



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2018 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 915 320 546
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: VESTLIA PROPERTIES AS
Forretningsadresse: c/o Gunnar Høvik AS
Bjørnstadmyra 7
1712 GRÅLUM

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2018 - 31.12.2018

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Christer Lystad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.03.2019

Grunnlag for avgivelse

År 2018: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2017: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2018

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

Brønnøysundregistrene, 11.06.2021



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		50 000	148 000
Sum inntekter		50 000	148 000
Kostnader			
Annen driftskostnad	3	271 967	194 050
Sum kostnader		271 967	194 050
Driftsresultat		-221 967	-46 050
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		118	1 927
Sum finansinntekter		118	1 927
Annen rentekostnad	10	5 614 008	1 595 832
Annen finanskostnad			4 066
Sum finanskostnader		5 614 008	1 599 898
Netto finans		-5 613 890	-1 597 971
Ordinært resultat før skattekostnad		-5 835 856	-1 644 022
Ordinært resultat etter skattekostnad		-5 835 856	-1 644 022
Årsresultat		-5 835 856	-1 644 022
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		-5 835 856	-1 644 022
Sum overføringer og disponeringer		-5 835 856	-1 644 022



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Eiendom i beholdning	10	165 732 463	61 950 364
Sum varer		165 732 463	61 950 364
Fordringer			
Kundefordringer	7		350 000
Andre fordringer			407 770
Sum fordringer			757 770
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	4	179 187	561 524
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		179 187	561 524
Sum omløpsmidler		165 911 650	63 269 659
SUM EIENDELER		165 911 650	63 269 659
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital (30 000 aksjer à kr 1,00)	8, 9	30 000	30 000
Sum innskutt egenkapital		30 000	30 000
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	8	8 099 112	2 263 256
Sum opptjent egenkapital		-8 099 112	-2 263 256



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
Sum egenkapital	8, 13	-8 069 112	-2 233 256
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	10	152 440 571	43 671 031
Øvrig langsiktig gjeld	10, 13	10 995 182	10 065 182
Sum annen langsiktig gjeld		163 435 753	53 736 212
Sum langsiktig gjeld		163 435 753	53 736 212
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		2 180 009	5 686 702
Annen kortsiktig gjeld	11	8 365 000	6 080 000
Sum kortsiktig gjeld		10 545 009	11 766 702
Sum gjeld		173 980 762	65 502 914
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		165 911 650	63 269 659



Noter 2018 VESTLIA PROPERTIES AS

Regnskapsprinsipper

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

Salgsinntekter

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som knytter seg til varekretsløpet. For andre poster enn kundefordringer omfattes poster som forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen. Anleggsmidler er eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen.

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

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld med unntak av andre avsetninger 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. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Varebeholdninger

Lager av innkjøpte varer er verdsatt til laveste av anskaffelseskost etter FIFO- prinsippet og virkelig verdi. Egentilvirkede ferdigvarer og varer under tilvirkning er vurdert til variabel tilvirkningskost. Det foretas nedskrivning for påregnelig ukurans.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlenes levetid dersom de har antatt levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 15.000. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

Skatt

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

Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2017 til 2018.

Note 1 - Ytelse til ledende personer

Det er ikke utbetalt ytelse til ledende personer

Note 2 - Obligatorisk tjenestepensjon

Obligatorisk tjenestepensjon

Foretaket er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 3 - Revisjonshonorar

Revisjon og andre tjenester

Kostnadsført revisjonshonorar for 2018 utgjør kr 115 000. Honorar for annen bistand utgjør kr 16 500 .



Note 4 - Bankinnskudd

Posten inneholder kun frie midler.

Note 5 - Midl. forskjeller - Utsatt skatt/skattefordel

Utsatt skatt/utsatt skattefordel i balansen avsettes på grunnlag av forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier i henhold til norsk regnskapsstandard for skatt. Midlertidige skatteøkende og skattereduserende forskjeller som kan utlignes er nettoført.

