



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2022 - 31.12.2022
-------------------------	-------------------------

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:	Christian Myrås Haugen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	20.06.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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, 23.07.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	2,3	8 035 708	15 785 113
Annen driftsinntekt	2,3	6 997	654 968
Sum inntekter		8 042 705	16 440 081
Kostnader			
Varekostnad		13 155	0
Lønnskostnad	4	17 781 034	10 390 610
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	5	317 676	25 538
Annen driftskostnad		8 533 238	4 900 783
Sum kostnader		26 645 103	15 316 931
Driftsresultat		-18 602 398	1 123 150
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap	6,7	1 078 530	205 295
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	3	8 540 957	5 349 862
Annen finansinntekt		108 283 126	66 771 004
Sum finansinntekter		117 902 613	72 326 161
Nedskrivning av finansielle eiendeler		6 069 290	10 644 772
Rentekostnad til foretak i samme konsern	3	1 910 750	848 283
Annen finanskostnad		4 030 998	3 307 085
Sum finanskostnader		12 011 038	14 800 140
Netto finans		105 891 575	57 526 021
Ordinært resultat før skattekostnad		87 289 177	58 649 171
Skattekostnad på ordinært resultat	8	-3 281 119	563 137
Ordinært resultat etter skattekostnad		90 570 296	58 086 034
Årsresultat		90 570 296	58 086 034



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	8	3 001 901	3 170
Sum immaterielle eiendeler		3 001 901	3 170
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre	5	1 239 995	429 250
Kunst	5	3 010 758	3 010 758
Sum varige driftsmidler		4 250 753	3 440 008
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	6,10	231 097 814	190 813 386
Lån til foretak i samme konsern	11,12	261 038 489	160 154 410
Investeringer i tilknyttet selskap	7	0	63 228
Investeringer i aksjer og andeler		5 817 160	10 019 663
Andre fordringer	12	26 250 000	0
Sum finansielle anleggsmidler		524 203 463	361 050 687
Sum anleggsmidler		531 456 117	364 493 865
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	11	74 031	309 284
Andre fordringer	11	17 074 533	50 318 178
Sum fordringer		17 148 564	50 627 462
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	14	4 357 265	512 199
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 357 265	512 199
Sum omløpsmidler		21 505 829	51 139 661
SUM EIENDELER		552 961 946	415 633 526



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	9,15	600 000	600 000
Overkurs	9	121 747 298	121 747 298
Sum innskutt egenkapital		122 347 298	122 347 298
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	9	231 542 228	140 971 930
Sum opptjent egenkapital		231 542 228	140 971 930
Sum egenkapital		353 889 526	263 319 228
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	10	93 500 000	32 000 000
Langsiktig konserngjeld	11,12	24 114 046	29 006 634
Ansvarlig lånekapital	11,12	38 922 713	25 980 340
Sum annen langsiktig gjeld		156 536 759	86 986 974
Sum langsiktig gjeld		156 536 759	86 986 974
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	10,14	25 545 530	52 513 248
Leverandørgjeld		5 500 047	1 531 086
Skyldige offentlige avgifter		1 082 387	779 345
Annen kortsiktig gjeld	11	10 407 698	10 503 645
Sum kortsiktig gjeld		42 535 662	65 327 324
Sum gjeld		199 072 421	152 314 298
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		552 961 947	415 633 526



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	2,3	7 441 419	33 337 636
Annen driftsinntekt	2,3	117 118 731	38 176 148
Sum inntekter		124 560 150	71 513 784
Kostnader			
Varekostnad		16 973 675	14 699 033
Lønnskostnad	4	17 708 400	9 401 938
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	5	3 355 160	3 190 653
Annen driftskostnad		17 028 234	21 113 499
Sum kostnader		55 065 469	48 405 123
Driftsresultat		69 494 681	23 108 661
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		40 428	313 747
Sum finansinntekter		40 428	313 747
Nedskrivning av finansielle eiendeler		4 202 503	0
Rentekostnad til foretak i samme konsern	3	1 910 750	848 283
Annen finanskostnad		13 166 092	9 439 828
Sum finanskostnader		19 279 345	10 288 111
Netto finans		-19 238 917	-9 974 364
Ordinært resultat før skattekostnad		50 255 764	13 134 297
Skattekostnad på ordinært resultat	8	-8 737 114	-1 225 218
Ordinært resultat etter skattekostnad		58 992 878	14 359 515
Årsresultat		58 992 878	14 359 515
Minoritetsinteresser	9	-144 676	912 419
Årsresultat etter minoritetsinteresser		59 137 554	13 447 096



