



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2019 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 959 131 198
Organisasjonsform: Ansvarlig selskap (ANS)
Foretaksnavn: VÆKERØVEIEN 203 ANS
Forretningsadresse: Lakkegata 53
0187 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2019 - 31.12.2019

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Helen Gåsvik
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.05.2020

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, 01.05.2021



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	1	2 198 935	2 344 906
Sum inntekter		2 198 935	2 344 906
Kostnader			
Lønnskostnad	2	376 352	342 537
Avskrivning på driftsmidler og immaterielle eiendeler	8	100 800	100 800
Annen driftskostnad	2	320 884	751 353
Sum kostnader		798 035	1 194 690
Driftsresultat		1 400 900	1 150 216
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		20 779	18 261
Annen finansinntekt			566
Sum finansinntekter		20 779	18 827
Annen rentekostnad		1 452	247
Annen finanskostnad		35	
Sum finanskostnader		1 487	247
Netto finans		19 292	18 581
Ordinært resultat før skattekostnad		1 420 193	1 168 796
Ordinært resultat etter skattekostnad	5	1 420 193	1 168 796
Årsresultat	5	1 420 193	1 168 796
Annen egenkapital			



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	8	4 609 864	4 705 764
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner, ol.	8	6 499	11 399
Sum varige driftsmidler		4 616 363	4 717 163
Sum anleggsmidler		4 616 363	4 717 163
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		42 991	10 995
Andre fordringer		52 561	44 996
Sum fordringer		95 552	55 991
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	7	2 755 165	1 487 486
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 755 165	1 487 486
Sum omløpsmidler		2 850 718	1 543 478
SUM EIENDELER		7 467 080	6 260 641
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	5	7 295 517	5 875 324
Sum opptjent egenkapital		7 295 517	5 875 324



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
Sum egenkapital		7 295 517	5 875 324
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		54 433	293 290
Skyldige offentlige avgifter		80 817	17 902
Annen kortsiktig gjeld		36 314	74 124
Sum kortsiktig gjeld		171 564	385 316
Sum gjeld		171 564	385 316
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		7 467 080	6 260 641



Vækerøveien 203 ANS

Årsberetning 2019

Eiersituasjonen

Skanska Norge AS eier 75 % av aksjene mens Bråvannskleiva AS eier 25 % av aksjene.

Virksomhetens art

Selskapet har forretningskontor i Oslo. Selskapets formål har vært å leie eiendommen, men skal nå utvikle eiendommer og bygge ut disse.

Fortsatt drift/resultat

Selskapet har fått nye eiere som ønsker å utvikle eiendommen for en fremtidig kunde. Selskapets totale inntekter i 2019 var kr.2.195.935 mot kr.2.344.906 året før. Selskapet hadde et overskudd i 2019 på kr.1.420.193 mot kr.1.168.796 i 2018. Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og regnskapet er satt opp under denne forutsetningen. Det er ikke betalt honorar til styrets medlemmer.

Internt og eksternt miljø

Selskapet hadde to ansatte i løpet av året, men har nå trappet ned virksomheten og kun leier inn bistand. Styret består nå av et kvinnelige og et mannlig medlem. Styret er bevisst på de samfunnsmessige forventninger om tiltak for å fremme likestilling i virksomheten og styret. Selskapets virksomhet forurenser ikke det ytre miljø.

Finansiell risiko

Selskapet har ingen valutamessig eller finansiell risiko pr. årsskiftet.

Hendelser etter årets slutt

I februar/mars har vi opplevd et stort utbrudd av Koronaviruset som rammer hele samfunnet. Skanska-selskapene i Norge følger råd, retningslinjer og informasjon fra Folkehelseinstituttet, Helsedirektoratet og politisk ledelse i landet. De ansatte oppdateres daglig. Selskapet tilstreber å holde prosjektene i gang. Smitte- og reiserestriksjoner kan stoppe enkeltprosjekter. I slike tilfeller følges disse prosjektene aktivt opp. Selskapets ledelse følger opp selskapet for å sikre en god drift i virksomheten.

Oslo, 20. mai 2020

Helen Gåsvik
Styreleder

Thorbjørn Brevik
Styremedlem



Resultatregnskap for 2019 VÆKERØVEIEN 203 ANS

	Note	2019	2018
Salgsinntekt	1	2 198 935	2 344 906
Sum driftsinntekter		2 198 935	2 344 906
Lønnskostnad	2	(376 352)	(342 537)
Avskrivning på driftsmidler og immaterielle eiendeler	8	(100 800)	(100 800)
Annen driftskostnad	2	(320 884)	(751 353)
Sum driftskostnader		(798 035)	(1 194 690)
Driftsresultat		1 400 900	1 150 216
Annen renteinntekt		20 779	18 261
Annen finansinntekt		0	566
Sum finansinntekter		20 779	18 827
Annen rentekostnad		(1 452)	(247)
Annen finanskostnad		(35)	0
Sum finanskostnader		(1 487)	(247)
Netto finans		19 292	18 581
Ordinært resultat før skattekostnad		1 420 193	1 168 796
Ordinært resultat	5	1 420 193	1 168 796
Arsresultat	5	1 420 193	1 168 796
Overføringer			
Uttak	5	0	1 000 000
Annen egenkapital	5	1 420 193	168 796
Sum	5	1 420 193	1 168 796



