR

ANSATTE



HELENE MORK
SALGS- OG
MARKEDSSJEF

ERLAND LIA
PROSJEKTLADER,
ETTERMARKED
OG SERVICE

SINDRE JUEL
BERG
KONST. ADM. DIR.

ANDERS
HØSTMÆLINGEN
PROSJEKTLADER,
TIDLIGFASE

FREDRIK STAUBO
JENSEN
EIENDOMSUTVIKLER

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

1.100
LEILIGHETER

50-800
BOENHETER PR BOLIGPROSJEKT

10
USOLGTE PR. 31.12.

VESTAKSEN EIENDOM

320.000 m²
NÆRING I BYGG OG PLANFASE

TOMTERESERVEN TILSIER
UTBYGGINGSVERDI PÅ
8 MRD

ÅRSOMSETNING
500 MILL
VEKSTMÅL
500 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 har vi introdusert en felles løsning for hjemmekontor. Arealet, som får arbeidsplasser, møterom og moderne kontorfasiliteter, inviterer til både felleskap og miljøbevisshet.



PROSJEKTINVESTETERINGER
BOLIG

BRAGERNES KVARTAL

Midt i Drammen



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

Ett minutt fra torget, 8 minutter fra toget, på solsiden og med felles hage, felles takterrasse, utsikt og eneboligfølelse. Voksenlivet, et bredt spenn i alder og ikke minst felleskapet i BO² konseptet danner grunnlag for et godt samhold. Næringsarealet har variert butikkdrift på gateplan i bykjernen.



Et elvenært boligprosjekt

TREVIRKET

Nabo til Gulskogen Gård i Drammen

52 MÅL
UTVIKLINGS-
TOMT

Områdeplan
for Gulskogen
Nord er
igangsatt

PLANLAGT
2020-
2035

Vi benytter
kunstig
intelligens i
planprosjektet

Vi utvikler et spennende boligprosjekt på knutepunktet Gulskogen Nord, med vekt på innovative løsninger, god tilgjengelighet og miljøsmart gjennomføring. Bruk av massivt tre, grønne tak og solceller ligger i planene for Trevirket. Dette blir en helt ny bydel som tilsvarer 100 fotballbaner med 800-900 boligenheter i en variert boligmasse.

«For Drammen er Gulskogen Nord like viktig som Fjordbyen er for Lier»

sa tidligere ordfører Tore Opdahl Hansen da planene ble presentert for Drammen kommune i januar 2019.

Det er industrivirksomhet på området i dag, og vi arbeider med en god plan for gjenbruk av materialer. Foruten boliger for flere alderssegmenter, ser vi for oss grendehus, barnehage og plass for tjenesteytende næring på området. Boligkjøpere skal finne et mangfold med rekkehus og leiligheter i flere størrelser og prisklasser.



TREVIRKET

- en mulighetsstudie



PROSJEKTINVESTETERINGER
BOLIG

SYRINHAVEN

Sentralt på Stabekk

70- 100 BOENHETER	2000 _{m²} NÆRINGS- AREAL PÅ GATEPLAN
PLANLAGT 2020- 2023	Regulerings- arbeidet er påbegynt

Rett ved Stabekk stasjon
planlegger vi 100 leiligheter
med handel i 1. etg.



Vi planlegger boligprosjekt i Øvre Eiker.

HOKKSUND SENTRUM

Vi planlegger boligprosjekt i Nedre Eiker.

GRØNLIA, Solbergelva.

PROSJEKTINVESTETERINGER
BOLIG

Konseptet

AGROPOLIS

Bærekraft for
fremtiden



I samarbeid med Dark Arkitekter har vi planer for et banebrytende boligkonsept, der beboerne kan produsere egen mat under kyndig ledelse. Nabosamvær i drivhuset, strøm fra solceller og selvkjørende buss er noen av kvalitetene som vil bidra til både trivsel og bærekraft. Området kan gi plass for besøksgård, matutsalg, barnehage og undervisning.

Boligkonseptet Agropolis ble presentert for rikspolitikere og media under Arendalsuka i 2018 og har fått oppnådd både arkitekturpriser og internasjonal oppmerksomhet.



PROSJEKTINVESTETERINGER
NÆRING

EIKER NÆRINGS-PARK

6500 m²
UTLEID

16 000 m²
NÆRINGS-
AREALER
2016 - 2022

PARKEN ER I
FULL DRIFT

3600 m²
UNDER
BYGGING
(RFD)

På området bygger vi ny omlastningshall og kontorfløy i samarbeid med Renovasjonsselskapet for Drammens-regionen. Dette anlegget blir Norges mest miljøvennlige innendørs avfallsmottak med energivennlige løsninger og solcellepaneler på taket. Deler av bygningen får passivhus-standard.

Eiker Næringspark er i full drift. Her tilbyr vi fleksible og multifunksjonelle arealer til kontor- og håndverksbedrifter, lager og logistikkforetak. Næringsparken har en strategisk beliggenhet mellom Kongsberg og Drammen. Tett på både E134, Bergensbanen, Randsfjordbanen og Sørlandsbanen. Eiker Næringspark inngår som en viktig del av næringsplanen i Øvre Eiker kommune.