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	5,10	750 073 126	844 784 533
Anlegg under utførelse	5	30 086 155	156 567 362
Driftsløsøre	5	1 978 206	2 739 520
Kunst	5	3 010 758	3 010 758
Sum varige driftsmidler		785 148 245	1 007 102 173
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler		5 917 160	10 019 663
Andre fordringer	12	26 250 000	0
Sum finansielle anleggsmidler		32 167 160	10 019 663
Sum anleggsmidler		817 315 405	1 017 121 836
Omløpsmidler			
Varer			
Prosjekter i arbeid	10,13	176 521 189	183 776 660
Sum varer		176 521 189	183 776 660
Fordringer			
Kundefordringer	11	189 678	1 287 899
Andre fordringer	11	50 432 073	69 979 394
Sum fordringer		50 621 751	71 267 293
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	14	5 154 505	4 248 938
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		5 154 505	4 248 938
Sum omløpsmidler		232 297 445	259 292 891
SUM EIENDELER		1 049 612 850	1 276 414 727



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	9,15	600 000	600 000
Overkurs	9	130 002 354	130 002 354
Sum innskutt egenkapital		130 602 354	130 602 354
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	9	179 186 862	119 947 690
Sum opptjent egenkapital		179 186 862	119 947 690
Minoritetsinteresser	9	5 806 103	6 052 398
Sum egenkapital		315 595 319	256 602 442
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	8	165 741 137	156 125 124
Sum avsetninger for forpliktelser		165 741 137	156 125 124
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	10	173 500 000	206 348 950
Ansvarlig lånekapital	11,12	38 922 713	25 980 340
Øvrig langsiktig gjeld	12	294 790 977	294 790 977
Sum annen langsiktig gjeld		507 213 690	527 120 267
Sum langsiktig gjeld		672 954 827	683 245 391
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	10,14	22 093 246	262 405 011
Leverandørgjeld		9 239 329	23 040 645
Betalbar skatt	8	0	127 305
Skyldige offentlige avgifter		1 288 240	1 072 151
Annen kortsiktig gjeld	11	28 441 889	49 921 781
Sum kortsiktig gjeld		61 062 704	336 566 893
Sum gjeld		734 017 531	1 019 812 284



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 049 612 850	1 276 414 726



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 581889

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Christian Myrås Haugen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.06.2023

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 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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, 18.07.2023

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	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	2,3	8 035 708	15 785 113
Annen driftsinntekt	2,3	6 997	654 968
Sum inntekter		8 042 705	16 440 081
Kostnader			
Varekostnad		13 155	0
Lønnskostnad	4	17 781 034	10 390 610
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	5	317 676	25 538
Annen driftskostnad		8 533 238	4 900 783
Sum kostnader		26 645 103	15 316 931
Driftsresultat		-18 602 398	1 123 150
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap	6,7	1 078 530	205 295
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	3	8 540 957	5 349 862
Annen finansinntekt		108 283 126	66 771 004
Sum finansinntekter		117 902 613	72 326 161
Nedskrivning av finansielle eiendeler		6 069 290	10 644 772
Rentekostnad til foretak i samme konsern	3	1 910 750	848 283
Annen finanskostnad		4 030 998	3 307 085
Sum finanskostnader		12 011 038	14 800 140
Netto finans		105 891 575	57 526 021
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på ordinært resultat	8	-3 281 119	563 137
Ordinært resultat etter skattekostnad		90 570 296	58 086 034
Årsresultat		90 570 296	58 086 034



Organisasjonsnr: 997 579 070
VESTAKSEN EIENDOM AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	8	3 001 901	3 170
Sum immaterielle eiendeler		3 001 901	3 170
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre	5	1 239 995	429 250
Kunst	5	3 010 758	3 010 758
Sum varige driftsmidler		4 250 753	3 440 008
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	6,10	231 097 814	190 813 386
Lån til foretak i samme konsern	11,12	261 038 489	160 154 410
Investeringer i tilknyttet selskap	7	0	63 228
Investeringer i aksjer og andeler		5 817 160	10 019 663
Andre fordringer	12	26 250 000	0
Sum finansielle anleggsmidler		524 203 463	361 050 687
Sum anleggsmidler		531 456 117	364 493 865
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	11	74 031	309 284
Andre fordringer	11	17 074 533	50 318 178
Sum fordringer		17 148 564	50 627 462
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	14	4 357 265	512 199
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 357 265	512 199
Sum omløpsmidler		21 505 829	51 139 661
SUM EIENDELER		552 961 946	415 633 526

