



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer:	914 217 385
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Foretaksnavn:	VEUM HAGEBY AS
Forretningsadresse:	Veum allé 3 1615 FREDRIKSTAD

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2023 - 31.12.2023
-------------------------	-------------------------

### Konsern

Morselskap i konsern:	Ja
Konsernregnskap lagt ved:	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:	Hans Jørgen Lundby
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	01.03.2024

### Grunnlag for avgivelse

- År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

*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, 27.04.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Prosjektinntekt	2	19 320 000	
Leieinntekter		381 955	351 843
Annen driftsinntekt		1 753 457	64 788
<b>Sum inntekter</b>		<b>21 455 412</b>	<b>416 631</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad		12 763 377	298 884
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	192 214	46 307
Annen driftskostnad	4	5 297 267	1 455 740
<b>Sum kostnader</b>		<b>18 252 857</b>	<b>1 800 931</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>3 202 554</b>	<b>-1 384 300</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	5	19 892	7 387
Annen renteinntekt		95 937	13 748
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>115 829</b>	<b>21 135</b>
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler	6	113 000	144 000
Rentekostnad til foretak i samme konsern	5		
Annen rentekostnad		3 863 573	1 101 267
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>3 976 573</b>	<b>1 245 267</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-3 860 743</b>	<b>-1 224 132</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-658 189</b>	<b>-2 608 432</b>
Skattekostnad på resultat	7	-119 941	-541 595
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-538 248</b>	<b>-2 066 837</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-538 248</b>	<b>-2 066 837</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-538 248</b>	<b>-2 066 837</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-538 248</b>	<b>-2 066 837</b>



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overført fra annen egenkapital		-538 248	-2 066 837
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>	8	<b>-538 248</b>	<b>-2 066 837</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	7	3 844 815	3 724 874
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>3 844 815</b>	<b>3 724 874</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3, 9	29 420 293	35 217 871
Maskiner og anlegg	3, 9	533 789	606 260
Skip og flytende installasjoner	3, 9		
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	3, 9	337 764	450 586
<b>Sum varige driftsmidler</b>	3	<b>30 291 846</b>	<b>36 274 717</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	6	79 800	79 800
Investering i annet foretak i samme konsern	6		
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>79 800</b>	<b>79 800</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>34 216 461</b>	<b>40 079 391</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Tilvirkningskontrakter	2		
Varelager	2, 9	89 755 112	38 549 128
<b>Sum varer</b>		<b>89 755 112</b>	<b>38 549 128</b>
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		17 194	64 951
Opptjent, ikke fakturerte inntekter	2	19 320 000	
Andre kortsiktige fordringer		90 960	67 054
Konsernfordringer	5	291 299	270 267
<b>Sum fordringer</b>		<b>19 719 453</b>	<b>402 272</b>
<b>Investeringer</b>			
Aksjer og andeler i foretak i samme konsern	6		



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	9, 10	10 204 186	10 680 534
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>10 204 186</b>	<b>10 680 534</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>119 678 750</b>	<b>49 631 934</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>153 895 211</b>	<b>89 711 325</b>
 <b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	8, 11	69 762	69 762
Overkurs	8	27 243 956	27 243 956
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>27 313 718</b>	<b>27 313 718</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	8	7 889 735	8 427 983
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>7 889 735</b>	<b>8 427 983</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>35 203 452</b>	<b>35 741 701</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	7		
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	42 400 000	40 000 000
Øvrig langsiktig gjeld		19 211 801	4 108 216
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>61 611 801</b>	<b>44 108 216</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>61 611 801</b>	<b>44 108 216</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	43 931 215	
Leverandørgjeld		11 598 727	7 842 270
Betalbar skatt	7		
Utbytte	5, 8		



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Kortsiktig konserngjeld	5	113 000	192 860
Annen kortsiktig gjeld	5	1 437 016	1 826 278
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>57 079 957</b>	<b>9 861 408</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>118 691 758</b>	<b>53 969 624</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>153 895 211</b>	<b>89 711 325</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 492915

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 914 217 385  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: VEUM HAGEBY AS  
Forretningsadresse: Veum allé 3  
1615 FREDRIKSTAD

