



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 923 263 497  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: FJORDBYEN BRYGGE AS  
Forretningsadresse: Rådhusveien 1  
3370 VIKERSUND

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

### 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: Helge Bendiksby  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 16.06.2022

### 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, 13.08.2023



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad		640 793	456 170
<b>Sum kostnader</b>		<b>640 793</b>	<b>456 170</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-640 793</b>	<b>-456 170</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt			84
<b>Sum finansinntekter</b>			<b>84</b>
Annen rentekostnad		37 843	
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>37 843</b>	
<b>Netto finans</b>		<b>-37 843</b>	<b>84</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-678 636</b>	<b>-456 086</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-678 636</b>	<b>-456 086</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-678 636</b>	<b>-456 086</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-678 636</b>	<b>-456 086</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap		-678 636	-456 086
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-678 636</b>	<b>-456 086</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Varer	2	17 158 341	6 837 192
Sum varer		17 158 341	6 837 192
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		8 601 110	975 562
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		8 601 110	975 562
Sum omløpsmidler		25 759 451	7 812 753
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>25 759 451</b>	<b>7 812 753</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	3	50 000	50 000
Sum innskutt egenkapital		50 000	50 000
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		1 153 512	474 876
Sum opptjent egenkapital		-1 153 512	-474 876
Sum egenkapital	4,5	-1 103 512	-424 876
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Øvrig langsiktig gjeld	6	17 005 161	7 967 427
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>17 005 161</b>	<b>7 967 427</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>17 005 161</b>	<b>7 967 427</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		3 245 553	270 203
Annen kortsiktig gjeld	2	6 612 250	
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>9 857 803</b>	<b>270 203</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>26 862 963</b>	<b>8 237 629</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>25 759 451</b>	<b>7 812 753</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 919923

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 923 263 497  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: FJORDBYEN BRYGGE AS  
Forretningsadresse: Rådhusveien 1  
3370 VIKERSUND

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

#### 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: Helge Bendiksby  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 16.06.2022

#### 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, 08.09.2022



Organisasjonsnr: 923 263 497  
FJORDBYEN BRYGGE AS

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad		640 793	456 170
<b>Sum kostnader</b>		<b>640 793</b>	<b>456 170</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-640 793</b>	<b>-456 170</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt			84
<b>Sum finansinntekter</b>			<b>84</b>
Annen rentekostnad		37 843	
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>37 843</b>	
<b>Netto finans</b>		<b>-37 843</b>	<b>84</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-678 636</b>	<b>-456 086</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-678 636</b>	<b>-456 086</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-678 636</b>	<b>-456 086</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-678 636</b>	<b>-456 086</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap		-678 636	-456 086
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-678 636</b>	<b>-456 086</b>



Organisasjonsnr: 923 263 497  
FJORDBYEN BRYGGE AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Varer	2	17 158 341	6 837 192
Sum varer		17 158 341	6 837 192
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		8 601 110	975 562
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		8 601 110	975 562
Sum omløpsmidler		25 759 451	7 812 753
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>25 759 451</b>	<b>7 812 753</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	3	50 000	50 000
Sum innskutt egenkapital		50 000	50 000
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		1 153 512	474 876
Sum opptjent egenkapital		-1 153 512	-474 876
Sum egenkapital	4,5	-1 103 512	-424 876
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld	6	17 005 161	7 967 427
Sum annen langsiktig gjeld		17 005 161	7 967 427
Sum langsiktig gjeld		17 005 161	7 967 427
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		3 245 553	270 203
Annen kortsiktig gjeld	2	6 612 250	
Sum kortsiktig gjeld		9 857 803	270 203



Sum gjeld	26 862 963	8 237 629
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	25 759 451	7 812 753



Organisasjonsnr: 923 263 497  
FJORDBYEN BRYGGE AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

## Note

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

## Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

## Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.



**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

**Opplysninger om:**

**Medlemmer av:**

**Mer om lån og sikkerhetsstillelse**



# Årsrapport 2021

## Fjordbyen Brygge AS

Organisasjonsnr. 923 263 497

### Innhold:

#### Årsregnskap

Resultatregnskap

Balanse

Noter

#### Revisjonsberetning



## Resultatregnskap

### Fjordbyen Brygge AS

<b>DRIFTSINNTEKTER OG DRIFTSKOSTNADER</b>	Note	2021	2020
<b>DRIFTSINNTEKTER</b>			
<b>DRIFTSKOSTNADER</b>			
Andre driftskostnader		640 793	456 170
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<u>640 793</u>	<u>456 170</u>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<u>-640 793</u>	<u>-456 170</u>
<b>FINANSINNTEKTER OG -KOSTNADER</b>			
Renteinntekter		0	84
Rentekostnader		37 843	0
<b>RESULTAT AV FINANSPOSTER</b>		<u>-37 843</u>	<u>84</u>
<b>ORDINÆRT RESULTAT FØR SKATTEKOSTNAD</b>		<u>-678 636</u>	<u>-456 086</u>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<u>-678 636</u>	<u>-456 086</u>
<b>OVERFØRINGER</b>			
Overført til udekket tap		678 636	456 086
		<u>-678 636</u>	<u>-456 086</u>