PROSJEKTINVESTERINGER
NÆRING

FISKUMPARKEN

300.000 m² nærings-
areal, nært både vei,
bane og havn

810 MÅL	5000000 m ² NÆRINGS- AREAL
Reguleres for storhandel, lager, produksjon og transport. Byggestart primo 2020	DØGNHVILE- PLASS

Grunnarbeider og bygging er igangsatt og to sentrale aktører er på plass i næringsparken. Området ligger flott og naturnært til, med utsikt mot Fiskumvannet og Eikeren, tett på E134 mellom Hokksund og Kongsberg.

Vi tilbyr attraktive tomter og ferdige bygg for salg. Vår plan er å utvikle et nærings-cluster med lager- og logistikkarealer, serverings- og servicefasiliteter, samt industri- og teknologivirksomhet. For å skape ekstra attraksjon for både virksomhetene og nærmiljøet, vil vi anlegge rundløype, lysløype og utendørs treningsfasiliteter nært til området.



PROSJEKTINVESTETERINGER
NÆRING

DR. HANSTEINS GATE 13, DRAMMEN

Her kommer byens største trebygg

NÆR
DRAMMEN
STASJON

BYGGES I
MASSIVTRE

OPPSTART
VÅREN
2020

AMBISJON:
NORDENS MEST
BÆREKRAFTIGE
BYGG

Et nytt gründerhus i Drammen

Strømsø er i ferd med å bli Drammens Barcode. Sammen med hotellet Quality River Station og Drammen Business Center som nære naboer, setter vi fart i transformasjonen av bydelen Strømsø.

Det nye gründerhuset kan bli Nordens mest bærekraftige kontorbygg, et Breeam-sertifisert prosjekt i massivt tre, og med sterkt fokus på fornybare og kortreiste løsninger.

Dr. Hansteins gate skal huse et innovasjonsmiljø som blir et samlingssted for bedrifter som jobber med innovasjon.

Rammetillatelsen er på plass. Vi planlegger i tråd med FN's bærekraftsmål og starter bygging våren 2020. Dr. Hansteins gate 13 fikk Drammen kommunes gründerpris i 2019. Vi opplever stor interesse fra leietakere i dette prosjektet.



DARK

PROSJEKTINVESTETERINGER
NÆRING

KOBBERVIK- DALEN

Tre byggetrinn,
tett på E18



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 2020-2021	

I tillegg til “StorCash”-prosjektet som ble bygget for Norgesgruppen, jobber vi med å realisere de to resterende arealene på området. Kobbervikdalen ligger til E18, rett syd for Drammen med direkte adkomst til motorvei mot Oslo og Vestfold/Grenlandsområdet. Kobbervikdalen er et attraktivt område for servicevirksomhet rettet mot forbrukermarkedet. Vi har dialog med flere aktører i dette segmentet.



PROSJEKTINVESTETERINGER
NÆRING

UPSTREAM

Vinjesgate 1
med unik beliggenhet
i Drammen

TRAFIKALT
KNUTEPUNKT

10 000 m²
NÆRINGS-
AREAL

UNDER
PLANLEGGING
2020-
2021

Vinjesgate 1 ligger ved indre ring i trafikksystemet rundt Drammen. Tomten ligger nærmest på lokket av inngangen til Bragernestunnelen og i enden av Øvre Sund Bro. Beliggenheten tilsier at her bør vi utvikle et signalbygg. Planene er lagt for bygging av et næringsareal på 10.000 m². Det er vist interesse fra flere større leietakere til dette prosjektet.



SERVICEGRAD ER EN SUKSESSFAKTOR

Vestaksen Eiendomsforvaltning tilbyr forvaltning og drift av næringseiendommer og boligsameier. En bred meny av driftstjenester retter seg både mot selskapene i Vestaksen og eksterne kunder. I 2019 har vi investert i utstyr, kurs og nyansettelser for å møte markedet med et konkurransekraftig tilbud.

Staben vår har lang og bred erfaring. Dette kommer godt med i en hverdag med stadig nye utfordringer, som vi møter med pågangsmot og godt humør. Vi teller 11 medarbeidere, i tillegg til innleid kapasitet etter behov, og arbeider målrettet med å kompetanseheving og egenutvikling i selskapet.

Veksten i Vestaksen Eiendom gjenspeiler seg i Vestaksen Eiendomsforvaltning for 2019. Tjenestekvalitet og høy servicegrad er grunnlaget for videre vekst i selskapet.

VIDAR SANDHOLM
VAKTMESTER

**THOR ERLING
ANDERSEN**
DRIFTSLEDER

JARLE HOFF
TEKNIKER

JAKOB FYN
VAKTMESTER

VEGARD BRÅTA
DAGLIG LEDER

GREG VANNEBO
VAKTMESTER

NYE I 2019:
CAMILLA LUND JOHNE
TOM ERIK TERJE ROA
(TILKALLINGSHJELP)

ÅRSRAPPORT 2019

ÅRSBERETNING	35
- RESULTATREGNSKAP	37
- BALANSE	38
- KONTANTSTRØMOPPSTILLING	40
- NOTER	41
REVISJONSBERETNING	49

ÅRSBERETNING 2019 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 næringseiendom i aksen Oslo til Kongsberg. VEAS driver 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 2019 er avlagt under denne forutsetning.

