



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 997 579 070
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: VESTAKSEN EIENDOM AS
Forretningsadresse: Doktor Hansteins gate 13
3044 DRAMMEN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Mørselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Ja

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Sindre Juel Berg
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 14.04.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

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, 04.08.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	2,11	16 440 530	15 621 922
Annen driftsinntekt		-882 607	202 388
Sum inntekter		15 557 923	15 824 310
Kostnader			
Varekostnad	8		
Lønnskostnad	3	11 046 940	9 438 475
Avskrivning	4, 5	19 247	159 294
Annen driftskostnad	3	3 862 309	5 612 089
Sum kostnader		14 928 496	15 209 858
Driftsresultat		629 427	614 452
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekter på investering i datterselskap og tilknyttet selskap	6, 7	22 687 227	44 890 281
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	11	3 603 910	1 620 474
Annen finansinntekt		7 251 781	558 259
Sum finansinntekter		33 542 918	47 069 014
Nedskrivning av finansielle eiendeler		4 170 646	
Rentekostnad til foretak i samme konsern	11	1 807 019	1 397 479
Annen finanskostnad	11	6 724 068	10 030 079
Sum finanskostnader		12 701 733	11 427 558
Netto finans		20 841 185	35 641 456
Ordinært resultat før skattekostnad		21 470 612	36 255 908
Skattekostnad på ordinært resultat	14	3 441 067	7 912 136
Ordinært resultat etter skattekostnad		18 029 545	28 343 772
Årsresultat		18 029 545	28 343 772
Overføringer og disponeringer			
Overføring til annen egenkapital	15	18 029 544	80 486 651



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Sum overføringer og disponeringer		18 029 544	80 486 651



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	14	25 993	28 257
Sum immaterielle eiendeler		25 993	28 257
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre	5	1 000 000	19 247
Sum varige driftsmidler		1 000 000	19 247
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	6, 13	291 463 763	274 121 254
Lån til foretak i samme konsern	10	109 598 177	90 209 347
Investeringer i tilknyttet selskap	7	62 500	62 500
Investering i aksjer og andeler		10 019 663	10 019 663
Sum finansielle anleggsmidler		411 144 103	374 412 764
Sum anleggsmidler		412 170 096	374 460 268
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		693 666	807 285
Andre fordringer	10, 12	39 547 523	124 124 512
Sum fordringer		40 241 189	124 931 797
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	9	4 316	89 599
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 316	89 599
Sum omløpsmidler		40 245 505	125 021 396
SUM EIENDELER		452 415 601	499 481 664



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	15, 16	600 000	600 000
Overkurs	15	121 747 298	121 747 298
Sum innskutt egenkapital		122 347 298	122 347 298
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	15	82 885 898	64 746 354
Sum opptjent egenkapital		82 885 898	64 746 354
Sum egenkapital		205 233 196	187 093 652
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	14		
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	12, 13	122 250 000	101 750 000
Langsiktig konserngjeld	12, 13	36 779 588	83 159 206
Ansvarlig lånekapital	10	44 160 248	41 059 579
Sum annen langsiktig gjeld		203 189 836	225 968 785
Sum langsiktig gjeld		203 189 836	225 968 785
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	12, 13	19 208 865	7 223 099
Leverandørgjeld		2 485 267	1 119 984
Betalbar skatt	14	2 478 837	19 993 620
Skyldige offentlige avgifter	9	1 004 866	714 628
Utbytte	15		
Annen kortsiktig gjeld	10	18 814 734	57 367 896
Sum kortsiktig gjeld		43 992 569	86 419 227
Sum gjeld		247 182 405	312 388 012
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		452 415 601	499 481 664



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	2, 11	76 424 734	489 975 499
Annen driftsinntekt		25 731 253	10 332 311
Sum inntekter		102 155 987	500 307 810
Kostnader			
Varekostnad	8	58 407 614	428 949 174
Lønnskostnad	3	7 430 767	6 074 965
Avskrivning	4, 5	5 229 525	5 308 303
Annen driftskostnad	3	10 746 971	16 450 309
Sum kostnader		81 814 877	456 782 751
Driftsresultat		20 341 110	43 525 059
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		424 917	612 951
Sum finansinntekter		424 917	612 951
Rentekostnad til foretak i samme konsern	11	1 807 019	1 397 479
Annen finanskostnad	11	5 680 737	5 131 759
Sum finanskostnader		7 487 756	6 529 238
Netto finans		-7 062 839	-5 916 287
Ordinært resultat før skattekostnad		13 278 271	37 608 772
Skattekostnad på ordinært resultat	14	153 663	9 522 691
Ordinært resultat etter skattekostnad		13 124 608	28 086 081
Årsresultat		13 124 608	28 086 081
Minoritetsinteresser	15	1 012 711	602 624
Årsresultat etter minoritetsinteresser		12 111 897	27 483 457



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	14		
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	5, 13	293 476 711	271 413 776
Anlegg under utførelse	5	119 870 996	58 997 152
Driftsløsøre	5	1 991 064	487 488
Sum varige driftsmidler		415 338 771	330 898 416
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	6, 13		
Investeringer i tilknyttet selskap	7		
Investering i aksjer og andeler		10 019 663	10 019 663
Sum finansielle anleggsmidler		10 019 663	10 019 663
Sum anleggsmidler		425 358 434	340 918 079
Omløpsmidler			
Varer			
Prosjekter i arbeid	8, 13	350 637 070	316 810 292
Sum varer		350 637 070	316 810 292
Fordringer			
Kundefordringer		2 340 153	9 964 822
Andre fordringer	10, 12	25 526 074	7 431 152
Sum fordringer		27 866 227	17 395 974
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	9	0	9 271 783
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		0	9 271 783
Sum omløpsmidler		378 503 297	343 478 049
SUM EIENDELER		803 861 731	684 396 128