## Balanse

### Fjordbyen Brygge AS

<b>EIENDELER</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
<b>Varer</b>			
Bygg for salg, under oppføring	2	17 158 341	6 837 192
<b>Bankinnskudd, kontanter o.l.</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		8 601 110	975 562
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<u>25 759 451</u>	<u>7 812 753</u>
<b>SUM EIENDELER</b>		<u>25 759 451</u>	<u>7 812 753</u>



## Balanse

### Fjordbyen Brygge AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2021	2020
<b>EGENKAPITAL</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	3	50 000	50 000
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		-1 153 512	-474 876
<b>SUM EGENKAPITAL</b>	<b>4, 5</b>	<b>-1 103 512</b>	<b>-424 876</b>
<b>GJELD</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til konsernselskaper	6	17 005 161	7 967 427
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		3 245 553	270 203
Annen kortsiktig gjeld	2	6 612 250	0
<b>SUM GJELD</b>		<b>26 862 963</b>	<b>8 237 629</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>25 759 451</b>	<b>7 812 753</b>

Vikersund, 16.06.2022

I styret for Fjordbyen Brygge AS

---

Morten Austestad  
Styreleder

---

Terje Bråthen  
Styremedlem

---

Hege Fåsen  
Styremedlem

---

Albert Kristian Hæhre  
Styremedlem

---

Sven Carl Kruse-Jensen  
Styremedlem/daglig leder

Fjordbyen Brygge AS

Side 2



## Noter 2021

Fjordbyen Brygge AS  
Organisasjonsnr. 923 263 497

### **Note 1 - Regnskapsprinsipper**

Årsregnskapet er utarbeidet i samsvar med regnskapslovens alminnelige bestemmelser samt god regnskapsskikk for små foretak.

### **Salgsinntekter og kostnader**

Inntektsføring ved salg av varer og tjenester skjer på leveringstidspunktet. Inntekter er vurdert til virkelig verdi av vederlaget, fratrukket merverdiavgift, returer og rabatter. Kostnadsføring skjer i samme periode som tilhørende inntekt.

### **Hovedregler for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld**

#### *Langsiktige tilvirkningskontrakter*

Langsiktige tilvirkningskontrakter inntektsføres etter fullført kontrakts metode.

#### *Gjeld*

Langsiktig og kortsiktig gjeld er vurdert til nominelt beløp på etableringstidspunktet fratrukket avdrag og nedbetaling.

#### *Varelager*

Varelager vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost etter FIFO-prinsippet og virkelig verdi. Virkelig verdi beregnes som forventet framtidig salgsverdi fratrukket salgskostnader. For egentilvirkede varer har selskapet benyttet unntaksregelen for små foretak, som gir adgang til å unnlate å ta med faste tilvirkningskostnader ved beregning av anskaffelseskost.

#### *Skatt*

Skattekostnaden i resultatregnskapet består av betalbar skatt som forfaller i neste regnskapsår samt eventuell endring i utsatt skatt, med mindre annet er opplyst i egen note. Utsatt skatt er beregnet på grunnlag av midlertidige forskjeller og eventuelt framført ligningsmessig underskudd ved slutten av regnskapsåret. Skatteøkende (positive) og skattereduserende (negative) midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført.

Utsatt skattefordel, kr 253 773,- er ikke bokført iht unntak for små foretak



## Note 2 - Bygg under oppføring

Varer	2021	2020
Bygg for salg, under oppføring	15 919 969	6 837 192
Grunnarealer	1 238 372	
<b>Totalt</b>	<b>17 158 341</b>	<b>6 837 192</b>

Annen kortsiktig gjeld kr 6 612 250,- er i sin helhet forskudd fra kunder ifbm kontraktsinngåelse.

