



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: 11.05.2023

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, 17.07.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		184 431 579	198 536 895
Sum inntekter		184 431 579	198 536 895
Kostnader			
Varekostnad		168 906 349	169 322 857
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	69 686	69 686
Annen driftskostnad	2	771 597	535 612
Sum kostnader		169 747 632	169 928 154
Driftsresultat		14 683 947	28 608 740
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		67 141	1 991
Sum finansinntekter		0	0
Annen rentekostnad		25 634	516
Sum finanskostnader		41 507	1 475
Netto finans		0	0
Ordinært resultat før skattekostnad		14 725 454	28 610 215
Skattekostnad på ordinært resultat	7	3 245 219	6 300 947
Ordinært resultat etter skattekostnad		0	0
Årsresultat	6	11 480 235	22 309 268
Totalresultat		11 480 235	22 309 268
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		11 480 235	22 309 268
Sum overføringer og disponeringer	6	11 480 235	22 309 268



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	3	209 059	278 745
Sum varige driftsmidler		209 059	278 745
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		209 059	278 745
Omløpsmidler			
Varer			
Varer	4, 8	231 001 107	272 274 772
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		26 521	343 818
Andre fordringer		7 584 376	1 187 301
Sum fordringer		7 610 897	1 531 119
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		4 006 834	2 373 058
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 006 834	2 373 058
Sum omløpsmidler		242 618 838	276 178 949
SUM EIENDELER		242 827 897	276 457 694



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	5	63 800 000	63 800 000
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		65 712 167	54 231 932
Sum opptjent egenkapital		65 712 167	54 231 932
Sum egenkapital	6	129 512 167	118 031 932
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	7	3 672 531	3 300 614
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		3 672 531	3 300 614
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	96 487 498	130 484 834
Leverandørgjeld		5 394 953	9 300 276
Betalbar skatt	7	2 873 302	10 915 061
Annen kortsiktig gjeld		4 887 446	4 424 977
Sum kortsiktig gjeld		109 643 199	155 125 148
Sum gjeld		113 315 730	158 425 762
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		242 827 897	276 457 694



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 544986

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: 11.05.2023

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, 04.07.2023



Organisasjonsnr: 990 529 396
FRI SIKT VOLSDALSBERGA AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		184 431 579	198 536 895
Sum inntekter		184 431 579	198 536 895
Kostnader			
Varekostnad		168 906 349	169 322 857
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	69 686	69 686
Annen driftskostnad	2	771 597	535 612
Sum kostnader		169 747 632	169 928 154
Driftsresultat		14 683 947	28 608 740
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		67 141	1 991
Sum finansinntekter		0	0
Annen rentekostnad		25 634	516
Sum finanskostnader		41 507	1 475
Netto finans		0	0
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på ordinært resultat	7	3 245 219	6 300 947
Ordinært resultat etter skattekostnad		0	0
Årsresultat	6	11 480 235	22 309 268
Totalresultat		11 480 235	22 309 268
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		11 480 235	22 309 268
Sum overføringer og disponeringer	6	11 480 235	22 309 268



Organisasjonsnr: 990 529 396
FRI SIKT VOLSDALSBERGA AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende			
	3	209 059	278 745
Sum varige driftsmidler		209 059	278 745
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler			
		0	0
Sum anleggsmidler		209 059	278 745
Omløpsmidler			
Varer			
Varer	4, 8	231 001 107	272 274 772
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			
		26 521	343 818
Andre fordringer		7 584 376	1 187 301
Sum fordringer		7 610 897	1 531 119
Investeringer			
Sum investeringer			
		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
		4 006 834	2 373 058
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 006 834	2 373 058
Sum omløpsmidler		242 618 838	276 178 949
SUM EIENDELER		242 827 897	276 457 694
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	5	63 800 000	63 800 000
Annen innskutt egenkapital		0	0



Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		65 712 167	54 231 932
Sum opptjent egenkapital		65 712 167	54 231 932
Sum egenkapital	6	129 512 167	118 031 932
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	7	3 672 531	3 300 614
Sum avsetninger for forpliktelseser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		3 672 531	3 300 614
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	96 487 498	130 484 834
Leverandørgjeld		5 394 953	9 300 276
Betalbar skatt	7	2 873 302	10 915 061
Annen kortsiktig gjeld		4 887 446	4 424 977
Sum kortsiktig gjeld		109 643 199	155 125 148
Sum gjeld		113 315 730	158 425 762
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		242 827 897	276 457 694



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 fastpris kontrakter 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 total kostnad. Total kostnaden revideres 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 netto grunnlaget.

