



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 990 529 396  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: FRI SIKT VOLSDALSBERGA AS  
Forretningsadresse: Vikemyra 1  
6065 ULSTEINVIK

### 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: Torill Haddal  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.02.2022

### 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, 06.07.2023



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt		198 536 895	158 983 000
<b>Sum inntekter</b>		<b>198 536 895</b>	<b>158 983 000</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad		169 322 857	139 773 000
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	69 686	
Annen driftskostnad	2	535 612	213 240
<b>Sum kostnader</b>		<b>169 928 154</b>	<b>139 986 240</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>28 608 740</b>	<b>18 996 760</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		1 991	3 702
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
Annen rentekostnad		516	11 482
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 475</b>	<b>-7 780</b>
<b>Netto finans</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>28 610 215</b>	<b>18 988 980</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	4	6 300 947	4 177 575
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Årsresultat</b>	7	<b>22 309 268</b>	<b>14 811 405</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>22 309 268</b>	<b>14 811 405</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		22 309 268	14 811 405
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>	7	<b>22 309 268</b>	<b>14 811 405</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	3	278 745	
Sum varige driftsmidler		278 745	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
<b>Sum anleggsmidler</b>			
		278 745	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Varer	5,8	272 274 772	476 692 253
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		343 818	
Andre fordringer		1 187 301	304 491
Sum fordringer		1 531 119	304 491
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 373 058	3 560 476
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 373 058	3 560 476
<b>Sum omløpsmidler</b>			
		276 178 949	480 557 219
<b>SUM EIENDELER</b>			
		276 457 694	480 557 219



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital	6	63 800 000	63 800 000
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		54 231 932	31 922 664
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>54 231 932</b>	<b>31 922 664</b>
<b>Sum egenkapital</b>	7	<b>118 031 932</b>	<b>95 722 664</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	4	3 300 614	7 914 728
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>3 300 614</b>	<b>7 914 728</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	130 484 834	368 583 791
Leverandørgjeld		9 300 276	8 336 036
Betalbar skatt	4	10 915 061	
Annen kortsiktig gjeld		4 424 977	
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>155 125 148</b>	<b>376 919 827</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>158 425 762</b>	<b>384 834 555</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>276 457 694</b>	<b>480 557 219</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 712074

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 990 529 396  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: FRI SIKT VOLSDALSBERGA AS  
Forretningsadresse: Vikemyra 1  
6065 ULSTEINVIK

#### 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: Torill Haddal  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.02.2022

#### 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, 26.07.2022



Organisasjonsnr: 990 529 396  
FRI SIKT VOLSDALSBERGA AS

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt		198 536 895	158 983 000
<b>Sum inntekter</b>		<b>198 536 895</b>	<b>158 983 000</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad		169 322 857	139 773 000
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	69 686	
Annen driftskostnad	2	535 612	213 240
<b>Sum kostnader</b>		<b>169 928 154</b>	<b>139 986 240</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>28 608 740</b>	<b>18 996 760</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		1 991	3 702
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
Annen rentekostnad		516	11 482
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 475</b>	<b>-7 780</b>
<b>Netto finans</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
<b>Skattekostnad på ordinært resultat</b>	4	<b>6 300 947</b>	<b>4 177 575</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Årsresultat</b>	7	<b>22 309 268</b>	<b>14 811 405</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>22 309 268</b>	<b>14 811 405</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		22 309 268	14 811 405
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>	7	<b>22 309 268</b>	<b>14 811 405</b>



Organisasjonsnr: 990 529 396  
FRI SIKT VOLSDALSBERGA AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende			
	3	278 745	
Sum varige driftsmidler		278 745	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler			
		0	0
Sum anleggsmidler		278 745	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Varer	5,8	272 274 772	476 692 253
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			
		343 818	
Andre fordringer		1 187 301	304 491
Sum fordringer		1 531 119	304 491
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
		2 373 058	3 560 476
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 373 058	3 560 476
Sum omløpsmidler		276 178 949	480 557 219
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>276 457 694</b>	<b>480 557 219</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital	6	63 800 000	63 800 000
Annen innskutt egenkapital		0	0



