



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2021 - 31.12.2021
-------------------------	-------------------------

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:	Andreas Haugland
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	08.06.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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, 20.07.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	2,11	15 785 113	16 440 530
Annen driftsinntekt	2,11	654 968	-882 607
Sum inntekter		16 440 081	15 557 923
Kostnader			
Lønnskostnad	3	10 390 610	11 046 940
Avskrivninger	4,5	25 538	19 247
Annen driftskostnad	3	4 900 783	3 862 309
Sum kostnader		15 316 931	14 928 496
Driftsresultat		1 123 150	629 427
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap	6,7	205 295	22 687 227
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	11	5 349 862	3 603 910
Annen finansinntekt		66 771 004	7 251 781
Sum finansinntekter		72 326 161	33 542 918
Nedskrivning av finansielle eiendeler		10 644 772	4 170 646
Rentekostnad til foretak i samme konsern	11	848 283	1 807 019
Annen finanskostnad	11	3 307 085	6 724 068
Sum finanskostnader		14 800 140	12 701 733
Netto finans		57 526 021	20 841 185
Ordinært resultat før skattekostnad		58 649 171	21 470 612
Skattekostnad på ordinært resultat	14	563 137	3 441 067
Ordinært resultat etter skattekostnad		58 086 034	18 029 545
Årsresultat		58 086 034	18 029 545
Overføringer og disponeringer			
Overført til annen egenkapital	15	58 086 033	18 029 544
Sum overføringer og disponeringer		58 086 033	18 029 544



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
---------------------	-------------	-------------	-------------



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	14	3 170	25 993
Sum immaterielle eiendeler		3 170	25 993
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre	5	3 440 008	1 000 000
Sum varige driftsmidler		3 440 008	1 000 000
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	6,13	190 813 386	291 463 763
Lån til foretak i samme konsern	10	160 154 410	109 598 177
Investeringer i tilknyttet selskap	7	63 228	62 500
Investering i aksjer og andeler		10 019 663	10 019 663
Sum finansielle anleggsmidler		361 050 687	411 144 103
Sum anleggsmidler		364 493 865	412 170 096
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		309 284	693 666
Andre fordringer	10,12	50 318 178	39 547 523
Sum fordringer		50 627 462	40 241 189
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	9	512 199	4 316
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		512 199	4 316
Sum omløpsmidler		51 139 661	40 245 505
SUM EIENDELER		415 633 526	452 415 601



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	15,16	600 000	600 000
Overkurs	15	121 747 298	121 747 298
Sum innskutt egenkapital		122 347 298	122 347 298
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	15	140 971 930	82 885 898
Sum opptjent egenkapital		140 971 930	82 885 898
Sum egenkapital		263 319 228	205 233 196
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	12,13	32 000 000	122 250 000
Langsiktig konserngjeld	12,13	29 006 634	36 779 588
Ansvarlig lånekapital	10	25 980 340	44 160 248
Sum annen langsiktig gjeld		86 986 974	203 189 836
Sum langsiktig gjeld		86 986 974	203 189 836
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	12,13	52 513 248	19 208 865
Leverandørgjeld		1 531 086	2 485 267
Betalbar skatt	14	0	2 478 837
Skyldige offentlige utgifter	9	779 345	1 004 866
Annen kortsiktig gjeld	10	10 503 645	18 814 734
Sum kortsiktig gjeld		65 327 324	43 992 569
Sum gjeld		152 314 298	247 182 405
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		415 633 526	452 415 601



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	2,11	33 337 636	76 424 734
Annen driftsinntekt	2,11	38 176 148	25 731 253
Sum inntekter		71 513 784	102 155 987
Kostnader			
Varekostnad	8	14 699 033	58 407 614
Lønnskostnad	3	9 401 938	7 430 767
Avskrivninger	4,5	3 190 653	5 229 525
Annen driftskostnad	3	21 113 499	10 746 971
Sum kostnader		48 405 123	81 814 877
Driftsresultat		23 108 661	20 341 110
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		313 747	424 917
Sum finansinntekter		313 747	424 917
Rentekostnad til foretak i samme konsern	11	848 283	1 807 019
Annen finanskostnad	11	9 439 828	5 680 737
Sum finanskostnader		10 288 111	7 487 756
Netto finans		-9 974 364	-7 062 839
Ordinært resultat før skattekostnad		13 134 297	13 278 271
Skattekostnad på ordinært resultat	14	-1 225 218	153 663
Ordinært resultat etter skattekostnad		14 359 515	13 124 608
Årsresultat		14 359 515	13 124 608
Minoritetsinteresser	15	912 419	1 012 711
Årsresultat etter minoritetsinteresser	15	13 447 096	12 111 897