## Note 3 - Aksjekapital

Klasse	Antall	Pålydende pr aksje	Aksjekapital
Ordinære aksjer	50	1 000,00	50 000,00
<b>Sum</b>	<b>50</b>	<b>1 000,00</b>	<b>50 000,00</b>

Navn	Aksjeklasse	Antall aksjer	Eierandel	Stemmeandel
Vikersund Utvikling AS	Ordinære aksjer	50	100,00	100,00
<b>Sum</b>		<b>50</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>

## Note 4 - Egenkapital

	Aksjekapital	Udekket tap	Sum egenkapital
<b>Egenkapital 31.12.2020</b>	50 000	-474 876	<b>-424 876</b>
<b>Egenkapital 01.01.2021</b>	<b>50 000</b>	<b>-474 876</b>	<b>-424 876</b>
Årsresultat		-678 636	<b>-678 636</b>
<b>Egenkapital 31.12.2021</b>	<b>50 000</b>	<b>-1 153 512</b>	<b>-1 103 512</b>

Selskapets aksjekapital er ved utgangen av 2021 i sin helhet tapt. Se note 5 for styrets vurdering av fortsatt drift.

## Note 5 - Fortsatt drift

Selskapets aksjekapital er ved utgangen av 2021 i sin helhet tapt. Salget av leiligheter startet ikke opp før sommeren 2021, og per regnskapsavleggelsen er 10 av 21 leiligheter solgt, men ikke overlevert pr 31.12.21, og egenkapitalen er positiv ved avleggelse av årsregnskapet. Styret mener forutsetning om fortsatt drift på bakgrunn av dette fortsatt er til stedet.



## Note 6 - Langsiktig gjeld

Øvrig langsiktig gjeld	2021	2020
Vikersund Utvikling AS (mor)	16 675 379	7 637 645
Fjordbyen Atrium AS (søster)	329 782	329 782
<b>Totalt</b>	<b>17 005 161</b>	<b>7 967 427</b>

## Note 7 - Skatt

Årets skattekostnad består av:	2021	2020
Betalbar skatt	0	0
For mye eller for lite avsatt skatt forrige år	0	0
Endring i utsatt skatt/utsatt skattefordel	0	0
<b>Skattekostnad</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Skattegrunnlag	2021	2020
Ordinært resultat før skattekostnad	-678 636	-456 086
Ekstraordinært resultat før skattekostnad	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	0	0
Permanente forskjeller	0	0
3 % skattefrie inntekter etter fritaksmetoden	0	0
Anvendelse av fremførbart underskudd	0	0

<b>Årets skattegrunnlag</b>	<b>-678 636</b>	<b>-456 086</b>
-----------------------------	-----------------	-----------------

	2021	2020
<b>Betalbar skatt av årets skattegrunnlag</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Balanseført betalbar skatt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Oversikt over midlertidige forskjeller	2020	2019
Underskudd til fremføring	-1 153 512	-474 876
<b>Sum</b>	<b>-1 153 512</b>	<b>-474 876</b>

Utsatt skatt(+)/utsatt skattefordel(-)	-253 773	-104 473
--	----------	----------

Utsatt skattefordel, kr 253 773,- er ikke bokført iht unntak for små foretak.

## Note 8 - Lønnskostnader mv.

Selskapet har sysselsatt 0 årsverk i regnskapsåret.

Det er i 2021 ikke utbetalt lønn eller annen godtgjørelse til selskapets styre.



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 Fjordbyen Brygge AS

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Fjordbyen Brygge AS som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap 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 finansielle stilling per 31. desember 2021 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjon

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og *International Code of Ethics for Professional Accountants* (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er 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.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike selskapet eller 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.



Building a better  
working world

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 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 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. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet 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.

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, 2. september 2022  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Thomas Karlsen  
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: GDFZH-044EU-S18EH-8CJEM-W7J5Y-L8BSN



# 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."

## Karlsen\Thomas Anfinrud

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: 9578-5997-4-399064

IP: 37.205.xxx.xxx

2022-09-02 05:53:52 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: GDFZH-O44EU-S18EH-8CJEM-W7J5Y-L885N

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>



## Noter 2021

**Fjordbyen Brygge AS**  
**Organisasjonsnr. 923 263 497**

### **Note 1 - Regnskapsprinsipper**

Årsregnskapet er utarbeidet i samsvar med regnskapslovens alminnelige bestemmelser samt god regnskapsskikk for små foretak.

### **Salgsinntekter og kostnader**

Inntektsføring ved salg av varer og tjenester skjer på leveringstidspunktet. Inntekter er vurdert til virkelig verdi av vederlaget, fratrukket merverdiavgift, returer og rabatter. Kostnadsføring skjer i samme periode som tilhørende inntekt.

### **Hovedregler for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld**

#### *Langsiktige tilvirkningskontrakter*

Langsiktige tilvirkningskontrakter inntektsføres etter fullført kontrakts metode.

#### *Gjeld*

Langsiktig og kortsiktig gjeld er vurdert til nominelt beløp på etableringstidspunktet fratrukket avdrag og nedbetaling.