<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		54 231 932	31 922 664
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>54 231 932</b>	<b>31 922 664</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>7</b>	<b>118 031 932</b>	<b>95 722 664</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	4	3 300 614	7 914 728
<b>Sum avsetninger for forpliktelseser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
Annen langsiktig gjeld			
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>3 300 614</b>	<b>7 914 728</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	130 484 834	368 583 791
Leverandørgjeld		9 300 276	8 336 036
Betalbar skatt	4	10 915 061	
Annen kortsiktig gjeld		4 424 977	
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>155 125 148</b>	<b>376 919 827</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>158 425 762</b>	<b>384 834 555</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>276 457 694</b>	<b>480 557 219</b>



Organisasjonsnr: 990 529 396  
FRI SIKT VOLSDALSBERGA AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

## Note

1

### Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk. Salgsinntekter For bolig-og eiendomsprosjekter for salg regnskapsføres inntekten basert på den relative andel av prosjektet som er solgt multiplisert med ferdiggraden. Kontantstrømoppstilling Kontantstrømoppstillingen er utarbeidet etter den indirekte metoden. Kontanter omfatter kontanter, bankinnskudd og andre likvide plasseringer som umiddelbart og uten kursrisiko kan konverteres til kontanter. Klassifisering av balanseposter Anleggsmidler er eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan og anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter balansedagen. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld. Prosjekter i arbeid Prosjekter i arbeid knyttet til fastpriskontrakter med lang tilvirkningstid vurderes etter løpende avregningsmetode. For bolig-og eiendomsprosjekter anvendes ferdiggrad multiplisert med salgsgrad til å fastsette inntekts- og kostnadsføring, i henhold til løpende avregningsmetode for langsiktige kontrakter. Fullførelsesgraden beregnes som påløpte kostnader i prosent av forventet totalkostnad. Totalkostnaden revurderes løpende. I prosjekter som forventes å gå med tap foretas avsetninger til å dekke det antatte tap. Fordringer Kundefordringer og andre fordringer oppføres i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. 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 ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reverseres i samme periode er utlignet og skattevikningene er berenet av nettogrunnlaget. Endring av regnskapsprinsipp Det har ikke vært endringer i regnskapsprinsipp i 2021 sammelignet med 2020.

## Note

1

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

## Note

Antall årsverk i regnskapsåret



0.00

Note  
6

**Spesifisering av resultatregnskapet**

**Lønnskostnader**

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  
6

**Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer**



Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Til generalforsamlingen i Fri Sikt Volsdalsberga AS

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Fri Sikt Volsdalsberga AS som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap og kontantstrømpoppstilling 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 2021, og av dets resultater og kontantstrømmer 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 de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige for informasjonen i årsberetningen. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke informasjonen i årsberetningen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese årsberetningen. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom årsberetningen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i årsberetningen ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom årsberetningen fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Basert på kunnskapen vi har opparbeidet oss i revisjonen, mener vi 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

PricewaterhouseCoopers AS, Vikemyra 1, Postboks 428, NO-6067 Ulsteinvik  
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



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 som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:  
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Ulsteinvik, 6. april 2022  
**PricewaterhouseCoopers AS**

**Nils Robert Stokke**  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)



## Årsberetning

### Fri Sikt Volsdalsberga AS

Org.nr. 990 529 396

#### Virksomhetens art og hvor den drives

Fri Sikt Volsdalsberga AS er et boligutviklingselskap med hovedkontor i Ulsteinvik. Selskapet har i arbeid et stort boligkompleks ved vannkanten ved Volsdalsberga i Ålesund kommune, tegnet av det anerkjente arkitektfirmaet Niels Torp Arkitekter. Boligkomplekset er delt i 3 byggetrinn med totalt 159 leiligheter, der byggetrinn 1 er ferdigstilt 2021 og alle 65 leilighetene er solgt. Byggetrinn 2 med 47 leiligheter ferdigstilles fjerde kvartal 2022 og byggetrinn 3 med 47 leiligheter ferdigstilles fjerde kvartal 2023.

