



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2019 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 919 715 723
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: VANGSVEGEN BOLIG AS
Forretningsadresse: c/o Conceptor Bolig AS
Billingstadsletta 13
1396 BILLINGSTAD

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2019 - 31.12.2019

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: 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: Lasse Skjelbred
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.04.2020

Grunnlag for avgivelse

År 2019: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2018: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2019

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, 23.05.2021



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		208 987	411 516
Sum inntekter		208 987	411 516
Kostnader			
Annen driftskostnad	2	242 836	226 881
Sum kostnader		242 836	226 881
Driftsresultat		-33 849	184 635
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		1 009	
Annen finansinntekt		200	624
Sum finansinntekter		1 209	624
Netto finans		1 209	624
Ordinært resultat før skattekostnad		-32 640	185 259
Skattekostnad på ordinært resultat	7	-7 181	41 146
Ordinært resultat etter skattekostnad		-25 459	144 113
Årsresultat		-25 459	144 113
Overføringer og disponeringer			
Overføringer annen egenkapital	8	-25 459	144 113
Sum overføringer og disponeringer	8	-25 459	144 113



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	3	30 000	30 000
Sum finansielle anleggsmidler		30 000	30 000
Sum anleggsmidler		30 000	30 000
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer	4	23 726 803	21 848 916
Fordringer			
Kundefordringer		14 261	7 487
Andre fordringer	5	43 661	41 969
Sum fordringer		57 922	49 456
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		134 813	163 731
Sum omløpsmidler		23 919 538	22 062 103
SUM EIENDELER		23 949 538	22 092 103
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	8, 9	1 000 000	1 000 000
Annen innskutt egenkapital	8	-11 570	-11 570
Sum innskutt egenkapital		988 430	988 430
Opptjent egenkapital			



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
Annen egenkapital	8	100 249	125 708
Sum opptjent egenkapital	8	100 249	125 708
Sum egenkapital	8	1 088 679	1 114 138
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	7	25 012	32 193
Sum avsetninger for forpliktelser		25 012	32 193
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld	5	11 060 979	9 642 472
Sum annen langsiktig gjeld		11 060 979	9 642 472
Sum langsiktig gjeld		11 085 991	9 674 665
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	11 749 241	11 302 708
Leverandørgjeld		25 628	592
Sum kortsiktig gjeld		11 774 868	11 303 300
Sum gjeld		22 860 859	20 977 965
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		23 949 538	22 092 103



Vangsvegen Bolig AS

Årsrapport for 2019

- Årsregnskap
- Resultatregnskap
 - Balanse
 - Noter

Revisjonsberetning



Vangsvegen Bolig AS

Resultatregnskap

	Note	2019	2018
Driftsinntekter			
Annen driftsinntekt		<u>208 987</u>	<u>411 516</u>
Driftskostnader			
Annen driftskostnad	2	<u>242 836</u>	<u>226 881</u>
Driftsresultat		<u>-33 849</u>	<u>184 635</u>
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		1 009	0
Annen finansinntekt		<u>200</u>	<u>624</u>
Netto finansposter		<u>1 209</u>	<u>624</u>
Ordinært resultat før skattekostnad		<u>-32 640</u>	<u>185 259</u>
Skattekostnad på ordinært resultat	7	<u>-7 181</u>	<u>41 146</u>
Årsresultat		<u>-25 459</u>	<u>144 113</u>
Overføringer og disponeringer			
Overføringer annen egenkapital	8	<u>-25 459</u>	<u>144 113</u>



Vangsvegen Bolig AS

Balanse pr. 31. desember



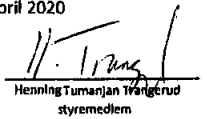

	Note	2019	2018
Anleggsmidler			
<i>Finansielle anleggsmidler</i>			
Investeringer i datterselskap	3	<u>30 000</u>	<u>30 000</u>
Sum finansielle anleggsmidler		<u>30 000</u>	<u>30 000</u>
Sum anleggsmidler		<u>30 000</u>	<u>30 000</u>
Omløpsmidler			
Prosjekter i arbeid	4	<u>23 726 803</u>	<u>21 848 916</u>
<i>Fordringer</i>			
Kundefordringer		14 261	7 487
Andre fordringer	5	<u>43 661</u>	<u>41 969</u>
Sum fordringer		<u>57 922</u>	<u>49 456</u>
Bankinnskudd, kontanter og lignende		<u>134 813</u>	<u>163 731</u>
Sum omløpsmidler		<u>23 919 538</u>	<u>22 062 103</u>
Sum eiendeler		<u>23 949 538</u>	<u>22 092 103</u>

