



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2017 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 915 320 546  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: VESTLIA PROPERTIES AS  
Forretningsadresse: c/o Gunnar Høvik AS  
Bjørnstadmyra 7  
1712 GRÅLUM

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2017 - 31.12.2017

### 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: Christer Lystad  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 11.05.2018

### Grunnlag for avgivelse

År 2017: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2016: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2017

*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, 11.06.2021



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		148 000	224 661
<b>Sum inntekter</b>		<b>148 000</b>	<b>224 661</b>
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad	3	194 050	165 254
<b>Sum kostnader</b>		<b>194 050</b>	<b>165 254</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-46 050</b>	<b>59 407</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		1 927	855
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 927</b>	<b>855</b>
Annen rentekostnad		1 595 832	615 144
Annen finanskostnad		4 066	
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 599 898</b>	<b>615 144</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 597 971</b>	<b>-614 289</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-1 644 021</b>	<b>-554 882</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-1 644 021</b>	<b>-554 882</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-1 644 021</b>	<b>-554 882</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap		-1 644 022	-554 882
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-1 644 022</b>	<b>-554 882</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Varer	10	61 950 364	12 284 833
Sum varer		61 950 364	12 284 833
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	7	350 000	55 500
Andre fordringer		407 770	12 928
Sum fordringer		757 770	68 428
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	4	561 524	399 222
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		561 524	399 222
Sum omløpsmidler		63 269 658	12 752 483
SUM EIENDELER		63 269 658	12 752 483
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital (30 000 aksjer à kr 1,00)	8, 9	30 000	30 000
Sum innskutt egenkapital		30 000	30 000
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap	8	2 263 256	619 234
Sum opptjent egenkapital		-2 263 256	-619 234



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
<b>Sum egenkapital</b>	8	<b>-2 233 256</b>	<b>-589 234</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	10	43 671 031	7 897 656
Øvrig langsiktig gjeld	10	10 065 182	5 305 010
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>53 736 213</b>	<b>13 202 666</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>53 736 213</b>	<b>13 202 666</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		5 686 702	102 051
Annen kortsiktig gjeld	11	6 080 000	37 000
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>11 766 702</b>	<b>139 051</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>65 502 915</b>	<b>13 341 717</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>63 269 659</b>	<b>12 752 483</b>



## Noter 2017 VESTLIA PROPERTIES AS

### Regnskapsprinsipper

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

#### Salgsinntekter

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres.

#### Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som knytter seg til varekretsløpet. For andre poster enn kundefordringer omfattes poster som forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen. Anleggsmidler er eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld med unntak av andre avsetninger balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

#### 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. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

#### Varebeholdninger

Lager av innkjøpte varer er verdsatt til laveste av anskaffelseskost etter FIFO- prinsippet og virkelig verdi. Egentilvirkede ferdigvarer og varer under tilvirkning er vurdert til variabel tilvirkningskost. Det foretas nedskrivning for påregnelig ukurans.

#### Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlenes levetid dersom de har antatt levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 15.000. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

#### Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 23% på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og skattevirkningen er beregnet på netto grunnlaget.

Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2016 til 2017.

### Note 1 - Ytelse til ledende personer

Det er ikke utbetalt ytelse til ledende personer

### Note 2 - Obligatorisk tjenstepensjon

#### Obligatorisk tjenstepensjon

Foretaket er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

### Note 3 - Revisjonshonorar

#### Revisjon og andre tjenester

Kostnadsført revisjonshonorar for 2017 utgjør kr 31 250. Honorar for annen bistand utgjør kr 34 375 .



## Note 4 - Bankinnskudd

Posten inneholder kun frie midler.

## Note 5 - Midl. forskjeller - Utsatt skatt/skattefordel

Utsatt skatt/utsatt skattefordel i balansen avsettes på grunnlag av forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier i henhold til norsk regnskapsstandard for skatt. Midlertidige skatteøkende og skattereduserende forskjeller som kan utlignes er nettopført.

