



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2024 - 31.12.2024
-------------------------	-------------------------

### 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:	17.06.2025

### Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

*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, 07.08.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	2,3	11 472 512	11 794 315
Annen driftsinntekt	2,3	2 979 159	0
<b>Sum inntekter</b>		<b>14 451 671</b>	<b>11 794 315</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad	4	-433 038	0
Lønnskostnad	5	6 057 327	6 568 137
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	6	336 259	356 665
Annen driftskostnad	5	5 309 719	5 965 388
<b>Sum kostnader</b>		<b>11 270 267</b>	<b>12 890 190</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>3 181 404</b>	<b>-1 095 875</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap	7	2 624 759	3 236 037
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	3	34 234 920	29 515 530
Annen finansinntekt		18 206	-1 057 783
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>36 877 885</b>	<b>31 693 784</b>
Nedskrivning av finansielle eiendeler	7	36 281 639	0
Rentekostnad til foretak i samme konsern	3	3 511 072	2 376 276
Annen finanskostnad		14 641 812	13 093 610
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>54 434 523</b>	<b>15 469 886</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-17 556 638</b>	<b>16 223 898</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-14 375 234</b>	<b>15 128 023</b>
Skattekostnad	8	4 927 154	3 561 012
<b>Årsresultat</b>		<b>-19 302 388</b>	<b>11 567 011</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital	9	-19 302 389	11 567 010
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-19 302 389</b>	<b>11 567 010</b>



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
---------------------	-------------	-------------	-------------

---



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	8	0	3 020 733
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>0</b>	<b>3 020 733</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Driftsløsøre	6	547 071	883 330
Kunst	6	3 010 758	3 010 758
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>3 557 829</b>	<b>3 894 088</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	7,10	436 412 603	243 789 987
Lån til foretak i samme konsern	11,12	98 341 002	328 562 596
Investeringer i aksjer og andeler		1 000 000	5 817 160
Andre fordringer	12	0	26 250 000
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>535 753 605</b>	<b>604 419 743</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>539 311 434</b>	<b>611 334 564</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	11	39 875	48 938
Andre fordringer	11	68 846 988	40 445 678
<b>Sum fordringer</b>		<b>68 886 863</b>	<b>40 494 616</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	13	38 242 652	440 732
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>38 242 652</b>	<b>440 732</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>107 129 515</b>	<b>40 935 348</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>646 440 949</b>	<b>652 269 912</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital	9,14	600 000	600 000
Overkurs	9	121 747 298	121 747 298
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>122 347 298</b>	<b>122 347 298</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	9	224 797 981	243 109 238
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>224 797 981</b>	<b>243 109 238</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>347 145 279</b>	<b>365 456 536</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	8	313 852	0
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>313 852</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	10	93 500 000	121 500 000
Langsiktig konserngjeld	11,12	72 148 660	22 581 934
Ansvarlig lånekapital	11,12	105 561 771	96 171 387
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>271 210 431</b>	<b>240 253 321</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>271 524 283</b>	<b>240 253 321</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	10,13	0	19 747 421
Leverandørgjeld		656 162	1 499 914
Skyldige offentlige avgifter		525 034	790 847
Annen kortsiktig gjeld	11	26 590 190	24 521 872
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>27 771 386</b>	<b>46 560 054</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>299 295 669</b>	<b>286 813 375</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>646 440 948</b>	<b>652 269 911</b>



### Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	2,3	117 463 723	37 712 678
Annen driftsinntekt	2,3	15 177 783	10 185 766
<b>Sum inntekter</b>		<b>132 641 506</b>	<b>47 898 444</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad	4	99 420 391	36 599 464
Lønnskostnad	5	2 849 416	4 880 238
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	6	709 883	728 730
Annen driftskostnad	5	11 865 389	12 882 212
<b>Sum kostnader</b>		<b>114 845 079</b>	<b>55 090 644</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>17 796 427</b>	<b>-7 192 200</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt		459 653	57 722
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>459 653</b>	<b>57 722</b>
Nedskrivning av finansielle eiendeler	7	4 817 160	0
Rentekostnad til foretak i samme konsern	3	494 900	2 376 276
Annen finanskostnad		17 027 806	22 041 146
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>22 339 866</b>	<b>24 417 422</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-21 880 213</b>	<b>-24 359 700</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-4 083 786</b>	<b>-31 551 900</b>
Skattekostnad	8	1 035 443	190 698
<b>Årsresultat</b>		<b>-5 119 229</b>	<b>-31 742 598</b>
Minoritetsinteresser	9	1 665 860	-1 734 343
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-6 785 089</b>	<b>-30 008 255</b>



## Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	6,10	737 928 672	767 262 020
Anlegg under utførelse	6	45 995 215	37 628 137
Driftsløsøre	6	804 015	1 380 907
Kunst	6	3 010 758	3 010 758
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>787 738 660</b>	<b>809 281 822</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i aksjer og andeler		1 100 000	5 917 160
Andre fordringer	12	0	26 250 000
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>1 100 000</b>	<b>32 167 160</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>788 838 660</b>	<b>841 448 982</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Prosjekter i arbeid	4,10	156 924 072	202 105 371
<b>Sum varer</b>		<b>156 924 072</b>	<b>202 105 371</b>
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	11	442 231	972 711
Andre fordringer	11	38 919 182	13 158 837
<b>Sum fordringer</b>		<b>39 361 413</b>	<b>14 131 548</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	13	41 273 154	2 367 242
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>41 273 154</b>	<b>2 367 242</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>237 558 639</b>	<b>218 604 161</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 026 397 299</b>	<b>1 060 053 143</b>



## Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital	9,14	600 000	600 000
Overkurs	9	121 747 298	121 747 298
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>122 347 298</b>	<b>122 347 298</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	9	163 959 914	157 745 472
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>163 959 914</b>	<b>157 745 472</b>
Minoritetsinteresser	9	4 670 959	3 748 810
<b>Sum egenkapital</b>		<b>290 978 171</b>	<b>283 841 580</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	8	165 835 518	164 800 075
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>165 835 518</b>	<b>164 800 075</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	10	238 500 000	266 500 000
Ansvarlig lånekapital	11,12	105 561 771	96 171 387
Øvrig langsiktig gjeld	12	209 790 977	209 790 977
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>553 852 748</b>	<b>572 462 364</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>719 688 266</b>	<b>737 262 439</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	10,13	0	19 683 507
Leverandørgjeld		3 518 777	4 690 006
Skyldige offentlige avgifter		763 453	1 265 234
Annen kortsiktig gjeld	11	11 448 631	13 310 377
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>15 730 861</b>	<b>38 949 124</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>735 419 127</b>	<b>776 211 563</b>



## Konsernets balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 026 397 298</b>	<b>1 060 053 143</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 620868

#### Enheten

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

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

#### 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: 17.06.2025

#### 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 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

*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, 02.08.2025

---

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	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	2,3	11 472 512	11 794 315
Annen driftsinntekt	2,3	2 979 159	0
<b>Sum inntekter</b>		<b>14 451 671</b>	<b>11 794 315</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad	4	-433 038	0
Lønnskostnad	5	6 057 327	6 568 137
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	6	336 259	356 665
Annen driftskostnad	5	5 309 719	5 965 388
<b>Sum kostnader</b>		<b>11 270 267</b>	<b>12 890 190</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>3 181 404</b>	<b>-1 095 875</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap	7	2 624 759	3 236 037
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	3	34 234 920	29 515 530
Annen finansinntekt		18 206	-1 057 783
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>36 877 885</b>	<b>31 693 784</b>
Nedskrivning av finansielle eiendeler	7	36 281 639	0
Rentekostnad til foretak i samme konsern	3	3 511 072	2 376 276
Annen finanskostnad		14 641 812	13 093 610
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>54 434 523</b>	<b>15 469 886</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-17 556 638</b>	<b>16 223 898</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-14 375 234</b>	<b>15 128 023</b>
Skattekostnad	8	4 927 154	3 561 012
<b>Årsresultat</b>		<b>-19 302 388</b>	<b>11 567 011</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital	9	-19 302 389	11 567 010
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-19 302 389</b>	<b>11 567 010</b>



Organisasjonsnr: 997 579 070  
VESTAKSEN EIENDOM AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	8	0	3 020 733
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>0</b>	<b>3 020 733</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Driftsløsøre	6	547 071	883 330
Kunst	6	3 010 758	3 010 758
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>3 557 829</b>	<b>3 894 088</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	7,10	436 412 603	243 789 987
Lån til foretak i samme konsern	11,12	98 341 002	328 562 596
Investeringer i aksjer og andeler		1 000 000	5 817 160
Andre fordringer	12	0	26 250 000
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>535 753 605</b>	<b>604 419 743</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>539 311 434</b>	<b>611 334 564</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	11	39 875	48 938
Andre fordringer	11	68 846 988	40 445 678
<b>Sum fordringer</b>		<b>68 886 863</b>	<b>40 494 616</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	13	38 242 652	440 732
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>38 242 652</b>	<b>440 732</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>107 129 515</b>	<b>40 935 348</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>646 440 949</b>	<b>652 269 912</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	9,14	600 000	600 000



