



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2018 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 915 282 172
Organisasjonsform: Kommandittselskap
Foretaksnavn: VØIEN HAGEBY KS
Forretningsadresse: c/o Eiendomsplan Management AS
Engbrets vei 3
0275 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2018 - 31.12.2018

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: Harald Taasen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.04.2019

Grunnlag for avgivelse

År 2018: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2017: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2018

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, 07.09.2020



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Annen driftskostnad	2	104 950	117 604
Sum kostnader		104 950	117 604
Driftsresultat		-104 950	-117 604
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		54 110 291	21 259
Sum finansinntekter		54 110 291	21 259
Annen finanskostnad		2 194 311	2 461 070
Sum finanskostnader		2 194 311	2 461 070
Netto finans		51 915 980	-2 439 811
Ordinært resultat før skattekostnad		51 811 030	-2 557 415
Ordinært resultat etter skattekostnad		51 811 030	-2 557 415
Årsresultat		51 811 030	-2 557 415
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap	4	6 566 737	-2 557 415
Overføringer annen egenkapital	4	45 244 293	
Sum overføringer og disponeringer		51 811 030	-2 557 415



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i tilknyttet selskap	3, 6	100 000 000	100 000 000
Sum finansielle anleggsmidler		100 000 000	100 000 000
Sum anleggsmidler		100 000 000	100 000 000
Omløpsmidler			
Varer			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		36 414 006	14 649 264
Sum omløpsmidler		36 414 006	14 649 264
SUM EIENDELER		136 414 006	114 649 264
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Egenkapital, bundet	4	40 000 000	40 000 000
Sum innskutt egenkapital		40 000 000	40 000 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	4	45 244 293	-6 566 737
Sum opptjent egenkapital		45 244 293	-6 566 737
Sum egenkapital		85 244 293	33 433 263
Gjeld			
Langsiktig gjeld			



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	48 230 000	78 230 000
Øvrig langsiktig gjeld		2 800 000	2 800 000
Sum annen langsiktig gjeld		51 030 000	81 030 000
Sum langsiktig gjeld		51 030 000	81 030 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		9 558	8 332
Annen kortsiktig gjeld		130 155	177 669
Sum kortsiktig gjeld		139 713	186 001
Sum gjeld		51 169 713	81 216 001
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		136 414 006	114 649 264



Vøien Hageby KS

Noter til regnskapet for 2018

Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

Datterselskap/tilknyttet selskap

Datterselskapet og tilknyttede selskaper vurderes etter kostmetoden i selskapsregnskapet. Investeringen er vurdert til anskaffelseskost for aksjene med mindre nedskrivning har vært nødvendig. Det er foretatt nedskrivning til virkelig verdi når verdifall skyldes årsaker som ikke kan antas å være forbigående og det må anses nødvendig etter god regnskapsskikk. Nedskrivninger er reversert når grunnlaget for nedskrivning ikke lenger er til stede.

Utbytte og andre utdelinger er inntektsført samme år som det er avsatt i datterselskapet. Overstiger utbytte andel av tilbakeholdt resultat etter kjøpet, representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og utdelingene er fratrukket investeringens verdi i balansen.

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.

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.

Note 2 - Lønnskostnader, antall ansatte, lån til ansatte og godtgjørelse til revisor

Selskapet har ingen ansatte og er derfor ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Det er ikke gitt godtgjørelse, lån eller sikkerhetsstillelser til ansatte, tillitsvalgte eller eiere.

<i>Godtgjørelse til revisor er fordelt på følgende:</i>	2018	2017
Lovpålagt revisjon	27 875	21 500

Merverdiavgift er inkludert i revisjonshonoraret.



Vøyen Hageby KS

Noter til regnskapet for 2018

Note 3 - Datterselskap, tilknyttet selskap m v

Selskap	Kontor	Eier- andel	Stemm- e- andel	Resultat 2018	Egenkapital pr. 31.12	Bokført verdi pr. 31.12
Vøyen Hageby Utbygging AS	Oslo	50 %	50 %	49 416 879	201 763 827	100 000 000

Note 4 - Egenkapital

	Ansvarskapital	Ikke innkallt ansvarskapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.	100 000 000	-60 000 000	-6 566 737	33 433 263
Årsresultat	0	0	51 811 030	51 811 030
Egenkapital 31.12.	100 000 000	-60 000 000	45 244 293	85 244 293