Midlertidige forskjeller knyttet til:	01.01.2017	31.12.2017	Endring
Skattemessig fremførbart underskudd	(619 235)	(2 263 257)	1 644 022
Netto forskjeller	(619 235)	(2 263 257)	1 644 022
Skattereduserende forskjeller som ikke kan utlignes	619 235	2 263 257	(1 644 022)
Sum midlertidige forskjeller	0	0	0
<b>Utsatt skattefordel 31.12.17. basert på 23%</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Ut fra forsiktighetshensyn balanseføres ikke utsatt skattefordel på kr 520 549

## Note 6 - Skatt

Grunnlag for beregning av skatt	2017	2016
Ordinært resultat før skattekostnad	(1 644 022)	(554 882)
<b>Årets skattegrunnlag</b>	<b>(1 644 022)</b>	<b>(554 882)</b>
<b>Skattekostnad i resultatregnskapet</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Betalbar skatt i balansen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Note 7 - Kundefordringer

Kundefordringer er vurdert til pålydende, nedskrevet med forventet tap på fordringer. Det er ikke tapsført kundefordringer i løpet av 2017.

Spesifikasjon kundefordringer	2017	2016
Kundefordringer til pålydende	350 000	55 500
Avsatt til dekning av usikre fordringer		
<b>Netto oppførte kundefordringer</b>	<b>350 000</b>	<b>55 500</b>

## Note 8 - Egenkapital

Spesifikasjon egenkapital	Aksjekapital	Udekket tap	Sum
Egenkapital 01.01.2017	30 000	(619 234)	(589 234)
Årets resultat		(1 644 022)	(1 644 022)
<b>Egenkapital 31.12.2017</b>	<b>30 000</b>	<b>(2 263 256)</b>	<b>(2 233 256)</b>

## Note 9 - Aksjonærliste

### Foretakets aksjonærer pr 31.12. 2017

Foretaket har 5 aksjonærer.

Aksjonærens navn	Antall aksjer	Eierandel
OMNI Holding AS	12 000	40 %
Gebo Eiendom AS	6 750	22,5 %
Mokastet Holding AS	5 250	17,5 %
Høvik Holding AS	3 750	12,5 %
Kenger AS	2 250	7,5 %
	<b>30 000</b>	<b>100 %</b>



Foretaket har 30 000 aksjer, pålydende kr 1, noe som gir en samlet aksjekapital på kr 30 000.

## Note 10 - Pantstillelser og garantier

### Pantstillelser og garantier

Spesifikasjon	2017	2016
Gjeld til kredittinstitusjoner - Byggelån (Handelsbanken)	43 671 031	
Gjeld til kredittinstitusjoner - Pantlån		7 897 656
<b>Sum</b>	<b>43 671 031</b>	<b>7 897 656</b>

### Gjeld til aksjonærer

Spesifikasjon	Hovedstol	Renter	Total
Gjeld til Møkastet Holding AS	6 350 000	606 125	6 956 125
Gjeld til Gebo Eiendom AS	1 750 000	138 053	1 888 053
Gjeld til OMNI Holding AS	800 000	13 846	813 846
Gjeld til Høvik Holding AS	250 000	4 474	254 474
Gjeld til Kenger AS	150 000	2 684	152 684
<b>SUM</b>	<b>9 300 000</b>	<b>765 182</b>	<b>10 065 182</b>

Handelsbanken har tatt pant i prosjektets eiendom oppad til MNOK 173.

Det er stilt garanti mot Hovedentreprenør, opptil 5% av kontraktsum, tilsvarende NOK 7 072 374. Garantien er kjøpt via Matrix Insurance AS/ CBL Insurance Europe Limited. Aksjonærene har i så måte stilt som solidariske selvskyldnerkausjonister overfor CBL Insurance Europe Limited.

## Note 11 - Forskudd og avsetninger

Pr 31.12.17 er det forskuddsfakturert for parkering for kr. 2 780 000. Inntekten kommer når leilighetene blir overdratt.

Det er avsatt kr. 3 300 000 som en latent forpliktelse på bakgrunn av varslet endringsmeldinger fra hovedentreprenør.

## Note 12 - Nærstående

Det er i 2017 kjøpt tjenester av aksjonærer for totalt kr. 411 322,5.