#### Rettvisende oversikt over utvikling og resultat

Ved utgangen av året hadde selskapet 94 boliger i produksjon tilhørende byggetrinn 2 og 3. 2021 ble et godt salgsår. 46 leiligheter ble solgt til en verdi av MNOK 228. Fri Sikt Volsdalsberga har siden oppstart solgt for MNOK 729. Resultatet før skatt for 2021 ble på MNOK 28,6 (i fjor MNOK 19).

#### Finansiell risiko

Selskapets finansielle risiko er i hovedsak knyttet til effekten av renteendringer og likviditetsrisikoen som oppstår i forbindelse med finansiering av nye byggetrinn. Fri Sikt Volsdalsberga har sikret finansiering av alle 3 byggetrinn.

*Markedsrisiko.* Risikoen knyttet til salget i boligprosjektet er akseptabelt. Gjenværende byggetrinn har løftet sine forbehold og salgsgraden for totalprosjektet (alle byggetrinnene) utgjør 87%.

*Kredittrisiko.* Risikoen for at motparter ikke har økonomisk evne til å oppfylle sine forpliktelser anses lav, da kunder må ha finansieringsbevis ved inngåelse av kontrakt.

*Valutarisiko.* Selskapets virksomhet er i Norge. Det er inngått en totalentreprisekontrakt for byggetrinnene. Valutarisikoen er lav.

*Likviditets- og renterisiko.* Selskapet er direkte eksponert mot endringer i rentenivået da boligprosjekter er finansiert gjennom byggelån med flytende rente. Risikoen vurderes løpende.

#### Forsknings- og utviklingsaktiviteter

Forsknings- og utviklingsaktiviteter skjer primært som ledd i ordinær drift. Aktiviteter som kan medføre miljøgevinster, energieffektivisering og generelt sett bedre utnyttelse av teknologi og ressurser prioriteres. Utviklingsaktivitet kostnadsføres løpende.

#### Fortsatt drift

Årsregnskapet for 2021 er satt opp under forutsetning av fortsatt drift. Det bekreftes herved at forutsetningen for fortsatt drift er til stede. Oppfatningen er at årsregnskapet for 2021 gir et rettvisende bilde av Fri Sikt Volsdalsberga AS sin virksomhet, resultat og stilling.

#### Helse, miljø og sikkerhet, likestilling og tiltak for å hindre diskriminering mv.

Selskapet har ingen egne ansatte.

Det legges vekt på å redusere faren for miljøforurensninger fra virksomheten. Det er ikke konstatert tilfeller av utslipp til det ytre miljø i løpet av året. Fokus på bærekraft og miljømessige hensyn er viktig for selskapet.

Selskapet har som generell policy at det ikke skal forekomme forskjellsbehandling mellom kjønn eller noen annen form for diskriminering. Styret består av en kvinne og tre menn. Selskapet har ikke tegnet ansvarsforsikring for sine styremedlemmer.



**Redegjørelse for årsregnskapet og resultatdisponering**

Selskapet hadde pr. 31. desember 2021 en egenkapital på MNOK 118. Styret har vurdert at selskapet har en forsvarlig egenkapital og likviditet ved utgangen av 2021.

Styret foreslår følgende disponering av årsresultatet på MNOK 22,3:  
Overført til annen egenkapital MNOK 22,3.

Ulsteinvik, 6. april 2022.