Midlertidige forskjeller knyttet til:	01.01.2018	31.12.2018	Endring
Skattemessig fremførbart underskudd	(2 263 257)	(8 079 610)	5 816 353
Netto forskjeller	(2 263 257)	(8 079 610)	5 816 353
Skattereduserende forskjeller som ikke kan utlignes	2 263 257	8 079 610	(5 816 353)
Sum midlertidige forskjeller	0	0	0
Utsatt skattefordel 31.12.18. basert på 22%	0	0	0

Ut fra forsiktighetshensyn balanseføres ikke utsatt skattefordel på kr 1 777 514

Note 6 - Skatt

Grunnlag for beregning av skatt	2018	2017
Ordinært resultat før skattekostnad	(5 835 856)	(1 644 022)
+/- Permanente forskjeller	19 503	
Årets skattegrunnlag	(5 816 353)	(1 644 022)
Skattekostnad i resultatregnskapet	0	0
Betalbar skatt i balansen	0	0

Note 7 - Kundefordringer

Kundefordringer er vurdert til pålydende, nedskrevet med forventet tap på fordringer. Det er ikke tapsført kundefordringer i løpet av 2018.

Spesifikasjon kundefordringer	2018	2017
Kundefordringer til pålydende		350 000
Avsatt til dekning av usikre fordringer		
Netto oppførte kundefordringer	350 000	

Note 8 - Egenkapital

Spesifikasjon egenkapital	Aksjekapital	Udekket tap	Sum
Egenkapital 01.01.2018	30 000	(2 263 256)	(2 233 256)
Årets resultat		(5 835 856)	(5 835 856)
Egenkapital 31.12.2018	30 000	(8 099 112)	(8 069 112)

Note 9 - Aksjonærliste

Foretakets aksjonærer pr 31.12. 2018

Foretaket har 5 aksjonærer.

Aksjonærens navn	Antall aksjer	Eierandel
OMNI Holding AS	12 000	40 %
Gebo Eiendom AS	6 750	22,5 %
Mokastet Holding AS	5 250	17,5 %
Høvik Holding AS	3 750	12,5 %
Kenger AS	2 250	7,5 %



30 000 100 %

Foretaket har 30 000 aksjer, pålydende kr 1, noe som gir en samlet aksjekapital på kr 30 000.

Note 10 - Pantstillelser og garantier

Pantstillelser og garantier

Spesifikasjon	2018	2017
Gjeld til kredittinstitusjoner - Byggelån (Handelsbanken)	152 440 571	43 671 031
Sum	152 440 571	43 671 031

Gjeld til aksjonærer

Spesifikasjon	Hovedstol	Renter for 2018	Total
Gjeld til Mokastet Holding AS	6 350 000	635 000	7 591 125
Gjeld til Gebo Eiendom AS	1 750 000	175 000	2 063 053
Gjeld til OMNI Holding AS	800 000	80 000	893 846
Gjeld til Høvik Holding AS	250 000	25 000	279 474
Gjeld til Kenger AS	150 000	15 000	167 684
SUM	9 300 000	930 000	10 995 182

Handelsbanken har tatt pant i prosjektets eiendom oppad til MNOK 173.

Det er stilt garanti mot Hovedentreprenør, opptil 5% av kontraktsum, tilsvarende NOK 7 072 374. Garantien er kjøpt via Matrix Insurance AS/ CBL Insurance Europe Limited. Aksjonærene har i så måte stilt som solidariske selvskyldnerkausjonister overfor CBL Insurance Europe Limited.

Note 11 - Forskudd og avsetninger

Pr 31.12.18 er det forskuddsfakturert for parkering for kr. 3 080 000. Inntekten kommer når leilighetene blir overdratt.

Det er avsatt kr. 5 000 000 som en latent forpliktelse på bakgrunn av varslet endringsmeldinger fra hovedentreprenør.

Note 12 - Nærstående

Det er i 2018 kjøpt tjenester av aksjonærer for totalt kr. 750 000.

Note 13 - Fortsatt drift

Selskapets egenkapital er tapt. Underdekningen har oppstått på grunn av at rentekostnader i eiendomsprosjektet Kulås Terrasse har blitt kostnadsført og ikke balanseført som en del av verdiskapningen.

Noen av leilighetene i prosjektet ble tatt i bruk i slutten av år 2108. Av forsiktighetshensun blir inntektene først bokført når skjøte om overdragelse blir tinglyst.

Underbalansen er finansiert med innlån fra aksjonærer.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2018 er satt opp under denne forutsetning.