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	15, 16	600 000	600 000
Overkurs	15	130 002 354	130 002 354
Sum innskutt egenkapital		130 602 354	130 602 354
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	15	106 955 439	94 843 542
Sum opptjent egenkapital		106 955 439	94 843 542
Minoritetsinteresser		30 099 826	29 445 615
Sum egenkapital		267 657 619	254 891 511
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	14	88 596 569	86 791 415
Sum avsetninger for forpliktelser		88 596 569	86 791 415
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	12, 13	277 570 975	195 711 866
Langsiktig konserngjeld	12, 13		
Ansvarlig lånekapital	10	44 160 248	41 059 579
Sum annen langsiktig gjeld		321 731 223	236 771 445
Sum langsiktig gjeld		410 327 792	323 562 860
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	12, 13	14 793 160	38 792 631
Leverandørgjeld		79 819 780	23 067 932
Betalbar skatt	14	3 066 886	20 392 458
Skyldige offentlige avgifter	9	1 571 381	1 774 466
Utbytte	15	588 000	495 000
Annen kortsiktig gjeld	10	26 037 112	21 419 270
Sum kortsiktig gjeld		125 876 319	105 941 757



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Sum gjeld		536 204 111	429 504 617
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		803 861 730	684 396 128



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 609608

Enheten

Organisasjonsnummer: 997 579 070
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: VESTAKSEN EIENDOM AS
Forretningsadresse: Erik Børresens alle 7
3015 DRAMMEN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Ja

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Sindre Juel Berg
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 14.04.2021

Revisjon

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

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

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, 09.08.2021

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



Organisasjonsnr: 997 579 070
VESTAKSEN EIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	2, 11	16 440 530	15 621 922
Annen driftsinntekt		-882 607	202 388
Sum inntekter		15 557 923	15 824 310
Kostnader			
Varekostnad	8		
Lønnskostnad	3	11 046 940	9 438 475
Avskrivning	4, 5	19 247	159 294
Annen driftskostnad	3	3 862 309	5 612 089
Sum kostnader		14 928 496	15 209 858
Driftsresultat		629 427	614 452
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekter på investering i datterselskap og tilknyttet selskap	6, 7	22 687 227	44 890 281
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	11	3 603 910	1 620 474
Annen finansinntekt		7 251 781	558 259
Sum finansinntekter		33 542 918	47 069 014
Nedskrivning av finansielle eiendeler		4 170 646	
Rentekostnad til foretak i samme konsern	11	1 807 019	1 397 479
Annen finanskostnad	11	6 724 068	10 030 079
Sum finanskostnader		12 701 733	11 427 558
Netto finans		20 841 185	35 641 456
Ordinært resultat før skattekostnad		21 470 612	36 255 908
Skattekostnad på ordinært resultat	14	3 441 067	7 912 136
Ordinært resultat etter skattekostnad		18 029 545	28 343 772
Årsresultat		18 029 545	28 343 772
Overføringer og disponeringer			
Overføring til annen egenkapital	15	18 029 544	80 486 651
Sum overføringer og disponeringer		18 029 544	80 486 651





Organisasjonsnr: 997 579 070
VESTAKSEN EIENDOM AS

BALANSE

Beløp i: NOK

Note	2020	2019
------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel	14	25 993	28 257
Sum immaterielle eiendeler		25 993	28 257

Varige driftsmidler

Driftsløsøre	5	1 000 000	19 247
Sum varige driftsmidler		1 000 000	19 247

Finansielle anleggsmidler

Investering i datterselskap	6, 13	291 463 763	274 121 254
Lån til foretak i samme konsern	10	109 598 177	90 209 347
Investeringer i tilknyttet selskap	7	62 500	62 500
Investering i aksjer og andeler		10 019 663	10 019 663
Sum finansielle anleggsmidler		411 144 103	374 412 764

Sum anleggsmidler

		412 170 096	374 460 268
--	--	--------------------	--------------------

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer		693 666	807 285
Andre fordringer	10, 12	39 547 523	124 124 512
Sum fordringer		40 241 189	124 931 797

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende	9	4 316	89 599
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 316	89 599

Sum omløpsmidler

		40 245 505	125 021 396
--	--	-------------------	--------------------

SUM EIENDELER

		452 415 601	499 481 664
--	--	--------------------	--------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital	15, 16	600 000	600 000
--------------	--------	---------	---------



Overkurs	15	121 747 298	121 747 298
Sum innskutt egenkapital		122 347 298	122 347 298
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	15	82 885 898	64 746 354
Sum opptjent egenkapital		82 885 898	64 746 354
Sum egenkapital		205 233 196	187 093 652
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	14		
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	12, 13	122 250 000	101 750 000
Langsiktig konserngjeld	12, 13	36 779 588	83 159 206
Ansvarlig lånekapital	10	44 160 248	41 059 579
Sum annen langsiktig gjeld		203 189 836	225 968 785
Sum langsiktig gjeld		203 189 836	225 968 785
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	12, 13	19 208 865	7 223 099
Leverandørgjeld		2 485 267	1 119 984
Betalbar skatt	14	2 478 837	19 993 620
Skyldige offentlige avgifter	9	1 004 866	714 628
Utbytte	15		
Annen kortsiktig gjeld	10	18 814 734	57 367 896
Sum kortsiktig gjeld		43 992 569	86 419 227
Sum gjeld		247 182 405	312 388 012
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		452 415 601	499 481 664