Ingerid Ulstein  
Styrets leder

Kjetil Nordang  
Styremedlem

Nils Peter Skeide  
Styremedlem

Henning Wattré Harevold  
Styremedlem

Christian Young  
Daglig leder



**Kontantstømpoppstilling 2021**

**Fri Sikt Volsdalsberga AS**

	Note	2021	2020
<i>Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter</i>			
Resultat før skattekostnad		28 610 215	18 988 980
Periodens betalte skatt	4	0	0
Ordinære avskrivninger	3	69 685	0
Endring i varelager	5	204 417 481	-215 838 723
Endring i fordringer		0	0
Endring i leveranørgjeld		964 240	-6 346 079
Endring i andre tidsavgrensningsposter		3 198 348	-3 004 491
<b>Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>		<b>237 259 969</b>	<b>-206 200 313</b>
<i>Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter</i>			
Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	3	-348 430	0
<b>Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</b>		<b>-348 430</b>	<b>0</b>
<i>Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter</i>			
Innbetalinger ved opptak av kortsiktig gjeld, byggelån	8	141 285 494	206 694 337
Utbetalinger ved nedbetaling av kortsiktig gjeld	8	-379 384 451	0
<b>Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</b>		<b>-238 098 957</b>	<b>206 694 337</b>
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter		-1 187 418	494 024
Beholdning av kontanter ved periodens begynnelse		3 560 476	3 066 452
<b>Beholdning av kontanter ved periodens slutt</b>		<b>2 373 058</b>	<b>3 560 476</b>



## Noter til årsregnskapet 2021

### Fri Sikt Volsdalsberga AS

#### Note 1 Regnskapsprinsipper

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

##### Bruk av estimater

Utarbeidelse av regnskap i samsvar med regnskapsloven krever bruk av estimater. Videre krever anvendelse av selskapets regnskapsprinsipper at ledelsen må utøve skjønn.

##### Salgsinntekter

For bolig-og eiendomsprosjekter for salg regnskapsføres inntekten basert på den relative andel av prosjektet som er solgt multiplisert med ferdiggraden.

##### Kontantstrømoppstilling

Kontantstrømoppstillingen er utarbeidet etter den indirekte metoden. Kontanter omfatter kontanter, bankinnskudd og andre likvide plasseringer som umiddelbart og uten kursrisiko kan konverteres til kontanter.

##### Klassifisering av balanseposter

Anleggsmidler er eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan og anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående.

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter balansedagen. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld.

##### Prosjekter i arbeid

Prosjekter i arbeid knyttet til fastpriskontrakter med lang tilvirkningstid vurderes etter løpende avregningsmetode. For bolig-og eiendomsprosjekter anvendes ferdiggrad multiplisert med salgsgrad til å fastsette innteks- og kostnadsføring, i henhold til løpende avregningsmetode for langsiktige kontrakter. Fullførelsesgraden beregnes som påløpte kostnader i prosent av forventet totalkostnad. Totalkostnaden revurderes løpende. I prosjekter som forventes å gå med tap foretas avsetninger til å dekke det antatte tap. Prosjekter i arbeid er klassifisert som omløpsmidler.

##### Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer oppføres i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

##### 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 ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reverseres i samme periode er utlignet og skattevikningene er berent av nettogrunlaget.

##### Endring av regnskapsprinsipp

Det har ikke vært endringer i regnskapsprinsipp i 2021 sammelignet med 2020.

**Noter til årsregnskapet 2021****Fri Sikt Volsdalsberga AS****Note 2 Ytelser/godtgjørelser til daglig leder, styret og revisor**

	2021	2020
<b>Revisjon:</b>		
Revisjonshonorar	47 379	59 630
Andre attestasjonstjenester	-	-
<b>Sum revisjonshonorar inkl. mva</b>	<b>47 379</b>	<b>59 630</b>

Selskapet har ikke ansatte, og det er ikke utbetalt godtgjørelse til daglig leder eller styremedlemmer. Daglig leder fakturerer medgåtte timer fra selskapet Siv.ing. Patrick Young AS.

**Note 3 Varige driftsmidler**

	<u>Inventar</u>
Kostpris 01.01	-
Tilgang	348 430
<b>Kostpris 31.12</b>	<b>348 430</b>
Avskrivning pr 01.01	-
Årets avskrivning	69 685
<b>Akk. avskrivning pr 31.12</b>	<b>69 685</b>
<b>Bokført pr 31.12</b>	<b>278 746</b>
Økonomisk levetid	5 år