Overkurs	9	121 747 298	121 747 298
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>122 347 298</b>	<b>122 347 298</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	9	224 797 981	243 109 238
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>224 797 981</b>	<b>243 109 238</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>347 145 279</b>	<b>365 456 536</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	8	313 852	0
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>313 852</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	10	93 500 000	121 500 000
Langsiktig konserngjeld	11,12	72 148 660	22 581 934
Ansvarlig lånekapital	11,12	105 561 771	96 171 387
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>271 210 431</b>	<b>240 253 321</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>271 524 283</b>	<b>240 253 321</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	10,13	0	19 747 421
Leverandørgjeld		656 162	1 499 914
Skyldige offentlige avgifter		525 034	790 847
Annen kortsiktig gjeld	11	26 590 190	24 521 872
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>27 771 386</b>	<b>46 560 054</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>299 295 669</b>	<b>286 813 375</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>646 440 948</b>	<b>652 269 911</b>



Organisasjonsnr: 997 579 070  
VESTAKSEN EIENDOM AS

## KONSERNRESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	2,3	117 463 723	37 712 678
Annen driftsinntekt	2,3	15 177 783	10 185 766
<b>Sum inntekter</b>		<b>132 641 506</b>	<b>47 898 444</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad	4	99 420 391	36 599 464
Lønnskostnad	5	2 849 416	4 880 238
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	6	709 883	728 730
Annen driftskostnad	5	11 865 389	12 882 212
<b>Sum kostnader</b>		<b>114 845 079</b>	<b>55 090 644</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>17 796 427</b>	<b>-7 192 200</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt		459 653	57 722
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>459 653</b>	<b>57 722</b>
Nedskrivning av finansielle eiendeler	7	4 817 160	0
Rentekostnad til foretak i samme konsern	3	494 900	2 376 276
Annen finanskostnad		17 027 806	22 041 146
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>22 339 866</b>	<b>24 417 422</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-21 880 213</b>	<b>-24 359 700</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-4 083 786</b>	<b>-31 551 900</b>
Skattekostnad	8	1 035 443	190 698
<b>Årsresultat</b>		<b>-5 119 229</b>	<b>-31 742 598</b>
Minoritetsinteresser	9	1 665 860	-1 734 343
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-6 785 089</b>	<b>-30 008 255</b>



Organisasjonsnr: 997 579 070  
VESTAKSEN EIENDOM AS

## KONSERNBALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
	6,10	737 928 672	767 262 020
Anlegg under utførelse			
	6	45 995 215	37 628 137
Driftsløsøre			
	6	804 015	1 380 907
Kunst			
	6	3 010 758	3 010 758
<b>Sum varige driftsmidler</b>			
		<b>787 738 660</b>	<b>809 281 822</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i aksjer og andeler			
		1 100 000	5 917 160
Andre fordringer			
	12	0	26 250 000
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>			
		<b>1 100 000</b>	<b>32 167 160</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>			
		<b>788 838 660</b>	<b>841 448 982</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Prosjekter i arbeid			
	4,10	156 924 072	202 105 371
<b>Sum varer</b>			
		<b>156 924 072</b>	<b>202 105 371</b>
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			
	11	442 231	972 711
Andre fordringer			
	11	38 919 182	13 158 837
<b>Sum fordringer</b>			
		<b>39 361 413</b>	<b>14 131 548</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
	13	41 273 154	2 367 242
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
		<b>41 273 154</b>	<b>2 367 242</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>			
		<b>237 558 639</b>	<b>218 604 161</b>
<b>SUM EIENDELER</b>			
		<b>1 026 397 299</b>	<b>1 060 053 143</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital			
	9,14	600 000	600 000