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	5,13	844 784 533	293 476 711
Anlegg under utførelse	5	156 567 362	119 870 996
Driftsløsøre	5	5 750 278	1 991 064
Sum varige driftsmidler		1 007 102 173	415 338 771
Finansielle anleggsmidler			
Investering i aksjer og andeler		10 019 663	10 019 663
Sum finansielle anleggsmidler		10 019 663	10 019 663
Sum anleggsmidler		1 017 121 836	425 358 434
Omløpsmidler			
Varer			
Prosjekter i arbeid	8,13	183 776 660	350 637 070
Sum varer		183 776 660	350 637 070
Fordringer			
Kundefordringer		1 287 899	2 340 153
Andre fordringer	10,12	69 979 394	25 526 074
Sum fordringer		71 267 293	27 866 227
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	9	4 248 938	
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 248 938	
Sum omløpsmidler		259 292 891	378 503 297
SUM EIENDELER		1 276 414 727	803 861 731

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	15,16	600 000	600 000
Overkurs	15	130 002 354	130 002 354
Sum innskutt egenkapital		130 602 354	130 602 354
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	15	119 947 690	106 955 439
Sum opptjent egenkapital		119 947 690	106 955 439
Minoritetsinteresser		6 052 398	30 099 826
Sum egenkapital		256 602 442	267 657 619
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	14	156 125 124	88 596 569
Sum avsetninger for forpliktelser		156 125 124	88 596 569
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	12,13	206 348 950	277 570 975
Ansvarlig lånekapital	10	25 980 340	44 160 248
Øvrig langsiktig gjeld		294 790 977	
Sum annen langsiktig gjeld		527 120 267	321 731 223
Sum langsiktig gjeld		683 245 391	410 327 792
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	12,13	262 405 011	14 793 160
Leverandørgjeld		23 040 645	79 819 780
Betalbar skatt	14	127 305	3 066 886
Skyldige offentlige utgifter	9	1 072 151	1 571 381
Utbytte	15		588 000
Annen kortsiktig gjeld	10	49 921 781	26 037 112
Sum kortsiktig gjeld		336 566 893	125 876 319
Sum gjeld		1 019 812 284	536 204 111



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 276 414 726	803 861 730



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 768120

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Andreas Haugland
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.06.2022

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 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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, 03.08.2022

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	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	2,11	15 785 113	16 440 530
Annen driftsinntekt	2,11	654 968	-882 607
Sum inntekter		16 440 081	15 557 923
Kostnader			
Lønnskostnad	3	10 390 610	11 046 940
Avskrivninger	4,5	25 538	19 247
Annen driftskostnad	3	4 900 783	3 862 309
Sum kostnader		15 316 931	14 928 496
Driftsresultat		1 123 150	629 427
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap	6,7	205 295	22 687 227
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	11	5 349 862	3 603 910
Annen finansinntekt		66 771 004	7 251 781
Sum finansinntekter		72 326 161	33 542 918
Nedskrivning av finansielle eiendeler		10 644 772	4 170 646
Rentekostnad til foretak i samme konsern	11	848 283	1 807 019
Annen finanskostnad	11	3 307 085	6 724 068
Sum finanskostnader		14 800 140	12 701 733
Netto finans		57 526 021	20 841 185
Ordinært resultat før skattekostnad		58 649 171	21 470 612
Skattekostnad på ordinært resultat	14	563 137	3 441 067
Ordinært resultat etter skattekostnad		58 086 034	18 029 545
Årsresultat		58 086 034	18 029 545
Overføringer og disponeringer			
Overført til annen egenkapital	15	58 086 033	18 029 544
Sum overføringer og disponeringer		58 086 033	18 029 544



Organisasjonsnr: 997 579 070
VESTAKSEN EIENDOM AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	14	3 170	25 993
Sum immaterielle eiendeler		3 170	25 993
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre	5	3 440 008	1 000 000
Sum varige driftsmidler		3 440 008	1 000 000
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	6,13	190 813 386	291 463 763
Lån til foretak i samme konsern	10	160 154 410	109 598 177
Investeringer i tilknyttet selskap	7	63 228	62 500
Investering i aksjer og andeler		10 019 663	10 019 663
Sum finansielle anleggsmidler		361 050 687	411 144 103
Sum anleggsmidler		364 493 865	412 170 096
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		309 284	693 666
Andre fordringer	10,12	50 318 178	39 547 523
Sum fordringer		50 627 462	40 241 189
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o. l.	9	512 199	4 316
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		512 199	4 316
Sum omløpsmidler		51 139 661	40 245 505
SUM EIENDELER		415 633 526	452 415 601
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	15,16	600 000	600 000