**Note 4 Skatt**

	2021	2020
Resultat før skattekostnad	28 610 215	18 988 980
Permanente forskjeller	30 452	-
Endring midlertidige forskjeller	41 689 066	-27 403 917
<b>Årets skattegrunnlag</b>	<b>70 329 733</b>	<b>-8 414 937</b>
Anvendelse av underskudd til fremføring	-20 715 817	-
<b>Årets skattegrunnlag etter underskudd til fremføring</b>	<b>49 613 916</b>	<b>-8 414 937</b>

**Skattekostnaden består av følgende poster:**

Betalbar skatt	10 915 061	-
Endring utsatt skattefordel	-4 614 114	4 177 575
<b>Skattekostnad</b>	<b>6 300 947</b>	<b>4 177 575</b>

**Oversikt over midlertidige forskjeller:**

Midlertidig forskjell tilvirkningskontrakt	16 802 779	56 691 845
Avsetning for garantier	-1 800 000	-
Akk underskudd til fremføring	-	-20 715 817
<b>Sum midlertidige forskjeller</b>	<b>15 002 779</b>	<b>35 976 028</b>

<b>Utsatt skatt</b>	<b>22%</b>	<b>3 300 611</b>	<b>7 914 728</b>
---------------------	------------	------------------	------------------



**Noter til årsregnskapet 2021**

**Fri Sikt Volsdalsberga AS**

**Note 5 Prosjekter i arbeid**

**Boligutviklingsprosjekt:**

Selskapet har prosjekter i arbeid på Volsdalseberga i Ålesund.  
Prosjekter i arbeid regnskapsføres etter løpende avregningsmetode basert på fullførings- og salgsgraden.  
Selskapet har ferdigstilt og levert første av tre byggetrinn i 2021.

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Prosjekter i arbeid	272 274 772	476 692 253
Avsetning for garantiarbeid på ferdigstilt prosjekt	1 800 000	-

**Note 6 Antall aksjer, aksjeeiere m.v**

Aksjekapital	Antall	Pålydende	Bokført
Aksjer	63 800	1 000	63 800 000

Selskapets aksjer har lik stemme- og utbytterett.

Aksjonær	Aksjer	Eierandel
Ulsmo Eiendom AS	38 280	60%
Peab Eiendomsutvikling Nord AS	25 520	40%
<b>Totalt antall aksjer</b>	<u>63 800</u>	<u>100%</u>

Selskapet inngår i Ulsmo AS konsern, med Ulsmo AS org.nr. 939 320 245 (Vikemyra 1, 6065 Ulsteinvik), som morselskap og ansvarlig for konsernregnskapet.

**Note 7 Egenkapital**

	<u>Aksjekapital</u>	<u>Annen egenkapital</u>	<u>Sum</u>
Egenkapital pr 1.1	63 800 000	31 922 664	95 722 664
Årets resultat		22 309 268	22 309 268
Egenkapital pr 31.12	63 800 000	54 231 932	118 031 932

**Note 8 Byggelån og sikkerhetsstillelse**

**Pantsikret gjeld:**

Byggelån	130 484 834	368 583 791
<b>Bokført verdi av eiendeler stillet som sikkerhet for gjeld:</b>		
Prosjekter i arbeid	272 274 772	476 692 253



**Noter til årsregnskapet 2021**

**Fri Sikt Volsdalsberga AS**

**Note 9 Transaksjoner med nærstående parter**

Kjøp og salg av tjenester mellom Fri Sikt Volsdalsberga AS og nærstående parter gjøres etter forretningsmessige avtalevilkår.

Selskapet kjøper administrasjons- og regnskapsmessige tjenester med Ulsmo AS og har entreprisedavtale for oppføring av prosjektet med PEAB K. Nordang AS.

**Note 10 COVID-19 pandemien**

Selskapet har iverksatt tiltak i forbindelse med COVID-19-pandemien for å beskytte kunder, leverandører og andre, og følger anbefalinger fra regjeringen og folkehelseinstituttet.

Selskapets resultater og finansielle stilling er i mindre grad påvirket av pandemien. Usikkerheten knyttet til COVID-19 er fortsatt til stede, men ut fra erfaringene fra 2021 anser selskapet at påvirkningen på drift og økonomi fremover er begrenset dersom pandemien ikke forverrer seg.