



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2019 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 811 576 662  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: VESTAKSEN SENTRUM AS  
Forretningsadresse: Erik Børresens alle 7  
3015 DRAMMEN

### 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: ECIT VEIBY AKONTO AS  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.04.2020

### 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, 05.08.2021



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	11	369 018 785	246 984 657
Leieinntekt fast eiendom		45 668	
Annen driftsinntekt		31 604	
<b>Sum inntekter</b>		<b>369 096 057</b>	<b>246 984 657</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad		294 894 784	195 960 783
Lønnskostnad	3		
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	5		
Annen driftskostnad	3	2 549 232	4 403 315
<b>Sum kostnader</b>		<b>297 444 017</b>	<b>200 364 098</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>71 652 041</b>	<b>46 620 559</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		5 420 032	799 236
Annen renteinntekt		52 590	11
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>5 472 622</b>	<b>799 247</b>
Annen finanskostnad		-1 807	10 195
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>-1 807</b>	<b>10 195</b>
<b>Netto finans</b>		<b>5 474 429</b>	<b>789 052</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>77 126 470</b>	<b>47 409 612</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	4	16 968 010	10 727 444
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>60 158 460</b>	<b>36 682 168</b>
<b>Årsresultat</b>	10	<b>60 158 460</b>	<b>36 682 168</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>60 158 460</b>	<b>36 682 168</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>60 158 460</b>	<b>36 682 168</b>



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Konsernbidrag		72 823 127	34 445 367
Avsatt til annen egenkapital			2 236 801
Overført fra annen egenkapital		-12 664 667	
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>60 158 460</b>	<b>36 682 168</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	4		
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	5		
Maskiner og anlegg	3, 6		
<b>Sum varige driftsmidler</b>	5, 8		
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Anlegg under utførelse	6, 8	19 176 983	258 958 988
<b>Sum varer</b>		<b>19 176 983</b>	<b>258 958 988</b>
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		1 068 551	565 000
Andre kortsiktige fordringer	7		274 327
Konsernfordringer	7	112 795 382	21 961 052
<b>Sum fordringer</b>		<b>113 863 932</b>	<b>22 800 380</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	9	728 342	3 437 141
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>728 342</b>	<b>3 437 141</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>152 946 241</b>	<b>544 155 496</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>133 769 258</b>	<b>285 196 508</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

#### Innskutt egenkapital



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Aksjekapital	2	3 111 014	3 111 014
Beholdning av egne aksjer	2		
Overkurs		23 616	23 616
Annen innskutt egenkapital		20 539 671	3 352 227
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>23 674 301</b>	<b>6 486 857</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital			215 935
<b>Sum opptjent egenkapital</b>			<b>215 935</b>
<b>Sum egenkapital</b>	10	<b>23 674 301</b>	<b>6 702 792</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	4	316 948	3 888 980
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>316 948</b>	<b>3 888 980</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Øvrig langsiktig gjeld	7, 8		
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>316 948</b>	<b>3 888 980</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner			221 318 137
Leverandørgjeld		11 510 280	3 072 328
Betalbar skatt	4	186	
Skyldig offentlige avgifter		1	80 674
Annen kortsiktig gjeld	7	98 267 542	50 133 597
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>109 778 009</b>	<b>274 604 736</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>110 094 957</b>	<b>278 493 716</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>133 769 258</b>	<b>285 196 508</b>



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 Sentrum AS

### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

#### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Vestaksen Sentrum AS som består av balanse per 31. desember 2019, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling 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 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 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.

#### 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



Building a better  
working world

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 regnskapsestimatene 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 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.

### 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 bokføringsskikk i Norge.

Drammen , 16. april 2020  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Hanne Kverneland Nebo  
statsautorisert revisor

Uavhengig revisors beretning - Vestaksen Sentrum AS

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Perneo Dokumentnr: MBDL-Y-EYBYE-7LSV-EE47J-Y6226-B8G10



# 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: Ernst & Young AS

Serienummer: 9578-5997-4-812612

IP: 145.62.xxx.xxx

2020-04-16 18:05:52Z



Penneo Dokumentnøkkel: MBDLY-EYBYE-7LSVF-EE47J-Y6Z26-B8G10

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>



 Legally signed by  
Sindre Juel Berg  
06.04.2020

 Legally signed by  
Helene Mork  
06.04.2020

 Legally signed by  
Anders H Høstmælingen  
06.04.2020

# ÅRSREGNSKAP

# 2019

## Vestaksen Sentrum AS

811 576 662

# **VESTAKSEN** EIENDOM



## Årsberetning 2019 for Vestaksen Sentrum AS

### Virksomhetens art

Vestaksen Sentrum AS er et selskap der virksomheten omfatter utvikling, utleie og salg av eiendom. Selskapet er lokalisert i Drammen kommune.