Overkurs	15	121 747 298	121 747 298
Sum innskutt egenkapital		122 347 298	122 347 298
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	15	140 971 930	82 885 898
Sum opptjent egenkapital		140 971 930	82 885 898
Sum egenkapital		263 319 228	205 233 196
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	12,13	32 000 000	122 250 000
Langsiktig konserngjeld	12,13	29 006 634	36 779 588
Ansvarlig lånekapital	10	25 980 340	44 160 248
Sum annen langsiktig gjeld		86 986 974	203 189 836
Sum langsiktig gjeld		86 986 974	203 189 836
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	12,13	52 513 248	19 208 865
Leverandørgjeld		1 531 086	2 485 267
Betalbar skatt	14	0	2 478 837
Skyldige offentlige			
utgifter	9	779 345	1 004 866
Annen kortsiktig gjeld	10	10 503 645	18 814 734
Sum kortsiktig gjeld		65 327 324	43 992 569
Sum gjeld		152 314 298	247 182 405
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		415 633 526	452 415 601



Organisasjonsnr: 997 579 070
VESTAKSEN EIENDOM AS

KONSERNRESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	2,11	33 337 636	76 424 734
Annen driftsinntekt	2,11	38 176 148	25 731 253
Sum inntekter		71 513 784	102 155 987
Kostnader			
Varekostnad	8	14 699 033	58 407 614
Lønnskostnad	3	9 401 938	7 430 767
Avskrivninger	4,5	3 190 653	5 229 525
Annen driftskostnad	3	21 113 499	10 746 971
Sum kostnader		48 405 123	81 814 877
Driftsresultat		23 108 661	20 341 110
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		313 747	424 917
Sum finansinntekter		313 747	424 917
Rentekostnad til foretak i samme konsern	11	848 283	1 807 019
Annen finanskostnad	11	9 439 828	5 680 737
Sum finanskostnader		10 288 111	7 487 756
Netto finans		-9 974 364	-7 062 839
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på ordinært resultat	14	-1 225 218	153 663
Ordinært resultat etter skattekostnad		14 359 515	13 124 608
Årsresultat		14 359 515	13 124 608
Minoritetsinteresser	15	912 419	1 012 711
Årsresultat etter minoritetsinteresser	15	13 447 096	12 111 897



Organisasjonsnr: 997 579 070
VESTAKSEN EIENDOM AS

KONSERNBALANSE

Beløp i: NOK Note 2021 2020

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	5,13	844 784 533	293 476 711
Anlegg under utførelse	5	156 567 362	119 870 996
Driftsløsøre	5	5 750 278	1 991 064
Sum varige driftsmidler		1 007 102 173	415 338 771

Finansielle anleggsmidler

Investering i aksjer og andeler		10 019 663	10 019 663
Sum finansielle anleggsmidler		10 019 663	10 019 663

Sum anleggsmidler		1 017 121 836	425 358 434
--------------------------	--	----------------------	--------------------

Omløpsmidler

Varer

Prosjekter i arbeid	8,13	183 776 660	350 637 070
Sum varer		183 776 660	350 637 070

Fordringer

Kundefordringer		1 287 899	2 340 153
Andre fordringer	10,12	69 979 394	25 526 074
Sum fordringer		71 267 293	27 866 227

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o. l.	9	4 248 938	
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 248 938	

Sum omløpsmidler		259 292 891	378 503 297
-------------------------	--	--------------------	--------------------

SUM EIENDELER		1 276 414 727	803 861 731
----------------------	--	----------------------	--------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital	15,16	600 000	600 000
Overkurs	15	130 002 354	130 002 354
Sum innskutt egenkapital		130 602 354	130 602 354



Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	15	119 947 690	106 955 439
Sum opptjent egenkapital		119 947 690	106 955 439
Minoritetsinteresser		6 052 398	30 099 826
Sum egenkapital		256 602 442	267 657 619
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	14	156 125 124	88 596 569
Sum avsetninger for forpliktelser		156 125 124	88 596 569
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	12,13	206 348 950	277 570 975
Ansvarlig lånekapital	10	25 980 340	44 160 248
Øvrig langsiktig gjeld		294 790 977	
Sum annen langsiktig gjeld		527 120 267	321 731 223
Sum langsiktig gjeld		683 245 391	410 327 792
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	12,13	262 405 011	14 793 160
Leverandørgjeld		23 040 645	79 819 780
Betalbar skatt	14	127 305	3 066 886
Skyldige offentlige utgifter	9	1 072 151	1 571 381
Utbytte	15		588 000
Annen kortsiktig gjeld	10	49 921 781	26 037 112
Sum kortsiktig gjeld		336 566 893	125 876 319
Sum gjeld		1 019 812 284	536 204 111
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 276 414 726	803 861 730