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	9,15	600 000	600 000
Overkurs	9	121 747 298	121 747 298
Sum innskutt egenkapital		122 347 298	122 347 298
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	9	231 542 228	140 971 930
Sum opptjent egenkapital		231 542 228	140 971 930
Sum egenkapital		353 889 526	263 319 228
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	10	93 500 000	32 000 000
Langsiktig konserngjeld	11,12	24 114 046	29 006 634
Ansvarlig lånekapital	11,12	38 922 713	25 980 340
Sum annen langsiktig gjeld		156 536 759	86 986 974
Sum langsiktig gjeld		156 536 759	86 986 974
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	10,14	25 545 530	52 513 248
Leverandørgjeld		5 500 047	1 531 086
Skyldige offentlige avgifter		1 082 387	779 345
Annen kortsiktig gjeld	11	10 407 698	10 503 645
Sum kortsiktig gjeld		42 535 662	65 327 324
Sum gjeld		199 072 421	152 314 298
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		552 961 947	415 633 526



Organisasjonsnr: 997 579 070
VESTAKSEN EIENDOM AS

KONSERNRESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	2,3	7 441 419	33 337 636
Annen driftsinntekt	2,3	117 118 731	38 176 148
Sum inntekter		124 560 150	71 513 784
Kostnader			
Varekostnad		16 973 675	14 699 033
Lønnskostnad	4	17 708 400	9 401 938
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	5	3 355 160	3 190 653
Annen driftskostnad		17 028 234	21 113 499
Sum kostnader		55 065 469	48 405 123
Driftsresultat		69 494 681	23 108 661
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		40 428	313 747
Sum finansinntekter		40 428	313 747
Nedskrivning av finansielle eiendeler		4 202 503	0
Rentekostnad til foretak i samme konsern	3	1 910 750	848 283
Annen finanskostnad		13 166 092	9 439 828
Sum finanskostnader		19 279 345	10 288 111
Netto finans		-19 238 917	-9 974 364
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på ordinært resultat	8	-8 737 114	-1 225 218
Ordinært resultat etter skattekostnad		58 992 878	14 359 515
Årsresultat		58 992 878	14 359 515
Minoritetsinteresser	9	-144 676	912 419
Årsresultat etter minoritetsinteresser		59 137 554	13 447 096



Organisasjonsnr: 997 579 070
VESTAKSEN EIENDOM AS

KONSERNBALANSE

Beløp i: NOK **Note** **2022** **2021**

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	5,10	750 073 126	844 784 533
Anlegg under utførelse	5	30 086 155	156 567 362
Driftsløsøre	5	1 978 206	2 739 520
Kunst	5	3 010 758	3 010 758
Sum varige driftsmidler		785 148 245	1 007 102 173

Finansielle anleggsmidler

Investeringer i aksjer og andeler		5 917 160	10 019 663
Andre fordringer	12	26 250 000	0
Sum finansielle anleggsmidler		32 167 160	10 019 663
Sum anleggsmidler		817 315 405	1 017 121 836

Omløpsmidler

Varer

Prosjekter i arbeid	10,13	176 521 189	183 776 660
Sum varer		176 521 189	183 776 660

Fordringer

Kundefordringer	11	189 678	1 287 899
Andre fordringer	11	50 432 073	69 979 394
Sum fordringer		50 621 751	71 267 293

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende	14	5 154 505	4 248 938
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		5 154 505	4 248 938

Sum omløpsmidler **232 297 445** **259 292 891**

SUM EIENDELER **1 049 612 850** **1 276 414 727**

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital	9,15	600 000	600 000
--------------	------	---------	---------