### Fortsatt drift

I samsvar med regnskapslovens § 3-3a bekreftes det at forutsetningen om fortsatt drift er til stede og at denne forutsetningen er lagt til grunn ved utarbeidelsen av regnskapet.

60 158 460

Selskapet utvikler eiendom som delvis er relaisert. Fremtidsustiktene til videreutvikling og salg er positive.

### Redegjørelse for årsregnskapet

Styret kjenner ikke til noen forhold av viktighet for å bedømme selskapets stilling og resultat som ikke fremgår av regnskapet og balansen med noter. Det er heller ikke etter regnskapsårets utgang inntrådt forhold som etter styrets syn har betydning ved bedømmelse av regnskapet.

### Utvikling og resultat

Regnskapet for 2019 viser et positivt resultat på kr 60 158 460 mot et resultat på kr 36 682 168 i 2018.

Omsetningen i 2019 er kr. 369 096 057 mot kr 246 984 657 i 2018.

Egenkapitalen er kr 23 674 301 og 18% av totalkapitalen.

Likviditeten anses tilfredsstillende og kontantstrømmen er negativ med 3,7 mill. kroner.

Vestaksen Sentrum AS har en sunn økonomi. Det foreligger ikke regnskapsposter av betydning som ikke er regnskapsført, og det foreligger ikke vesentlig usikkerhet med de regnskapsestimater som er gjort.

Styret mener årsregnskapet gir et rettvise bilde av Vestaksen Sentrum AS sine eiendeler og gjeld, økonomiske stilling og resultat.

### Finansiell risiko

Selskapet er primært eksponert for finansiell risiko knytte til kundefordringer, likviditet og gjeld til kredittinstitusjoner.

### Markedsrisiko

Selskapets markedsrisiko knytter seg til makroøkonomiske forhold som påvirker etterspørselen etter boliger. Denne risikoen er redusert ved at man utsetter byggestart til halvparten av boligene i prosjektet er solgt.

### Kredittrisiko

Det er en risiko for at boligkjøpere i prosjektet ikke er i stand til å oppfylle sine kontraktsmessige forpliktelser som kan medføre at selskapet blir påført et tap. Denne risikoen er redusert ved at kundene betaler 10 % av kjøpesummen på forskudd. Videre stilles det krav til dokumentasjon av finansiering fra kunden før kjøpekontrakt inngås.

### Likviditetsrisiko

Prosjektet er finansiert gjennom byggelån fra selskapets bankforbindelse og egenkapital. Likviditeten følges opp gjennom hele prosjektperioden slik at man er i stand til å møte sine betalingsforpliktelser ved forfall. Byggelånet er gitt på bakgrunn av prognoser og budsjetter utarbeidet av selskapet, og er godkjent for hele prosjektperioden.

### Arbeidsmiljø, likestilling og diskriminering

Selskapet har ikke egne ansatte da selskapet driftes av morselskapet som fakturerer for sine tjenester. Det er derfor ikke noe sykefravær, eller ulykkes i forbindelse med arbeid utført av ansatte i selskapet. Selskapets styre består av 3 personer, hvorav 1 er kvinne.

### Miljørapportering

Selskapet driver ikke virksomhet som forurenser det ytre miljøet.



## Forsknings- og utviklingsaktiviteter

Vestaksen Sentrum AS har hatt ikke hatt forsknings- og utviklingsaktiviteter i 2019.

## Årsresultat og disponeringer

I 2019 hadde selskapet et resultat etter skattekostnad på kr 60 158 460 som foreslås disponert slik:

<b>Disponering</b>	<b>Beløp</b>
Avsatt til konsernbidrag	72 823 127
Fra annen egenkapital	12 664 667