Overkurs	9	121 747 298	121 747 298
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>122 347 298</b>	<b>122 347 298</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	9	163 959 914	157 745 472
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>163 959 914</b>	<b>157 745 472</b>
Minoritetsinteresser	9	4 670 959	3 748 810
<b>Sum egenkapital</b>		<b>290 978 171</b>	<b>283 841 580</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	8	165 835 518	164 800 075
<b>Sum avsetninger for forpliktelseser</b>		<b>165 835 518</b>	<b>164 800 075</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	10	238 500 000	266 500 000
Ansvarlig lånekapital	11,12	105 561 771	96 171 387
Øvrig langsiktig gjeld	12	209 790 977	209 790 977
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>553 852 748</b>	<b>572 462 364</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>719 688 266</b>	<b>737 262 439</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	10,13	0	19 683 507
Leverandørgjeld		3 518 777	4 690 006
Skyldige offentlige avgifter		763 453	1 265 234
Annen kortsiktig gjeld	11	11 448 631	13 310 377
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>15 730 861</b>	<b>38 949 124</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>735 419 127</b>	<b>776 211 563</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 026 397 298</b>	<b>1 060 053 143</b>



Organisasjonsnr: 997 579 070  
VESTAKSEN EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

## Note

Antall årsverk i regnskapsåret  
3.00

<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



Vestaksen Eiendom AS

---

## Årsrapport for 2024

- Årsregnskap og konsernregnskap
- Resultatregnskap
- Balanse
- Noter

### Revisjonsberetning



## Vestaksen Eiendom AS

### Resultatregnskap

Morselskap		Beløp i NOK		Note	Konsern	
2024	2023				2024	2023
<b>Driftsinntekter</b>						
11 472 512	11 794 315	Salgsinntekt		2, 3	117 463 723	37 712 678
2 979 159	-	Annen driftsinntekt		2, 3	15 177 783	10 185 766
<u>14 451 671</u>	<u>11 794 315</u>	Sum driftsinntekter			<u>132 641 506</u>	<u>47 898 444</u>
<b>Driftskostnader</b>						
-433 038	-	Varekostnad		4	99 420 391	36 599 464
6 057 327	6 568 137	Lønnskostnad		5	2 849 416	4 880 238
336 259	356 665	Avskrivning		6	709 883	728 730
5 309 719	5 965 388	Annen driftskostnad		5	11 865 389	12 882 212
<u>11 270 267</u>	<u>12 890 191</u>	Sum driftskostnader			<u>114 845 079</u>	<u>55 090 644</u>
<u>3 181 404</u>	<u>-1 095 876</u>	Driftsresultat			<u>17 796 427</u>	<u>-7 192 200</u>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>						
2 624 759	3 236 037	Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap		7	-	-
34 234 920	29 515 530	Renteinntekt fra foretak i samme konsern		3	-	-
18 206	-1 057 783	Annen finansinntekt			459 653	57 722
36 281 639	-	Nedskrivning av finansielle eiendeler		7	4 817 160	-
3 511 072	2 376 276	Rentekostnad til foretak i samme konsern		3	494 900	2 376 276
<u>14 641 812</u>	<u>13 093 610</u>	Annen finanskostnad			<u>17 027 806</u>	<u>22 041 146</u>
<u>-17 556 638</u>	<u>16 223 898</u>	Netto finansposter			<u>-21 880 213</u>	<u>-24 359 700</u>
<u>-14 375 235</u>	<u>15 128 022</u>	Ordinært resultat før skattekostnad			<u>-4 083 786</u>	<u>-31 551 900</u>
4 927 154	3 561 012	Skattekostnad på ordinært resultat		8	1 035 443	190 698
<u>-19 302 389</u>	<u>11 567 010</u>	Årsresultat			<u>-5 119 230</u>	<u>-31 742 598</u>
<b>Fordeling</b>						
		Majoritetsinteresser		9	-6 785 090	-30 008 254
		Minoritetsinteresser		9	1 665 860	-1 734 343
<b>Overføringer og disponeringer</b>						
-19 302 389	11 567 010	Overført til annen egenkapital		9		
<u>-19 302 389</u>	<u>11 567 010</u>	Sum				