Overkurs	9	130 002 354	130 002 354
Sum innskutt egenkapital		130 602 354	130 602 354
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	9	179 186 862	119 947 690
Sum opptjent egenkapital		179 186 862	119 947 690
Minoritetsinteresser	9	5 806 103	6 052 398
Sum egenkapital		315 595 319	256 602 442
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	8	165 741 137	156 125 124
Sum avsetninger for forpliktelseser		165 741 137	156 125 124
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	10	173 500 000	206 348 950
Ansvarlig lånekapital	11,12	38 922 713	25 980 340
Øvrig langsiktig gjeld	12	294 790 977	294 790 977
Sum annen langsiktig gjeld		507 213 690	527 120 267
Sum langsiktig gjeld		672 954 827	683 245 391
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	10,14	22 093 246	262 405 011
Leverandørgjeld		9 239 329	23 040 645
Betalbar skatt	8	0	127 305
Skyldige offentlige avgifter		1 288 240	1 072 151
Annen kortsiktig gjeld	11	28 441 889	49 921 781
Sum kortsiktig gjeld		61 062 704	336 566 893
Sum gjeld		734 017 531	1 019 812 284
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 049 612 850	1 276 414 726



Organisasjonsnr: 997 579 070
VESTAKSEN EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
6.00

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler Immaterielle eiend.</u>

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
--	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Pantstillelse</u>	<u>Beløp</u>
----------------------	--------------

<u>Beholdning av egne aksjer</u>	<u>Antall</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Andel av aksjek.</u>
----------------------------------	---------------	------------------	-------------------------



Organisasjonsnr: 997 579 070
VESTAKSEN EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - KONSERN

- alle poster oppgitt i hele tall



Building a better
working world

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dr Hanstengate 13, 3044 Drammen
Postboks 560, Brakerøya, 3002 Drammen

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Vestaksen Eiendom AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Vestaksen Eiendom AS som består av selskapsregnskapet og konsernregnskapet. Selskapsregnskapet og konsernregnskapet består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfylder årsregnskapet gjeldende lovkrav og gir et rettviseende bilde av selskapets og konsernets finansielle stilling per 31. desember 2022 og av deres resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet og konsernet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og *International Code of Ethics for Professional Accountants* (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering 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 konklusjon 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 om årsberetningen inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav og 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 eller ikke inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav, er vi pålagt å rapportere det.

Vi har ingenting å rapportere i så henseende, og vi mener at årsberetningen er konsistent med årsregnskapet og inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav.



Building a better
working world

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og 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 og konsernets 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, konsernet eller 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. Betyggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med 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 ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer 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 og konsernets interne kontroll.
- evaluerer 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 og konsernets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet og konsernet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer 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.

Uavhengig revisors beretning - Vestaksen Eiendom AS 2022

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Perneo Dokumentnrøkke: GBKUM-58NBL-DK4BN-UEGXB-5YEZZ-V3HMW



Building a better
working world

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

Drammen, 20. juni 2023
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Hanne Kverneland Nebo
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: GBKUM-58NBL-DK4BN-UEGYB-5YEZZ-V3HMW



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: 94.140.xxx.xxx

2023-06-20 13:23:10 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: GBKJM-S8NBL-DK4BN-UEGYB-SYEZZ-V3HMW

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/validator>



Vestaksen Eiendom AS

Årsrapport for 2022

Årsberetning

Årsregnskap og konsernregnskap

- Resultatregnskap
- Balanse
- Kontantstrømoppstilling
- Noter

Revisjonsberetning

M. Q.



Vestaksen Eiendom AS

Resultatregnskap

Morselskap	2022	2021	Beløp i NOK	Note	Konsern 2022	2021
Driftsinntekter						
	8 035 708	15 785 113	Salgsinntekt	2, 3	7 441 419	33 337 636
	6 997	654 968	Annen driftsinntekt	2, 3	117 118 731	38 176 148
	<u>8 042 705</u>	<u>16 440 081</u>	Sum driftsinntekter		<u>124 560 149</u>	<u>71 513 784</u>
Driftskostnader						
	13 155	-	Varekostnad		16 973 675	14 699 033
	17 781 034	10 390 610	Lønnskostnad	4	17 708 400	9 401 938
	317 676	25 538	Avskrivning	5	3 355 160	3 190 653
	8 533 238	4 900 783	Annen driftskostnad		17 028 234	21 113 499
	<u>26 645 102</u>	<u>15 316 932</u>	Sum driftskostnader		<u>55 065 468</u>	<u>48 405 123</u>
	<u>-18 602 397</u>	<u>1 123 149</u>	Driftsresultat		<u>69 494 681</u>	<u>23 108 661</u>
Finansinntekter og finanskostnader						
	1 078 530	205 295	Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap	6, 7	-	-
	8 540 957	5 349 862	Renteinntekt fra foretak i samme konsern	3	-	-
	108 283 126	66 771 004	Annen finansinntekt		40 428	313 747
	6 069 290	10 644 772	Nedskrivning av finansielle eiendeler		4 202 503	-
	1 910 750	848 283	Rentekostnad til foretak i samme konsern	3	1 910 750	848 283
	4 030 998	3 307 085	Annen finanskostnad		13 166 092	9 439 828
	<u>105 891 575</u>	<u>57 526 020</u>	Netto finansposter		<u>-19 238 917</u>	<u>-9 974 364</u>
	<u>87 289 179</u>	<u>58 649 170</u>	Ordinært resultat før skattekostnad		<u>50 255 764</u>	<u>13 134 297</u>
	<u>-3 281 119</u>	<u>563 137</u>	Skattekostnad på ordinært resultat	8	<u>-8 737 114</u>	<u>-1 225 218</u>
	<u>90 570 298</u>	<u>58 086 033</u>	Årsresultat		<u>58 992 878</u>	<u>14 359 515</u>
Fordeling						
			Majoritetsinteresser	9	59 137 555	13 447 096
			Minoritetsinteresser	9	-144 676	912 419
Overføringer og disponeringer						
	90 570 298	58 086 033	Overført til annen egenkapital	9		
	<u>90 570 298</u>	<u>58 086 033</u>	Sum			