Organisasjonsnr: 997 579 070
VESTAKSEN EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
7.00

<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 2021

Årsberetning

Årsregnskap og konsernregnskap

- Resultatregnskap**
- Balanse**
- Kontantstrømoppstilling**
- Noter**

Revisjonsberetning



Vestaksen Eiendom AS

Resultatregnskap

Morselskap	2021	2020	Beløp i NOK	Note	Konsern 2021	2020
			Driftsinntekter			
	15 785 113	16 440 530	Salgsinntekt	2, 11	33 337 636	76 424 734
	654 968	-882 607	Annen driftsinntekt	2, 11	38 176 148	25 731 253
	<u>16 440 081</u>	<u>15 557 923</u>	Sum driftsinntekter		<u>71 513 784</u>	<u>102 155 987</u>
			Driftskostnader			
	-	-	Varekostnad	8	14 699 033	58 407 614
	10 390 610	11 046 940	Lønnskostnad	3	9 401 938	7 430 767
	25 538	19 247	Avskrivning	4, 5	3 190 653	5 229 525
	4 900 783	3 862 309	Annen driftskostnad	3	21 113 499	10 746 971
	<u>15 316 932</u>	<u>14 928 496</u>	Sum driftskostnader		<u>48 405 123</u>	<u>81 814 877</u>
	<u>1 123 149</u>	<u>629 427</u>	Driftsresultat		<u>23 108 661</u>	<u>20 341 110</u>
			Finansinntekter og finanskostnader			
	205 295	22 687 227	Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap	6, 7	-	-
	5 349 862	3 603 910	Renteinntekt fra foretak i samme konsern	11	-	-
	66 771 004	7 251 781	Annen finansinntekt		313 747	424 917
	10 644 772	4 170 646	Nedskrivning av finansielle eiendeler		-	-
	848 283	1 807 019	Rentekostnad til foretak i samme konsern	11	848 283	1 807 019
	3 307 085	6 724 068	Annen finanskostnad	11	9 439 828	5 680 737
	<u>57 526 020</u>	<u>20 841 185</u>	Netto finansposter		<u>-9 974 364</u>	<u>-7 062 838</u>
	<u>58 649 170</u>	<u>21 470 611</u>	Ordinært resultat før skattekostnad		<u>13 134 297</u>	<u>13 278 271</u>
	563 137	3 441 067	Skattekostnad på ordinært resultat	14	-1 225 218	153 663
	<u>58 086 033</u>	<u>18 029 544</u>	Årsresultat		<u>14 359 515</u>	<u>13 124 609</u>
			Fordeling			
			Majoritetsinteresser	15	13 447 096	12 111 897
			Minoritetsinteresser	15	912 419	1 012 711
			Overføringer og disponeringer			
	58 086 033	18 029 544	Overført til annen egenkapital	15		
	-	-	Overføring udekket tap	15		
	<u>58 086 033</u>	<u>18 029 544</u>	Sum			