Organisasjonsnr: 997 579 070
VESTAKSEN EIENDOM AS

KONSERNRESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		76 424 734	489 975 499
Annen driftsinntekt	2, 11	25 731 253	10 332 311
Sum inntekter		102 155 987	500 307 810
Kostnader			
Varekostnad	8	58 407 614	428 949 174
Lønnskostnad	3	7 430 767	6 074 965
Avskrivning	4, 5	5 229 525	5 308 303
Annen driftskostnad	3	10 746 971	16 450 309
Sum kostnader		81 814 877	456 782 751
Driftsresultat		20 341 110	43 525 059
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		424 917	612 951
Sum finansinntekter		424 917	612 951
Rentekostnad til foretak i samme konsern	11	1 807 019	1 397 479
Annen finanskostnad	11	5 680 737	5 131 759
Sum finanskostnader		7 487 756	6 529 238
Netto finans		-7 062 839	-5 916 287
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på ordinært resultat	14	153 663	9 522 691
Ordinært resultat etter skattekostnad		13 124 608	28 086 081
Årsresultat		13 124 608	28 086 081
Minoritetsinteresser	15	1 012 711	602 624
Årsresultat etter minoritetsinteresser		12 111 897	27 483 457



Organisasjonsnr: 997 579 070
VESTAKSEN EIENDOM AS

KONSERNBALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	14		
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	5, 13	293 476 711	271 413 776
Anlegg under utførelse	5	119 870 996	58 997 152
Driftsløsøre	5	1 991 064	487 488
Sum varige driftsmidler		415 338 771	330 898 416
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	6, 13		
Investeringer i tilknyttet selskap	7		
Investering i aksjer og andeler		10 019 663	10 019 663
Sum finansielle anleggsmidler		10 019 663	10 019 663
Sum anleggsmidler		425 358 434	340 918 079
Omløpsmidler			
Varer			
Prosjekter i arbeid	8, 13	350 637 070	316 810 292
Sum varer		350 637 070	316 810 292
Fordringer			
Kundefordringer		2 340 153	9 964 822
Andre fordringer	10, 12	25 526 074	7 431 152
Sum fordringer		27 866 227	17 395 974
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	9	0	9 271 783
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		0	9 271 783
Sum omløpsmidler		378 503 297	343 478 049
SUM EIENDELER		803 861 731	684 396 128

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	15, 16	600 000	600 000
Overkurs	15	130 002 354	130 002 354
Sum innskutt egenkapital		130 602 354	130 602 354
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	15	106 955 439	94 843 542
Sum opptjent egenkapital		106 955 439	94 843 542
Minoritetsinteresser		30 099 826	29 445 615
Sum egenkapital		267 657 619	254 891 511
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	14	88 596 569	86 791 415
Sum avsetninger for forpliktelses		88 596 569	86 791 415
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	12, 13	277 570 975	195 711 866
Langsiktig konserngjeld	12, 13		
Ansvarlig lånekapital	10	44 160 248	41 059 579
Sum annen langsiktig gjeld		321 731 223	236 771 445
Sum langsiktig gjeld		410 327 792	323 562 860
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner			
Leverandørgjeld	12, 13	14 793 160	38 792 631
Betalbar skatt	14	3 066 886	23 067 932
Skyldige offentlige avgifter	9	1 571 381	20 392 458
Utbytte	15	588 000	1 774 466
Annen kortsiktig gjeld	10	26 037 112	495 000
Sum kortsiktig gjeld		125 876 319	21 419 270
Sum gjeld		536 204 111	429 504 617
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		803 861 730	684 396 128



Organisasjonsnr: 997 579 070
VESTAKSEN EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
1

Regnskapsprinsipper

Note
16

Antall aksjer og aksjeeiere

Note
3

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
7.00

Note
3

Obligatorisk tjenstepensjon

Note
3

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Note
6

Konsern, tilknyttet selskap og datterselskap

Tilknyttet selskap/datterselskap

Note
14

Skattekostnad

Resultatført skatt på ordinært resultat



Skattepliktig inntekt

Betalbar skatt i balansen

Note

14

Midlertidige forskjeller - utsatt skatt/skattefordel

Note

10

Kundefordringer

Note

9

Bankinnskudd

Note

12

Gjeld

Avsetning for forpliktelser er forkortet til: "Avs.forpl"

Annen langsiktig gjeld er forkortet til: "A.L.gjeld"

Kortsiktig gjeld er forkortet til: "K. gjeld"

Note

13

Pantstillelser og garantier m.v.

Note

4

Varige driftsmidler/anleggsmidler

Driftsløsøre, inventar o.l. er forkortet til: "Drift/inv"

Maskiner og anlegg er forkortet til: "Mask/anl"

Tomter, bygninger og annen fast eiendom er forkortet til: "T/B/AFE"

Note

15

Egenkapital

Aksjekapital er forkortet til: "Aksjekap"



Annen innskutt egenkapital er forkortet til: "A.innsk.EK"

Note

17

Noteopplysninger ut over minimumskravene for små foretak



Organisasjonsnr: 997 579 070
VESTAKSEN EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - KONSERN - alle poster oppgitt i hele tall

Note
1

Regnskapsprinsipper

Note
16

Antall aksjer og aksjeeiere

Note
3

Lønn og ytelser

Note
3

Ytelser til ledende personer

Note
3

Ytelser til andre ledende personer

Note
3

Ytelser til revisjon

Note
3

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
15.00

Note
3

Obligatorisk tjenstepensjon

Note



3

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere



Vestaksen Eiendom AS

Årsrapport for 2020

Årsberetning

Årsregnskap og konsernregnskap

- Resultatregnskap
- Balanse
- Kontantstrømpoppstilling
- Noter

Revisjonsberetning

Dokumentet er elektronisk signert



Årsberetning 2020 – 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 2020 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 per 31.12.20 en omsetning på 15.557.923 mot 15.824.310 i 2019.

