



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 918 842 578  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: VULU EIENDOM AS  
Forretningsadresse: Terminalen 7  
7080 HEIMDAL

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

### 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: Tor Forbord  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 09.03.2023

### Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

*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, 14.06.2024



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad	1	113 683	14 023
<b>Sum kostnader</b>		<b>113 683</b>	<b>14 023</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-113 683</b>	<b>-14 023</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		944 262	381 998
Annen renteinntekt			-146
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>944 262</b>	<b>381 852</b>
Annen rentekostnad		2 917 586	1 797 723
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>2 917 586</b>	<b>1 797 723</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 973 324</b>	<b>-1 415 872</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-2 087 007</b>	<b>-1 429 895</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-2 087 007</b>	<b>-1 429 894</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-2 087 007</b>	<b>-1 429 895</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap		-2 087 007	-1 429 895
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-2 087 007</b>	<b>-1 429 895</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	2, 3	47 318 347	47 318 347
Lån til foretak i samme konsern		41 973 613	41 017 351
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>89 291 960</b>	<b>88 335 698</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>89 291 960</b>	<b>88 335 698</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	4	1 146 059	103 539
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>1 146 059</b>	<b>103 539</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 146 059</b>	<b>103 539</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>90 438 019</b>	<b>88 439 237</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital (1 000 aksjer à kr 30,00)	5, 6	30 000	30 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>30 000</b>	<b>30 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap	6	4 117 639	2 030 632
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-4 117 639</b>	<b>-2 030 632</b>
<b>Sum egenkapital</b>	6	<b>-4 087 639</b>	<b>-2 000 632</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	3	47 400 000	47 400 000
Ansvarlig lånekapital		4 942 135	1 925 278
Øvrig langsiktig gjeld		41 951 653	41 007 391
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>94 293 788</b>	<b>90 332 669</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>94 293 788</b>	<b>90 332 669</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		10 709	
Betalbar skatt			
Annen kortsiktig gjeld		221 160	107 200
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>231 869</b>	<b>107 200</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>94 525 657</b>	<b>90 439 869</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>90 438 019</b>	<b>88 439 237</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 491793

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 918 842 578  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: VULU EIENDOM AS  
Forretningsadresse: Terminalen 7  
7080 HEIMDAL

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

#### 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: Tor Forbord  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 09.03.2023

#### 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 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

*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, 21.06.2023

---

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: 918 842 578  
VULU EIENDOM AS

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad	1	113 683	14 023
<b>Sum kostnader</b>		<b>113 683</b>	<b>14 023</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-113 683</b>	<b>-14 023</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		944 262	381 998
Annen renteinntekt			-146
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>944 262</b>	<b>381 852</b>
Annen rentekostnad		2 917 586	1 797 723
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>2 917 586</b>	<b>1 797 723</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 973 324</b>	<b>-1 415 872</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-2 087 007</b>	<b>-1 429 895</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-2 087 007</b>	<b>-1 429 894</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-2 087 007</b>	<b>-1 429 895</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap		-2 087 007	-1 429 895
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-2 087 007</b>	<b>-1 429 895</b>



Organisasjonsnr: 918 842 578  
VULU EIENDOM AS

## BALANSE

Beløp i: NOK Note 2022 2021

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

##### Finansielle anleggsmidler

Investering i datterselskap 2, 3		47 318 347	47 318 347
Lån til foretak i samme konsern		41 973 613	41 017 351
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>89 291 960</b>	<b>88 335 698</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>89 291 960</b>	<b>88 335 698</b>

#### Omløpsmidler Varer

##### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende	4	1 146 059	103 539
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>1 146 059</b>	<b>103 539</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 146 059</b>	<b>103 539</b>

**SUM EIENDELER 90 438 019 88 439 237**

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

##### Innskutt egenkapital

Aksjekapital (1 000 aksjer à kr 30,00)	5, 6	30 000	30 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>30 000</b>	<b>30 000</b>

##### Opptjent egenkapital

Udekket tap	6	4 117 639	2 030 632
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-4 117 639</b>	<b>-2 030 632</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>6</b>	<b>-4 087 639</b>	<b>-2 000 632</b>

#### Gjeld

##### Langsiktig gjeld

##### Annen langsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner	3	47 400 000	47 400 000
Ansvarlig lånekapital		4 942 135	1 925 278



Øvrig langsiktig gjeld	41 951 653	41 007 391
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>94 293 788</b>	<b>90 332 669</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>94 293 788</b>	<b>90 332 669</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Leverandørgjeld	10 709	
Betalbar skatt		
Annen kortsiktig gjeld	221 160	107 200
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>231 869</b>	<b>107 200</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>94 525 657</b>	<b>90 439 869</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>90 438 019</b>	<b>88 439 237</b>



Organisasjonsnr: 918 842 578  
VULU EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

## Note

### Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak. Klassifisering og vurdering av balanseposter Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som knytter seg til varekretsløpet. For andre poster enn kundefordringer omfattes poster som forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen. Anleggsmidler er eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Finansielle eiendeler vurderes til anskaffelseskost og nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld med unntak av andre avsetninger balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Fordringer Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap. Skatt Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22% på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og skattevirkningen er beregnet på nettogrunnlaget. Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2021 til 2022.