**Vestaksen Eiendom AS****Balanse pr. 31.08.21**

Morselskap		Beløp i NOK	Note	Konsern	
2021	2020			2021	2020
Anleggsmidler					
<i>Immaterielle eiendeler</i>					
3 170	25 993	Utsatt skattefordel	14	-	-
<u>3 170</u>	<u>25 993</u>	Sum immaterielle eiendeler		<u>-</u>	<u>-</u>
<i>Varige driftsmidler</i>					
-	-	Tomter, bygninger og annen fast eiendom	5, 13	844 784 533	293 476 711
-	-	Anlegg under utførelse	5	156 567 362	119 870 996
3 440 008	1 000 000	Driftsløssøre	5	5 750 278	1 991 064
<u>3 440 008</u>	<u>1 000 000</u>	Sum varige driftsmidler		<u>1 007 102 173</u>	<u>415 338 771</u>
<i>Finansielle anleggsmidler</i>					
190 813 386	291 463 763	Investering i datterselskap	6, 13	-	-
63 228	62 500	Investering i tilknyttet selskap	7	-	-
10 019 663	10 019 663	Investering i aksjer og andeler		10 019 663	10 019 663
160 154 410	109 598 177	Lån til foretak i samme konsern	10	-	-
-	-	Andre fordringer	10, 12	-	-
<u>361 050 687</u>	<u>411 144 104</u>	Sum finansielle anleggsmidler		<u>10 019 663</u>	<u>10 019 663</u>
<u>364 493 865</u>	<u>412 170 096</u>	Sum anleggsmidler		<u>1 017 121 836</u>	<u>425 358 434</u>
Omløpsmidler					
-	-	Prosjekter i arbeid	8, 13	183 776 660	350 637 070
<i>Fordringer</i>					
309 284	693 666	Kundefordringer		1 287 899	2 340 153
50 318 178	39 547 523	Andre fordringer	10, 12	69 979 394	25 526 074
<u>50 627 462</u>	<u>40 241 189</u>	Sum fordringer		<u>71 267 293</u>	<u>27 866 227</u>
512 199	4 316	Bankinnskudd, kontanter og lignende	9	4 248 938	-
<u>51 139 661</u>	<u>40 245 505</u>	Sum omløpsmidler		<u>259 292 891</u>	<u>378 503 297</u>
<u>415 633 526</u>	<u>452 415 601</u>	Sum eiendeler		<u>1 276 414 728</u>	<u>803 861 730</u>



Vestaksen Eiendom AS

Balanse pr. 31.08.21

Morselskap	2021	2020	Beløp i NOK	Note	Konsern	2021	2020
Egenkapital							
<i>Innskutt egenkapital</i>							
	600 000	600 000	Aksjekapital	15, 16	600 000	600 000	
	121 747 298	121 747 298	Overkurs	15	130 002 354	130 002 354	
	<u>122 347 298</u>	<u>122 347 298</u>	Sum innskutt egenkapital		<u>130 602 354</u>	<u>130 602 354</u>	
<i>Opptjent egenkapital</i>							
	140 971 930	82 885 898	Annen egenkapital	15	119 947 690	106 955 439	
	<u>140 971 930</u>	<u>82 885 898</u>	Sum opptjent egenkapital		<u>119 947 690</u>	<u>106 955 439</u>	
	-	-	Minoritetsinteresser		6 052 398	30 099 826	
	<u>263 319 228</u>	<u>205 233 196</u>	Sum egenkapital		<u>256 602 442</u>	<u>267 657 619</u>	
Gjeld							
<i>Avsetninger for forpliktelser</i>							
	-	-	Utsatt skatt	14	156 125 124	88 596 569	
	<u>-</u>	<u>-</u>	Sum avsetninger for forpliktelser		<u>156 125 124</u>	<u>88 596 569</u>	
<i>Annen langsiktig gjeld</i>							
	32 000 000	122 250 000	Gjeld til kredittinstitusjoner	12, 13	206 348 950	277 570 975	
	29 006 634	36 779 588	Gjeld til konsernselskaper	12, 13	-	-	
	25 980 340	44 160 248	Ansvarlig lån	10	25 980 340	44 160 248	
	-	-	Øvrig langsiktig gjeld		294 790 977	-	
	<u>86 986 974</u>	<u>203 189 836</u>	Sum annen langsiktig gjeld		<u>527 120 267</u>	<u>321 731 223</u>	
<i>Kortsiktig gjeld</i>							
	52 513 248	19 208 865	Gjeld til kredittinstitusjoner	12, 13	262 405 011	14 793 160	
	1 531 086	2 485 267	Leverandørgjeld		23 040 645	79 819 780	
	-	2 478 837	Betalbar skatt	14	127 305	3 066 886	
	779 345	1 004 866	Skyldige offentlige avgifter	9	1 072 151	1 571 381	
	-	-	Avsatt utbytte	15	-	588 000	
	10 503 645	18 814 734	Annen kortsiktig gjeld	10	49 921 781	26 037 112	
	<u>65 327 324</u>	<u>43 992 569</u>	Sum kortsiktig gjeld		<u>336 566 894</u>	<u>125 876 319</u>	
	<u>152 314 298</u>	<u>247 182 405</u>	Sum gjeld		<u>1 019 812 285</u>	<u>536 204 111</u>	
	<u>415 633 526</u>	<u>452 415 601</u>	Sum egenkapital og gjeld		<u>1 276 414 728</u>	<u>803 861 730</u>	

Drammen, 8. juni 2022

Per Christian Voss
styrets leder

Sigmund Frode Løjkensgard
styremedlem

Rune Isachsen
styremedlem

Pål Skistad
styremedlem

Carl Magne Brynjulfson
daglig leder



Vestaksen Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2021

Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

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 og tilknyttet selskap

Datterselskap og tilknyttet selskap 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. 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.