Omsetningen er hovedsakelig knyttet til administrasjons – og prosjektjenester levert til datterselskaper. I konsernet er omsetningen 102.155.987 mot 500.307.810 i 2019. 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 2020 ble 629.427 mot 614.452 i 2019. I konsernet ble driftsresultatet 20.341.110 i 2020 mot 43.525.060 i 2019. Nedgangen må ses i sammenheng med prosjektporteføljen og prosjektenes syklus. Boligprosjektene som skapte en økning i omsetningen i 2019 har kun få enheter igjen i 2020. Ved

Dokumentet er elektronisk signert



årsslutt er det to usolgte enheter igjen. Årets resultat etter skatt ble 18.029.544 mot 28.343.771 i 2019. Hovedårsak er verdiskapning ved realisasjon av enheter i boligprosjektene, samt gevinst ved realisasjon av aksjer i datterselskap. I konsernet ble resultat etter skatt 13.124.609 mot 28.086.081 i 2019.

VEAS sin likviditetsbeholdning pr. 31.12.2020 er 4.316 kr. I konsernet er beholdningen 0 kr. Selskapets kortsiktige gjeld per denne dato er 43.992.569. Konsernets kortsiktige gjeld er 125.876.319 kr. Totalkapitalen i VEAS pr. 31.12.20 er kr 452.415.601 mot kr 499.481.664 i 2019. I konsernet pr 31.12.20 er den 803.861.730 mot kr 684.396.127 i 2019. Konsernet har ikke hatt forsknings- eller utviklingsaktiviteter i 2020.

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. Konsernets drift, resultat og likviditet har ikke vært vesentlig påvirket av Covid-19-pandemien i 2020 og det forventes heller ingen vesentlig påvirkning i 2021. 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. 31.12.20:

Vestaksen Grønli AS	Eiker Næringspark AS
Dyrmyrskauen AS (50%)	Vestaksen Kobbervikdalen 3 AS
Fiskumparken AS (92,35%)	Vestaksen Sentrum AS
Vestaksen Mjøndalen Stadion AS	Vestaksen Vinjes gt. 1 AS
Vestaksen Dr.Hansteins gt.13 AS	Vestaksen Syrinhaven AS (75%)
Atlantic Crossing AS	Tollbugata 7 AS

Dokumentet er elektronisk signert



Arbeidsmiljø og likestilling

Ved årets slutt var det 5 menn og 2 kvinner ansatt i selskapet. Det har ikke vært registrert sykefravær i 2020. Selskapets styre har ingen kvinner.

Ytre miljø

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

Disponering av resultatet

VEAS

Overskudd	18.029.544
Overført til annen egenkapital	18.029.544

Konsern

Overskudd	13.124.609
Majoritetsinteresser	12.111.897
Minoritetsinteresser	1.012.711

Drammen 14.april

Per Christian Voss	Rune Isachsen	Sigmund Løkensgard
Styrets leder	Styremedlem	Styremedlem
Pål Skistad	Sindre Juel Berg	
Styremedlem	Konst. Adm.dir	

Dokumentet er elektronisk signert



Vestaksen Eiendom AS

Resultatregnskap

Morselskap	2020	2019	Beløp i NOK	Note	Konsem 2020	2019
		Omarbeidet				Omarbeidet
		Driftsinntekter				
	16 440 530	15 621 922	Salgsinntekt	2, 11	76 424 734	489 975 499
	-882 607	202 388	Annen driftsinntekt		25 731 253	10 332 311
	<u>15 557 923</u>	<u>15 824 310</u>	Sum driftsinntekter		<u>102 155 987</u>	<u>500 307 810</u>
		Driftskostnader				
	-	-	Varekostnad	8	58 407 614	428 949 174
	11 046 940	9 438 475	Lønnskostnad	3	7 430 767	6 074 965
	19 247	159 294	Avskrivning	4, 5	5 229 525	5 308 303
	3 862 309	5 612 089	Annen driftskostnad	3	10 746 971	16 450 309
	<u>14 928 496</u>	<u>15 209 858</u>	Sum driftskostnader		<u>81 814 877</u>	<u>456 782 750</u>
	<u>629 427</u>	<u>614 452</u>	Driftsresultat		<u>20 341 110</u>	<u>43 525 060</u>
		Finansinntekter og finanskostnader				
	22 687 227	44 890 281	Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap	6, 7	-	-
	3 603 910	1 620 474	Renteinntekt fra foretak i samme konsern	11	-	-
	7 251 781	558 259	Annen finansinntekt		424 917	612 951
	4 170 646	-	Nedskrivning av finansielle eiendeler		-	-
	1 807 019	1 397 479	Rentekostnad til foretak i samme konsern	11	1 807 019	1 397 479
	6 724 068	10 030 079	Annen finanskostnad	11	5 680 737	5 131 759
	<u>20 841 185</u>	<u>35 641 456</u>	Netto finansposter		<u>-7 062 838</u>	<u>-5 916 287</u>
	<u>21 470 611</u>	<u>36 255 907</u>	Ordinært resultat før skattekostnad		<u>13 278 271</u>	<u>37 608 773</u>
	<u>3 441 067</u>	<u>7 912 136</u>	Skattekostnad på ordinært resultat	14	<u>153 663</u>	<u>9 522 691</u>
	<u>18 029 544</u>	<u>28 343 771</u>	Årsresultat		<u>13 124 609</u>	<u>28 086 081</u>
		Fordeling				
			Majoritetsinteresser	15	12 111 897	27 483 457
			Minoritetsinteresser	15	1 012 711	602 624
		Overføringer og disponeringer				
	18 029 544	80 486 651	Overført til annen egenkapital	15		
	-	-	Overføring udekket tap	15		
	<u>18 029 544</u>	<u>80 486 651</u>	Sum			