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 pr. 31.12.19 en omsetning på kr 15.824.310 mot kr 14.018.309 i 2018. Omsetningen er hovedsakelig knyttet til administrasjons- og prosjekttjenester levert til datterselskaper. I konsernet er omsetningen kr 500.307.810 mot kr 355.271.261 i 2018.

Omsetningen er i all hovedsak knyttet til salg av leiligheter og leieinntekter fra eiendom under forvaltning, i tillegg til teknisk forvaltning av eksternt eide eiendommer, herunder vaktmestertjenester.

Driftsresultat i 2018 ble kr 614.452 mot - kr 795.104 i 2018. Økningen skyldes i hovedsak økt omsetning av tjenester ut mot datterselskapene.

I konsernet ble driftsresultatet kr 43.525.060 mot kr 34.087.504 i 2018. Økningen skyldes økt salg av enheter i boligprosjektene.

Årets resultat etter skatt ble kr 80.486.651 mot kr 36.402.583 i 2018.

Hovedårsak er verdiskapning ved realisasjon av et større antall enheter i boligprosjektene i datterselskapene i 2019. I konsernet ble resultat etter skatt kr 28.086.081 mot kr 21.214.723 i 2018.

VEAS sin likviditetsbeholdning pr. 31.12.19 er kr 89.599.

I konsernet er beholdningen kr 9.271.783.

Selskapets kortsiktige gjeld pr. denne dato er kr 86.419.227.

Konsernets kortsiktige gjeld er kr 105.941.757.

Totalkapitalen i VEAS pr. 31.12.19 er kr 551.624.544 mot kr 334.394.170 i 2018.

I konsernet pr. 31.12.19 er den kr 681.396.127 mot kr 770.814.612 i 2018.

Konsernet har ikke hatt forsknings- eller utviklingsaktiviteter i 2019.

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.

Norge ble i begynnelsen av 2020 rammet av viruset Covid-19. Pandemien vil kunne påvirke konsernets resultater og likviditet i 2020, men omfanget er usikkert og konsernet har i utgangspunktet ikke næringskunder i de typiske risikobransjene. Konsernet har opprettet dialog med finansieringsforbindelser for å være forberedt på ev. likviditetsutfordringer, i tillegg til å ha solide eiere, og vurderer løpende nye tiltak.

DATTERSELSKAPER

Selskapets nærings- og utviklingsprosjekter er organisert i følgende selskaper pr. 31.12.19:

- Vestaksen Grønlia AS
- Eiker Næringspark AS
- Vestaksen Kobbervikdalen 1 AS
- Dyrmyrskauen AS (50%)
- Vestaksen Kobbervikdalen 2 AS
- JH Haugnæs AS
- Vestaksen Kobbervikdalen 3 AS
- Fiskumparken AS (92,35%)
- Vestaksen Sentrum AS
- Vestaksen Mjøndalen Stadion AS
- Vestaksen Vinjest gt. 1 AS
- Vestaksen Dr.Hansteins gt. 13 AS
- Vestaksen Hokksund Sentrum AS
- Vestaksen Syrinhaven AS (75%)

ARBEIDSMILJØ OG LIKESTILLING

Ved årets slutt var det 5 menn og 1 kvinne ansatt i selskapet. Det har ikke vært registrert sykefravær i 2019. Selskapets styre har ingen kvinner.

YTRE MILJØ

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

DISPONERING AV RESULTATET

VEAS

Overskudd 80.486.651
Overført til annen egenkapital 80.486.651

Konsern

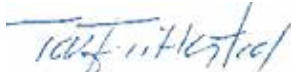
Overskudd 28.086.081
Majoritetsinteresser 27.483.457
Minoritetsinteresser 602.624

Drammen, 16. april 2020

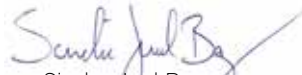

Per Christian Voss
STYRETS LEDER


Rune Isachsen
STYREMEDLEM


Pål Skistad
STYREMEDLEM


Torfinn Titlestad
STYREMEDLEM


Sigmund Frode Løkensgard
STYREMEDLEM


Sindre Juel Berg
KONST. ADM. DIR.