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



Årsregnskap 2022

Fri Sikt Volsdalsberga AS

Org.nr. 990529396

Innhold

Resultatregnskap
Balanse
Kontantstrømoppstilling
Noter
Årsberetning
Revisjonsberetning



Resultat
Fri Sikt Volsdalsberga AS

	Note	2022	2021
Salsinntekter		184 431 579	198 536 895
Sum driftsinntekter		184 431 579	198 536 895
Varekostnad		168 906 349	169 322 857
Avskrivning varige driftsmidler	3	69 686	69 686
Annen driftskostnad	2	771 597	535 612
Sum driftskostnader		169 747 632	169 928 154
Driftsresultat		14 683 947	28 608 740
Annen renteinntekt		67 141	1 991
Annen rentekostnad		25 634	516
Netto finansposter		41 507	1 475
Resultat før skatt		14 725 454	28 610 215
Skattekostnad	7	3 245 219	6 300 947
Årsresultat	6	11 480 235	22 309 268
Disponering av årsresultat			
Overført annen egenkapital		11 480 235	22 309 268
Sum disponert	6	11 480 235	22 309 268

Fri Sikt Volsdalsberga AS Org.nr. 990529396



Balanse
Fri Sikt Volsdalsberga AS

	Note	2022	2021
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Andre driftsmidler	3	209 059	278 745
Sum varige driftsmidler		209 059	278 745
Sum anleggsmidler		209 059	278 745
Omløpsmidler			
Prosjekter i arbeid	4, 8	231 001 107	272 274 772
Fordringer			
Kundefordringer		26 521	343 818
Andre kortsiktige fordringer		7 584 376	1 187 301
Sum fordringer		7 610 897	1 531 119
Bankinnskudd, kontanter o.l.			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		4 006 834	2 373 058
Sum omløpsmidler		242 618 838	276 178 949
Sum eiendeler		242 827 897	276 457 694

Fri Sikt Volsdalsberga AS Org.nr. 990529396



Balanse
Fri Sikt Volsdalsberga AS

	Note	2022	2021
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Selskapskapital	5	63 800 000	63 800 000
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Annen egenkapital		65 712 167	54 231 932
Sum egenkapital	6	129 512 167	118 031 932
Gjeld			
<i>Langsiktig gjeld</i>			
<i>Avsetning for forpliktelser</i>			
Utsatt skatt	7	3 672 531	3 300 614
Sum langsiktig gjeld		3 672 531	3 300 614
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	96 487 498	130 484 834
Leverandørgjeld		5 394 953	9 300 276
Betalbar skatt	7	2 873 302	10 915 061
Annen kortsiktig gjeld		4 887 447	4 424 977
Sum kortsiktig gjeld		109 643 199	155 125 148
Sum gjeld		113 315 730	158 425 762
Sum egenkapital og gjeld		242 827 897	276 457 694

Ulsteinvik, 25.04.2023
Styret for Fri Sikt Volsdalsberga AS

Ingerid Ulstein
Styrets leder

Kjetil Nordang
Styremedlem

Nils Peter Skeide
Styremedlem

Christian Young
Daglig leder

Henning Wettre Hanevold
Styremedlem

Fri Sikt Volsdalsberga AS Org.nr. 990529396

**Kontantstømpstilling 2022****Fri Sikt Volsdalsberga AS**

	Note	2022	2021
<i>Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter</i>			
Resultat før skattekostnad		14 725 454	28 610 215
Periodens betalte skatt	4	-10 915 061	0
Ordinære avskrivninger	3	69 686	69 685
Endring i varelager	5	41 273 665	204 417 481
Endring i fordringer		0	0
Endring i leveranørgjeld		-3 905 323	964 240
Endring i andre tidsavgrensningsposter		-5 617 309	3 198 348
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		35 631 112	237 259 969
<i>Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter</i>			
Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	3	0	-348 430
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		0	-348 430
<i>Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter</i>			
Innbetalinger ved opptak av kortsiktig gjeld, byggelån	8	156 443 304	141 285 494
Utbetalinger ved nedbetaling av kortsiktig gjeld	8	-190 440 640	-379 384 451
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		-33 997 336	-238 098 957
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter		1 633 776	-1 187 418
Beholdning av kontanter ved periodens begynnelse		2 373 058	3 560 476
Beholdning av kontanter ved periodens slutt		4 006 834	2 373 058

Fri Sikt Volsdalsberga AS Org.nr. 990529396



Noter til årsregnskapet 2022

Fri Sikt Volsdalsberga AS

Note 1 Regnskapsprinsipper

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

Bruk av estimater

Ledelsen har brukt estimater og forutsetninger som har påvirket resultatregnskapet og verdsettelsen av eiendeler og gjeld, samt usikre eiendeler og forpliktelser på balansedagen under utarbeidelsen av årsregnskapet i henhold til god regnskapsskikk.