Dokumentet er elektronisk signert



Vestaksen Eiendom AS

Balanse pr. 31. Desember

Morselskap					Konsern	
2020	2019	Beløp i NOK	Note	2020	2019	
	Omarbeidet				Omarbeidet	
Anleggsmidler						
<i>Immaterielle eiendeler</i>						
25 993	28 257	Utsatt skattefordel	14	-	-	
<u>25 993</u>	<u>28 257</u>	Sum immaterielle eiendeler		<u>-</u>	<u>-</u>	
<i>Varige driftsmidler</i>						
-	-	Tomter, bygninger og annen fast eiendom	5, 13	293 476 711	271 413 776	
-	-	Anlegg under utførelse	5	119 870 996	58 997 152	
1 000 000	19 247	Driftsløsøre	5	<u>1 991 064</u>	<u>487 488</u>	
<u>1 000 000</u>	<u>19 247</u>	Sum varige driftsmidler		<u>415 338 771</u>	<u>330 898 416</u>	
<i>Finansielle anleggsmidler</i>						
291 463 763	274 121 254	Investering i datterselskap	6, 13	-	-	
62 500	62 500	Investering i tilknyttet selskap	7	-	-	
10 019 663	10 019 663	Investering i aksjer og andeler		10 019 663	10 019 663	
109 598 177	90 209 347	Lån til foretak i samme konsern	10	-	-	
<u>411 144 104</u>	<u>374 412 764</u>	Sum finansielle anleggsmidler		<u>10 019 663</u>	<u>10 019 663</u>	
<u>412 170 096</u>	<u>374 460 268</u>	Sum anleggsmidler		<u>425 358 434</u>	<u>340 918 079</u>	
Omløpsmidler						
-	-	Prosjekter i arbeid	8, 13	350 637 070	316 810 292	
<i>Fordringer</i>						
693 666	807 285	Kundefordringer		2 340 153	9 964 822	
39 547 523	124 124 512	Andre fordringer	10, 12	<u>25 526 074</u>	<u>7 431 152</u>	
<u>40 241 189</u>	<u>124 931 797</u>	Sum fordringer		<u>27 866 227</u>	<u>17 395 974</u>	
4 316	89 599	Bankinnskudd, kontanter og lignende	9	-	9 271 783	
<u>40 245 505</u>	<u>125 021 396</u>	Sum omløpsmidler		<u>378 503 297</u>	<u>343 478 049</u>	
<u>452 415 601</u>	<u>499 481 664</u>	Sum eiendeler		<u>803 861 730</u>	<u>684 396 127</u>	

Dokumentet er elektronisk signert



Vestaksen Eiendom AS

Balanse pr. 31. Desember

Morselskap		Beløp i NOK		Note	Konsern	
2020	2019				2020	2019
	Omarbeidet					Omarbeidet
Egenkapital						
<i>Innskutt egenkapital</i>						
600 000	600 000	Aksjekapital	15, 16	600 000	600 000	
121 747 298	121 747 298	Overkurs	15	130 002 354	130 002 354	
<u>122 347 298</u>	<u>122 347 298</u>	Sum innskutt egenkapital		<u>130 602 354</u>	<u>130 602 354</u>	
<i>Opptjent egenkapital</i>						
82 885 898	64 746 354	Annen egenkapital	15	106 955 439	94 843 542	
<u>82 885 898</u>	<u>64 746 354</u>	Sum opptjent egenkapital		<u>106 955 439</u>	<u>94 843 542</u>	
-	-	Minoritetsinteresser		30 099 826	29 445 615	
<u>205 233 196</u>	<u>187 093 652</u>	Sum egenkapital		<u>267 657 619</u>	<u>254 891 510</u>	
Gjeld						
<i>Avsetninger for forpliktelser</i>						
-	-	Utsatt skatt	14	88 596 569	86 791 415	
<u>-</u>	<u>-</u>	Sum avsetninger for forpliktelser		<u>88 596 569</u>	<u>86 791 415</u>	
<i>Annen langsiktig gjeld</i>						
122 250 000	101 750 000	Gjeld til kredittinstitusjoner	12, 13	277 570 975	195 711 866	
36 779 588	83 159 206	Gjeld til konsernselskaper	12, 13	-	-	
44 160 248	41 059 579	Ansvarlig lån	10	44 160 248	41 059 579	
<u>203 189 836</u>	<u>225 968 785</u>	Sum annen langsiktig gjeld		<u>321 731 223</u>	<u>236 771 445</u>	
<i>Kortsiktig gjeld</i>						
19 208 865	7 223 099	Gjeld til kredittinstitusjoner	12, 13	14 793 160	38 792 631	
2 485 267	1 119 984	Leverandørgjeld		79 819 780	23 067 932	
2 478 837	19 993 620	Betalbar skatt	14	3 066 886	20 392 458	
1 004 866	714 628	Skyldige offentlige avgifter	9	1 571 381	1 774 466	
-	-	Avsatt utbytte	15	588 000	495 000	
18 814 734	57 367 896	Annen kortsiktig gjeld	10	26 037 112	21 419 270	
<u>43 992 569</u>	<u>86 419 227</u>	Sum kortsiktig gjeld		<u>125 876 319</u>	<u>105 941 757</u>	
<u>247 182 405</u>	<u>312 388 012</u>	Sum gjeld		<u>536 204 111</u>	<u>429 504 617</u>	
<u>452 415 601</u>	<u>499 481 664</u>	Sum egenkapital og gjeld		<u>803 861 730</u>	<u>684 396 127</u>	

torsdag 31. desember 2020
Drammen, 14. april 2021

Per Christian Voss
styrets leder

Rune Isachsen
styremedlem

Sigmund Frøde Løkensgard
styremedlem

Pål Skistad
styremedlem

Sindre Juel Berg
Konst. adm. dir.