RESULTAT-
REGNSKAP

Morselskap		BELØP I NOK		Konsern	
2019	2018		Note	2019	2018
DRIFTSINNTEKTER					
15 621 922	13 960 627	Salgsinntekt	2, 11	489 975 499	341 130 823
202 388	57 683	Annen driftsinntekt		10 332 311	14 140 438
15 824 310	14 018 309	Sum driftsinntekter		500 307 810	355 271 261
DRIFTSKOSTNADER					
-	-	Varekostnad	8	428 949 174	299 361 163
9 438 475	8 565 370	Lønnskostnad	3	6 074 965	1 015 834
159 294	170 728	Avskrivning	4, 5	5 308 303	4 172 545
5 612 089	6 077 315	Annen driftskostnad	3	16 450 309	16 634 214
15 209 858	14 813 413	Sum driftskostnader		456 782 750	321 183 757
614 452	-795 104	Driftsresultat		43 525 060	34 087 504
FINANSINNTEKTER OG FINANSKOSTNADER					
111 740 127	48 114 563	Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap	6, 7	-	-
1 620 474	2 981 628	Renteinntekt fra foretak i samme konsern	11	-	-
558 259	5 631 013	Annen finansinntekt		612 951	91 990
1 379 479	5 730 091	Rentekostnad til foretak i samme konsern	11	1 397 479	5 500 398
10 030 079	5 922 649	Annen finanskostnad	11	5 131 759	6 131 295
102 491 302	45 074 463	Netto finansposter		-5 916 287	-11 539 703
103 105 753	44 279 360	Ordinært resultat før skattekostnad		37 608 773	22 547 800
22 619 102	7 876 777	Skattekostnad på ordinært resultat	14	9 522 691	1 333 077
80 486 651	36 402 583	Årsresultat		28 086 081	21 214 723
FORDELING					
		Majoritetsinteresser	15	27 483 457	21 215 107
		Minoritetsinteresser	15	602 624	-384
OVERFØRINGER OG DISPONERINGER					
80 486 651	36 402 583	Overført til annen egenkapital	15		
-	-	Overføring udekket tap	15		
80 486 651	36 402 583	Sum			

BALANSE
PR. 31. DESEMBER

Morselskap		B E L Ø P I N O K		Konsern	
2019	2018	Note	2019	2018	
ANLEGGSMIDLER					
Immaterielle eiendeler					
28 257	19 676	Utsatt skattefordel	14	-	
-	83 366	Lisenser	4	-	83 366
28 257	103 042	Sum immaterielle eiendeler		-	83 366
Varige driftsmidler					
-	-	Tomter, bygninger og annen fast eiendom	5, 13	503 431 038	394 793 330
-	-	Anlegg under utførelse	5	58 997 152	23 824 378
19 247	95 174	Driftsløsøre	5	487 488	97 618
-	-	Maskiner	5	-	
19 247	95 174	Sum varige driftsmidler		562 915 678	418 815 327
Finansielle anleggsmidler					
326 264 134	194 232 081	Investerings i datterselskap	6, 13	-	-
62 500	23 191 789	Investerings i tilknyttet selskap	7	-	-
10 019 663	-	Investerings i aksjer og andeler		10 019 663	-
90 209 347	55 220 594	Lån til foretak i samme konsern	10	-	-
-	4 793 271	Lån til tilknyttet selskap	10	-	-
-	533 132	Andre fordringer	10, 12	-	533 132
426 555 644	277 970 867	Sum finansielle anleggsmidler		10 019 663	533 132
426 603 148	278 169 083	Sum anleggsmidler		572 935 341	419 431 825
OMLØPSMIDLER					
-	-	Prosjekter i arbeid	8, 13	84 793 030	332 586 032
Fordringer					
807 285	298 429	Kundefordringer		9 964 822	2 525 226
124 124 512	55 057 144	Andre fordringer	10, 12	7 431 152	4 208 383
124 931 797	55 355 573	Sum fordringer		17 395 974	6 733 610
89 599	869 513	Bankinnskudd, kontanter og lignende	9	9 271 783	12 063 146
125 021 396	56 225 086	Sum omløpsmidler		111 460 787	351 382 787
551 624 544	334 394 170	Sum eiendeler		684 396 127	770 814 612
EGENKAPITAL					
Innskutt egenkapital					
600 000	500 000	Aksjekapital	15, 16	600 000	500 000
121 747 298	119 667 298	Overkurs	15	130 002 354	127 311 775
-	-	Annen innskutt egenkapital	15	-	-
122 347 298	120 167 298	Sum innskutt egenkapital		130 602 354	127 811 775