Årsregnskap for 2018

**VESTLIA PROPERTIES AS
1712 GRÅLUM**

Innhold

Resultatregnskap
Balanse
Noter
Revisjonsberetning



Resultatregnskap for 2018
VESTLIA PROPERTIES AS

	Note	2018	2017
Annen driftsinntekt		50 000	148 000
Sum driftsinntekter		50 000	148 000
Annen driftskostnad	3	(271 967)	(194 050)
Sum driftskostnader		(271 967)	(194 050)
Driftsresultat		(221 967)	(46 050)
Annen renteinntekt		118	1 927
Sum finansinntekter		118	1 927
Annen rentekostnad	10	(5 614 008)	(1 595 832)
Annen finanskostnad		0	(4 066)
Sum finanskostnader		(5 614 008)	(1 599 898)
Netto finans		(5 613 890)	(1 597 971)
Ordinært resultat før skattekostnad		(5 835 856)	(1 644 022)
Ordinært resultat		(5 835 856)	(1 644 022)
Arsresultat		(5 835 856)	(1 644 022)
Overføringer			
Udekket tap		(5 835 856)	(1 644 022)
Sum		(5 835 856)	(1 644 022)



Balanse pr. 31. desember 2018
VESTLIA PROPERTIES AS

	Note	2018	2017
EIENDELER			
Omløpsmidler			
Eiendom i beholdning	10	165 732 463	61 950 364
Sum varer		165 732 463	61 950 364
Fordringer			
Kundefordringer	7	0	350 000
Andre fordringer		0	407 770
Sum fordringer		0	757 770
Bankinnskudd, kontanter og lignende	4	179 187	561 524
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		179 187	561 524
Sum omløpsmidler		165 911 650	63 269 659
Sum eiendeler		165 911 650	63 269 659



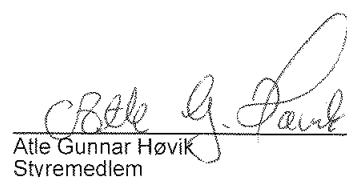
Balanse pr. 31. desember 2018
VESTLIA PROPERTIES AS

	Note	2018	2017
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital (30 000 aksjer à kr 1,00)	8, 9	30 000	30 000
Sum innskutt egenkapital		30 000	30 000
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	8	(8 099 112)	(2 263 256)
Sum opptjent egenkapital		(8 099 112)	(2 263 256)
Sum egenkapital	8, 13	(8 069 112)	(2 233 256)
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Byggelån	10	152 440 571	43 671 031
Øvrig langsiktig gjeld	10, 13	10 995 182	10 065 182
Sum annen langsiktig gjeld		163 435 753	53 736 212
Sum langsiktig gjeld		163 435 753	53 736 212
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		2 180 009	5 686 702
Annen kortsiktig gjeld	11	8 365 000	6 080 000
Sum kortsiktig gjeld		10 545 009	11 766 702
Sum gjeld		173 980 762	65 502 914
Sum egenkapital og gjeld		165 911 650	63 269 659

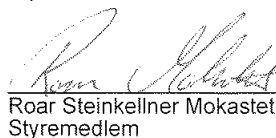
Sarpsborg den 25.03.2019


Håvard Hordvik
Styrets leder


Kristoffer Eric Enger
Styremedlem


Atle Gunnar Høvik
Styremedlem


Christer Lystad
Styremedlem / Daglig leder


Roar Steinkellner Mokastet
Styremedlem



Noter 2018

VESTLIA PROPERTIES AS

Regnskapsprinsipper

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

Salgsinntekter

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som knytter seg til varekretsløpet. For andre poster enn kundefordringer omfattes poster som forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen. Anleggsmidler er eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen.

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

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld med unntak av andre avsetninger 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. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Varebeholdninger

Lager av innkjøpte varer er verdsatt til laveste av anskaffelseskost etter FIFO- prinsippet og virkelig verdi. Egentilvirkede ferdigvarer og varer under tilvirkning er vurdert til variabel tilvirkningskost. Det foretas nedskrivning for påregnelig ukurans.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlenes levetid dersom de har antatt levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 15.000. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

Skatt

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

Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2017 til 2018.

Note 1 - Ytelse til ledende personer

Det er ikke utbetalt ytelse til ledende personer

Note 2 - Obligatorisk tjenestepensjon

Obligatorisk tjenestepensjon

Foretaket er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 3 - Revisjonshonorar

Revisjon og andre tjenester

Kostnadsført revisjonshonorar for 2018 utgjør kr 115 000. Honorar for annen bistand utgjør kr 16 500 .



Note 4 - Bankinnskudd

Posten inneholder kun frie midler.