Dokumentet er elektronisk signert



Vestaksen Eiendom AS

Kontantstrømoppstilling

Morselskap	Beløp i NOK		Konsern	
2020	2019		2020	2019
		Kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		
21 470 611	50 962 873	Resultat før skattekostnad	13 278 271	37 608 771
-19 993 620	-6 384 530	Periodens betalte skatt	-20 392 458	-6 493 615
-22 687 227	-44 890 281	Inntekt på investering i DS og TS	-	-
19 247	159 293	Avskrivning	5 229 525	5 308 305
4 170 646	-	Gevinst/tap ved salg av aksjer/varige driftsmidler	-	-
-6 883 808	4 100 000	Gevinst/tap ved salg av aksjer / avhendet virksomhet	-	-
1 478 902	217 330	Endring i prosjekter i arbeid, kundefordringer og leverandørgjeld	64 376 517	303 739 090
-690 896	8 360 928	Endring i andre tidsavgrensninger	-15 834 040	13 533 327
-23 116 145	12 525 614	Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	46 657 816	353 695 879
		Kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		
-	-	Innbetalinger ved salg av varige driftsmidler	179 162	-
-1 000 000	-	Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	-276 600 534	-104 294 313
-	-	Innbetaling ved salg av aksjer/varige driftsmidler	155 719 631	-
27 754 055	-4 100 000	Utbetalinger ved salg av aksjer	-	-
-36 835 157	-72 974 619	Utbetalinger ved kjøp av aksjer	-	-10 019 663
-65 768 448	41 427 994	Inn-/utbetalinger ved utlån	-	533 132
505 000	508 500	Mottatt utbytte	-	-
-75 344 551	-35 138 125	Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-120 701 741	-113 780 845
		Kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		
32 000 000	58 000 000	Innbetalinger ved opptak av langsiktig gjeld	99 949 113	58 000 000
-11 500 000	-26 500 000	Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld	-11 500 000	-31 200 000
11 985 766	-26 026 651	Netto endring kortsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	-23 999 471	-256 322 236
-	-	Utbetaling ved kjøp av minoritetsinteresse	229 500	-12 692 660
65 889 646	45 773 180	Inn-/utbetalinger av konsernbidrag	-	-
-	-	Utbetaling av utbytte	93 000	-491 500
98 375 413	51 246 529	Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	64 772 142	-242 706 396
-85 283	-779 914	Netto endring i likvider i året	-9 271 783	-2 791 362
89 599	869 513	Kontanter og bankinnskudd pr. 01.01.	9 271 783	12 063 146
4 316	89 599	Kontanter og bankinnskudd pr. 31.12.	0	9 271 783

Dokumentet er elektronisk signert



Vestaksen Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2020

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 eiendelens 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 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 fratrukket investeringens verdi 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 værekretslopet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/løngsiktig gjeld.

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

Dokumentet er elektronisk signert



Vestaksen Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2020

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 gjestående tilvirkningsutgifter.

Prosjekter i arbeid - fullført kontraktmetode

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 regnskapsikk.

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 underskudd 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 skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli nyttiggjort.

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

Kontantstrømpoppstilling

Kontantstrømpoppstillingen er utarbeidet etter den indirekte metode. Kontanter og kontantekvivalenter omfatter kontanter, bankinnskudd og andre kortsiktige, likvide plasseringer.

Om arbeidet sammenligningstall

Mo

52.142.880 NOK av konsernbidraget fra et datterselskap i 2019 skulle vært ført som tilbakebetaling av innskutt kapital. Konsernbidraget skulle følgelig vært ført som reduksjon av aksjeverdien av datterselskapet, og ikke inntektsført.

Konsern

Det er foretatt en reklassifisering mellom prosjekter i arbeid (varelager) og tomter, bygninger og annen fast eiendom (varige driftsmidler) på NOK 232.017.626 for konsistent klassifisering.

Dokumentet er elektronisk signert



Vestaksen Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2020

Note 2 - Salgsinntekter

Morselskap		Konsern	
2020	2019	2020	2019
16 440 530	15 621 922	10 997 440	9 582 790
-	-	65 427 294	480 392 709
<u>16 440 530</u>	<u>15 621 922</u>	<u>76 424 734</u>	<u>489 975 499</u>
<i>Geografisk fordeling</i>			
16 440 530	15 621 922	76 424 734	489 975 499
<u>16 440 530</u>	<u>15 621 922</u>	<u>76 424 734</u>	<u>489 975 499</u>

Note 3 - Lønnskostnad, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte og godtgjørelse til revisor

Morselskap		Konsern	
2020	2019	2020	2019
8 381 705	7 128 851	13 691 968	11 393 381
1 172 707	1 044 108	1 935 432	1 708 124
884 109	674 818	1 109 827	857 628
608 419	590 698	635 785	610 458
<u>11 046 940</u>	<u>9 438 475</u>	<u>17 373 012</u>	<u>14 569 591</u>
	Aktivert på prosjekt/anlegg	9 942 246	8 494 628
	Netto lønnskostnader	<u>7 430 767</u>	<u>6 074 965</u>

Antall sysselsatte årsverk i regnskapsåret er 7 i morselskapet og 15 i konsernet.

Ytelser til ledende personer	Adm. dir	Styret
Lønn	1 525 000	160 000
Pensjonsutgifter	170 000	
Annen godtgjørelse	74 269	
<u>Sum</u>	<u>1 769 269</u>	<u>160 000</u>

Morselskap og konsern

Konsernet har innskuddspensjonsordning som tilfredsstiller lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Morselskap	Konsern
2020	2020
115 416	412 801
61 025	62 275

Merverdiavgift er inkludert i revisjonshonoraret i de selskaper hvor det er begrenset eller ingen fradragrett.