Vestaksen Eiendom AS

Balanse pr. 31.12.22

Morselskap					Konsern	
2022	2021	Beløp i NOK	Note	2022	2021	
Anleggsmidler						
<i>Immaterielle eiendeler</i>						
3 001 901	3 170	Utsatt skattefordel	8	-	-	
<u>3 001 901</u>	<u>3 170</u>	Sum immaterielle eiendeler		<u>-</u>	<u>-</u>	
<i>Varige driftsmidler</i>						
-	-	Tomter, bygninger og annen fast eiendom	5, 10	750 073 126	844 784 533	
-	-	Anlegg under utførelse	5	30 086 155	156 567 362	
1 239 995	429 250	Driftsløsøre	5	1 978 206	2 739 520	
<u>3 010 758</u>	<u>3 010 758</u>	Kunst	5	<u>3 010 758</u>	<u>3 010 758</u>	
<u>4 250 753</u>	<u>3 440 008</u>	Sum varige driftsmidler		<u>785 148 245</u>	<u>1 007 102 173</u>	
<i>Finansielle anleggsmidler</i>						
231 097 814	190 813 386	Investering i datterselskap	6, 10	-	-	
-	63 228	Investering i tilknyttet selskap	7	-	-	
5 817 160	10 019 663	Investering i aksjer og andeler		5 917 160	10 019 663	
261 038 489	160 154 410	Lån til foretak i samme konsern	11, 12	-	-	
<u>26 250 000</u>	<u>-</u>	Andre fordringer	12	<u>26 250 000</u>	<u>-</u>	
<u>524 203 463</u>	<u>361 050 687</u>	Sum finansielle anleggsmidler		<u>32 167 160</u>	<u>10 019 663</u>	
<u>531 456 117</u>	<u>364 493 865</u>	Sum anleggsmidler		<u>817 315 405</u>	<u>1 017 121 836</u>	
Omløpsmidler						
-	-	Prosjekter i arbeid	10, 13	176 521 189	183 776 660	
<i>Fordringer</i>						
74 031	309 284	Kundefordringer	11	189 678	1 287 899	
<u>17 074 533</u>	<u>50 318 178</u>	Andre fordringer	11	<u>50 432 073</u>	<u>69 979 394</u>	
<u>17 148 565</u>	<u>50 627 462</u>	Sum fordringer		<u>50 621 751</u>	<u>71 267 293</u>	
4 357 265	512 199	Bankinnskudd, kontanter og lignende	14	5 154 505	4 248 938	
<u>21 505 829</u>	<u>51 139 661</u>	Sum omløpsmidler		<u>232 297 445</u>	<u>259 292 891</u>	
<u>552 961 946</u>	<u>415 633 526</u>	Sum eiendeler		<u>1 049 612 851</u>	<u>1 276 414 728</u>	