## Årsberetning 2017 VESTLIA PROPERTIES AS

### Virksomhetens art og hvor den drives

VESTLIA PROPERTIES AS driver med eiendomsutvikling. Det er ett pågående prosjekt i Kulås Terrasse i Sarpsborg hvor det er 37 leiligheter under utførelse. Selskapet har forretningskontor i Sarpsborg kommune.

### Rettvisende oversikt over utvikling, resultat og stilling

Arbeidene med bygging av 4stk blokker med totalt 37stk leiligheter ble igangsatt i slutten av 2017. Det gjenstår 7 stk usolgte leiligheter i prosjektet. Prosjektet betegnes som Sarpsborgs beste med tanke på beliggenhet. Det er forventet at 2stk blokker blir leveringsklare i slutten av 2018. De to siste skal stå klare første kvartal 2019.

Omsetningen i 2017 på kr. 148 000 kommer fra utleie av eiendom. Eiendommen ble utleid til og med august måned.

Årsresultatet viser et underskudd på kr 1 644 022. Prosjekter i arbeid er bokført til kr 46 574 314. Egenkapitalen pr 31.12.2017 er tapt med kr 2 233 256. Underbalansen er finansiert av aksjonærene. Av langsiktig lån på MNOK 53,7 er MNOK 10,1 til aksjonærer. Den likviditetsmessige stillingen er tilfredsstillende.

Styret mener at Årsberetningen gir en rettvisende oversikt over utviklingen og resultatet av den regnskapspliktiges virksomhet og av dens stilling.

### Fortsatt drift

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2017 er satt opp under denne forutsetning.

### Arbeidsmiljø

Det var ingen ansatte i vår virksomhet i 2017.

### Ytre miljø

Vår virksomhet forurensar ikke det ytre miljø.

Sarpsborg, den 11.05.2018

\_\_\_\_\_  
Håvard Hordvik  
styreleder

\_\_\_\_\_  
Kristoffer Eric Enger  
styremedlem

\_\_\_\_\_  
Atle Gunnar Høvik  
styremedlem

\_\_\_\_\_  
Christer Lystad  
styremedlem

\_\_\_\_\_  
Roar Steinkellner Mokastet  
styremedlem



Årsregnskap for 2017

VESTLIA PROPERTIES AS  
1712 GRÅLUM

Innhold

Resultatregnskap  
Balanse  
Noter  
Årsberetning  
Revisjonsberetning



## Årsberetning 2017 VESTLIA PROPERTIES AS

### Virksomhetens art og hvor den drives

VESTLIA PROPERTIES AS driver med eiendomsutvikling. Det er ett pågående prosjekt i Kulås Terrasse i Sarpsborg hvor det er 37 leiligheter under utførelse. Selskapet har forretningskontor i Sarpsborg kommune.

### Rettvisende oversikt over utvikling, resultat og stilling

Arbeidene med bygging av 4stk blokker med totalt 37stk leiligheter ble igangsatt i slutten av 2017. Det gjenstår 7 stk usolgte leiligheter i prosjektet. Prosjektet betegnes som Sarpsborgs beste med tanke på beliggenhet. Det er forventet at 2stk blokker blir leveringsklare i slutten av 2018. De to siste skal stå klare første kvartal 2019.

Omsetningen i 2017 på kr. 148 000 kommer fra utleie av eiendom. Eiendommen ble utleid til og med august måned.

Årsresultatet viser et underskudd på kr 1 644 022. Prosjekter i arbeid er bokført til kr 46 574 314. Egenkapitalen pr 31.12.2017 er tappt med kr 2 233 256. Underbalansen er finansiert av aksjonærene. Av langsiktig lån på MNOK 53,7 er MNOK 10,1 til aksjonærer. Den likviditetsmessige stillingen er tilfredsstillende.

Styret mener at Årsberetningen gir en rettvisende oversikt over utviklingen og resultatet av den regnskapspliktiges virksomhet og av dens stilling.

### Fortsatt drift

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2017 er satt opp under denne forutsetning.

### Arbeidsmiljø

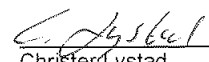
Det var ingen ansatte i vår virksomhet i 2017.