Dokumentet er elektronisk signert



Vestaksen Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2020

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	-
Avskrivningsplan	3 år
Økonomisk levetid	Lineær

Note 5 - Varige driftsmidler

Morselskap

	Kunst	Driftsløsøre, inventar og verktøy	SUM
Anskaffelseskost 01.01.		376 634	376 634
Tilganger	1 000 000	-	
Anskaffelseskost 31.12.	1 000 000	376 634	1 376 634
Akk. avskrivning 31.12.		376 634	376 634
Balanseført verdi 31.12.	1 000 000	-	1 000 000
Årets avskrivninger	-	19 247	19 247
Avskrivningsplan	Avskrives ikke	Lineær	
Økonomisk levetid		3 år	

Konsern

	Tomter, bygninger og annen fast eiendom	Anlegg under utførelse	Driftsløsøre/ Maskiner	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	295 935 364	75 686 725	943 765	372 565 854
Tilganger	45 615 160	142 228 382	1 851 162	189 694 704
Avgang ved salgsoppgjør	-27 526 934	-98 044 109	-179 162	-125 750 205
Anskaffelseskost 31.12.	314 023 588	119 870 996	2 615 765	436 510 350
Akk. avskrivning 31.12.	20 546 879	0	624 700	21 171 579
Balanseført verdi 31.12.	293 476 711	119 870 997	1 991 064	415 338 771
Årets avskrivninger	5 061 099	0	168 425	5 229 524
Avskrivningsplan	Lineær		Lineær	
Økonomisk levetid	10-50 år		3 år	

Anlegg under utførelse og tomter avskrives ikke.

Dokumentet er elektronisk signert



Vestaksen Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2020

Note 6 - Datterselskap

Morselskap

Selskap	Ansk.år	Kontor	Eier-/stemmeandel	Bokført verdi pr. 31.12.
Vestaksen Sentrum AS	2012	Drammen	100 %	26 359 473
Vestaksen Kobbervikdalen 3 AS	2012	Drammen	100 %	8 437 448
Vestaksen Mjøndalen Stadion AS	2012	Drammen	100 %	6 760 255
Vestaksen Vinjesgt. 1 AS	2012	Drammen	100 %	16 147 436
Vestaksen Grønli AS	2012	Drammen	100 %	6 782 264
Fiskumparken AS	2018	Vestfossen	92,35 %	69 733 742
Vestaksen Eiendomsforvaltning AS	2018	Drammen	51 %	1 501
Eiker Næringspark AS	2014	Hokksund	100 %	42 191 024
Vestaksen Syrinhaven AS	2019	Drammen	75 %	46 262 539
Vestaksen Dr. Hansteins Gate 13-17 AS	2019	Drammen	100 %	30 569 659
Vestaksen AS	2019	Drammen	100 %	3 529 310
Atlantic Crossing AS	2020	Drammen	100 %	19 353 113
Tollbugata 7 AS	2020	Drammen	100 %	15 335 999
Sum				291 463 763

Vestaksen Eiendom AS kjøpte 100 % av aksjene i Tollbugata 7 AS den 17. april 2020. Merverdien er i sin helhet allokert til eiendom.

Vestaksen Eiendom AS kjøpte 100 % av aksjene i Atlantic crossing AS den 12. august 2020. Merverdien er i sin helhet allokert til eiendom.

Den 9. juni 2020 ble JH Hauge AS fusjonert inn i Vestaksen Eiendom AS. Fusjonen skjedde med regnskapsmessig virkning fra 01.01.2020.

Aksjene i Vestaksen kobbervikdalen 1 AS, Vestaksen kobbervikdalen 2 AS og Vestaksen Hokksund Sentrum AS ble solgt i 2020.

Note 7 - Tilknyttet selskap

Morselskap

Selskap	Ansk.år	Kontor	Eier-/stemmeandel	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		Konsern	
2020	2019	2020	2019
Omarbeidet			
-	-	316 810 292	332 586 032
-	-	-1 714 827	-
-	-	3 806 984	8 228 591
-	-	-	3 830 945
-	-	46 804	3 266 430
-	-	89 312 800	118 221 045
-	-	-54 428 409	-381 340 011
-	-	-3 196 572	232 017 262
-	-	350 637 070	316 810 292

Dokumentet er elektronisk signert



Vestaksen Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2020

Note 9 - Bankinnskudd

Morselskap		Konsern	
2020	2019	2020	2019
393 977	301 896	614 594	578 338

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 13,7 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		Konsern	
2020	2019	2020	2019
<i>Fordringer</i>			
109 598 177	90 209 347	-	-
693 666	-	-	-
	118 830 458	-	-
<u>110 291 843</u>	<u>209 039 805</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
<i>Gjeld</i>			
44 160 248	41 059 579	44 160 248	41 059 579
7 113 135	46 910 371	-	-
36 779 588	83 159 206	-	-
<u>88 052 971</u>	<u>171 129 156</u>	<u>44 160 248</u>	<u>41 059 579</u>

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		Konsern	
2020	2019	2020	2019
<i>Salgstransaksjoner</i>			
Datterselskaper og tilknyttede selskaper -			
15 521 447	16 072 327	-	-
<u>15 521 447</u>	<u>16 072 327</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
<i>Renteinntekter</i>			
3 603 910	7 042 321	-	-
<u>3 603 910</u>	<u>7 042 321</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
<i>Rentekostnader</i>			
3 100 669	2 863 078	3 100 669	1 397 479
-	5 421 849	-	-
<u>3 100 669</u>	<u>8 284 927</u>	<u>3 100 669</u>	<u>1 397 479</u>