Note 5 - Midl. forskjeller - Utsatt skatt/skattefordel

Utsatt skatt/utsatt skattefordel i balansen avsettes på grunnlag av forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier i henhold til norsk regnskapsstandard for skatt. Midlertidige skatteøkende og skattereduserende forskjeller som kan utlignes er nettoført.

Midlertidige forskjeller knyttet til:	01.01.2018	31.12.2018	Endring
Skattemessig fremførbart underskudd	(2 263 257)	(8 079 610)	5 816 353
Netto forskjeller	(2 263 257)	(8 079 610)	5 816 353
Skattereduserende forskjeller som ikke kan utlignes	2 263 257	8 079 610	(5 816 353)
Sum midlertidige forskjeller	0	0	0
Utsatt skattefordel 31.12.18. basert på 22%	0	0	0

Ut fra forsiktighetshensyn balanseføres ikke utsatt skattefordel på kr 1 777 514

Note 6 - Skatt

Grunnlag for beregning av skatt	2018	2017
Ordinært resultat før skattekostnad	(5 835 856)	(1 644 022)
+/- Permanente forskjeller	19 503	
Årets skattegrunnlag	(5 816 353)	(1 644 022)
Skattekostnad i resultatregnskapet	0	0
Betalbar skatt i balansen	0	0

Note 7 - Kundefordringer

Kundefordringer er vurdert til pålydende, nedskrevet med forventet tap på fordringer. Det er ikke tapsført kundefordringer i løpet av 2018.

Spesifikasjon kundefordringer	2018	2017
Kundefordringer til pålydende		350 000
Avsatt til dekning av usikre fordringer		
Netto oppførte kundefordringer	350 000	

Note 8 - Egenkapital

Spesifikasjon egenkapital	Aksjekapital	Udekket tap	Sum
Egenkapital 01.01.2018	30 000	(2 263 256)	(2 233 256)
Årets resultat		(5 835 856)	(5 835 856)
Egenkapital 31.12.2018	30 000	(8 099 112)	(8 069 112)

Note 9 - Aksjonærliste

Foretakets aksjonærer pr 31.12. 2018

Foretaket har 5 aksjonærer.

Aksjonærens navn	Antall aksjer	Eierandel
OMNI Holding AS	12 000	40 %
Gebo Eiendom AS	6 750	22,5 %
Mokastet Holding AS	5 250	17,5 %
Høvik Holding AS	3 750	12,5 %
Kenger AS	2 250	7,5 %



30 000 100 %

Foretaket har 30 000 aksjer, pålydende kr 1, noe som gir en samlet aksjekapital på kr 30 000.

Note 10 - Pantstillelser og garantier

Pantstillelser og garantier

Spesifikasjon	2018	2017
Gjeld til kredittinstitusjoner - Byggelån (Handelsbanken)	152 440 571	43 671 031
Sum	152 440 571	43 671 031

Gjeld til aksjonærer

Spesifikasjon	Hovedstol	Renter for 2018	Total
Gjeld til Mokastet Holding AS	6 350 000	635 000	7 591 125
Gjeld til Gebo Eiendom AS	1 750 000	175 000	2 063 053
Gjeld til OMNI Holding AS	800 000	80 000	893 846
Gjeld til Høvik Holding AS	250 000	25 000	279 474
Gjeld til Kenger AS	150 000	15 000	167 684
SUM	9 300 000	930 000	10 995 182

Handelsbanken har tatt pant i prosjektets eiendom oppad til MNOK 173.

Det er stilt garanti mot Hovedentreprenør, opptil 5% av kontraktsum, tilsvarende NOK 7 072 374. Garantien er kjøpt via Matrix Insurance AS/ CBL Insurance Europe Limited. Aksjonærene har i så måte stilt som solidariske selvskyldnerkausjonister overfor CBL Insurance Europe Limited.

Note 11 - Forskudd og avsetninger

Pr 31.12.18 er det forskuddsfakturert for parkering for kr. 3 080 000. Inntekten kommer når leilighetene blir overdratt.

Det er avsatt kr. 5 000 000 som en latent forpliktelse på bakgrunn av varslet endringsmeldinger fra hovedentreprenør.

Note 12 - Nærstående

Det er i 2018 kjøpt tjenester av aksjonærer for totalt kr. 750 000.

Note 13 - Fortsatt drift

Selskapets egenkapital er tapt. Underdekningen har oppstått på grunn av at rentekostnader i eiendomsprosjektet Kulås Terrasse har blitt kostnadsført og ikke balanseført som en del av verdiskapningen. Underbalansen er finansiert med innlån fra aksjonærer.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2018 er satt opp under denne forutsetning.