**Vangsvegen Bolig AS****Balanse pr. 31. desember**

	Note	2019	2018
Egenkapital			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	8, 9	1 000 000	1 000 000
Annen innskutt egenkapital	8	-11 570	-11 570
Sum innskutt egenkapital		<u>988 430</u>	<u>988 430</u>
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Annen egenkapital	8	100 249	125 708
Sum opptjent egenkapital	8	<u>100 249</u>	<u>125 708</u>
Sum egenkapital	8	<u>1 088 679</u>	<u>1 114 138</u>
Gjeld			
<i>Avsetninger for forpliktelser</i>			
Utsatt skatt	7	25 012	32 193
Sum avsetning for forpliktelser		<u>25 012</u>	<u>32 193</u>
<i>Annen langsiktig gjeld</i>			
Øvrig langsiktig gjeld	5	11 060 979	9 642 472
Sum annen langsiktig gjeld		<u>11 060 979</u>	<u>9 642 472</u>
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	11 749 241	11 302 708
Leverandørgjeld		25 628	592
Sum kortsiktig gjeld		<u>11 774 868</u>	<u>11 303 300</u>
Sum gjeld		<u>22 860 859</u>	<u>20 977 965</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>23 949 538</u>	<u>22 092 103</u>

31. desember 2019

Billingstad, 21. april 2020

 Stig O. Kvarnes styremedlem	 Frank Sulebakk styremedlem	 Henning Turmanjan Tranterud styremedlem	 Lasse Skjelbred styreleder
---	--	---	--



Vangsvegen Bolig AS

Noter til regnskapet for 2019

Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

Salgsinntekter

Leieinntekene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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.

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. Prosjekter i arbeid verdsettes til full tilvirkningskost inkludert renter.

Varekostnader

Ved overlevering av boliger reklassifiseres prosjekter under utførelse til varekostnader basert på andel solgte boliger.

Skatter

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22% på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli nyttiggjort.



Vangsvegen Bolig AS

Noter til regnskapet for 2019

Note 2 - Lønnskostnader, antall ansatte, lån til ansatte og godtgjørelse til revisor

Det er ingen ansatte i selskapet og det er ikke utbetalt noe i styrehonorar. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Godtgjørelse til revisor er fordelt på følgende:

	2019	2018
Revisjon, inkl. teknisk bistand regnskap og noter	23 187	20 088
Andre tjenester	10 094	14 431
Sum	<u>33 281</u>	<u>34 519</u>

Merverdiavgift er inkludert i revisjonshonoraret.

Note 3 - Datterselskap, tilknyttet selskap m v

Selskap	Ervervet	Kontor	Eier- andel	Stemme- andel	Resultat 2019	Egenkapital pr. 31.12	Bokført verdi pr. 31.12
Vangsveien Næring AS	02-11-2017	Billingsstad	100 %	100 %	-28 312	-34 910	30 000

Note 4 - Prosjekter i arbeid

	2019	2018
Råtomt	18 571 146	18 571 146
Prosjekt under utvikling	5 155 657	3 277 770
	0	0
Sum	<u>23 726 803</u>	<u>21 848 916</u>

Note 5 - Mellomværende med selskap i samme konsern og tilknyttet selskap

Gjeld	2019	2018
Gjeld til selskap i samme konsern	5 641 499	4 917 885
Gjeld til tilknyttet selskap	5 419 480	4 724 587
Sum	<u>11 060 979</u>	<u>9 642 472</u>

Selskapet inngår i konsernet Conceptor Bolig AS. Conceptor Bolig AS inngår i konsernet Conceptor AS. Conceptor Bolig AS og Conceptor AS utarbeider konsernregnskap der selskapet er konsolidert. Hovedkontoret til Conceptor Bolig AS og Conceptor AS er på Billingsstad. Konsernregnskapene kan utleveres ved henvendelse til regnskapsregisteret.



Vangsvegen Bolig AS

Noter til regnskapet for 2019

Note 6 - Fordringer og gjeld

	2019
<i>Kortsiktig gjeld til kreditinstitusjoner</i>	
Kassekredittgjeld	11 749 241
<i>Annen langsiktig gjeld</i>	
Gjeld til selskap i samme konsern	5 641 499
Øvrig langsiktig gjeld	5 419 480
Sum	<u>11 060 979</u>

Følgende gårds- og bruksnummer er stillet til sikkerhet for gjeld til kredittinstitusjon: Gnr. 1 Bnr 1354, Gnr. 1 Bnr. 1556, Gnr. 1 Bnr. 5060, Gnr. 1 Bnr. 1565, Gnr. 1 Bnr. 1566.