Dokumentet er elektronisk signert



Vestaksen Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2020

Note 12 - Fordringer og gjeld

Morselskap		Konsern	
2020	2019	2020	2019
	<i>Fordringer med forfall senere enn ett år</i>		
	Lån til foretak i samme konsern		
-	61 663 352	-	-
	61 663 352 Sum		
	<i>Gjeld med forfall senere enn fem år</i>		
	Gjeld til kredittinstitusjoner	85 000 000	38 000 000
36 779 588	83 159 206	-	-
44 160 248	41 059 579	44 160 248	41 059 579
80 939 836	124 218 785	129 160 248	79 059 579

Note 13 - Pant og garantier

Morselskap		Konsern	
2020	2019	2020	2019
122 250 000	108 973 099	280 658 651	234 504 497
	<i>Pantsikret gjeld</i>		
	Gjeld til kredittinstitusjoner		
	<i>Sikret i panteobjekt med følgende bokførte verdier:</i>		
	Tomter, bygninger og annen fast eiendom	149 777 657	157 553 316
39 901 992	95 933 203	-	-
-	-	113 179 798	81 701 074
39 901 992	95 933 203	262 957 455	239 254 390

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

Dokumentet er elektronisk signert



Vestaksen Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2020

Note 14 - Skatt

Morselskap		Konsern	
2020	2019	2020	2019
2 478 837	5 286 654	3 066 886	20 392 458
2 264	-8 581	1 805 153	16 270 431
-	-	-4 164 227	-27 140 198
1 564 890	2 634 063	-	-
-604 924	-	-554 149	-
<u>3 441 067</u>	<u>7 912 136</u>	<u>153 663</u>	<u>9 522 691</u>
<i>Beregning av årets skattegrunnlag:</i>			
21 470 611	36 255 907		
-2 482 896	35 844		
-612 000	-505 000		
15 150	-		
-	4 100 000		
-10 290	39 005		
<u>18 380 575</u>	<u>39 925 756</u>		
-7 113 135	-11 973 017		
-	-3 922 495		
<u>11 267 440</u>	<u>24 030 244</u>		
2 478 837	5 286 654		
<i>Oversikt over midlertidige forskjeller</i>			
-118 152	-128 442	409 950 249	393 166 595
-	-	-3 146 313	4 350 297
-	-	17 813	1 232 329
-	-	930 693	-
-	-	-2 900 480	-698 471
-	-	-2 263 094	-3 779 653
-	-	122 822	-
<u>-118 152</u>	<u>-128 442</u>	<u>402 711 690</u>	<u>394 271 097</u>
-	-	-	-5 333 102
-	-	-	5 568 432
<u>-118 152</u>	<u>-128 442</u>	<u>402 711 686</u>	<u>394 506 423</u>
-25 993	-28 257	88 596 569	86 791 415

Dokumentet er elektronisk signert



Vestaksen Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2020

Note 15 - Egenkapital

Morselskap	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital 31.12.19	600 000	121 747 298	116 889 234	239 236 532
Korreksjon av tidligere års feil			-52 142 880	-52 142 880
Omarbeidet egenkapital 01.01.2020	600 000	121 747 298	64 746 354	187 093 652
Årsresultat			18 029 544	18 029 544
Endring fusjon			110 000	110 000
Egenkapital 31.12.	600 000	121 747 298	82 885 898	205 233 196

Konsern	Aksje-kapital	Overkurs	Annen egenkapital	Minoritets-interesse	Sum egenkapital
Egenkapital 31.12.19	600 000	130 002 354	94 843 541	29 445 615	254 891 510
Årsresultat			12 111 897	1 012 711	13 124 609
Kapitalforhøyelse ved kontantinnskudd				229 500	229 500
Avsatt utbytte				-588 000	-588 000
Egenkapital 31.12.	600 000	130 002 354	106 955 439	30 099 826	267 657 619

Note 16 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Morselskap

Aksjekapitalen består av:

	Antall	Pålydende	Balanseført
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 %

Rune Isachsen Holding AS kontrolleres 100 % av styremedlem Rune Isachsen.

Note 17 - Covid-19

Selskapets og konsernets drift, resultat og likviditet har ikke vært vesentlig påvirket av Covid-19-pandemien i 2020 og det forventes heller ingen vesentlig påvirkning i 2021. Ledelsen og styret følger situasjonen tett og vurderer tiltak fortløpende.

Dokumentet er elektronisk signert



Vestaksen Eiend...

Name
Isachsen, Rune

Date
2021-04-21

Identification

 **Isachsen, Rune**

Name
Skistad, Pål

Date
2021-04-23


Identification

 **Skistad, Pål**

Name
Berg, Sindre Juel

Date
2021-04-21

Identification

 **Berg, Sindre Juel**

Name
Løkensgard, Sigmund Frode

Date
2021-04-16


Identification

 **Løkensgard, Sigmund Frode**

Name
Voss, Per Christian

Date
2021-04-17

Identification

 **Voss, Per Christian**



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))



Building a better
working world

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 2020, 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 2020, 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.



Building a better
working world

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 regnskapsestimater 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 udelte 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.



Building a better
working world

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 bokføringskikk i Norge.

Drammen, 14. april 2021
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Hanne Kverneland Nebo
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: 0V55S-UA04E-KONKN-MNAXX-PF3TF-FCJXU



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: EY

Serienummer: 9578-5997-4-812612

IP: 51.175.xxx.xxx

2021-04-14 13:23:29Z



Penneo Dokumentnøkkel: 0V55S-LU04E-K0NKV-MNAXX-PP3JF-FCJXU

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

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

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

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

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