Noter 2018

VESTLIA PROPERTIES AS

Regnskapsprinsipper

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

Salgsinntekter

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som knytter seg til varekretsløpet. For andre poster enn kundefordringer omfattes poster som forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen. Anleggsmidler er eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen.

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

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld med unntak av andre avsetninger 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. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Varebeholdninger

Lager av innkjøpte varer er verdsatt til laveste av anskaffelseskost etter FIFO- prinsippet og virkelig verdi. Egentilvirkede ferdigvarer og varer under tilvirkning er vurdert til variabel tilvirkningskost. Det foretas nedskrivning for påregnelig ukurans.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlenes levetid dersom de har antatt levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 15.000. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

Skatt

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

Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2017 til 2018.

Note 1 - Ytelse til ledende personer

Det er ikke utbetalt ytelse til ledende personer

Note 2 - Obligatorisk tjenestepensjon

Obligatorisk tjenestepensjon

Foretaket er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 3 - Revisjonshonorar

Revisjon og andre tjenester

Kostnadsført revisjonshonorar for 2018 utgjør kr 115 000. Honorar for annen bistand utgjør kr 16 500 .



Note 4 - Bankinnskudd

Posten inneholder kun frie midler.

Note 5 - Midl. forskjeller - Utsatt skatt/skattefordel

Utsatt skatt/utsatt skattefordel i balansen avsettes på grunnlag av forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier i henhold til norsk regnskapsstandard for skatt. Midlertidige skatteøkende og skattereduserende forskjeller som kan utlignes er nettoført.

Midlertidige forskjeller knyttet til:	01.01.2018	31.12.2018	Endring
Skattemessig fremførbart underskudd	(2 263 257)	(8 079 610)	5 816 353
Netto forskjeller	(2 263 257)	(8 079 610)	5 816 353
Skattereduserende forskjeller som ikke kan utlignes	2 263 257	8 079 610	(5 816 353)
Sum midlertidige forskjeller	0	0	0
Utsatt skattefordel 31.12.18. basert på 22%	0	0	0

Ut fra forsiktighetshensyn balanseføres ikke utsatt skattefordel på kr 1 777 514

Note 6 - Skatt

Grunnlag for beregning av skatt	2018	2017
Ordinært resultat før skattekostnad	(5 835 856)	(1 644 022)
+/- Permanente forskjeller	19 503	
Årets skattegrunnlag	(5 816 353)	(1 644 022)
Skattekostnad i resultatregnskapet	0	0
Betalbar skatt i balansen	0	0

Note 7 - Kundefordringer

Kundefordringer er vurdert til pålydende, nedskrevet med forventet tap på fordringer. Det er ikke tapsført kundefordringer i løpet av 2018.

Spesifikasjon kundefordringer	2018	2017
Kundefordringer til pålydende		350 000
Avsatt til dekning av usikre fordringer		
Netto oppførte kundefordringer	350 000	

Note 8 - Egenkapital

Spesifikasjon egenkapital	Aksjekapital	Udekket tap	Sum
Egenkapital 01.01.2018	30 000	(2 263 256)	(2 233 256)
Årets resultat		(5 835 856)	(5 835 856)
Egenkapital 31.12.2018	30 000	(8 099 112)	(8 069 112)

Note 9 - Aksjonærliste

Foretakets aksjonærer pr 31.12. 2018

Foretaket har 5 aksjonærer.

Aksjonærens navn	Antall aksjer	Eierandel
OMNI Holding AS	12 000	40 %
Gebo Eiendom AS	6 750	22,5 %
Mokastet Holding AS	5 250	17,5 %
Høvik Holding AS	3 750	12,5 %
Kenger AS	2 250	7,5 %



30 000 100 %

Foretaket har 30 000 aksjer, pålydende kr 1, noe som gir en samlet aksjekapital på kr 30 000.