Det er også stillet kausjon prorata fra aksjonærer, til sammen kr 13 275 000.

Note 7 - Skatt

<i>Årets skattekostnad fordeler seg på:</i>	2019	2018
Endring utsatt skatt	-7 181	41 146
Årets totale skattekostnad	<u>-7 181</u>	<u>41 146</u>
<i>Beregning av årets skattegrunnlag:</i>	2019	2018
Ordinært resultat før skattekostnad	-32 640	185 259
Endring i midlertidige forskjeller	-880 629	-695 812
Årets skattegrunnlag	<u>-913 269</u>	<u>-510 553</u>
<i>Oversikt over midlertidige forskjeller</i>	2019	2018
Varebeholdning	1 718 829	853 789
Utestående fordringer		-15 588
Sum	<u>1 718 829</u>	<u>838 201</u>
Akkumulert fremførbart underskudd før konsernbidrag	-1 605 140	-691 871
Netto midlertidige forskjeller pr 31.12	<u>113 689</u>	<u>146 330</u>
22 % Utsatt skattefordel/Utsatt skatt	25 012	32 193



Vangsvegen Bolig AS

Noter til regnskapet for 2019

Note 8 - Egenkapital

	Aksjekapital	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.2019	1 000 000	-11 570	125 708	1 114 138
Årsresultat	0	0	-25 459	-25 459
Egenkapital 31.12.2019	1 000 000	-11 570	100 249	1 088 679

Note 9 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av:

	Antall	Pålydende	Balanseført
Ordinære aksjer	1 000	1 000 kr	1 000 000

Oversikt over aksjonærene i selskapet pr. 31.12:

	Ordinære aksjer	Eier- andel	Stemme- andel
Conceptor Bolig AS	510	51 %	51 %
Rema Etablering Oslo/Østlandet AS	490	49 %	49 %
Sum	1 000	100 %	100 %

Note 10 - Hendelser etter balansedagen

Utbruddet av COVID-19 kan medføre utfordringer i selskapets drift fremover. På nåværende tidspunkt går byggeplassene som normalt, med noen varsler om mulige forsinkelser fra byggentreprenører. Implikasjonene av COVID-19 er foreløpig vanskelig å forutsi. Dersom dagens situasjon blir langvarig vil det kunne gi større utfordringer for selskapets økonomiske utvikling. Disse utfordringene relaterer seg hovedsakelig til mulig svikt i boligsalg og leveringsevnen til entreprenørene.



Vangsvegen Bolig AS

Noter til regnskapet for 2019

Note 8 - Egenkapital

	Aksjekapital	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.2019	1 000 000	-11 570	125 708	1 114 138
Årsresultat	0	0	-25 459	-25 459
Egenkapital 31.12.2019	1 000 000	-11 570	100 249	1 088 679

Note 9 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av:

	Antall	Pålydende	Balanseført
Ordinære aksjer	1 000	1 000 kr	1 000 000

Oversikt over aksjonærene i selskapet pr. 31.12:

	Ordinære aksjer	Eier- andel	Stemme- andel
Conceptor Bolig AS	510	51 %	51 %
Rema Etablering Oslo/Østlandet AS	490	49 %	49 %
Sum	1 000	100 %	100 %

Note 10 - Hendelser etter balansedagen

Utbruddet av COVID-19 kan medføre utfordringer i selskapets drift fremover. På nåværende tidspunkt går byggeplassene som normalt, med noen varsler om mulige forsinkelser fra byggentreprenører. Implikasjonene av COVID-19 er foreløpig vanskelig å forutsi. Dersom dagens situasjon blir langvarig vil det kunne gi større utfordringer for selskapets økonomiske utvikling. Disse utfordringene relaterer seg hovedsakelig til mulig svikt i boligsalg og leveringsevnen til entreprenørene.



EY
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 Vangsvegen Bolig AS

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Vangsvegen Bolig AS som består av balanse per 31. desember 2019, resultatregnskap 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 finansielle stilling per 31. desember 2019 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med 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 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.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret 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 regnskapsestimaterne 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.

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 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 bokførings-skikk i Norge.

Drammen, 29. april 2020
ERNST & YOUNG AS


Bjørn Baklid
statsautorisert revisor