## Vestaksen Eiendom AS

### Balanse pr. 31.12.24

Morselskap				Konsern	
2024	2023	Beløp i NOK	Note	2024	2023
<b>Anleggsmidler</b>					
<i>Immaterielle eiendeler</i>					
-	3 020 733	Utsatt skattefordel	8	-	-
-	3 020 733	Sum immaterielle eiendeler		-	-
<i>Varige driftsmidler</i>					
-	-	Tomter, bygninger og annen fast eiendom	6, 10	737 928 672	767 262 020
-	-	Anlegg under utførelse	6	45 995 215	37 628 137
547 071	883 330	Driftsløsøre	6	804 015	1 380 907
3 010 758	3 010 758	Kunst	6	3 010 758	3 010 758
3 557 829	3 894 088	Sum varige driftsmidler		787 738 660	809 281 823
<i>Finansielle anleggsmidler</i>					
436 412 603	243 789 987	Investering i datterselskap	7, 10	-	-
1 000 000	5 817 160	Investering i aksjer og andeler		1 100 000	5 917 160
98 341 002	328 562 596	Lån til foretak i samme konsern	11, 12	-	-
-	26 250 000	Andre fordringer	12	-	26 250 000
535 753 604	604 419 742	Sum finansielle anleggsmidler		1 100 000	32 167 160
539 311 433	611 334 563	Sum anleggsmidler		788 838 660	841 448 983
<b>Omløpsmidler</b>					
-	-	Prosjekter i arbeid	4, 10	156 924 072	202 105 371
<i>Fordringer</i>					
39 875	48 938	Kundefordringer	11	442 231	972 711
68 846 988	40 445 678	Andre fordringer	11	38 919 182	13 158 837
68 886 863	40 494 615	Sum fordringer		39 361 414	14 131 548
38 242 652	440 732	Bankinnskudd, kontanter og lignende	13	41 273 154	2 367 242
107 129 515	40 935 347	Sum omløpsmidler		237 558 640	218 604 161
646 440 947	652 269 910	Sum eiendeler		1 026 397 300	1 060 053 144




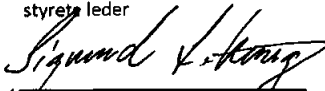
## Vestaksen Eiendom AS

### Balanse pr. 31.12.24


Morselskap	2024	2023	Beløp i NOK	Note	Konsern	2024	2023
<b>Egenkapital</b>							
<i>Innskutt egenkapital</i>							
	600 000	600 000	Aksjekapital	9, 14	600 000	600 000	
	121 747 298	121 747 298	Overkurs	9	121 747 298	121 747 298	
	<u>122 347 298</u>	<u>122 347 298</u>	Sum innskutt egenkapital		<u>122 347 298</u>	<u>122 347 298</u>	
<i>Opptjent egenkapital</i>							
	224 797 981	243 109 238	Annen egenkapital	9	163 959 914	157 745 472	
	<u>224 797 981</u>	<u>243 109 238</u>	Sum opptjent egenkapital		<u>163 959 914</u>	<u>157 745 472</u>	
	-	-	Minoritetsinteresser	9	4 670 959	3 748 810	
	<u>347 145 279</u>	<u>365 456 536</u>	Sum egenkapital		<u>290 978 171</u>	<u>283 841 580</u>	
<b>Gjeld</b>							
<i>Avsetninger for forpliktelser</i>							
	313 852	-	Utsatt skatt	8	165 835 518	164 800 075	
	<u>313 852</u>	<u>-</u>	Sum avsetninger for forpliktelser		<u>165 835 518</u>	<u>164 800 075</u>	
<i>Annen langsiktig gjeld</i>							
	93 500 000	121 500 000	Gjeld til kredittinstitusjoner	10	238 500 000	266 500 000	
	72 148 660	22 581 934	Gjeld til konsernselskaper	11, 12	-	-	
	105 561 771	96 171 387	Ansvarlig lån	11, 12	105 561 771	96 171 387	
	-	-	Øvrig langsiktig gjeld	12	209 790 977	209 790 977	
	<u>271 210 431</u>	<u>240 253 321</u>	Annen langsiktig gjeld		<u>553 852 748</u>	<u>572 462 364</u>	
<i>Kortsiktig gjeld</i>							
	-	19 747 421	Gjeld til kredittinstitusjoner	10, 13	-	19 683 507	
	656 162	1 499 914	Leverandørgjeld		3 518 777	4 690 006	
	525 034	790 847	Skyldige offentlige avgifter		763 453	1 265 234	
	26 590 190	24 521 872	Annen kortsiktig gjeld	11	11 448 631	13 310 377	
	<u>27 771 385</u>	<u>46 560 053</u>	Sum kortsiktig gjeld		<u>15 730 861</u>	<u>38 949 124</u>	
	<u>299 295 669</u>	<u>286 813 374</u>	Sum gjeld		<u>735 419 127</u>	<u>776 211 563</u>	
	<u>646 440 947</u>	<u>652 269 910</u>	Sum egenkapital og gjeld		<u>1 026 397 300</u>	<u>1 060 053 144</u>	