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

#### Konsern

Morselskap i konsern: Ja  
Konsernregnskap lagt ved: 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: Hans Jørgen Lundby  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 01.03.2024

#### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

*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, 18.06.2024



Organisasjonsnr: 914 217 385  
VEUM HAGEBY AS

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Prosjektinntekt	2	19 320 000	
Leieinntekter		381 955	351 843
Annen driftsinntekt		1 753 457	64 788
<b>Sum inntekter</b>		<b>21 455 412</b>	<b>416 631</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad		12 763 377	298 884
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	192 214	46 307
Annen driftskostnad	4	5 297 267	1 455 740
<b>Sum kostnader</b>		<b>18 252 857</b>	<b>1 800 931</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>3 202 554</b>	<b>-1 384 300</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	5	19 892	7 387
Annen renteinntekt		95 937	13 748
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>115 829</b>	<b>21 135</b>
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler	6	113 000	144 000
Rentekostnad til foretak i samme konsern	5		
Annen rentekostnad		3 863 573	1 101 267
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>3 976 573</b>	<b>1 245 267</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-3 860 743</b>	<b>-1 224 132</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-658 189</b>	<b>-2 608 432</b>
Skattekostnad på resultat	7	-119 941	-541 595
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-538 248</b>	<b>-2 066 837</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-538 248</b>	<b>-2 066 837</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-538 248</b>	<b>-2 066 837</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-538 248</b>	<b>-2 066 837</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overført fra annen egenkapital		-538 248	-2 066 837



Sum overføringer og disponeringer	8	-538 248	-2 066 837
--------------------------------------	---	----------	------------



Organisasjonsnr: 914 217 385  
VEUM HAGEBY AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	7	3 844 815	3 724 874
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>3 844 815</b>	<b>3 724 874</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a.			
fast eiendom	3, 9	29 420 293	35 217 871
Maskiner og anlegg	3, 9	533 789	606 260
Skip og flytende installasjoner	3, 9		
Driftsløsøre, inventar o. a. utstyr	3, 9	337 764	450 586
<b>Sum varige driftsmidler</b>	<b>3</b>	<b>30 291 846</b>	<b>36 274 717</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	6	79 800	79 800
Investering i annet foretak i samme konsern	6		
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>79 800</b>	<b>79 800</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>34 216 461</b>	<b>40 079 391</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Tilvirkningskontrakter	2		
Varelager	2, 9	89 755 112	38 549 128
<b>Sum varer</b>		<b>89 755 112</b>	<b>38 549 128</b>
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		17 194	64 951
Opptjent, ikke fakturerte inntekter	2	19 320 000	
Andre kortsiktige fordringer		90 960	67 054
Konsernfordringer	5	291 299	270 267
<b>Sum fordringer</b>		<b>19 719 453</b>	<b>402 272</b>
<b>Investeringer</b>			
Aksjer og andeler i foretak i samme konsern	6		
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o. l.	9, 10	10 204 186	10 680 534
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>10 204 186</b>	<b>10 680 534</b>



Sum omløpsmidler		119 678 750	49 631 934
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>153 895 211</b>	<b>89 711 325</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	8, 11	69 762	69 762
Overkurs	8	27 243 956	27 243 956
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>27 313 718</b>	<b>27 313 718</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	8	7 889 735	8 427 983
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>7 889 735</b>	<b>8 427 983</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>35 203 452</b>	<b>35 741 701</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	7		
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	42 400 000	40 000 000
Øvrig langsiktig gjeld		19 211 801	4 108 216
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>61 611 801</b>	<b>44 108 216</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>61 611 801</b>	<b>44 108 216</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	43 931 215	
Leverandørgjeld		11 598 727	7 842 270
Betalbar skatt	7		
Utbytte	5, 8		
Kortsiktig konserngjeld	5	113 000	192 860
Annen kortsiktig gjeld	5	1 437 016	1 826 278
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>57 079 957</b>	<b>9 861 408</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>118 691 758</b>	<b>53 969 624</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>153 895 211</b>	<b>89 711 325</b>



Organisasjonsnr: 914 217 385  
VEUM HAGEBY 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

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.