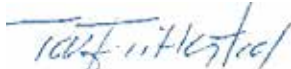
Morselskap		B E L Ø P I N O K		Konsern	
2019	2018	Note	2019	2018	
Opptjent egenkapital					
116 889 234	36 402 583	Annen egenkapital	15	94 843 542	37 584 714
116 889 234	36 402 583	Sum opptjent egenkapital		94 843 542	37 584 714
-	-	Minoritetsinteresser		29 445 615	26 499 081
239 236 532	56 569 881	Sum egenkapital		254 891 510	191 895 570
GJELD					
Avsetninger for forpliktelser					
-	-	Utsatt skatt	14	86 791 415	70 520 984
-	-	Sum avsetninger for forpliktelser		86 791 415	70 520 984
Annen langsiktig gjeld					
101 750 000	70 250 000	Gjeld til kredittinstitusjoner	12, 13	195 711 866	141 930 000
83 159 206	18 576 236	Gjeld til konsernselskaper	12, 13	-	-
41 059 579	38 196 501	Ansvarlig lån	10	41 059 579	38 196 501
-	-	Øvrig langsiktig gjeld		-	-
225 968 785	127 022 737	Annen langsiktig gjeld		236 771 445	180 126 501
Kortsiktig gjeld					
7 223 099	33 249 749	Gjeld til kredittinstitusjoner	12, 13	38 792 631	295 114 867
1 119 984	393 798	Leverandørgjeld		23 067 932	8 006 964
19 993 620	6 384 530	Betalbar skatt	14	20 392 458	6 493 615
714 628	843 850	Skyldige offentlige avgifter	9	1 774 466	1 353 288
-	-	Avsatt utbytte	15	495 000	-
57 367 896	9 929 625	Annen kortsiktig gjeld		21 419 270	17 302 824
86 419 227	50 801 552	Sum kortsiktig gjeld		105 941 757	328 271 558
312 388 012	177 824 289	Sum gjeld		429 504 617	578 919 043
551 624 544	334 394 170	Sum egenkapital og gjeld		684 396 127	770 814 612

31. desember 2019
Drammen 16. april 2020


Per Christian Voss
STYRETS LEDER


Rune Isachsen
STYREMEDLEM


Pål Skistad
STYREMEDLEM


Torfinn Titlestad
STYREMEDLEM


Sigmund Frode Løkensgard
STYREMEDLEM


Sindre Juel Berg
KONST. ADM. DIR.

KONTANTSTRØM-
OPPSTILLING

Morselskap		BELØP I NOK		Konsern	
2019	2018			2019	2018
KONTANTSTRØM FRA OPERASJONELLE AKTIVITETER					
103 105 753	44 279 360	Resultat før skattekostnad		37 608 771	22 547 800
-6 384 530	-	Periodens betalte skatt		-6 493 615	-72 640
-111 740 127	-48 114 563	Inntekt på investering i DS og TS		-	-
159 293	170 728	Avskrivning		5 308 305	4 172 545
4 100 000	-5 340 159	Gevinst/tap ved salg av aksjer / avhendet virksomhet		-	-6 941 070
217 330	-1 009 801	Endring i prosjekter i arbeid, kundefordringer og leverandørgjeld		303 739 090	-7 823 039
-6 346 038	8 051 308	Endring i andre tidsavgrensninger		13 533 327	23 040 511
-16 888 318	-1 963 127	Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		353 695 879	34 924 107
KONTANTSTRØM FRA INVESTERINGSAKTIVITETER					
-	-	Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler		-104 294 313	-70 051 532
-	19 707 349	Innbetaling ved salg av aksjer/varige driftsmidler		-	64 782 242
-4 100 000	-	Utbetalinger ved salg av aksjer		-	-
-72 974 619	-48 107 044	Utbetalinger ved kjøp av aksjer		-10 019 663	-
41 427 994	1 114 074	Inn-/utbetalinger ved utlån		533 132	77 896
-	-	Mottatt forsikringsoppgjør		-	-
508 500	1 447 500	Mottatt utbytte		-	-
-35 138 125	-25 838 121	Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		-113 780 845	-5 191 394
KONTANTSTRØM FRA FINANSIERINGSAKTIVITETER					
58 000 000	-	Innbetalinger ved opptak av langsiktig gjeld		58 000 000	-
-26 500 000	-14 000 000	Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld		-31 200 000	-90 300 000
-26 026 651	32 323 814	Netto endring kortsiktig gjeld til kredittinstitusjoner		-256 322 236	24 893 619
-	-	Utbetaling ved kjøp av minoritetsinteresse		-12 692 660	-10 989 894
45 773 180	-	Inn-/utbetalinger av konsernbidrag		-	-
-	-	Utbetaling av utbytte		-491 500	-
51 246 529	18 323 814	Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		-242 706 396	-76 396 275
-779 914	-9 477 434	Netto endring i likvider i året		-2 791 362	-46 663 562
869 513	10 346 948	Kontanter og bankinnskudd pr. 01.01.		12 063 146	58 726 708
89 599	869 513	Kontanter og bankinnskudd pr. 31.12.		9 271 783	12 063 146

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 virksomhets-sammenslutninger. 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 regnskapsskikk. 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 fratrullet 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 eien-
deler og gjeld, samt usikre eien-
deler og forpliktelser på balanse-
dagen under utarbeidelsen av års-
regnskapet i henhold til god regn-
skapsskikk.

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 midler-
tidige forskjeller som eksisterer
mellom regnskapsmessige og skatte-
messige verdier, samt ligningsmessig
underskudd til fremføring ved ut-
gangen av regnskapsåret. Skatte-
økende og skattereduserende
midlertidige forskjeller som reverserer
eller kan reversere i samme periode
er utlignet og nettoført. Netto utsatt
skattefordel balanseføres i den grad
det er sannsynlig at denne kan bli
nyttiggjort.

Betalbar skatt og utsatt skatt er regn-
skapsført direkte mot egenkapitalen
i den grad skattepostene relaterer seg
til egenkapitaltransaksjoner.