31. desember 2024  
Drammen, 28. april 2025

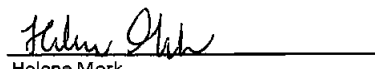
  
Per Christian Voss  
styrets leder

  
Sigmund Frode Løkensgard  
styremedlem

  
Ola Torgeir Stykket  
styremedlem

  
Rune Isachsen  
styremedlem

  
Hans Leo Hals  
styremedlem

  
Helene Mork  
daglig leder



## Vestaksen Eiendom AS

### Noter til regnskapet for 2024

#### Note 1 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapskikk 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 om konsernet var en økonomisk enhet. Transaksjoner og mellomværende mellom selskapene i konsernet er eliminert. Konsernregnskapet er utarbeidet etter ensartede prinsipper, ved at datterselskapet følger de samme regnskapsprinsipper som morselskapet.

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

Datterselskap 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 regnskapskikk. 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 2024

#### *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 nettoført. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli nyttiggjort.

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

#### *Fusjon*

Vestaksen Sentrum AS, tidligere datterselskap av Vestaksen Eiendom AS, er i 2024 overdragende selskap i fusjon med Vestaksen Eiendom AS som overtakende selskap. Fusjonen har virkning fra 01.01.24 og har skjedd til regnskapsmessig og skattemessig kontinuitet.



## Vestaksen Eiendom AS

### Noter til regnskapet for 2023

#### Note 2 - Driftsinntekter

Morselskap		Konsern	
2024	2023	2024	2023
11 472 512	11 794 315	-	-
2 974 103	-	120 863 908	36 996 237
4 000	-	10 880 976	10 079 529
1 056	-	896 621	822 678
<u>14 451 671</u>	<u>11 794 315</u>	<u>132 641 506</u>	<u>47 898 444</u>
<i>Geografisk fordeling</i>			
14 451 671	11 794 315	132 641 506	47 898 444
<u>14 451 671</u>	<u>11 794 315</u>	<u>132 641 506</u>	<u>47 898 444</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	
2024	2023	2024	2023
11 472 512	11 794 315	-	-
<u>11 472 512</u>	<u>11 794 315</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
<i>Renteinntekter</i>			
37 219 860	32 651 159	-	-
<u>37 219 860</u>	<u>32 651 159</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
<i>Rentekostnader</i>			
9 390 384	7 248 674	494 900	2 376 276
2 984 940	3 135 639	-	-
<u>12 375 324</u>	<u>10 384 313</u>	<u>494 900</u>	<u>2 376 276</u>

#### Note 4 - Prosjekter i arbeid

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



## Vestaksen Eiendom AS

### Noter til regnskapet for 2023

#### Note 5 - Lønnskostnad, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte og godtgjørelse til revisor

Morselskap		Konsern	
2024	2023	2024	2023
4 578 259	4 621 825	4 578 259	4 621 825
831 617	1 128 352	831 617	1 128 352
536 331	577 586	536 331	577 586
111 120	240 373	111 119	240 372
<u>6 057 327</u>	<u>6 568 137</u>	<u>6 057 326</u>	<u>6 568 136</u>
	Aktivert på prosjekt/anlegg	<u>3 207 911</u>	<u>1 687 899</u>
	Netto lønnskostnader	<u>2 849 416</u>	<u>4 880 238</u>

Antall sysselsatte årsverk i regnskapsåret er 3 i morselskapet og 3 i konsernet.

Ytelser til ledende personer	Adm. dir	Styret
Lønn	1 799 357	80 000
Pensjonsutgifter	213 460	
Annen godtgjørelse	20 309	
<u>Sum</u>	<u>2 033 126</u>	<u>80 000</u>

Det ble i 2022 avsatt for etterlønn til tidl. daglig leder med til sammen kr. 2 309 127 inkl. arbeidsgiveravgift. I 2024 er det utbetalt det resterende av denne avsetningen med kr. 820 958 ekskl. arbeidsgiveravgift.