Note 5 - Deltakere

Navn	Eierandel	Komplementar
Vøyen Hageby AS	10,0 %	
Meteva AS	45,0 %	
Skips AS Tudor	36,0 %	
Garder Invest AS	4,5 %	
Taasen Invest AS	4,5 %	

Note 6 - Pant og garantier

<i>Pantsikret gjeld</i>	2018	2017
Gjeld til Nordea	48 230 000	78 230 000
<i>Sikret i panteobjekt med bokførte verdier:</i>	2018	2017
50% av aksjene i Vøyen Hageby Utbygging AS	100 000 000	100 000 000

I tillegg har banken sikkerhet i uinnkallt selskapskapital på kr 60 mill.



Vøien Hageby KS

Org.nr: 915 282 172

Årsrapport for 2018

- Årsregnskap
- Resultatregnskap
- Balanse
- Noter



Vøien Hageby KS

Org.nr: 915 282 172

Resultatregnskap

	Note	2018	2017
Driftskostnader			
Annen driftskostnad	2	<u>104 950</u>	<u>117 604</u>
Driftsresultat		<u>-104 950</u>	<u>-117 604</u>
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		54 110 291	21 259
Annen finanskostnad		<u>2 194 311</u>	<u>2 461 070</u>
Netto finansposter		<u>51 915 980</u>	<u>-2 439 811</u>
Ordinært resultat før skattekostnad		<u>51 811 030</u>	<u>-2 557 415</u>
Årsresultat		<u>51 811 030</u>	<u>-2 557 415</u>
Overføringer og disponeringer			
Overføringer annen egenkapital	4	45 244 293	0
Udekket tap	4	<u>6 566 737</u>	<u>-2 557 415</u>
Sum disponert		<u>51 811 030</u>	<u>-2 557 415</u>



Vøien Hageby KS

Org.nr: 915 282 172

Balanse pr. 31. desember

	Note	2018	2017
Anleggsmidler			
<i>Finansielle anleggsmidler</i>			
Investeringer i tilknyttet selskap	3, 6	<u>100 000 000</u>	<u>100 000 000</u>
Sum finansielle anleggsmidler		<u>100 000 000</u>	<u>100 000 000</u>
Sum anleggsmidler		<u>100 000 000</u>	<u>100 000 000</u>
Omløpsmidler			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		<u>36 414 006</u>	<u>14 649 264</u>
Sum omløpsmidler		<u>36 414 006</u>	<u>14 649 264</u>
Sum eiendeler		<u>136 414 006</u>	<u>114 649 264</u>



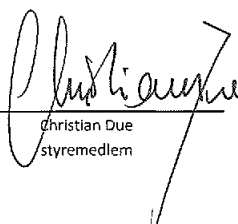
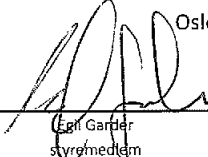
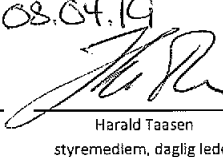
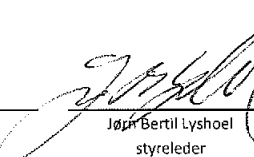
Vøien Hageby KS

Org.nr: 915 282 172

Balanse pr. 31. desember

	Note	2018	2017
Egenkapital			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Egenkapital, bundet	4	<u>40 000 000</u>	<u>40 000 000</u>
Sum innskutt egenkapital		<u>40 000 000</u>	<u>40 000 000</u>
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Annen egenkapital	4	<u>45 244 293</u>	<u>-6 566 737</u>
Sum opptjent egenkapital		<u>45 244 293</u>	<u>-6 566 737</u>
Sum egenkapital		<u>85 244 293</u>	<u>33 433 263</u>
Gjeld			
<i>Annen langsiktig gjeld</i>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	<u>48 230 000</u>	<u>78 230 000</u>
Øvrig langsiktig gjeld		<u>2 800 000</u>	<u>2 800 000</u>
Sum annen langsiktig gjeld		<u>51 030 000</u>	<u>81 030 000</u>
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Leverandørgjeld		<u>9 558</u>	<u>8 332</u>
Annen kortsiktig gjeld		<u>130 155</u>	<u>177 669</u>
Sum kortsiktig gjeld		<u>139 713</u>	<u>186 001</u>
Sum gjeld		<u>51 169 713</u>	<u>81 216 001</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>136 414 006</u>	<u>114 649 264</u>