Drammen, 06.04.2020  
Styret i Vestaksen Sentrum AS

---

Helene Mork  
styremedlem

---

Anders Henjum Høstmælingen  
styremedlem

---

Sindre Juel Berg  
styreleder/daglig leder



## Resultatregnskap

Vestaksen Sentrum AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2019	2018
Salgsinntekt	11	369 018 785	246 984 657
Annen driftsinntekt		31 604	0
Leieinntekt fast eiendom		45 668	0
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>369 096 057</b>	<b>246 984 657</b>
Varekostnad		294 894 784	195 960 783
Annen driftskostnad	3	2 549 232	4 403 315
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>297 444 017</b>	<b>200 364 098</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>71 652 041</b>	<b>46 620 559</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		5 420 032	799 236
Annen renteinntekt		52 590	11
Annen finanskostnad		-1 807	10 195
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>5 474 429</b>	<b>789 052</b>
Ordinært resultat før skattekostnad		77 126 470	47 409 612
Skattekostnad på ordinært resultat	4	16 968 010	10 727 444
<b>Ordinært resultat</b>		<b>60 158 460</b>	<b>36 682 168</b>
<b>Årsresultat</b>	<b>10</b>	<b>60 158 460</b>	<b>36 682 168</b>
<b>Overføringer</b>			
Avsatt konsernbidrag		72 823 127	34 445 367
Avsatt til annen egenkapital		0	2 236 801
Overført fra annen egenkapital		12 664 667	0
<b>Sum overføringer</b>		<b>60 158 460</b>	<b>36 682 168</b>



## Balanse

Vestaksen Sentrum AS

Eiendeler	Note	2019	2018
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
<b>Omløpsmidler</b>			
Anlegg under utførelse	6, 8	19 176 983	258 958 988
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>19 176 983</b>	<b>258 958 988</b>
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		1 068 551	565 000
Andre kortsiktige fordringer	7	0	274 327
Konsernfordringer	7	112 795 382	21 961 052
<b>Sum fordringer</b>		<b>113 863 932</b>	<b>22 800 380</b>
Bankinnskudd, kontanter o.l.	9	728 342	3 437 141
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>133 769 258</b>	<b>285 196 508</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>133 769 258</b>	<b>285 196 508</b>



## Balanse

Vestaksen Sentrum AS

Egenkapital og gjeld	Note	2019	2018
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	2	3 111 014	3 111 014
Overkurs		23 616	23 616
Annen innskutt egenkapital		20 539 671	3 352 227
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>23 674 301</b>	<b>6 486 857</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		0	215 935
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>215 935</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>10</b>	<b>23 674 301</b>	<b>6 702 792</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Avsetning for forpliktelser</b>			
Utsatt skatt	4	316 948	3 888 980
<b>Sum avsetning for forpliktelser</b>		<b>316 948</b>	<b>3 888 980</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		0	221 318 137
Leverandørgjeld		11 510 280	3 072 328
Betalbar skatt	4	186	0
Skyldig offentlige avgifter		1	80 674
Annen kortsiktig gjeld	7	98 267 542	50 133 597
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>109 778 009</b>	<b>274 604 736</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>110 094 957</b>	<b>278 493 716</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>133 769 258</b>	<b>285 196 508</b>



**Balanse**

Vestaksen Sentrum AS  
Drammen, 06.04.2020  
Styret i Vestaksen Sentrum AS

---

Helene Mork  
styremedlem

---

Anders Henjum Høstmælingen  
styremedlem

---

Sindre Juel Berg  
styreleder/daglig leder



## Regnskapsprinsipper

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

### Bruk av estimater

I utarbeidelse av årsregnskapet har man brukt estimater og forutsetninger som har påvirket resultatregnskapet og verdsettelsen av eiendeler og gjeld, samt usikre eiendeler og forpliktelser på balansedagen i henhold til god regnskapsskikk. Områder som i stor grad inneholder slike skjønsmessige vurderinger, høy grad av kompleksitet, eller områder hvor forutsetninger og estimater er vesentlige for årsregnskapet, er beskrevet i notene.

### Inntekter

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres. Inntekter fra salg av tjenester og langsiktige tilvirkingsprosjekter (anleggskontrakter) resultatføres i takt med prosjektets fullføringsgrad, når utfallet av transaksjonen kan estimeres på en pålitelig måte. Når transaksjonens utfall ikke kan estimeres pålitelig, vil kun inntekter tilsvarende påløpte prosjektkostnader inntektsføres. I den perioden det blir identifisert at et prosjekt vil gi et negativt resultat, vil det estimerte tapet på kontrakten bli resultatført i sin helhet.

### Skatt

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

### Klassifisering og vurdering av omløpsmidler

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. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på transaksjonstidspunktet.