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

NOTE 2 | Salgsinntekter

Morselskap		BELØP I NOK		Konsern	
2019	2018			2019	2018
PR. VIRKSOMHETSOMRÅDE					
15 621 922	13 960 627	Salg av adm. tjenester		9 582 790	3 400 265
-	-	Salg av eiendom		480 392 709	337 730 557
15 621 922	13 960 627	Sum		489 975 499	341 130 823
GEOGRAFISK FORDELING					
15 621 922	13 960 627	Norge		489 975 499	341 130 823
15 621 922	13 960 627	Sum		489 975 499	341 130 823

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

Morselskap		BELØP I NOK		Konsern	
2019	2018			2019	2018
7 128 851	6 452 022	Lønn		11 393 381	7 697 916
1 044 108	1 025 742	Arbeidsgiveravgift		1 708 124	1 215 029
674 818	626 804	Pensjonskostnader		857 628	671 812
590 698	460 802	Andre lønnsrelaterte ytelser		610 458	573 585
9 438 475	8 565 370	Sum		14 569 591	10 158 342
		Aktivert på prosjekt/anlegg		8 494 628	9 142 508
		Netto lønnskostnader		6 074 965	1 015 834

Antall sysselsatte årsverk i regnskapsåret er 7 i morselskapet og 13 i konsernet.

YTELSER TIL LEDENDE PERSONER

	Adm. dir	Styret
Lønn	1 571 391	160 000
Pensjonsutgifter	170 000	-
Annen godtgjørelse	20 959	-
Sum	1 762 350	160 000

Morselskap		Konsern
Konsernet har innskuddspensjonsordning som tilfredsstiller lov om obligatorisk tjenestepensjon.		
2019	2019	
Godtgjørelse til revisor er fordelt på følgende:		
51 400	Lovpålagt revisjon	334 681
113 200	Andre tjenester	127 075
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.	270 395
Balanseført verdi 31.12.	-
Årets avskrivninger	83 367
Avskrivningsplan	3 år
Økonomisk levetid	Lineær

NOTE 5 | Varige driftsmidler

MORSELSKAP	
	Driftsløsøre, inventar og verktøy
Anskaffelseskost 01.01.	376 634
Tilganger	-
Anskaffelseskost 31.12.	376 634
Akk. avskrivning 31.12.	357 387
Balanseført verdi 31.12.	19 247
Årets avskrivninger	75 927
Avskrivningsplan	Lineær
Økonomisk levetid	3 år

KONSERN				
	Tomter, bygninger og annen fast eiendom	Anlegg under utførelse	Driftsløsøre/ Maskiner	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	403 036 039	23 824 380	486 958	427 347 377
Tilganger	160 935 254	35 172 775	456 807	196 564 836
Avgang ved salgsoppgjør	-44 732 326	0	0	-44 732 326
Anskaffelseskost 31.12.	519 238 965	58 997 153	943 765	579 179 884
Akk. avskrivning 31.12.	15 807 929	0	456 277	16 264 206
Balanseført verdi 31.12.	503 431 036	58 997 153	487 488	562 915 678
Årets avskrivninger	5 057 998	0	166 938	5 224 936
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 %	82 672 999
Vestaksen Kobbervikdalen 1 AS	2012	Drammen	100 %	4 885 606
Vestaksen Kobbervikdalen 2 AS	2012	Drammen	100 %	3 417 515
Vestaksen Kobbervikdalen 3 AS	2012	Drammen	100 %	7 975 576
Vestaksen Mjøndalen Stadion AS	2012	Drammen	100 %	6 760 255
Vestaksen Hokksund Sentrum AS	2016	Drammen	100 %	596 035
Vestaksen Vinjesgt. 1 AS	2012	Drammen	100 %	15 387 320
Vestaksen Grønlia AS	2012	Drammen	100 %	6 499 949
JH Hagnæs AS	2018	Vestfossen	100 %	20 537 592
Fiskumparken AS	2018	Vestfossen	92,35 %	45 566 160
Vestaksen Eiendomsforvaltning AS	2018	Drammen	51 %	1 501
Eiker Næringspark AS	2014	Hokksund	100 %	54 793 538
Vestaksen Syrinhaven AS	2019	Drammen	75 %	46 129 289
Vestaksen Dr. Hansteins Gate 13-17 AS	2019	Drammen	100 %	27 511 489
Vestaksen AS	2019	Drammen	100 %	3 529 310
Sum				326 264 134

Vestaksen Eiendom AS kjøpte 25 % av aksjene i Vestaksen Syrinhaven AS den 19. september 2019, og økte dermed sin eierandel fra 50 % til 75 %. Transaksjonen representerer et trinnvist oppkjøp, og det er foretatt ny verdimåling på eksisterende eierandel i konsernet. Merverdien er i sin helhet allokert til eiendom.

Vestaksen Eiendom AS kjøpte 100 % av aksjene i Vestaksen Dr. Hansteins Gate 13-17 AS den 4. april 2019. Merverdien er i sin helhet allokert til eiendom.