Vestaksen Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2021

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.

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.

Kontantstrømoppstilling

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

Omarbeidet sammenligningstall

Konsern

Det er foretatt en reklassifisering mellom prosjekter i arbeid (varelager) og tomter, bygninger og annen fast eiendom (varige driftsmidler) for konsistent klassifisering.



Vestaksen Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2021

HUSK Å ENDRE TOPPTEKST

Note 2 - Salgsinntekter

Morselskap		Konsern	
2021	2020	2021	2020
15 785 113	16 440 530	17 346 287	10 997 440
-	-	15 991 350	65 427 294
<u>15 785 113</u>	<u>16 440 530</u>	<u>33 337 636</u>	<u>76 424 734</u>
<i>Geografisk fordeling</i>			
15 785 113	16 440 530	33 337 636	76 424 734
<u>15 785 113</u>	<u>16 440 530</u>	<u>33 337 636</u>	<u>76 424 734</u>

Note 3 - Lønnskostnad, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte og godtgjørelse til revisor

Morselskap		Konsern	
2021	2020	2021	2020
7 909 768	8 381 705	14 808 207	13 691 968
1 352 159	1 172 707	2 382 367	1 935 432
869 752	884 109	1 272 371	1 109 827
258 931	608 419	290 543	635 785
<u>10 390 610</u>	<u>11 046 940</u>	<u>18 753 488</u>	<u>17 373 012</u>
		9 351 549	9 942 246
		<u>9 401 938</u>	<u>7 430 767</u>

Antall sysselsatte årsverk i regnskapsåret er 7 i morselskapet og 7 i konsernet.

Ytelser til ledende personer	Adm. dir	Styret
Lønn	2 194 556	80 000
Pensjonsutgifter	809 828	
Annen godtgjørelse	63 591	
<u>Sum</u>	<u>3 067 975</u>	<u>80 000</u>

Morselskap og konsern

Konsernet har innskuddspensjonsordning som tilfredsstiller lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Morselskap	Konsern
2021	2021
58 000	296 416
210 000	293 175

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



Vestaksen Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2021

Note 4 - Immaterielle eiendeler

Morselskap og konsern

	Lisenser
Anskaffelseskost 01.01.	270 395
Anskaffelseskost 31.12.	270 395
Akk. avskrivning 31.12.	270 395
Balanseført verdi 31.12.	-
Årets avskrivninger	-
Avskrivningsplan	3 år
Økonomisk levetid	Lineær

Note 5 - Varige driftsmidler

Morselskap

	Kunst	Driftsløsøre, inventar og verktøy	SUM
Anskaffelseskost 01.01.	1 000 000	376 634	1 376 634
Tilganger	2 010 758	454 788	2 465 546
Avganger	-	-	-
Omregningsdifferanse	-	-	-
Anskaffelseskost 31.12.	3 010 758	831 422	3 842 180
Akk. avskrivning 31.12.	-	402 172	402 172
Balanseført verdi 31.12.	3 010 758	429 250	3 440 008
Årets avskrivninger	-	25 538	25 538
Avskrivningsplan	Avskrives ikke	Lineær	
Økonomisk levetid		3 og 5 år	

Konsern

	Tomter, bygninger og annen fast eiendom	Anlegg under utførelse	Driftsløsøre/ Maskiner	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	314 023 588	119 870 997	2 615 765	436 510 350
Tilganger	705 457 847	56 099 921	5 036 594	766 594 362
Avgang ved salgsoppgjør	-171 333 969	-19 403 556	-1 346 549	-192 084 074
Anskaffelseskost 31.12.	848 147 466	156 567 359	6 305 810	1 011 020 636
Akk. avskrivning 31.12.	3 362 934	0	555 531	3 918 465
Balanseført verdi 31.12.	844 784 534	156 567 361	5 750 278	1 007 102 173
Årets avskrivninger	2 767 504	0	423 150	3 190 653
Avskrivningsplan	Lineær		Lineær	
Økonomisk levetid	10-50 år		3 år	

Anlegg under utførelse og tomter avskrives ikke.