### Varer

Varer er vurdert til det laveste av anskaffelseskost og netto salgsverdi. Netto salgsverdi er estimert salgspris ved ordinær drift etter fradrag for beregnede nødvendige utgifter for gjennomføring av salget. Anskaffelseskost inkluderer utgifter påløpt ved anskaffelse av varene og kostnader for å bringe varene til nåværende plassering og tilordnes ved bruk av FIFO - prinsippet.

### Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. For øvrige kundefordringer utføres en uspesifisert avsetning for å dekke forventet tap på krav.

### Kontantstrømoppstilling

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

## Note 2 Aksjonærer

### Aksjekapitalen i Vestaksen Sentrum AS pr. 31.12 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	90	34 566,83	3 111 014
<b>Sum</b>	<b>90</b>		<b>3 111 014</b>

### Eierstruktur

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
Vestaksen Eiendom AS	90	100,0	100,0



<b>Totalt antall aksjer</b>	<b>90</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>
-----------------------------	-----------	--------------	--------------



## Note 3 Godtgjørelser til eiere, ledelse, ansatte m.m.

### Lønn, pensjon m.v.

Vestaksen Sentrum AS har ikke hatt lønns- eller personalkostnader i 2019 og det foreligger heller ingen slike forpliktelser. Det er ikke utbetalt honorar til styret eller daglig leder i løpet av året. Selskapet er således ikke pliktig til å ha obligatorisk tjenstepensjonsordning.

### Interne transaksjoner

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Tjenestekjøp fra morselskap inkl. MVA - kostnadsført	1 288 441	2 491 688
Tjenestekjøp fra morselskap inkl. MVA - Aktivert	3 580 421	3 439 966
Renter fra morselskap - inntektsført	-5 420 032	-537 418
Renter fra morselskap - aktivert	0	0

Kjøpene fra morselskapet er priset iht. prinsippet om armlengenes avstand. Selskapet har forøvrig utenfor nevnte tjenester fra morselskapet ikke hatt transaksjoner med nærstående parter

### Revisor

Kostnadsført revisjonshonorar for 2019 utgjør kr 44 125 inkl. mva.

I tillegg kommer honorar for andre tjenester med kr 4 125 inkl. mva.



## Note 4 Skatt

<b>Årets skattekostnad</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	20 540 042	10 288 875
Endring i utsatt skatt	-3 572 032	438 569
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>16 968 010</b>	<b>10 727 444</b>
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	77 126 470	47 409 612
Permanente forskjeller	846	29
Endring i midlertidige forskjeller	16 236 514	14 429 490
Avgitt konsernbidrag	-93 362 983	-44 734 242
Anvendelse av fremførbart underskudd	0	-17 104 889
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>846</b>	<b>0</b>
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	20 540 042	10 288 876
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-20 539 856	-10 288 876
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>186</b>	<b>0</b>

Skatteeffekten av midlertidige forskjeller som har gitt opphav til utsatt skatt og utsatte skattefordeler, spesifisert på typer av midlertidige forskjeller:

	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>Endring</b>
Varige driftsmidler	278 985	309 984	30 998
Varebeholdning	4 028 002	20 950 094	16 922 092
Gevinst – og tapskonto	-2 866 317	-3 582 894	-716 577
<b>Sum</b>	<b>1 440 670</b>	<b>17 677 184</b>	<b>16 236 514</b>
<b>Utsatt skatt (22 %)</b>	<b>316 948</b>	<b>3 888 980</b>	<b>3 572 033</b>
Effekt av endring av skattesats		-176 772	



## Note 5 Anleggsmidler

	Bygninger og tomter	Sum
= Anskaffelseskost 31.12.19		0
= Av- og nedskrivninger pr. 31.12.19		0
= Bokført verdi 31.12.19		0

Selskapets anleggsmidler består av tomt under utvikling og avskrives derfor ikke. Tomten er i 2018 overført til prosjektkostnad (varer i arbeid).

## Note 6 Anlegg under utførelse

	Eksterne tjenester	Interne tjenester	Rentekostnad	Salgsoppgjør	Sum
Prosjektverdi 01.01.	465 550 152	14 027 606	27 210 343	-247 829 115	258 958 988
Årets endring	44 471 425	3 580 421	2 027 619	-289 861 469	-239 782 004
<b>Prosjektverdi 31.12.</b>	<b>510 021 577</b>	<b>17 608 027</b>	<b>29 237 962</b>	<b>-537 690 584</b>	<b>19 176 983</b>

Prosjekteringskostnader vedrørende fremtidig utbygging er klassifisert som varer i arbeid i årsregnskapet.