Vestaksen Eiendom AS kjøpte 25 % av aksjene i Fiskumparken AS den 27. september 2019. Kjøpet representerte et utkjøp av minoritet. Utkjøpet er i konsernet ført direkte mot egenkapital.

Den 18. desember 2019 ble det foretatt en kapitalforhøyelse i Vestaksen Eiendom AS ved tingsinnskudd hvor aksjene i Vestaksen AS ble skutt inn mot vederlag i form av økning i pålydende av eksisterende aksjer.

NOTE 7 | Tilknyttet selskap

MORSELSKAP				
Selskap	Ansk.år	Kontor	Eier-/stemme-andel	Bokført verdi pr. 31.12.
Dyrmyrskauen AS	2012	Drammen	50 %	62 500
Sum				62 500
Tilknyttet selskap bokføres etter bruttometoden i konsernet.				

NOTE 8 | Prosjekter i arbeid

Morselskap		BELØP I NOK		Konsern	
2019	2018			2019	2018
-	-	Prosjektverdi 01.01		332 586 032	342 820 905
-	-	Andel tomt overført fra anleggsmiddel		-	-
-	-	Prosjekttjenester fra morselskap		8 228 591	6 610 528
-	-	Renter fra aksjonærer		3 830 945	1 053 335
-	-	Renter fra eksterne		3 266 430	17 106 324
-	-	Eksterne tjenester		118 221 045	284 418 953
-	-	Uttak ved salgsoppgjør		-381 340 011	-319 424 013
-	-	Prosjektverdi 31.12		84 793 033	332 586 032

NOTE 9 | Bankinnskudd

Morselskap		BELØP I NOK		Konsern	
2019	2018			2019	2018
301 896	382 725	Bundne skattetrekksmidler		578 338	615 923

Konsernets likviditet er organisert i en konsernkontoordning gjennom en samarbeidsavtale med DNB. I både mor og konsern er det trukket opp midler pr. årsslutt, og kassekreditten er presentert under kortsiktig gjeld. Juridisk sett er kontoen som inngår i ordningen å betrakte som konsernmellomværende med full motregningsadgang.

Det er knyttet en kredittramme til konsernkontoavtalen. Kredittrammen er på MNOK 35, hvorav MNOK 27 er ubenyttet pr. årsslutt. Konsernselskapene som inngår i konsernkontoordningen har solidaransvar for at konsernet oppfyller sine forpliktelser knyttet til denne avtalen.

NOTE 10 | Mellomværende med nærstående

Morselskap		BELØP I NOK		Konsern	
2019	2018			2019	2018
Fordringer					
90 209 347	55 220 594	Lån til foretak i samme konsern		-	-
-	4 793 271	Lån til tilknyttet selskap		-	-
118 830 458	44 151 004	Andre kortsiktige fordringer		-	-
209 039 805	104 164 869	Sum		-	-
Gjeld					
41 059 579	38 196 501	Ansvarlig lån		41 059 579	38 196 501
46 910 371	-	Leverandørgjeld		-	-
83 159 206	-	Gjeld til selskap i samme konsern		-	-
171 129 156	38 196 501	Sum		41 059 579	38 196 501

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		B E L Ø P I N O K	Konsern	
2019	2018		2019	2018
Salgstransaksjoner				
16 072 327	13 877 871	Datterselskaper og tilknyttede selskaper - administrative tjenester	-	-
16 072 327	13 877 871	Sum	-	-
Renteinntekter				
7 042 321	2 938 723	Datterselskaper	-	-
-	42 907	Tilknyttede selskaper	-	42 907
7 042 321	2 981 630	Sum	-	42 907
Rentekostnader				
2 863 078	7 251 402	Aksjonærer	-	7 251 402
5 421 849	-	Datterselskaper	1 397 479	-
8 284 927	7 251 402	Sum	1 397 479	7 251 402

NOTE 12 | Fordringer og gjeld

Morselskap		B E L Ø P I N O K	Konsern	
2019	2018		2019	2018
Fordringer med forfall senere enn ett år				
61 663 352	55 150 984	Lån til foretak i samme konsern	-	-
-	-	Lån til tilknyttet selskap	-	-
-	533 132	Andre fordringer	-	533 132
61 663 352	55 684 116	Sum	-	533 132
Gjeld med forfall senere enn fem år				
-	-	Gjeld til kredittinstitusjoner	38 000 000	40 000 000
83 159 206	-	Gjeld til foretak i samme konsern	-	-
41 059 579	38 196 501	Ansvarlig lån	41 059 579	38 196 501
124 218 785	38 196 501	Sum	79 059 579	78 196 501

NOTE 13 | Pant og garantier

Morselskap		B E L Ø P I N O K	Konsern	
2019	2018		2019	2018
Pantsikret gjeld				
108 973 099	103 499 749	Gjeld til kredittinstitusjoner	234 504 497	437 044 867
Sikret i panteobjekt med følgende bokførte verdier:				
-	-	Tomter, bygninger og annen fast eiendom	157 553 316	163 445 774
95 933 203	60 587 074	Investering i datterselskap	-	-
-	-	Prosjekter i arbeid	81 701 074	332 065 169
95 933 203	60 587 074	Sum	239 254 390	495 510 943
I konsernet er det stillet garantier til kunder og entreprenører for MNOK 50.				