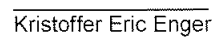
### Ytre miljø

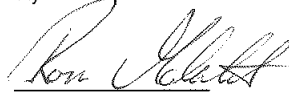
Vår virksomhet forurenser ikke det ytre miljø.

Sarpsborg, den 11.05.2018

  
Håvard Hordvik  
styreleder

  
Christer Lystad  
styremedlem

  
Kristoffer Eric Enger  
styremedlem

  
Roar Steinkellner Mokastet  
styremedlem

  
Atle Gunnar Høvik  
styremedlem



**Resultatregnskap for 2017**  
**VESTLIA PROPERTIES AS**

	Note	2017	2016
Annen driftsinntekt		148 000	224 661
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>148 000</b>	<b>224 661</b>
Annen driftskostnad	3	(194 050)	(165 254)
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>(194 050)</b>	<b>(165 254)</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>(46 050)</b>	<b>59 407</b>
Annen renteinntekt		1 927	855
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 927</b>	<b>855</b>
Annen rentekostnad		(1 595 832)	(615 144)
Annen finanskostnad		(4 066)	0
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>(1 599 898)</b>	<b>(615 144)</b>
<b>Netto finans</b>		<b>(1 597 971)</b>	<b>(614 289)</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>(1 644 022)</b>	<b>(554 882)</b>
<b>Ordinært resultat</b>		<b>(1 644 022)</b>	<b>(554 882)</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>(1 644 022)</b>	<b>(554 882)</b>
<b>Overføringer</b>			
Udekket tap		(1 644 022)	(554 882)
<b>Sum</b>		<b>(1 644 022)</b>	<b>(554 882)</b>



**Balanse pr. 31. desember 2017**  
**VESTLIA PROPERTIES AS**

	Note	2017	2016
<b>EIENDELER</b>			
<b>Omløpsmidler</b>			
Varer	10	61 950 364	12 284 833
<b>Sum varer</b>		<b>61 950 364</b>	<b>12 284 833</b>
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	7	350 000	55 500
Andre fordringer		407 770	12 928
<b>Sum fordringer</b>		<b>757 770</b>	<b>68 428</b>
Bankinnskudd, kontanter og lignende	4	561 524	399 222
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>561 524</b>	<b>399 222</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>63 269 659</b>	<b>12 752 483</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>63 269 659</b>	<b>12 752 483</b>



Balanse pr. 31. desember 2017  
VESTLIA PROPERTIES AS

	Note	2017	2016
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital (30 000 aksjer à kr 1,00)	8, 9	30 000	30 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>30 000</b>	<b>30 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap	8	(2 263 256)	(619 234)
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>(2 263 256)</b>	<b>(619 234)</b>
<b>Sum egenkapital</b>	8	<b>(2 233 256)</b>	<b>(589 234)</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	10	43 671 031	7 897 656
Øvrig langsiktig gjeld	10	10 065 182	5 305 010
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>53 736 212</b>	<b>13 202 666</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>53 736 212</b>	<b>13 202 666</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		5 686 702	102 051
Annen kortsiktig gjeld	11	6 080 000	37 000
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>11 766 702</b>	<b>139 051</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>65 502 914</b>	<b>13 341 717</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>63 269 659</b>	<b>12 752 483</b>

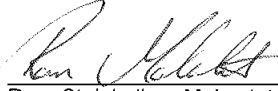
Sarpsborg den 11.05.2018

  
Håvard Hordvik  
Styrets leder

Kristoffer Eric Enger  
Styremedlem

  
Atle Gunnar Høvik  
Styremedlem

  
Christof Lystad  
Styremedlem / Daglig leder

  
Roar Steinkellner Mokastet  
Styremedlem



## Noter 2017 VESTLIA PROPERTIES AS

### Regnskapsprinsipper

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

#### Salgsinntekter

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres.

#### Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som knytter seg til varekretsløpet. For andre poster enn kundefordringer omfattes poster som forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen. Anleggsmidler er eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld med unntak av andre avsetninger balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

#### 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. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

#### Varebeholdninger

Lager av innkjøpte varer er verdsatt til laveste av anskaffelseskost etter FIFO- prinsippet og virkelig verdi. Egentilvirkede ferdigvarer og varer under tilvirkning er vurdert til variabel tilvirkningskost. Det foretas nedskrivning for påregnelig ukurans.

#### Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlenes levetid dersom de har antatt levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 15.000. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

#### Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 23% på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og skattevirkningen er beregnet på nettogrunnlaget.

Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2016 til 2017.

### Note 1 - Ytelse til ledende personer

Det er ikke utbetalt ytelse til ledende personer

### Note 2 - Obligatorisk tjenestepensjon

#### Obligatorisk tjenestepensjon

Foretaket er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

### Note 3 - Revisjonshonorar

#### Revisjon og andre tjenester

Kostnadsført revisjonshonorar for 2017 utgjør kr 31 250. Honorar for annen bistand utgjør kr 34 375 .



## Note 4 - Bankinnskudd

Posten inneholder kun frie midler.

## Note 5 - Midl. forskjeller - Utsatt skatt/skattefordel

Utsatt skatt/utsatt skattefordel i balansen avsettes på grunnlag av forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier i henhold til norsk regnskapsstandard for skatt. Midlertidige skatteøkende og skattereduserende forskjeller som kan utlignes er nettoført.

Midlertidige forskjeller knyttet til:	01.01.2017	31.12.2017	Endring
Skattemessig fremførbart underskudd	(619 235)	(2 263 257)	1 644 022
Netto forskjeller	(619 235)	(2 263 257)	1 644 022
Skattereduserende forskjeller som ikke kan utlignes	619 235	2 263 257	(1 644 022)
Sum midlertidige forskjeller	0	0	0
<b>Utsatt skattefordel 31.12.17. basert på 23%</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Ut fra forsiktighetshensyn balanseføres ikke utsatt skattefordel på kr 520 549

## Note 6 - Skatt

Grunnlag for beregning av skatt	2017	2016
Ordinært resultat før skattekostnad	(1 644 022)	(554 882)
<b>Årets skattegrunnlag</b>	<b>(1 644 022)</b>	<b>(554 882)</b>
<b>Skattekostnad i resultatregnskapet</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Betalbar skatt i balansen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Note 7 - Kundefordringer

Kundefordringer er vurdert til pålydende, nedskrevet med forventet tap på fordringer. Det er ikke tapsført kundefordringer i løpet av 2017.

Spesifikasjon kundefordringer	2017	2016
Kundefordringer til pålydende	350 000	55 500
Avsatt til dekning av usikre fordringer		
<b>Netto oppførte kundefordringer</b>	<b>350 000</b>	<b>55 500</b>

## Note 8 - Egenkapital

Spesifikasjon egenkapital	Aksjekapital	Udekket tap	Sum
Egenkapital 01.01.2017	30 000	(619 234)	(589 234)
Årets resultat		(1 644 022)	(1 644 022)
<b>Egenkapital 31.12.2017</b>	<b>30 000</b>	<b>(2 263 256)</b>	<b>(2 233 256)</b>

## Note 9 - Aksjonærliste

### Foretakets aksjonærer pr 31.12. 2017

Foretaket har 5 aksjonærer.

Aksjonærens navn	Antall aksjer	Eierandel
OMNI Holding AS	12 000	40 %
Gebo Eiendom AS	6 750	22,5 %
Mokastet Holding AS	5 250	17,5 %
Høvik Holding AS	3 750	12,5 %
Kenger AS	2 250	7,5 %
	<b>30 000</b>	<b>100 %</b>



Foretaket har 30 000 aksjer, pålydende kr 1, noe som gir en samlet aksjekapital på kr 30 000.

## Note 10 - Pantstillelser og garantier

### Pantstillelser og garantier

Spesifikasjon	2017	2016
Gjeld til kredittinstitusjoner - Byggelån (Handelsbanken)	43 671 031	
Gjeld til kredittinstitusjoner - Pantlån		7 897 656
<b>Sum</b>	<b>43 671 031</b>	<b>7 897 656</b>

### Gjeld til aksjonærer

Spesifikasjon	Hovedstol	Renter	Total
Gjeld til Mokastet Holding AS	6 350 000	606 125	6 956 125
Gjeld til Gebo Eiendom AS	1 750 000	138 053	1 888 053
Gjeld til OMNI Holding AS	800 000	13 846	813 846
Gjeld til Høvik Holding AS	250 000	4 474	254 474
Gjeld til Kenger AS	150 000	2 684	152 684
<b>SUM</b>	<b>9 300 000</b>	<b>765 182</b>	<b>10 065 182</b>

Handelsbanken har tatt pant i prosjektets eiendom oppad til MNOK 173.