Vestaksen Eiendom AS

Balanse pr. 31.12.22

Morselskap	2022	2021	Beløp i NOK	Note	Konsern 2022	2021
Egenkapital						
<i>Innskutt egenkapital</i>						
	600 000	600 000	Aksjekapital	9, 15	600 000	600 000
	121 747 298	121 747 298	Overkurs	9	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>						
	231 542 228	140 971 930	Annen egenkapital	9	179 186 862	119 947 690
	<u>231 542 228</u>	<u>140 971 930</u>	Sum opptjent egenkapital		<u>179 186 862</u>	<u>119 947 690</u>
	-	-	Minoritetsinteresser	9	5 806 103	6 052 398
	<u>353 889 526</u>	<u>263 319 228</u>	Sum egenkapital		<u>315 595 319</u>	<u>256 602 442</u>
Gjeld						
<i>Avsetninger for forpliktelser</i>						
	-	-	Utsatt skatt	8	165 741 137	156 125 124
	<u>-</u>	<u>-</u>	Sum avsetninger for forpliktelser		<u>165 741 137</u>	<u>156 125 124</u>
<i>Annen langsiktig gjeld</i>						
	93 500 000	32 000 000	Gjeld til kredittinstitusjoner	10	173 500 000	206 348 950
	24 114 046	29 006 634	Gjeld til konsernselskaper	11, 12	-	-
	38 922 713	25 980 340	Ansvarlig lån	11, 12	38 922 713	25 980 340
	-	-	Øvrig langsiktig gjeld	12	294 790 977	294 790 977
	<u>156 536 759</u>	<u>86 986 974</u>	Annen langsiktig gjeld		<u>507 213 690</u>	<u>527 120 267</u>
<i>Kortsiktig gjeld</i>						
	25 545 530	52 513 248	Gjeld til kredittinstitusjoner	10, 14	22 093 246	262 405 011
	5 500 047	1 531 086	Leverandørgjeld		9 239 329	23 040 645
	-	-	Betalbar skatt	8	-	127 305
	1 082 387	779 345	Skyldige offentlige avgifter		1 288 240	1 072 151
	10 407 698	10 503 645	Annen kortsiktig gjeld	11	28 441 889	49 921 781
	<u>42 535 662</u>	<u>65 327 324</u>	Sum kortsiktig gjeld		<u>61 062 705</u>	<u>336 566 894</u>
	<u>199 072 420</u>	<u>152 314 298</u>	Sum gjeld		<u>734 017 532</u>	<u>1 019 812 285</u>
	<u>552 961 946</u>	<u>415 633 526</u>	Sum egenkapital og gjeld		<u>1 049 612 851</u>	<u>1 276 414 728</u>

31. desember 2022
Drammen, 14. juni 2023

Per Christian Voss
styrets leder

Sigmund Frode Løkensgard
styremedlem

Rune Isachsen
styremedlem

Pål Skistad
styremedlem

Helene Mork
daglig leder



Vestaksen Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2022

Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

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

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

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

Datterselskap og tilknyttet selskap

Datterselskap og tilknyttet selskap vurderes etter kostmetoden i selskapsregnskapet. Investeringen er vurdert til anskaffelseskost for aksjene med mindre nedskrivning har vært nødvendig. Det er foretatt nedskrivning til virkelig verdi når verdifall skyldes årsaker som ikke kan antas å være forbigående og det må anses nødvendig etter god 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 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.



Vestaksen Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2022

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Varige driftsmidler

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

Immaterielle eiendeler

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

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

Prosjekter i arbeid - fullført kontraktsmetode

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

Bruk av estimater

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

Skatter

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

Kontantstrømoppstilling

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



Vestaksen Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2022

Note 2 - Driftsinntekter

Morselskap			Konsern		
2022	2021	Pr. virksomhetsområde	2022	2021	
8 035 708	15 785 113	Salg av adm. tjenester	3 441 419	15 225 814	
-	-	Salg av eiendom	110 762 045	48 573 769	
-	-	Leieinntekter	9 665 559	5 264 712	
6 997	654 968	Andre driftsinntekter	691 126	2 449 490	
<u>8 042 705</u>	<u>16 440 081</u>	Sum	<u>124 560 149</u>	<u>71 513 784</u>	
<i>Geografisk fordeling</i>					
8 042 705	16 440 081	Norge	124 560 149	71 513 784	
<u>8 042 705</u>	<u>16 440 081</u>	Sum	<u>124 560 149</u>	<u>71 513 784</u>	

Note 3 - 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		
2022	2021	Salgstransaksjoner	2022	2021	
7 995 820	16 216 892	Datterselskaper og tilknyttede selskaper - administrative tjenester	-	-	
<u>7 995 820</u>	<u>16 216 892</u>	Sum	<u>-</u>	<u>-</u>	
<i>Renteinntekter</i>					
9 970 758	5 349 862	Datterselskaper	-	-	
<u>9 970 758</u>	<u>5 349 862</u>	Sum	<u>-</u>	<u>-</u>	
<i>Rentekostnader</i>					
1 910 750	1 820 092	Aksjonærer	1 910 750	1 820 092	
1 429 801	-	Datterselskaper	-	-	
<u>3 340 551</u>	<u>1 820 092</u>	Sum	<u>1 910 750</u>	<u>1 820 092</u>	