#### Morselskap og konsern

Konsernet har innskuddspensjonsordning som tilfredsstiller lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Morselskap	Godtgjørelse til revisor er fordelt på		Konsern
	2024	følgende:	2024
	128 175	Lovpålagt revisjon	422 071
	26 500	Andre tjenester	26 500

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

#### Note 6 - Varige driftsmidler

Morselskap	Driftsløsøre, inventar og verktøy		SUM
	Kunst		
Anskaffelseskost 01.01.	3 010 758	1 583 209	4 593 967
Tilganger	-	-	-
Anskaffelseskost 31.12.	3 010 758	1 583 209	4 593 967
Akk. avskrivning 31.12.	-	1 036 138	1 036 138
Balansført verdi 31.12.	3 010 758	547 071	3 557 829
Årets avskrivninger	-	336 259	336 259
Avskrivningsplan	Avskrives ikke	Lineær	
Økonomisk levetid		3 og 5 år	



## Vestaksen Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2023

### Konsern

	Tomter, bygninger og annen fast eiendom		Anlegg under utførelse	Driftsløsøre/ Maskiner	Sum
	Kunst				
Anskaffelseskost 01.01.	3 010 758	775 741 638	37 628 137	2 546 404	818 926 937
Tilganger		31 203	8 367 078	0	8 398 281
Avgang ved salgsoppgjør		-3 101 308	0	0	-3 101 308
Reklassifisering til Prosjekter i arbeid		-26 130 253	0	0	-26 130 253
Anskaffelseskost 31.12.	3 010 758	746 541 280	45 995 215	2 546 404	798 093 658
Akk. avskrivning 31.12.	0	8 612 607	0	1 742 388	10 354 995
Balanseført verdi 31.12.	3 010 758	737 928 672	45 995 215	804 015	787 738 660
Årets avskrivninger		132 990	0	576 892	709 882
Avskrivningsplan økonomisk levetid		Lineær 10-50 år		Lineær 3 år	

Kunst, Anlegg under utførelse og tomter avskrives ikke.

### Note 7 - Datterselskap

#### Morselskap

Selskap	Ansk.år	Kontor	Eier-/stemme- andel	Bokført verdi pr. 31.12.
Vestaksen Mjøndalen Stadion AS	2012	Drammen	100,00 %	17 027 078
Vestaksen Vinjesgt. 1 AS	2012	Drammen	100,00 %	18 147 436
Fiskumparken AS konsern	2019	Drammen	92,35 %	69 733 742
Vestaksen AS	2019	Drammen	100,00 %	3 529 310
Tollbugata 7 AS	2020	Drammen	100,00 %	39 780 396
Trevirket Eiendom AS	2021	Drammen	100,00 %	204 177 563
Sunland-Eker Eiendom AS	2021	Drammen	100,00 %	409 702 440
Vestaksen Kontorhotell AS	2021	Drammen	100,00 %	899 070
Vestaksen Kobbervikdalen 119 AS	2022	Drammen	100,00 %	83 118 008
Sum				846 115 042

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

Vestaksen Sentrum AS er i 2024 fusjonert inn i Vestaksen Eiendom AS.

Det er gitt konsernbidrag fra Vestaksen Eiendom AS til flere av datterselskapene i 2024, og dette har økt bokført verdi på aksjene. Som følge av dette er aksjene i Vestaksen Mjøndalen Stadion AS og Vestaksen Kontorhotell AS nedskrevet med til sammen kr. 31 464 479.



## Vestaksen Eiendom AS

### Noter til regnskapet for 2023

#### Note 8 - Skatt

Morselskap		Konsern	
2024	2023	2024	2023
3 334 585	-18 832	1 035 444	-941 060
268 263	-	-	1 131 759
4 330 914	3 579 844	-	-
-	-	-	-
-3 006 608	-	-	-
<u>4 927 154</u>	<u>3 561 012</u>	<u>1 035 444</u>	<u>190 698</u>
<i>Beregning av årets skattegrunnlag:</i>			
-14 375 235	15 128 022		
34 146 632	-2 177 644		
-2 481 813	85 602		
<u>17 289 584</u>	<u>13 035 981</u>		
2 624 759	3 236 037		
-19 685 971	-16 272 017		
<u>0</u>	<u>0</u>		
-	-		
<i>Oversikt over midlertidige forskjeller</i>			
-13 444	-64 208	685 847 551	681 253 047
-	-	93 679 415	103 191 528
-	-	-	-
-	-	-83 013	-287 043
1 440 046	-	3 350 935	-85 718
-	-	-	-
<u>1 426 602</u>	<u>-64 208</u>	<u>782 794 888</u>	<u>784 071 814</u>
-	-13 666 399	-130 273 046	-107 922 635
-	-	-196 263	-196 263
-	-		
<u>1 426 602</u>	<u>-13 730 607</u>	<u>101 472 241</u>	<u>73 138 342</u>
313 852	-3 020 734	<u>753 797 820</u>	<u>749 091 258</u>
		165 835 518	164 800 075