#### *Varelager*

Varelager vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost etter FIFO-prinsippet og virkelig verdi. Virkelig verdi beregnes som forventet framtidig salgsverdi fratrukket salgskostnader. For egentilvirkede varer har selskapet benyttet unntaksregelen for små foretak, som gir adgang til å unnlate å ta med faste tilvirkningskostnader ved beregning av anskaffelseskost.

#### *Skatt*

Skattekostnaden i resultatregnskapet består av betalbar skatt som forfaller i neste regnskapsår samt eventuell endring i utsatt skatt, med mindre annet er opplyst i egen note. Utsatt skatt er beregnet på grunnlag av midlertidige forskjeller og eventuelt framført ligningsmessig underskudd ved slutten av regnskapsåret. Skatteøkende (positive) og skattereduserende (negative) midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført.

Utsatt skattefordel, kr 253 773,- er ikke bokført iht unntak for små foretak



## Note 2 - Bygg under oppføring

Varer	2021	2020
Bygg for salg, under oppføring	15 919 969	6 837 192
Grunnarealer	1 238 372	
<b>Totalt</b>	<b>17 158 341</b>	<b>6 837 192</b>

Annen kortsiktig gjeld kr 6 612 250,- er i sin helhet forskudd fra kunder ifbm kontraktsinngåelse.

## Note 3 - Aksjekapital

Klasse	Antall	Pålydende pr aksje	Aksjekapital
Ordinære aksjer	50	1 000,00	50 000,00
<b>Sum</b>	<b>50</b>	<b>1 000,00</b>	<b>50 000,00</b>

Navn	Aksjeklasse	Antall aksjer	Eierandel	Stemmeandel
Vikersund Utvikling AS	Ordinære aksjer	50	100,00	100,00
<b>Sum</b>		<b>50</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>

## Note 4 - Egenkapital

	Aksjekapital	Udekket tap	Sum egenkapital
<b>Egenkapital 31.12.2020</b>	50 000	-474 876	<b>-424 876</b>
<b>Egenkapital 01.01.2021</b>	<b>50 000</b>	<b>-474 876</b>	<b>-424 876</b>
Årsresultat		-678 636	<b>-678 636</b>
<b>Egenkapital 31.12.2021</b>	<b>50 000</b>	<b>-1 153 512</b>	<b>-1 103 512</b>

Selskapets aksjekapital er ved utgangen av 2021 i sin helhet tapt.  
Se note 5 for styrets vurdering av fortsatt drift.

## Note 5 - Fortsatt drift

Selskapets aksjekapital er ved utgangen av 2021 i sin helhet tapt. Salget av leiligheter startet ikke opp før sommeren 2021, og per regnskapsavleggelsen er 10 av 21 leiligheter solgt, men ikke overlevert pr 31.12.21, og egenkapitalen er positiv ved avleggelse av årsregnskapet. Styret mener forutsetning om fortsatt drift på bakgrunn av dette fortsatt er til stedet.



## Note 6 - Langsiktig gjeld

Øvrig langsiktig gjeld	2021	2020
Vikersund Utvikling AS (mor)	16 675 379	7 637 645
Fjordbyen Atrium AS (søster)	329 782	329 782
<b>Totalt</b>	<b>17 005 161</b>	<b>7 967 427</b>

## Note 7 - Skatt

Årets skattekostnad består av:	2021	2020
Betalbar skatt	0	0
For mye eller for lite avsatt skatt forrige år	0	0
Endring i utsatt skatt/utsatt skattefordel	0	0
<b>Skattekostnad</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Skattegrunnlag	2021	2020
Ordinært resultat før skattekostnad	-678 636	-456 086
Ekstraordinært resultat før skattekostnad	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	0	0
Permanente forskjeller	0	0
3 % skattefrie inntekter etter fritaksmetoden	0	0
Anvendelse av fremførbart underskudd	0	0

<b>Årets skattegrunnlag</b>	<b>-678 636</b>	<b>-456 086</b>
-----------------------------	-----------------	-----------------

	2021	2020
<b>Betalbar skatt av årets skattegrunnlag</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Balanseført betalbar skatt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Oversikt over midlertidige forskjeller	2020	2019
Underskudd til fremføring	-1 153 512	-474 876
<b>Sum</b>	<b>-1 153 512</b>	<b>-474 876</b>

Utsatt skatt(+)/utsatt skattefordel(-)	-253 773	-104 473
--	----------	----------

Utsatt skattefordel, kr 253 773,- er ikke bokført iht unntak for små foretak.

## Note 8 - Lønnskostnader mv.

Selskapet har sysselsatt 0 årsverk i regnskapsåret.  
Det er i 2021 ikke utbetalt lønn eller annen godtgjørelse til selskapets styre.