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 kortsiktige, likvide plasseringer.

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. 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 beregnet av nettogrunnlaget.

Fri Sikt Volsdalsberga AS Org.nr. 990529396



Noter til årsregnskapet 2022

Fri Sikt Volsdalsberga AS

Note 2 Ytelser/godtgjørelser til daglig leder, styret og revisor

Revisjon:	2022	2021
Revisjonshonorar	74 878	59 630
Andre attestasjonstjenester	8 625	-
Sum revisjonshonorar inkl. mva	83 503	59 630

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

	Inventar
Kostpris 01.01	-
Tilgang	348 430
Kostpris 31.12	348 430
Avskrivning pr 01.01	69 686
Årets avskrivning	69 686
Akk. avskrivning pr 31.12	139 372
Bokført pr 31.12	209 059
Økonomisk levetid	5 år

Note 4 Prosjekter i arbeid

Boligutviklingsprosjekt:

Selskapet har prosjekter i arbeid på Volsdalsberga 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 og andre trinn i 2022.

	2022	2021
Prosjekter i arbeid	231 001 107	272 274 772
Avsetning for garantiarbeid på ferdigstilt prosjekt	4 174 501	1 800 000

Note 5 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%
Totalt antall aksjer	63 800	100%

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

Fri Sikt Volsdalsberga AS Org.nr. 990529396

**Noter til årsregnskapet 2022****Fri Sikt Volsdalsberga AS****Note 6 Egenkapital**

	Aksjekapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital pr 1.1	63 800 000	54 231 932	118 031 932
Årets resultat		11 480 235	11 480 235
Egenkapital pr 31.12	63 800 000	65 712 167	129 512 167

Note 7 Skatt

	2022	2021
Resultat før skattekostnad	14 725 454	28 610 215
Permanente forskjeller	25 541	30 452
Endring midlertidige forskjeller	-1 690 532	41 689 066
Årets skattegrunnlag	13 060 463	70 329 733
Anvendelse av underskudd til fremføring	-	-20 715 817
Årets skattegrunnlag etter underskudd til fremføring	13 060 463	49 613 916

Skattekostnaden består av følgende poster:

Betalbar skatt	2 873 302	10 915 061
Endring utsatt skattefordel	371 917	-4 614 114
Skattekostnad	3 245 219	6 300 947

Oversikt over midlertidige forskjeller:

Midlertidig forskjell tilvirkningskontrakt	20 881 749	16 802 779
Avsetning for garantier	-4 174 501	-1 800 000
Driftsmidler	-13 937	-
Sum midlertidige forskjeller	16 693 311	15 002 779

Utsatt skatt	22%	3 672 531	3 300 611
--------------	-----	-----------	-----------

Note 8 Byggelån og sikkerhetsstillelse

Pantsikret gjeld:	2022	2021
Byggelån	96 487 498	130 484 834
Bokført verdi av eiendeler stillet som sikkerhet for gjeld:		
Prosjekter i arbeid	231 001 107	272 274 772

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 entreprisavtale for oppføring av prosjektet med PEAB K. Nordang AS.

Fri Sikt Volsdalsberga AS Org.nr. 990529396



Årsberetning Fri Sikt Volsdalsberga AS

Org.nr. 990 529 396

Virksomhetens art og hvor den drives

Fri Sikt Volsdalsberga AS er et boligutviklingsselskap 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. Byggetrinn 1 besto av 65 leiligheter og var ferdigstilt i første kvartal 2021, der alle leilighetene er solgt. Byggetrinn 2 med 47 leiligheter ble ferdigstilt i november 2022, der kun 3 leiligheter ikke er solgt. Byggetrinn 3 skal ferdigstilles i fjerde kvartal 2023 og består av 47 leiligheter, og kun 9 leiligheter ikke er solgt.

Rettsvisende oversikt over utvikling og resultat

Ved utgangen av året hadde selskapet 47 boliger i produksjon tilhørende byggetrinn 3, og kun 3 ferdigstilte, men ikke solgte leiligheter. Også 2022 ble et godt salgsår. 19 leiligheter ble solgt til en verdi av MNOK 101. Fri Sikt Volsdalsberga har siden oppstart solgt for MNOK 787. Resultatet før skatt for 2022 ble på MNOK 11,4 (i fjor MNOK 28,6).