Vestaksen Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2021

Note 6 - Datterselskap

Morselskap

Selskap	Ansk.år	Kontor	Eier-/stemme- andel	Bokført verdi pr. 31.12.
Vestaksen Sentrum AS	2012	Drammen	100 %	20 725 549
Vestaksen Kobbervikdalen 3 AS	2012	Drammen	100 %	10 397 134
Vestaksen Mjøndalen Stadion AS	2012	Drammen	100 %	1 749 407
Vestaksen Vinjesgt. 1 AS	2012	Drammen	100 %	16 147 436
Fiskumparken AS konsern	2019	Drammen	100 %	69 733 742
Vestaksen Dr. Hansteins gate 13/17 AS	2019	Drammen	100 %	30 569 659
Vestaksen AS	2019	Hokksund	100 %	3 529 310
Tollbugata 7 AS	2020	Drammen	100 %	35 780 396
Trevirket Eiendom AS	2021	Drammen	100 %	2 145 183
Sunland-Eker Eiendom AS	2021	Drammen	100 %	409 702 440
Vestaksen Kontorhotell AS	2021	Drammen	100 %	35 570
Sum				600 515 826

Tollbugata 7 AS fusjonerte med Atlantic Crossing AS den 17.06.2021 med regnskapsmessig virkning fra 01.01.2021

Vestaksen Eiendom AS stiftet Trevirket Eiendom AS den 25.02.2021 (da Vestaksen Høytorget AS med navnbytte til Trevirket Eiendom den 27.04.2021)

Sunland-Eker Eiendom AS eies gjennom Trevirket Eiendom AS. Sunland-Eker Eiendom AS ble kjøpt 30.06.2021. Merverdier er i sin helhet allokert til eiendom.

Vestaksen Eiendom AS stiftet Vestaksen Kontorhotell AS den 05.11.2021

Vestaksem Syrinhaven AS, Eiker Næringspark AS, Fiskumparken A1.1 AS, Fiskumparken A1.2 AS og Fiskumparken A1.3 AS er solgt i 2021.

Note 7 - Tilknyttet selskap

Morselskap

Selskap	Ansk.år	Kontor	Eier-/stemme- andel	Bokført verdi pr. 31.12.
Dyrmyrskauen AS	2012	Drammen	50 %	62 500
Vestaksen Eiendomsforvaltning AS	2018	Drammen	24,5 %	728
Sum				63 228

Vestaksen Eiendomsforvaltning AS har gått fra å være datterselskap til tilknyttetselskap i 2021 ifm nedsalg. Tilknyttet selskap bokføres etter bruttometoden i konsernet.

Note 8 - Prosjekter i arbeid

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



Vestaksen Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2021

Note 9 - Bankinnskudd

Morselskap		Konsern	
2021	2020	2021	2020
341 510	393 977	426 218	614 594
	Bundne skattetreksmidler		

Konsernets likviditet er organisert i en konsernkontoordning gjennom en samarbeidsavtale med DNB. I både mor og konsern er det trukket opp midler pr. årsslutt, og kassekreditten er presentert under kortsiktig gjeld. Juridisk sett er kontoen som inngår i ordningen å betrakte som konsernmellomværende med full motregningsadgang.

Det er knyttet en kredittramme til konsernkontoavtalen. Kredittrammen er på MNOK 50, hvorav MNOK 4,0 er ubenyttet pr. årsslutt. Konsernselskapene som inngår i konsernkontoordningen har solidaransvar for at konsernet oppfyller sine forpliktelser knyttet til denne avtalen.

Note 10 - Mellomværende med nærstående

Morselskap		Konsern	
2021	2020	2021	2020
160 154 410	109 598 177	-	-
14 454	693 666	-	-
21 490 956		-	-
<u>181 659 819</u>	<u>110 291 843</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
	Sum		
	<i>Gjeld</i>		
25 980 340	44 160 248	25 980 340	44 160 248
2 455 971	7 113 135	-	-
29 006 634	36 779 588	-	-
<u>57 442 945</u>	<u>88 052 971</u>	<u>25 980 340</u>	<u>44 160 248</u>
	Sum		

Note 11 - 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	
2021	2020	2021	2020
16 216 892	15 521 447	-	-
<u>16 216 892</u>	<u>15 521 447</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
	Sum		
	<i>Renteinntekter</i>		
5 349 862	3 603 910	-	-
<u>5 349 862</u>	<u>3 603 910</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
	Sum		
	<i>Rentekostnader</i>		
1 820 092	3 100 669	1 820 092	3 100 669
-	-	-	-
<u>1 820 092</u>	<u>3 100 669</u>	<u>1 820 092</u>	<u>3 100 669</u>
	Sum		