# Årsregnskap 2023

## Veum Hageby AS

 rydhgb16p-Hyxa3gZJpa



## Resultatregnskap

### Veum Hageby AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2023	2022
Prosjektinntekt	2	19 320 000	0
Leieinntekter		381 955	351 843
Annen driftsinntekt		1 753 457	64 788
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>21 455 412</b>	<b>416 631</b>
Varekostnad		12 763 377	298 884
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	192 214	46 307
Annen driftskostnad	4	5 297 267	1 455 740
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>18 252 857</b>	<b>1 800 931</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>3 202 554</b>	<b>-1 384 300</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	5	19 892	7 387
Annen renteinntekt		95 937	13 748
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler	6	113 000	144 000
Annen rentekostnad		3 863 573	1 101 267
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>-3 860 743</b>	<b>-1 224 132</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-658 189</b>	<b>-2 608 432</b>
Skattekostnad på resultat	7	-119 941	-541 595
<b>Årsresultat</b>		<b>-538 248</b>	<b>-2 066 837</b>
<b>Overføringer</b>			
Overført fra annen egenkapital		538 248	2 066 837
<b>Sum overføringer</b>	8	<b>538 248</b>	<b>2 066 837</b>



## Balanse Veum Hageby AS

Eiendeler	Note	2023	2022
<b>Anleggsmidler</b>			
<i>Immaterielle eiendeler</i>			
Utsatt skattefordel	7	3 844 815	3 724 874
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>3 844 815</b>	<b>3 724 874</b>
<i>Varige driftsmidler</i>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3, 9	29 420 293	35 217 871
Maskiner og anlegg	3, 9	533 789	606 260
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	3, 9	337 764	450 586
<b>Sum varige driftsmidler</b>	<b>3</b>	<b>30 291 846</b>	<b>36 274 717</b>
<i>Finansielle anleggsmidler</i>			
Investeringer i datterselskap	6	79 800	79 800
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>79 800</b>	<b>79 800</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>34 216 461</b>	<b>40 079 391</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
Varelager	2, 9	89 755 112	38 549 128
<b>Sum varer</b>		<b>89 755 112</b>	<b>38 549 128</b>
<i>Fordringer</i>			
Kundefordringer		17 194	64 951
Opptjent, ikke fakturerte inntekter	2	19 320 000	0
Andre kortsiktige fordringer		90 960	67 054
Konsernfordringer	5	291 299	270 267
<b>Sum fordringer</b>		<b>19 719 453</b>	<b>402 272</b>
<i>Bankinnskudd, kontanter o.l</i>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	9, 10	10 204 186	10 680 534
<b>Sum bankinnskudd, kontanter o.l</b>		<b>10 204 186</b>	<b>10 680 534</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>119 678 750</b>	<b>49 631 934</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>153 895 211</b>	<b>89 711 325</b>



**Balanse**  
Veum Hageby AS

Egenkapital og gjeld	Note	2023	2022
<b>Egenkapital</b>			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	8, 11	69 762	69 762
Overkurs	8	27 243 956	27 243 956
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>27 313 718</b>	<b>27 313 718</b>
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Annen egenkapital	8	7 889 735	8 427 983
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>7 889 735</b>	<b>8 427 983</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>35 203 452</b>	<b>35 741 701</b>
<b>Gjeld</b>			
<i>Annen langsiktig gjeld</i>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	42 400 000	40 000 000
Øvrig langsiktig gjeld		19 211 801	4 108 216
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>61 611 801</b>	<b>44 108 216</b>
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	43 931 215	0
Leverandørgjeld		11 598 727	7 842 270
Kortsiktig konserngjeld	5	113 000	192 860
Annen kortsiktig gjeld	5	1 437 016	1 826 278
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>57 079 957</b>	<b>9 861 408</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>118 691 758</b>	<b>53 969 624</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>153 895 211</b>	<b>89 711 325</b>

Oslo, 01.03.2024  
Styret i Veum Hageby AS

Tore Hopen  
styremedlem

Hans Jørgen Lundby  
styreleder/daglig leder

Øystein Østermann  
styremedlem



## Noter til regnskapet 2023

### Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder og anbefalinger til god regnskapsskikk for små foretak. Regnskapet er presentert i NOK.

#### Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de skal tilbakebetales i løpet av ett år. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er tilsvarende klassifisering lagt til grunn.

Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives lineært. Langsiktig og kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi. Pengeposter i utenlandsk valuta er omregnet til balansedagens kurs.

#### Kundefordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Alle kjente tap er kostnadsført i regnskapet.

#### Driftsinntekter og kostnader

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet som normalt vil være leveringstidspunktet for ferdigutviklede boliger. Kostnader medtas etter sammenstillingsprinsippet, dvs. at kostnader medtas i samme periode som tilhørende inntekt.

#### Tilvirkningskontrakter

Arbeid under utførelse knyttet til fastpriskontrakter med lang tilvirkningstid vurderes etter løpende avregningsmetode. Solgte enheter fra boligutvikling resultatføres med inntekt og kostnad i takt med fullføringsgrad. Frem til enhetene er solgt blir de balanseført som varer. Totalkostnaden revurderes løpende. For prosjekter som antas å gi tap, kostnadsføres hele det beregnede tapet umiddelbart.

#### Varelager

Varelager er vurdert til det laveste av anskaffelseskost og netto salgsverdi. For prosjekter under arbeid beregnes netto salgsverdi til salgsverdien av ferdig tilvirkede boliger redusert for gjenværende tilvirkningskostnader og salgskostnader.

#### Datterselskap

Datterselskap vurderes etter kostmetoden. Investeringen vurderes til anskaffelseskost for aksjene med mindre nedskrivning har vært nødvendig etter god regnskapsskikk. Nedskrivninger er reversert når grunnlaget for nedskrivning ikke lenger er til stede.

#### Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt beregnes med 22 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt eventuelt 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.



## Noter til regnskapet 2023

### Note 2 Tilvirkningskontrakter og varebeholdning

	Tilvirkningskontrakter	Prosjektering	Sum varer
IB 01.01.2023	0	38 549 128	38 549 128
Aktivert/belastet 2023	44 355 000	6 850 984	51 205 984
UB 31.12.2023	44 355 000	45 400 112	89 755 112

I 2023 er det omklassifisert 3 797 578 kr fra tomt til tilvirkningskontrakter.

	Opptjent, ikke fakturert inntekt
IB 01.01.2023	0
Aktivert/belastet 2023	19 320 000
UB 31.12.2023	19 320 000

Inntektsført	19 320 000
Kostnadsført	16 426 714
Prosjektresultat	2 893 286

Selskapet har i 2023 hatt prosjektinntekter fra prosjektet Veum Hageby Tunet. Det er ikke identifisert tapsprosjekter per 31.12.2023.

### Note 3 Anleggsmidler

	Tomt og bygning	Inventar, anlegg og utstyr	Anlegg under utførelse	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.23	25 659 311	1 103 154	9 558 560	36 321 025
+ Tilgang kjøpte driftsmidler		6 920		6 920
- Omklassifisering til varelager	-3 797 578			-3 797 578
- Avgang			-2 000 000	-2 000 000
= Anskaffelseskost 31.12.23	21 861 733	1 110 074	7 558 560	30 530 367
Akkumulerte avskrivninger 31.12.23		-238 521		-238 521
= Bokført verdi 31.12.23	21 861 733	871 553	7 558 560	30 291 846
Årets ordinære avskrivninger		192 214		192 214
Økonomisk levetid	Ingen	3-10 år	Ingen	
Avskrivningsplan		Lineær		



## Noter til regnskapet 2023

### Note 4 Lønnskostnader, ingen ansatte

Veum Hageby AS har ikke hatt lønns- eller personalkostnader i 2023 og det foreligger heller ingen slike forpliktelser. Det er ikke utbetalt honorar eller annen godtgjørelse til styret i 2023.

#### Revisor

Kostnadsført honorar til revisor for 2023 utgjør kr. 23 188,- inkl. mva.