## Vestaksen Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2023

### Note 9 - Egenkapital

Morselskap	Aksjekapital	Overkurs	Annem	Sum
			egenkapital	egenkapital
Egenkapital 31.12.21	600 000	121 747 298	243 109 238	365 456 536
Årsresultat			-19 302 389	-19 302 389
Fusjon med datterselskap	-		991 132	991 132
Egenkapital 31.12.	600 000	121 747 298	224 797 981	347 145 279

Konsern	Aksje-	Overkurs	Annem	Minoritets-	Sum
	kapital		egenkapital	interesse	egenkapital
Egenkapital 31.12.21	600 000	121 747 298	157 745 472	3 748 810	283 841 580
Årsresultat			-6 785 090	1 665 860	-5 119 230
Avgang minoritetsinteresser			743 711	-743 711	-
Effekt av prinsippendring			12 255 824		12 255 824
Egenkapital 31.12.	600 000	121 747 298	163 959 914	4 670 959	290 978 171

Konsernrenter aktivert på prosjekter ble tidligere eliminert i konsernregnskapet, dette prinsippet er endret i 2024, slik at konsernrenter på prosjekter inngår i prosjekter i arbeid også i konsernregnskapet.

### Note 10 - Pant og garantier

Morselskap		Konsern	
2024	2023	2024	2023
93 500 000	141 247 421	238 500 000	286 247 421
	<i>Pantsikret gjeld</i>		
	Gjeld til kredittinstitusjoner		
	<i>Sikret i panteobjekt med følgende bokførte</i>		
-	-	564 557 175	581 868 986
	Tomter, bygninger og annen fast eiendom		
264 514 347	74 755 231	-	-
	Investering i datterselskap		
-	-	130 793 819	195 069 373
	Prosjekter i arbeid		
264 514 347	74 755 231	695 350 994	776 938 359
	Sum		

Aksjonærene Stykket Invest AS og Rune Isachsen Holding AS har gitt kausjonserklæring på MNOK 35 ifm kassekreditt, totalt er det gitt kausjonserklæringer på MNOK 95.

### Note 11 - Mellomværende med nærstående

Morselskap		Konsern	
2024	2023	2024	2023
98 341 002	328 562 596	-	-
	Lån til foretak i samme konsern		
39 875	48 938	-9 063	-
	Kundefordringer		
42 265 387	40 079 121	-	-
	Andre kortsiktige fordringer		
140 646 264	368 690 654	-9 063	-
	Sum		
	<i>Gjeld</i>		
105 561 771	96 171 387	105 561 771	96 171 387
	Ansvarlig lån		
19 685 971	16 272 017	-	-
	Kortsiktig gjeld til selskap i samme konsern		
72 148 660	22 581 934	-	-
	Gjeld til selskap i samme konsern		
197 396 402	135 025 338	105 561 771	96 171 387
	Sum		





Statsautoriserte revisorer  
Ernst & Young AS

Dr. Hansteins gate 13  
3044 Drammen

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

www.ey.no  
Medlemmer av Den norske Revisorforening

Til generalforsamlingen i Vestaksen Eiendom AS

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Vestaksen Eiendom AS som består av:

- selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper, og
- konsernregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir selskapsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2024 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge, og
- gir konsernregnskapet et rettviseende bilde av konsernets finansielle stilling per 31. desember 2024 og av dets resultater 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.

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige 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 utilsiktede 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 utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en



**Shape the future  
with confidence**

revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon 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 anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede 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 utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll 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 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 tvil av betydning 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 lede, følge opp og gjennomføre konsernrevisjonen. Vi har eneansvar for vår konklusjon om konsernregnskapet.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Drammen, 7. mai 2025  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Hanne Kverneland Nebo  
statsautorisert revisor

Uavhengig revisors beretning - Vestaksen Eiendom AS 2024

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Penneo Dokumentnøkkel: RUEJL-7WKFY-XV2RO-TOJX4-BYAMI-4906H



# 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."

## Nebo, Hanne Kverneland

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: no\_bankid:9578-5997-4-812612

IP: 147.161.xxx.xxx

2025-05-07 11:09:14 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: RUEJL-7WKFY-XV2RO-TOJX4-BYAMI-49Q6H

Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglest med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tilstjenesteleverandør.

### Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.