## Note

1

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
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.

**Note**

**Noteopplysninger ut over minimumskravene for små foretak**

Se eventuelle andre vedlegg.



## Noter 2022

### VULU EIENDOM AS

#### Regnskapsprinsipper

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

#### Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

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

Finansielle eiendeler vurderes til anskaffelseskost og nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld med unntak av andre avsetninger balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

#### Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

#### Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22% på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og skattevirkningen er beregnet på nettogrunnlaget.

Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2021 til 2022.

#### Note 1 - Antall årsverk

Selskapet har ikke hatt noen årsverk sysselsatt i regnskapsåret.

#### Note 2 - Investering i datterselskap

Foretaksnavn	Foretakssted	Eierandel/ stemmeandel	Selskapets egenkapital "31. desember 2022"	Selskapets resultat for 2022
SHN Tomt 5 AS	Malvik	100 %	- 68 386	-101 953
SHN Tomt 6 AS	Malvik	100 %	- 68 519	-104 997
SHN Tomt 11 AS	Malvik	100 %	628 129	-901 473

#### Note 3 - Pantstillelser og garantier

Spesifikasjon	2022	2021
Gjeld til kredittinstitusjoner	47 400 000	47 400 000
Øvrig langsiktig gjeld (inkl. finansiell leasing)	0	0
<b>Sum</b>	<b>47 400 000</b>	<b>47 400 000</b>
Balanseført verdi av eiendeler pantsatt for egen gjeld	47 318 347	47 318 347
<b>Sum</b>	<b>47 318 347</b>	<b>47 318 347</b>

Av langsiktig gjeld på kr 47 400 000 forfaller kr 0 om mer enn 5 år.



## Note 4 - Bankinnskudd

Posten inneholder kun frie midler.

## Note 5 - Aksjekapital og aksjonærer

Aksjeklasse	Antall aksjer	Pålydende	Bokført verdi
Ordinære aksjer	1 000	30,00	30 000,00
<b>Sum</b>	<b>1 000</b>		<b>30 000,00</b>

Aksjeeier	Antall aksjer	Eierandel	Aksjeklasse
ECO HOLDING AS	250	25,00%	Ordinære aksjer
LORD EIENDOM AS	250	25,00%	Ordinære aksjer
NHP EIENDOM AS	250	25,00%	Ordinære aksjer
OLL INVEST AS	250	25,00%	Ordinære aksjer
<b>Totalt antall aksjer</b>	<b>1 000</b>	<b>100,00%</b>	

## Note 6 - Egenkapital

	Aksjekapital	Udekket tap	Sum
Egenkapital 01.01.2022	30 000	(2 030 632)	(2 000 632)
Årets resultat		(2 087 007)	(2 087 077)
<b>Egenkapital 31.12.2022</b>	<b>30 000</b>	<b>(4 117 639)</b>	<b>(4 087 639)</b>

Styret er inneforstått med egenkapitalsituasjonen pr. balansedag. Det er foretatt en verdivurdering av gjenværende tomter for salg i datterselskap og som overstiger aksjeverdi og utlån. Det vurderes på bakgrunn av dette ikke å foreligge usikkerhet knyttet til fortsatt drift til tross for bokført tapt egenkapital.

## Note 7 - Skatt

	2022	2021
Ordinært resultat før skattekostnad	(2 087 007)	(1 429 895)
<b>Årets skattegrunnlag</b>	<b>(2 087 007)</b>	<b>(1 429 895)</b>

<b>Skattekostnad i resultatregnskapet</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
---	----------	----------

<b>Betalbar skatt i balansen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
----------------------------------	----------	----------

## Note 8 - Midl. forskjeller - Utsatt skatt/skattefordel

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

Midlertidige forskjeller knyttet til:	01.01.2022	31.12.2022	Endring
Skattemessig fremførbart underskudd	(2 030 632)	(4 117 639)	2 087 007
Netto forskjeller	(2 030 632)	(4 117 639)	2 087 007
Skattereduserende forskjeller som ikke kan utlignes	2 030 632	4 117 639	(2 087 007)
Sum midlertidige forskjeller	0	0	0
<b>Utsatt skattefordel 31.12.22. basert på 22%</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Ut fra forsiktighetshensyn balanseføres ikke utsatt skattefordel på kr 905 880



Til generalforsamlingen i Vulu Eiendom AS

RSM Norge AS

Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal  
Org.nr: 982 316 588 MVA

T +47 72 59 75 00  
www.rsmnorge.no

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Vulu Eiendom AS som viser et underskudd på NOK 2 087 007. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2022, 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 ansvar for årsregnskapet

Styret (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 internt kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med 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/revisjonsberetninger>

Trondheim, 19. april 2023  
RSM Norge AS

  
Ralph Henriksen  
Statsautorisert revisor

THE POWER OF BEING UNDERSTOOD  
AUDIT | TAX | CONSULTING

RSM Norge AS is a member of the RSM network and trades as RSM. RSM is the trading name used by the members of the RSM network. Each member of the RSM network is an independent accounting and consulting firm which practices in its own right. The RSM network is not itself a separate legal entity in any jurisdiction.

RSM Norge AS er medlem av/its a member of Den norske Revisorforening.