Balanse pr. 31. desember 2019 VÆKERØVEIEN 203 ANS

	Note	2019	2018
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	8	4 609 864	4 705 764
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner, ol.	8	6 499	11 399
Sum varige driftsmidler		4 616 363	4 717 163
Sum anleggsmidler		4 616 363	4 717 163
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		42 991	10 995
Andre fordringer		52 561	44 996
Sum fordringer		95 552	55 991
Bankinnskudd, kontanter og lignende	7	2 755 165	1 487 486
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 755 165	1 487 486
Sum omløpsmidler		2 850 718	1 543 478
Sum eiendeler		7 467 080	6 260 641



Balanse pr. 31. desember 2019
VÆKERØVEIEN 203 ANS

	Note	2019	2018
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	5	7 295 517	5 875 324
Sum opptjent egenkapital		7 295 517	5 875 324
Sum egenkapital		7 295 517	5 875 324
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		54 433	293 290
Skyldige offentlige avgifter		80 817	17 902
Annen kortsiktig gjeld		36 314	74 124
Sum kortsiktig gjeld		171 564	385 316
Sum gjeld		171 564	385 316
Sum egenkapital og gjeld		7 467 080	6 260 641

Oslo, 20. mai 2020
Styret i Vækerøveien 203 ANS


Helen Gåsvik
Styrets leder


Thorbjørn Brøvik
Styremedlem



Vækerøveien 203 ANS Noter 2019

Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

Driftsinntekter

Leieinntekter inntektsføres løpende ut fra leietid.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Varige driftsmidler nedskrives til gjenvinnbart beløp ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdi av fremtidige kontantstrømmer knyttet til eiendelen. Nedskrivningen reverseres når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi (laveste verdis prinsipp).

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer oppføres i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige fordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap



Vækerøveien 203 ANS Noter 2019

Note 2 Lønnskostnad, ytelser til daglig leder, styre og revisor, mellomværende mv

Lønnskostnader	2019	2018
Lønninger	316 844	288 031
Arbeidsgiveravgift	47 038	42 822
Obligatorisk tjenstepensjon	12 353	11 100
Andre lønnsrelaterte kostnader	117	584
Sum lønnskostnader	376 352	342 537
Gjennomsnittlig antall ansatte	1	1

Det er ikke utbetalt lønn eller ytelser til medlemmer av styret i 2019.

Selskapet har ikke revisor, dermed ikke revisjonshonorar

Note 3 Fordringer og gjeld

	2019	2018
Fordringer med forfall > 1 år	0	0
Langsiktig gjeld med forfall >5 år	0	0

Note 4 Andelshavere i Vækerøveien 203 ANS prosentvis

Andelshaver	Andel i %
Bråvannskleiva 3 AS	25,0 %
Skanska Norge AS	75,0 %

Note 5 Egenkapital

	Bråvannskleiva 3 AS	Skanska Norge AS	Sum
Egenkapital pr 31.12.2018	1 468 825	4 406 499	5 875 324
Uttak	0	0	0
Årets resultat	355 048	1 065 145	1 420 193
Egenkapital pr 31.12.2019	1 823 873	5 471 644	7 295 517

Note 6 Obligatorisk tjenstepensjon

Selskapet er pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon, og selskapets pensjonsordning tilfredsstiller kravene i loven.



Vækerøveien 203 ANS Noter 2019

Note 7 Bundne midler

	2019	2018
Bundne skattetrekksmidler	17 090	16 929

Note 8 Varige driftsmidler

	VV203	Griniveien 6	VV201	Driftsløsøre	Totalt
Anskaffelseskost 01.01.	551 564	763 838	4 770 815	23 299	6 109 516
Tilgang	0	0	0		0
Avgang	0	0	0		0
Anskaffelseskost 31.12.	551 564	763 838	4 770 815	23 299	6 109 516
Akkumulerte avskrivninger 31.12.	-160 580	-210 038	-1 105 736	-16 800	-1 476 354
Akkumulerte nedskrivninger 31.12.	0	0	0		0
Balanseført verdi pr. 31.12.	390 984	553 800	3 665 079	6 499	4 616 363
Årets avskrivninger	8 000	11 500	76 400	4 900	100 800
Årets nedskrivninger	0	0	0		0
Avskrivningsmetode	Saldo	Saldo	Saldo	Saldo	
Avskrivningstid - år	2 %	2 %	2 %	30 %	

Note 9 Hendelser etter årets slutt

I februar/mars har vi opplevd et stort utbrudd av Koronaviruset som rammer hele samfunnet. Skanska-selskapene i Norge følger råd, retningslinjer og informasjon fra Folkehelseinstituttet, Helsedirektoratet og politisk ledelse i landet. De ansatte oppdateres daglig. Selskapet tilstreber å holde prosjektene i gang. Smitte- og reiserestriksjoner kan stoppe enkeltprosjekter. I slike tilfeller følges disse prosjektene aktivt opp. Selskapets ledelse følger opp selskapet for å sikre en god drift i virksomheten.



**Building a better
working world**

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dronning Eufemias gate 6A, NO-0191 Oslo
Postboks 1156 Sentrum, NO-0107 Oslo

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 Vækerøveien 203 ANS

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Vækerøveien 203 ANS 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.

Øvrig informasjon

Øvrig informasjon omfatter informasjon i selskapets årsrapport bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Styret (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 avvikle 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.



Building a better
working world

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 bokføringskikk i Norge.

Oslo, 29. mai 2020
ERNST & YOUNG AS

Andreas Lie
statsautorisert revisor