Det er stilt garanti mot Hovedentreprenør, opptil 5% av kontraktsum, tilsvarende NOK 7 072 374. Garantien er kjøpt via Matrix Insurance AS/ CBL Insurance Europe Limited. Aksjonærene har i så måte stilt som solidariske selvskyldnerkausjonister overfor CBL Insurance Europe Limited.

## Note 11 - Forskudd og avsetninger

Pr 31.12.17 er det forskuddsfakturert for parkering for kr. 2 780 000. Inntekten kommer når leilighetene blir overdratt.

Det er avsatt kr. 3 300 000 som en latent forpliktelse på bakgrunn av varslet endringsmeldinger fra hovedentreprenør.

## Note 12 - Nærstående

Det er i 2017 kjøpt tjenester av aksjonærer for totalt kr. 411 322,5.



Til Generalforsamlingen i

**Vestlia Properties AS**  
Orgnr. 915 320 546

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet 2017

#### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Vestlia Properties AS som viser et **underskudd på**

**kr. 1 644 022**, som består av balanse per 31. desember 2017 og resultatregnskap for det avsluttede regnskapsåret, og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening gir det medfølgende årsregnskapet i det alt vesentlige et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til selskapet per 31. desember 2017, og av selskapets resultat for det avsluttede regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge (GRFS).

#### 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 ytterligere beskrevet i avsnittet om «revisors oppgaver og plikter ved revisjon av regnskap». Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov og forskrift, og har oppfylt våre øvrige etiske plikter i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

#### Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon består av informasjon i styrets årsberetning, men inkluderer ikke årsregnskapet og revisjonsberetningen.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi hadde konkludert med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

#### Styret og daglig leders ansvar for regnskapet

Ledelsen er ansvarlig for utarbeidelsen av årsregnskapet og for at det gir en dekkende fremstilling i samsvar med god regnskapsskikk i Norge og for slik intern kontroll som ledelsen finner nødvendig for å muliggjøre



**CENTER REVISJON**

Center Revisjon AS  
Tuneveien 97  
1712 Grålum  
Telefon: 69 10 44 30  
Faks: 69 10 44 39  
Orgnr. 916788517 MVA  
Bankkonto: 6129.06.78845  
centerrevisjon.no  
Medlem - Den Norske Revisorforening



utarbeidelsen av et regnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av tilsiktede eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet er ledelsen ansvarlig for å vurdere selskapets evne til fortsatt drift, og skal opplyse om, alt etter omstendighetene, forhold knyttet til fortsatt drift og bruke forutsetningen om fortsatt drift, med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike selskapet eller ikke har noe annet realistisk alternativ enn å avvike selskapet.

De som har overordnet ansvar for styring og kontroll er ansvarlige for å føre tilsyn med selskapets finansielle rapporteringsprosess.

### **Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av regnskap**

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet totalt sett ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av tilsiktede eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betyggende sikkerhet er et høyt sikkerhetsnivå, men er ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene alltid vil avdekke eksisterende feilinformasjon som kan være vesentlig. Feilinformasjon kan skyldes tilsiktede eller utilsiktede feil og er å anse som vesentlige dersom de, enkeltvis eller samlet, rimelig kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som treffes av brukere på grunnlag av dette årsregnskapet.

En videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter i forbindelse med revisjonen av årsregnskapet finnes på nettstedet til revisorforeningen på [revisorforeningen.no/revisjonsberetninger](http://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger). Denne beskrivelsen er en del av vår revisjonsberetning.

### **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 dekning av underskudd 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 nødvendig 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.

Sarpsborg, 4. juni 2018

**Center Revisjon AS**



Lars Petter Markussen

Registrert revisor