Oslo, 08.04.19

 Christian Due styremedlem	 Egil Garber styremedlem	 Harald Taasen styremedlem, daglig leder	 Jørn Bertil Lyshoel styreleder
---	---	--	--



Vøien Hageby KS

Org.nr: 915 282 172

Noter til regnskapet for 2018

Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

Datterselskap/tilknyttet selskap

Datterselskapet og tilknyttede selskaper vurderes etter kostmetoden i selskapsregnskapet. Investeringen er vurdert til anskaffelseskost for aksjene med mindre nedskrivning har vært nødvendig. Det er foretatt nedskrivning til virkelig verdi når verdifall skyldes årsaker som ikke kan antas å være forbigående og det må anses nødvendig etter god regnskapsskikk. Nedskrivninger er reversert når grunnlaget for nedskrivning ikke lenger er til stede.

Utbytte og andre utdelinger er inntektsført samme år som det er avsatt i datterselskapet. Overstiger utbytte andel av tilbakeholdt resultat etter kjøpet, representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og utdelingene er fratrukket investeringens verdi i balansen.

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.

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.

Note 2 - Lønnskostnader, antall ansatte, lån til ansatte og godtgjørelse til revisor

Selskapet har ingen ansatte og er derfor ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Det er ikke gitt godtgjørelse, lån eller sikkerhetsstillelser til ansatte, tillitsvalgte eller eiere.

<i>Godtgjørelse til revisor er fordelt på følgende:</i>	2018	2017
Lovpålagt revisjon	27 875	21 500

Merverdiavgift er inkludert i revisjonshonoraret.



Vøyen Hageby KS

Org.nr: 915 282 172

Noter til regnskapet for 2018

Note 3 - Datterselskap, tilknyttet selskap m v

Selskap	Kontor	Eierandel	Stemmeandel	Resultat 2018	Egenkapital pr. 31.12	Bokført verdi pr. 31.12
Vøyen Hageby Utbygging AS	Oslo	50 %	50 %	31 958 806	260 346 948	100 000 000

Note 4 - Egenkapital

	Ansvarskapital	Ikke innkallt ansvarskapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.	100 000 000	-60 000 000	-6 566 737	33 433 263
Årsresultat	0	0	51 811 030	51 811 030
Egenkapital 31.12.	100 000 000	-60 000 000	45 244 293	85 244 293

Note 5 - Deltakere

Navn	Eierandel	
Vøyen Hageby AS	10,0 %	Komplementar
Meteva AS	45,0 %	
Skips AS Tudor	36,0 %	
Garder Invest AS	4,5 %	
Taasen Invest AS	4,5 %	

Note 6 - Pant og garantier

<i>Pantsikret gjeld</i>	2018	2017
Gjeld til Nordea	48 230 000	78 230 000

<i>Sikret i panteobjekt med bokførte verdier:</i>	2018	2017
50% av aksjene i Vøyen Hageby Utbygging AS	100 000 000	100 000 000

I tillegg har banken sikkerhet i uinnkallt selskapskapital på kr 60 mill.



Revisjonspartner

UAVHENGIG REVISORS BERETNING
Til selskapsmøtet i Vøien Hageby KS

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert selskapet Vøien Hageby KS' årsregnskap som viser et overskudd på kr 51 811 030. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2018, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2018, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsmessig praksis i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsmessig praksis i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (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 regnskapsmessig praksis 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 evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

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 revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsmessig praksis i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av

Revisjonspartner AS, Postboks 547 Skøyen, 0214 Oslo - Tlf.: 47 23 27 25 80
Statsautorisert revisjonsselskap - Medlem av Den norske Revisorforening
Foretaksnr.: 967645354



Revisjonspartner

misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på 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 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 den interne 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 interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om selskapets 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 modifiserer vår konklusjon om årsregnskapet og årsberetningen. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke fortsetter 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.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Årsregnskapet er utarbeidet 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:



Revisjonspartner

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

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 bokføringsskikk i Norge.

OSLO, 24. mai 2019
Revisjonspartner AS

Trond Ryland
Statsautorisert revisor