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 akseptabel. Gjenværende byggetrinn har løftet sine forbehold og salgsgraden for totalprosjektet (alle byggetrinnene) utgjør 90%. *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. Siste byggetrinn overleveres i august/september og byggelånet nedbetales helt i løpet av året. Risikoen er lav.

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 2022 er satt opp under forutsetning av fortsatt drift. Det bekreftes herved at forutsetningen for fortsatt drift er til stede. Oppfatningen er at årsregnskapet for 2022 gir et rettsvisende 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



tifeller 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.

Samfunnsansvar og bærekraft

Åpenhetsloven trådte i kraft 1. juli 2022. Fri Sikt Volsdalsberga AS har startet kartlegging av virksomhetens verdikjeder. Vi skal gjennomføre risiko- og aktsomhetsvurderinger knyttet til våre verdikjeder. Fri Sikt Volsdalsberga AS vil være klare for å redegjøre for virksomhetens aktsomhetsvurderinger innen 30. juni 2023. Redegjørelsen vil bli tilgjengelig hos morselskapet Ulsmo AS.

Styreansvarforsikring

Styremedlemmene som representerer Peab har styreforsikring gjennom Peab konsernet, mens styremedlemmene som representerer Ulsmo Eiendom får slik styreforsikring i løpet av våren 2023.

Redegjørelse for årsregnskapet og resultatdisponering

Selskapet hadde pr. 31. desember 2022 en egenkapital på MNOK 129,5. Styret har vurdert at selskapet har en forsvarlig egenkapital og likviditet ved utgangen av 2022.

Styret foreslår følgende disponering av årsresultatet på MNOK 11,5:

Overført til annen egenkapital MNOK 11,5.

Ulsteinvik, 25.04.2023

Ingerid Ulstein
Styrets leder

Kjetil Nordang
Styremedlem

Nils Peter Skeide
Styremedlem

Henning Wattré Hanevold
Styremedlem

Christian Young
Daglig leder

**SIGNATURES****ALLEKIRJOITUKSET****UNDERSKRIFTER****SIGNATURER****UNDERSKRIFTER**

This documents contains 10 pages before this page
Dokumentet inneholder 10 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 10 sivua ennen tätä sivua
Dette dokument indeholder 10 sider før denne side

Detta dokument innehåller 10 sidor före denna sida

Nils Peter Skeide

38b4f1ec-9e73-447a-9ab5-717b2fef5b1b - 2023-04-25 09:14:04 UTC +03:00
BankID - c45748cb-7f15-4c50-984d-f116d5de3a0f - NO

Kjetil Nordang

15abbfce-3814-4004-bed0-3e57ba4b682b - 2023-04-25 09:16:38 UTC +03:00
BankID - 97fbcaba-a604-4496-add3-b1c9c6c97f7f - NO

Ingerid Ulstein

1530ed0d-1dbb-496e-8830-04da90e68f3a - 2023-04-25 10:35:39 UTC +03:00
BankID - 46e6a133-6cb0-4da4-ba5f-5bb2b7708b4d - NO

Henning Wettre Hanevold

5e3f0b73-e7c1-45b8-b31b-9c08fb86912b - 2023-04-25 14:24:23 UTC +03:00
BankID - dea3b59a-17d7-457c-9e1a-0c64cca30f11 - NO

Christian Young

8c0f5c05-9057-415e-bc78-c47e931fa90d - 2023-04-25 21:30:00 UTC +03:00
BankID - d762f642-1b44-40c8-b510-82e85c6cffee - NO

authority to sign
representative
custodial

asemavaltuuus
nimenkirjoitusoikeus
huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt
firmapreteringsrätt
förvaltare

autoritet til å signere
representant
foresatte/verge

myndighed til at underskrive
repræsentant
frihedsberovende

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
<https://sign.visma.net/nb/document-check/fc727fab-99a5-43ce-972b-90db34a7dc27>

visma sign
www.vismasign.com



Til generalforsamlingen i Fri Sikt Volsdalsberga AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Fri Sikt Volsdalsberga AS som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling 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 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 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.

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 rettvisende 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/revisjonsberetninger>

Ulsteinvik, 25. april 2023
PricewaterhouseCoopers AS

Nils Robert Stokke
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

Signers:

Name	Method	Date
Stokke, Nils Robert	BANKID_MOBILE	2023-04-25 11:10

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.