Note 10 - Pantstillelser og garantier

Pantstillelser og garantier

Spesifikasjon	2018	2017
Gjeld til kredittinstitusjoner - Byggelån (Handelsbanken)	152 440 571	43 671 031
Sum	152 440 571	43 671 031

Gjeld til aksjonærer

Spesifikasjon	Hovedstol	Renter for 2018	Total
Gjeld til Mokastet Holding AS	6 350 000	635 000	7 591 125
Gjeld til Gebo Eiendom AS	1 750 000	175 000	2 063 053
Gjeld til OMNI Holding AS	800 000	80 000	893 846
Gjeld til Høvik Holding AS	250 000	25 000	279 474
Gjeld til Kenger AS	150 000	15 000	167 684
SUM	9 300 000	930 000	10 995 182

Handelsbanken har tatt pant i prosjektets eiendom oppad til MNOK 173.

Det er stilt garanti mot Hovedentreprenør, opptil 5% av kontraktsum, tilsvarende NOK 7 072 374. Garantien er kjøpt via Matrix Insurance AS/ CBL Insurance Europe Limited. Aksjonærene har i så måte stilt som solidariske selvskyldnerkausjonister overfor CBL Insurance Europe Limited.

Note 11 - Forskudd og avsetninger

Pr 31.12.18 er det forskuddsfakturert for parkering for kr. 3 080 000. Inntekten kommer når leilighetene blir overdratt.

Det er avsatt kr. 5 000 000 som en latent forpliktelse på bakgrunn av varslet endringsmeldinger fra hovedentreprenør.

Note 12 - Nærstående

Det er i 2018 kjøpt tjenester av aksjonærer for totalt kr. 750 000.

Note 13 - Fortsatt drift

Selskapets egenkapital er tapt. Underdekningen har oppstått på grunn av at rentekostnader i eiendomsprosjektet Kulås Terrasse har blitt kostnadsført og ikke balanseført som en del av verdiskapningen.

Noen av leilighetene i prosjektet ble tatt i bruk i slutten av år 2108. Av forsiktighetshensun blir inntektene først bokført når skjøte om overdragelse blir tinglyst.

Underbalansen er finansiert med innlån fra aksjonærer.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2018 er satt opp under denne forutsetning.



CENTER REVISJON

Center Revisjon AS
Tuneveien 97
1712 Grålum
Telefon: 69 10 44 30
Faks: 69 10 44 39
Orgnr. 916788517 MVA
Bankkonto: 6129.06.78845
centerrevisjon.no
Medlem - Den Norske Revisortorening

Til Generalforsamlingen i

Vestlia Properties AS
Orgnr. 915 320 546

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet 2018

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Vestlia Properties AS som viser et **underskudd på**

kr. 5 835 856, som består av balanse per 31. desember 2018 og resultatregnskap for det avsluttede regnskapsåret, og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening gir det medfølgende årsregnskapet i det alt vesentlige et rettvise bilde av den finansielle stillingen til selskapet per 31. desember 2018, og av selskapets resultat for det avsluttede regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge (GRFS).

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 ytterligere beskrevet i avsnittet om «revisors oppgaver og plikter ved revisjon av regnskap». Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov og forskrift, og har oppfylt våre øvrige etiske plikter i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styret og daglig leders ansvar for regnskapet

Ledelsen er ansvarlig for utarbeidelsen av årsregnskapet og for at det gir en dekkende fremstilling i samsvar med god regnskapsskikk i Norge og for slik intern kontroll som ledelsen finner nødvendig for å muliggjøre utarbeidelsen av et regnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av tilsiktede eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet er ledelsen ansvarlig for å vurdere selskapets evne til fortsatt drift, og skal opplyse om, alt etter omstendighetene, forhold knyttet til fortsatt drift og bruke forutsetningen om fortsatt drift, med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle selskapet eller ikke har noe annet realistisk alternativ enn å avvikle selskapet.

De som har overordnet ansvar for styring og kontroll er ansvarlige for å føre tilsyn med selskapets finansielle rapporteringsprosess.



Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av regnskap

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet totalt sett ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av tilsiktede eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er et høyt sikkerhetsnivå, men er ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene alltid vil avdekke eksisterende feilinformasjon som kan være vesentlig. Feilinformasjon kan skyldes tilsiktede eller utilsiktede feil og er å anse som vesentlige dersom de, enkeltvis eller samlet, rimelig kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som treffes av brukere på grunnlag av dette årsregnskapet.

En videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter i forbindelse med revisjonen av årsregnskapet finnes på nettstedet til revisorforeningen på revisorforeningen.no/revisjonsberetninger. Denne beskrivelsen er en del av vår revisjonsberetning.

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig 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.

Sarpsborg 25. mars 2019

Center Revisjon AS

Lars Petter Markussen

Registrert revisor