Vestaksen Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2022

Note 4 - Lønnskostnad, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte og godtgjørelse til revisor

Morselskap		Konsern		
2022	2021	Lønnskostnader	2022	2021
13 998 133	7 909 768	Lønn	15 651 007	14 808 207
2 111 576	1 352 159	Arbeidsgiveravgift	2 358 821	2 382 367
999 482	869 752	Pensjonskostnader	1 092 210	1 272 371
671 842	258 931	Andre lønnsrelaterte ytelser	689 996	290 543
<u>17 781 034</u>	<u>10 390 610</u>	Sum	<u>19 792 033</u>	<u>18 753 488</u>
		Aktivert på prosjekt/anlegg	<u>2 083 635</u>	<u>9 351 549</u>
		Netto lønnskostnader	<u>17 708 400</u>	<u>9 401 938</u>

Antall sysselsatte årsverk i regnskapsåret er 6 i morselskapet og 6 i konsernet.

Ytelser til ledende personer	Adm. dir	Styret
Lønn	2 202 021	80 000
Pensjonsutgifter	203 109	
Annen godtgjørelse	129 174	
<u>Sum</u>	<u>2 534 304</u>	<u>80 000</u>

Det er pr. 31.12. avsatt for etterlønn til tidl. daglig leder med til sammen kr. 2 309 127 inkl. arbeidsgiveravgift.

Morselskap og konsern

Konsernet har innskuddspensjonsordning som tilfredsstillende lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Morselskap	Godtgjørelse til revisor er fordelt på		Konsern
2022	følgende:		2022
74 400	Lovpålagt revisjon		275 700
279 000	Andre tjenester		709 198

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

Note 5 - Varige driftsmidler

Morselskap	Driftsløsøre, inventar og		
	Kunst	verktøy	SUM
Anskaffelseskost 01.01.	3 010 758	454 788	3 465 546
Tilgang	-	1 128 421	1 128 421
<u>Anskaffelseskost 31.12.</u>	<u>3 010 758</u>	<u>1 583 209</u>	<u>4 593 967</u>
Akk. avskrivning 31.12.	-	343 214	343 214
<u>Balansført verdi 31.12.</u>	<u>3 010 758</u>	<u>1 239 995</u>	<u>4 250 753</u>
Årets avskrivninger	-	317 676	317 676
Avskrivningsplan	Avskrives ikke	Lineær	
Økonomisk levetid		3 og 5 år	



Vestaksen Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2022

Konsern

	Kunst	Tomter, bygninger og annen fast eiendom	Anlegg under utførelse	Driftsløstøre/ Maskiner	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	3 010 758	848 147 468	156 567 361	2 918 418	1 010 644 005
Tilganger		128 036 480	4 523 543	2 091 616	134 651 639
Avgang ved salgsoppgjør		-217 762 637	-131 004 749	-2 463 630	-351 231 016
Anskaffelseskost 31.12.	3 010 758	758 421 312	30 086 155	2 546 404	794 064 629
Akk. avskrivning 31.12.	0	8 348 186	0	568 198	8 916 384
Balanseført verdi 31.12.	3 010 758	750 073 126	30 086 155	1 978 206	785 148 245
Årets avskrivninger		2 736 138	0	619 022	3 355 160
Avskrivningsplan		Lineær		Lineær	
Økonomisk levetid		10-50 år		3 år	

Kunst, Anlegg under utførelse og tomter avskrives ikke.

Note 6 - Datterselskap

Morselskap

Selskap	Ansk.år	Kontor	Eier-/stemme- andel	Bokført verdi pr. 31.12.
Vestaksen Sentrum AS	2012	Drammen	100,00 %	20 608 169
Vestaksen Mjøndalen Stadion AS	2012	Drammen	100,00 %	-
Vestaksen Vinjesgt. 1 AS	2012	Drammen	100,00 %	16 147 436
Fiskumparken AS konsern	2019	Drammen	92,35 %	69 733 742
Vestaksen AS	2019	Hokksund	100,00 %	3 529 310
Tollbugata 7 AS	2020	Drammen	100,00 %	35 780 396
Trevirket Eiendom AS	2021	Drammen	100,00 %	2 145 183
Sunland-Eker Eiendom AS	2021	Drammen	100,00 %	409 702 440
Vestaksen Kontorhotell AS	2021	Drammen	100,00 %	35 570
Vestaksen Kobbervikdalen 119 AS	2022	Drammen	100,00 %	83 118 008
Sum				640 800 254

Sunland-Eker Eiendom AS eies gjennom Trevirket Eiendom AS. Sunland-Eker Eiendom AS ble kjøpt 30.06.2021. Merverdier er i sin helhet allokert til eiendom.