Vestaksen Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2021

Note 14 - Skatt

Morselskap		Konsern	
2021	2020	2021	2020
-	2 478 837	519 611	3 066 886
-	-	-392 306	-
22 823	2 264	67 528 555	1 805 153
-	-604 924	-68 881 079	-4 164 227
540 314	1 564 890	-	-
-	-	-0	-554 149
<u>563 137</u>	<u>3 441 067</u>	<u>-1 225 218</u>	<u>153 663</u>
<i>Beregning av årets skattegrunnlag:</i>			
58 649 170	21 470 611		
-56 701 456	-2 482 896		
-	-612 000		
-	15 150		
-	-		
-103 743	-10 290		
<u>1 843 971</u>	<u>18 380 575</u>		
-2 455 971	-7 113 135		
-	-		
<u>-612 000</u>	<u>11 267 440</u>		
-	2 478 837		
<i>Oversikt over midlertidige forskjeller</i>			
-14 408	-118 152	742 340 876	409 950 249
-	-	22 077	-3 146 313
-	-	-10 000	17 813
-	-	-1 427 595	930 693
-	-	-1 884 378	-2 900 480
-	-	-	-2 263 094
-	-	77 350	122 822
<u>-14 408</u>	<u>-118 152</u>	<u>739 118 331</u>	<u>402 711 690</u>
-	-	-36 087 855	-
-	-	6 825 431	-
<u>-14 408</u>	<u>-118 152</u>	<u>709 659 644</u>	<u>402 711 690</u>
-3 170	-25 993	156 125 124	88 596 572



Vestaksen Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2021

Note 15 - Egenkapital

Morselskap	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital 31.12.20	600 000	121 747 298	82 885 898	205 233 196
Korreksjon av tidligere års feil				-
Omarbeidet egenkapital 01.01.2020	600 000	121 747 298	82 885 898	205 233 196
Årsresultat			58 086 033	58 086 033
Mottatt utbytte				-
Egenkapital 31.12.	600 000	121 747 298	140 971 930	263 319 228

Konsern	Aksje-kapital	Overkurs	Annen egenkapital	Minoritets-interesse	Sum egenkapital
Egenkapital 31.12.20	600 000	130 002 354	106 955 439	30 099 826	267 657 619
Årsresultat			13 447 096	912 419	14 359 515
Avgang minoritetsinteresser			-454 851	-24 959 847	-25 414 698
Egenkapital 31.12.	600 000	130 002 354	119 947 690	6 052 398	256 602 436

25414696

Note 16 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Morselskap

Aksjekapitalen består av:

	Antall	Pålydende	Balanseført
Ordinære aksjer	400	1 500,00	600 000

Oversikt over aksjonærene i selskapet pr. 31.12.:

	Antall aksjer	Eierandel	Stemme-andel
Stykket Invest AS	240	60,0 %	60,0 %
Rune Isachsen Holding AS	160	40,0 %	40,0 %
Sum	400	100,0 %	100,0 %

Rune Isachsen Holding AS kontrolleres 100 % av styremedlem Rune Isachsen.



Building a better
working world

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dr Hanstengate 13, 3044 Drammen
Postboks 560, Brakerøya, 3002 Drammen

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

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Vestaksen Eiendom AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Vestaksen Eiendom AS som består av selskapsregnskapet og konsernregnskapet. Selskapsregnskapet og konsernregnskapet består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfylder årsregnskapet gjeldende lovkrav og gir et rettviseende bilde av selskapets og konsernets finansielle stilling per 31. desember 2021 og av deres resultater og kontantstrømmer 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.

Øvrig informasjon

Øvrig informasjon omfatter informasjon i selskapets årsrapport bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for den øvrige informasjonen. Vår konklusjon om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke den øvrige informasjonen, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese den øvrige informasjonen med det formål å vurdere om årsberetningen inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav og hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet eller kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon eller ikke inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav, er vi pålagt å rapportere det.

Vi har ingenting å rapportere i så henseende, og vi mener at årsberetningen er konsistent med årsregnskapet og inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig 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 feil.



Building a better
working world

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 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 ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan skyldes misligheter eller feil og er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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 vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets 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 betydelig tvil 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 om årsregnskapet og årsberetningen. 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 fastsette strategien for, samt å følge opp og gjennomføre konsernrevisjonen, og vi har et udelt ansvar for konklusjonen på revisjonen av konsernregnskapet.



**Building a better
working world**

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Drammen, 8. juni 2022
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Hanne Kverneland Nebo
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: AZVZ-FBHZV-7JTHO-6A0D7-NL70E-W05MK



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo"™ - sikker digital signatur.
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Hanne Kverneland Nebo

Statsautorisert revisor

På vegne av: EY

Serienummer: 9578-5997-4-812612

IP: 145.62.xxx.xxx

2022-06-08 06:49:03 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: AZVFZ-FBHZV-7JTHO-6A0D7-NL70E-W05MK

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validate>