Lovpålagt revisjon	23 188
Teknisk bistand	0
<b>Sum honorar til revisor</b>	<b>23 188</b>

### Note 5 Mellomværende med selskap i samme konsern

I regnskapspostene i balansen inngår fordringer / gjeld til konsernselskaper med følgende beløp:

<b>Fordringer</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Fordringer på selskap i samme konsern	291 299	270 267
<b>Sum fordringer</b>	<b>291 299</b>	<b>270 267</b>

<b>Gjeld</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Kortsiktig gjeld	0	48 860
Konsernbidrag	113 000	144 000
<b>Sum gjeld</b>	<b>113 000</b>	<b>192 860</b>

Bokførte renteinntekter på selskap i samme konsern utgjør kr. 19 892 for regnskapsåret 2023.

### Note 6 Datterselskap

	<b>Kontor- kommune</b>	<b>Eier- andel</b>	<b>Stemme- andel</b>	<b>Anskaffelses kost</b>	<b>Andel egenkapital</b>	<b>Andel resultat</b>
<b>DS/FKV/TS</b>						
Hovedhuset	Fredrikstad	100,0%	100,0%	39 900	30 669	-54 955
Veum Hageby AS						
Veum Hageby	Fredrikstad	100,0%	100,0%	39 900	30 874	-57 407
Tunet AS						
<b>Sum</b>				<b>79 800</b>	<b>61 543</b>	<b>-112 362</b>



## Noter til regnskapet 2023

### Note 7 Skatt

<b>Årets skattekostnad</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skattefordel	-119 941	-541 595
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>-119 941</b>	<b>-541 595</b>
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	-658 189	-2 608 432
Permanente forskjeller	113 000	146 637
Endring i midlertidige forskjeller	-9 140 244	409 405
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>-9 685 433</b>	<b>-2 052 390</b>
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	0
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Skatteeffekten av midlertidige forskjeller og underskudd til fremføring som har gitt opphav til utsatt skatt og utsatte skattefordeler, spesifisert på typer av midlertidige forskjeller

	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>Endring</b>
Varige driftsmidler	150 039	168 465	18 427
Tilvirkningskontrakter	2 893 286	0	-2 893 286
Varebeholdning	3 376 324	-2 100 000	-5 476 324
Fordringer	-55 807	0	55 807
Gevinst - og tapskonto	3 634 350	2 789 482	-844 868
<b>Sum</b>	<b>9 998 191</b>	<b>857 947</b>	<b>-9 140 244</b>
Akkumulert fremførbart underskudd	-27 474 624	-17 789 191	9 685 433
<b>Grunnlag for utsatt skattefordel</b>	<b>-17 476 433</b>	<b>-16 931 244</b>	<b>545 189</b>
<b>Utsatt skattefordel (22 %)</b>	<b>-3 844 815</b>	<b>-3 724 874</b>	<b>119 942</b>

### Note 8 Egenkapital

	<b>Aksjekapital</b>	<b>Overkurs</b>	<b>Annen egenkapital</b>	<b>Sum egenkapital</b>
Egenkapital pr. 01.01	69 762	27 243 956	8 427 983	35 741 701
Årets resultat			-538 248	-538 248
<b>Egenkapital pr. 31.12</b>	<b>69 762</b>	<b>27 243 956</b>	<b>7 889 735</b>	<b>35 203 452</b>

Årsregnskapet 2023 for Veum Hageby AS er avlagt under forutsetning av fortsatt drift.



## Noter til regnskapet 2023

### Note 9 Fordringer, gjeld, pantstillelser og garantier m.v

Gjeld som er sikret ved pant o.l.	2023	2022
Langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	42 400 000	40 000 000
Kortsiktig gjeld kredittinstitusjoner	43 931 215	0
<b>Sum</b>	<b>86 331 215</b>	<b>40 000 000</b>

Langsiktig gjeld til kredittinstitusjon forfaller til betaling om mer enn fem år etter regnskapsårets slutt. Kortsiktig gjeld til kredittinstitusjoner er byggelån og vil forfalle innen ett år etter regnskapsårets slutt.