## Note 7 Mellomværende med selskap i samme konsern

	2019	2018
<b>Fordringer</b>		
Andre kortsiktige fordringer konsern	112 795 382	21 961 052
<b>Sum</b>	<b>112 795 382</b>	<b>21 961 052</b>
<b>Gjeld</b>		
Påløpt forvaltningshonorar fra morselskap	423 087	2 306 700
Annen kortsiktig gjeld konsern	93 362 983	44 734 242
<b>Sum</b>	<b>93 786 070</b>	<b>47 040 942</b>



## Note 8 Pantstillelser og garantier

	31.12.2019	31.12.2018
<b>Pantsikret gjeld, pantstillelser og garantier</b>		
Kortsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	0	221 318 137
<b>Sum</b>	<b>0</b>	<b>221 318 137</b>
<b>Regnskapsført verdi av pantsikrede eiendeler</b>		
Anlegg under utførelse	19 176 983	258 958 988
<b>Sum</b>	<b>19 176 983</b>	<b>258 958 988</b>

Pantsettelsene er også stilt til fordel for morselskap.

## Note 9 Bankinnskudd

Innestående midler på skattetrekkskonto (bundne midler) er på kr. 0.

## Note 10 Egenkapital

	Aksjekapital	Annen innskutt egenkapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr 01.01.2019	3 111 014	3 352 227	23 616	215 935	6 702 792
Årets resultat	0	0	0	60 158 460	60 158 460
Avgitt konsernbidrag				-72 823 127	-72 823 127
Mottatt konsernbidrag		29 636 176			29 636 176
Reklassifisering		-12 448 733		12 448 733	0
<b>Pr 31.12.2019</b>	<b>3 111 014</b>	<b>20 539 671</b>	<b>23 616</b>	<b>0</b>	<b>23 674 301</b>

## Note 11 Salgsinntekter

	2019	2018
<b>Pr. Virksomhetsområde</b>		
Utleie og salg av fast eiendom	-368 013 224	-245 710 673
<b>Sum</b>	<b>-368 013 224</b>	<b>-245 710 673</b>
<b>Geografisk fordeling</b>		
Norge	-368 013 224	-245 710 673
<b>Sum</b>	<b>-368 013 224</b>	<b>-245 710 673</b>



## Vestaksen Sentrum AS

### Kontantstrømoppstilling

Resultat før skattekostnad	77 126 470,00
Periodens betalte skatt	-
Resultatandel etter egenkapitalmetoden	-
Ordinære av- og nedskrivninger	-
Gevinst/tap ved salg av varige driftsmidler	-
Gevinst/tap ved salg av aksjer / avhendet virksomhet	-
Forsjeller mellom kostnadsført pensjon og inn-/utbetalinger i pensjonsordninger	-
Endring i varelager, kundefordringer og leverandørgjeld	247 716 406,00
Omregningsdifferanse	-
Reklassifisering	-
Endring i andre tidsavgrensninger	- 42 506 730,00
<b>Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>	<b>282 336 146,00</b>

Utbetalinger ved kjøp av immaterielle eiendeler	-
Innbetalinger ved salg av varige driftsmidler	-
Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	-
Innbetalinger ved salg av aksjer	-
Utbetalinger ved kjøp av aksjer	-
Inn-/utbetalinger av utlån	-
Kapitalforhøyelse/kapitalnedsettelse	-
Mottatt utbytte	-
<b>Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</b>	<b>-</b>

Innbetalinger ved opptak av langsiktig gjeld	-
Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld	-
Netto endring kassekreditt	-
Netto endring byggelån	- 221 318 137,00
Innbetaling av egenkapital	-
Utbetaling ved kjøp av egne aksjer	-
Utbetaling ved kjøp av minoritetsinteresse	-
Inn-/utbetalinger av konsernbidrag	- 63 726 807,00
Utbetaling av utbytte	-
<b>Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</b>	<b>- 285 044 944,00</b>

Netto endring i likvider i året	- 2 708 798,00
Kontanter og bankinnskudd pr. 01.01.	3 437 141,00
<b>Kontanter og bankinnskudd pr. 31.12.</b>	<b>728 342,00</b>

Fra balansen	728 342,00
Kontroll	-

Legally signed by  
Sindre Juel Berg  
06.04.2020

Legally signed by  
Helene Mork  
06.04.2020

Legally signed by  
Anders H Høstmælingen  
06.04.2020