Vestaksen Kobbervikdalen 3 AS ble fisjonert til to selskaper i 2022, hvorpå begge selskapene ble solgt samme år. Vestaksen Dr. Hansteinsgate 13/17 AS ble også solgt i 2022.

Aksjene i Vestaksen Mjøndalen Stadion AS er nedskrevet til kr. 0 i 2022.

Note 7 - Tilknyttet selskap

Morselskap

Dyrmyrskauen AS ble avviklet høsten 2022 og inngår således ikke lenger i konsernet pr. 31.12.22. Resterende 24,5 % av aksjene i Aksen AS (tidligere Vestaksen Eiendomsforvaltning AS) ble solgt høsten 2022. Tilknyttet selskap ble bokført etter bruttometoden i konsernet.



Vestaksen Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2022

Note 8 - Skatt

Morselskap		Konsern	
2022	2021	2022	2021
-	-	-	519 611
-	-	-	-392 306
-2 998 731	22 823	9 616 014	67 528 555
-	-	-18 353 128	-68 881 079
-282 388	540 314	-	-
<u>-3 281 119</u>	<u>563 137</u>	<u>-8 737 114</u>	<u>-1 225 218</u>
<i>Beregning av årets skattegrunnlag:</i>			
87 289 179	58 649 170		
-103 281 887	-56 701 456		
-35 802	-103 743		
<u>-16 028 511</u>	<u>1 843 971</u>		
2 362 112	-		
-	-2 455 971		
<u>-13 666 399</u>	<u>-612 000</u>		
-	-		
-	-		
21 394	-14 408	768 762 819	742 340 876
-	-	9 725 280	22 077
-	-	-	-10 000
-	-	-598 465	-1 427 595
-	-	-112 930	-1 884 378
-	-	-	77 350
<u>21 394</u>	<u>-14 408</u>	<u>777 776 705</u>	<u>739 118 331</u>
-13 666 399	-	-78 738 916	-36 087 855
-	-	-196 263	-196 263
-	-		
-	-	54 527 278	6 825 431
<u>-13 645 005</u>	<u>-14 408</u>	<u>753 368 803</u>	<u>709 659 644</u>
-3 001 901	-3 170	165 741 137	156 125 124

Note 9 - Egenkapital

Morselskap	Aksjekapital		Annen egenkapital		Sum egenkapital
	Overkurs		egenkapital		
Egenkapital 31.12.21	600 000	121 747 298	140 971 930		263 319 228
Årsresultat			90 570 298		90 570 298
<u>Egenkapital 31.12.</u>	<u>600 000</u>	<u>121 747 298</u>	<u>231 542 228</u>		<u>353 889 526</u>

Konsern	Aksje-kapital		Annen egenkapital		Minoritets-interesse	Sum egenkapital
	Overkurs		egenkapital			
Egenkapital 31.12.21	600 000	130 002 354	119 947 690		6 052 398	256 602 442
Årsresultat			59 137 555		-144 676	58 992 878
Avgang minoritetsinteresser			101 619		-101 619	0
<u>Egenkapital 31.12.</u>	<u>600 000</u>	<u>130 002 354</u>	<u>179 186 862</u>		<u>5 806 103</u>	<u>315 595 319</u>

W 20.



Vestaksen Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2022

Note 13 - Prosjekter i arbeid

Prosjekter i arbeid er kostnader tilknyttet opparbeidelse av tomter i datterselskaper, for videresalg.

Note 14 - Bankinnskudd

Morselskap		Konsern	
2022	2021	2022	2021
490 820	341 510	490 820	426 218

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 12,9 er ubenyttet pr. årsslutt. Konsernselskapene som inngår i konsernkontoordningen har solidaransvar for at konsernet oppfyller sine forpliktelser knyttet til denne avtalen.

Note 15 - 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	Stemmeandel
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.