Balansført verdi av pantsatte eiendeler	2023	2022
Tomter, bygninger o.a fast eiendom	29 420 293	35 217 871
Eiendom under arbeid	89 755 112	38 549 128
Bank	4 178 122	2 000 000
<b>Sum</b>	<b>123 353 527</b>	<b>75 766 999</b>

### Note 10 Bundne bankinnskudd

Selskapet har bundne midler på kr 4 178 122,- per 31.12.

### Note 11 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Veum Hageby AS pr. 31.12 består av følgende aksjeklasser:

	Antall	Pålydende	Bokført
A-aksjer	30 000	1	30 000
B-aksjer	30 000	1	30 000
C-aksjer	9 762	1	9 762
<b>Sum</b>			<b>69 762</b>

Hver aksje i alle aksjeklassene har én stemme hver i selskapets generalforsamling. Det er ulik fortrinnsrett ved utdeling av utbytte for de ulike aksjeklassen. C-aksjene gir en fortrinnsrett på utbytte og annen utdeling fra selskapet opp til MNOK 3,5. B-aksjene gir en fortrinnsrett på utbytte og annen utdeling som blir utdelt over MNOK 3,5 og opp til MNOK 25. A-aksjene gir en fortrinnsrett på utbytte og annen utdeling som blir utdelt over MNOK 25 og frem til aksjonærene har mottatt et beløp tilsvarende MNOK 5. Deretter skal alt utbytte og annen utdeling fra selskapet fordeles likt mellom aksjene uten hensyn til aksjeklasse.

### Eierstruktur

De største aksjonærene pr. 31.12 var:

Aksjonærer	A- aksjer	B-aksjer	C-aksjer	Sum Aksjer
Veum Park Invest AS	30 000		4 881	34 881
Farvatn Capital AS		24 000	3 905	27 905
Betonmast Eiendom AS		6 000	976	6 976
<b>Sum</b>	<b>30 000</b>	<b>30 000</b>	<b>9 762</b>	<b>69 762</b>



## Document history

COMPLETED BY ALL:  
01.03.2024 11:00

SENT BY OWNER:  
Kristine Rønning Johansen - 01.03.2024 08:15

DOCUMENT ID:  
Hyxa3gZJpa

ENVELOPE ID:  
rydhgb16p-Hyxa3gZJpa

DOCUMENT NAME:  
70 Veum Hageby AS Årsregnskap 2023.pdf  
9 pages

ALL ATTACHMENTS APPROVED:  
70 Veum Hageby AS Årsregnskap 2023.pdf-pAdES-HJ80lb1aa.pdf  
70 Veum Hageby AS Årsregnskap 2023.pdf-pAdES-B1ppg-kTT.pdf  
70 Veum Hageby AS Årsregnskap 2023.pdf-pAdES-HkKNMWk6a.pdf

### Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
Øystein Østermann oystein.ostermann@betonmast.no	Signed Authenticated	01.03.2024 08:44 01.03.2024 08:41	eID Low	Norwegian BankID (DOB: 64/10/13) IP: 213.236.219.146
Hans Jørgen Lundby hans.jorgen.lundby@betonmast.no	Signed Authenticated	01.03.2024 09:43 01.03.2024 09:42	eID Low	Norwegian BankID (DOB: 76/02/17) IP: 77.106.168.118
Tore Hopen th@farvatn.com	Signed Authenticated	01.03.2024 11:00 01.03.2024 10:59	eID Low	Norwegian BankID (DOB: 71/11/15) IP: 51.174.216.180

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

### Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR compliant



eIDAS standard



PDF sealed



Til generalforsamlingen i Veum Hageby AS

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Veum Hageby AS som består av balanse per 31. desember 2023, 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 årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

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.

### Styrets og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik internkontroll 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 ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet. For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til: <https://revisorforeningen.no/revisionsberetninger>

Oslo, 1. mars 2024

**PricewaterhouseCoopers AS**

Thomas Whyte Gaardsø  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo  
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, [www.pwc.no](http://www.pwc.no)  
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

**Signers:**

<b>Name</b>	<b>Method</b>	<b>Date</b>
Gaardsø, Thomas Whyte	BANKID	2024-03-13 22:55

**This document package contains:**

- Closing page (this page)
- The original document(s)
- The electronic signatures. These are not visible in the document, but are electronically integrated.



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.