NOTE 14 | Skatt

Morselskap		B E L Ø P I N O K	Konsern	
2019	2018		2019	2018
Årets skattekostnad fordeler seg på:				
19 993 620	6 384 530	Betalbar skatt på årets resultat	20 392 458	6 493 615
-	-	Betalbar skatt fra avhendet virksomhet	-	-
-8 581	1 491 353	Endring i utsatt skatt	16 270 431	17 048 604
-	-	- herav ført direkte i balansen	-27 140 198	-19 003 640
-	-	Avskåret rentefradrag	-	-
2 634 063	-	Skatteeffekt av konsernbidrag	-	-
-	894	Effekt av endret skattesats	-	-3 205 499
-	-	Korrigert ligning tidligere år	-	-
22 619 102	7 876 777	Årets totale skattekostnad	9 522 691	1 333 077
Beregning av årets skattegrunnlag:				
103 105 753	44 279 360	Ordinært resultat før skattekostnad		
35 844	70 716	Permanente forskjeller		
-505 000	-3 963 559	Tilbakeføring av inntektsført utbytte		
-	118 907	3 % av skattefrie inntekter etter fritaksmetoden		
4 100 000	-5 340 159	Regnskapsmessig gevinst ved realisasjon av aksjer		
-	-44 151 004	Resultatført konsernbidrag		
39 005	34 444	Endring i midlertidige forskjeller		
106 775 602	-8 951 295	Sum		
-	44 151 004	Mottatt konsernbidrag		
-11 973 017	-	Ytet konsernbidrag		
-3 922 495	-922 293	Begrensning av rentefradrag mellom nærstående		
-	-6 518 586	Benyttet underskudd til fremføring		
90 880 090	27 758 830	Årets skattegrunnlag		
19 993 620	6 384 530	Betalbar skatt (22 % i år, 23 % i fjor)		
Oversikt over midlertidige forskjeller				
-128 442	-89 437	Driftsmidler	393 166 595	305 249 863
-	-	Varer	4 350 297	23 638 249
-	-	Fordringer	1 232 329	-133 000
-	-	Gevinst- og tapskonto	-698 471	-2 327 295
-	-	Regnskapsmessige avsetninger	-3 779 653	-6 010 877
-128 442	-89 437	Sum	394 271 097	320 416 940
-	-	Akkumulert fremførbart underskudd	-5 333 102	-2 500 911
-	-3 922 495	Avskåret rentefradrag	-	-3 922 495
-	3 922 495	Forskjeller som ikke inngår i utsatt skattefordel	5 568 432	6 556 406
-128 442	-89 437	Netto midlertidig forskjeller pr. 31.12.	394 506 423	320 549 940
-28 257	-19 676	Utsatt skatt/skattefordel (22 %)	86 791 411	70 520 987

MORSELSKAP						
BEL Ø P I NOK		Aksje- kapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital	
Egenkapital 01.01.		500 000	119 667 298	36 402 583	156 569 881	
Årsresultat		-	-	80 486 651	80 486 651	
Tingsinnskudd		100 000	2 080 000	-	2 180 000	
Egenkapital 31.12.		600 000	121 747 298	116 889 234	239 236 532	
KONSERN						
BEL Ø P I NOK		Aksje- kapital	Overkurs	Annen egenkapital	Minoritets- interesse	Sum egenkapital
Egenkapital 01.01.	500 000	127 311 775	37 584 714	26 499 081		191 895 570
Årsresultat	-	-	27 483 457	602 624		28 086 081
Tingsinnskudd	100 000	2 690 579	-	-		2 790 579
Oppkjøp Vestaksen Syrinhaven AS			22 798 441	23 000 000		45 798 441
Oppkjøp Fiskumparken AS			6 976 931	-19 669 613		-12 692 662
Tilleggsutbytte				-491 500		-491 500
Avsatt utbytte				-495 000		-495 000
Egenkapital 31.12.	600 000	130 002 354	94 843 542	29 445 615		254 891 510

MORSELSKAP			
	Antall	Pålydende	Balanseført
Aksjekapitalen består av:			
Ordinære aksjer	400	1 500,00	600 000
Oversikt over aksjonærene i selskapet pr. 31.12.:			
	Antall aksjer	Eierandel	Stemme andel
Stykket Invest AS	240	60,0 %	60,0 %
Rune Isachsen Holding AS	160	40,0 %	40,0 %
Sum	400	100,0 %	100,0 %

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 2019, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling 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 2019, 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, 16. april 2020
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Hanne Kverneland Nebo
statsautorisert revisor

Uavhengig revisors beretning - Vestaksen Eiendom AS

A member firm of Ernst & Young Global Limited

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."

Hanne Kverneland Nebo

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: 9578-5997-4-812612

IP: 145.62.xxx.xxx

2020-04-16 18:05:52Z

bankID





VESTAKSEN EIENDOM

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