



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 913 277 538
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: VÆRE ØSTRE UTBYGGINGSSELSKAP AS
Forretningsadresse: c/o TOBB Eiendomsforvaltning AS
Krambugata 7
7011 TRONDHEIM

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: BOLIGBYGGELAGET TOBB

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.03.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

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

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2020 for 913277538

Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Prosjektinntekter	1, 2	103 884 669	26 969 111
Sum inntekter		103 884 669	26 969 111
Kostnader			
Prosjektkostnader	2	96 884 669	26 969 111
Lønnskostnad	1		
Sum kostnader		96 884 669	26 969 111
Driftsresultat		7 000 000	
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 265	457
Sum finansinntekter		1 265	457
Annen rentekostnad		7 274	
Sum finanskostnader		7 274	
Netto finans		-6 009	457
Ordinært resultat før skattekostnad		6 993 991	457
Skattekostnad på ordinært resultat	3	1 538 678	100
Ordinært resultat etter skattekostnad		5 455 313	357
Årsresultat		5 455 313	357
Årsresultat etter minoritetsinteresser		5 455 313	357
Totalresultat		5 455 313	357
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap	4		
Avsatt til annen egenkapital	4	5 455 313	357
Overført fra annen egenkapital	4		
Sum overføringer og disponeringer		5 455 313	357



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
---------------------	-------------	-------------	-------------



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	3		1 554
Sum immaterielle eiendeler			1 554
Sum anleggsmidler		0	1 554
Omløpsmidler			
Varer			
Prosjekter under utførelse	2	168 844 449	58 287 040
Sum varer		168 844 449	58 287 040
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		708 466	39 906
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		708 466	39 906
Sum omløpsmidler		169 552 915	58 326 946
SUM EIENDELER		169 552 915	58 328 500
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5	300 000	300 000
Annen innskutt egenkapital	4	-9 604	-9 604
Sum innskutt egenkapital		290 397	290 397
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	4, 7	5 459 408	4 095
Udekket tap	4		
Sum opptjent egenkapital		5 459 408	4 095
Sum egenkapital		5 749 805	294 492



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	3	1 537 124	
Sum avsetninger for forpliktelser		1 537 124	
Annen langsiktig gjeld			
Konvertible lån		130 005 002	
Ansvarlig lånekapital	6	25 230 266	51 939 681
Sum annen langsiktig gjeld		155 235 268	51 939 681
Sum langsiktig gjeld		156 772 392	51 939 681
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		7 030 719	6 094 328
Sum kortsiktig gjeld		7 030 719	6 094 328
Sum gjeld		163 803 111	58 034 009
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		169 552 915	58 328 500



BDO AS
Klæbuveien 127B
7031 Trondheim

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Være Østre Utbyggingselskap AS

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Være Østre Utbyggingselskap AS.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2020
- Resultatregnskap for 2020
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

Er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2020 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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 avviklet.

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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder 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>

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

BDO AS

John Christian Løvaas
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: LK231-H3711-NS65A-EWHU6-1EFZ-ASQOD



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur".
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

John Christian Løvaas

Partner

På vegne av: BDO AS

Serienummer: 9578-5999-4-1731660

IP: 188.95.xxx.xxx

2021-04-07 12:17:50Z



Penneo Dokumentnøkkel: LK231-H3711-NS65A-EWHU6-1EEFZ-A5QOD

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).


Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?


Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validate>



 Legally signed by
Jomar Skov Jenssen
26.03.2021

 Legally signed by
Torbjørn Solberg
26.03.2021

Årsregnskap 2020

Være Østre Utbyggingssselskap AS

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet

Org.nr.: 913 277 538



Være Østre Utbyggingsselskap AS

Resultatregnskap	Note	2020	2019
Prosjektinntekter	1, 2	103 884 669	26 969 111
Sum prosjektinntekter		103 884 669	26 969 111
Prosjektkostnader	2	96 884 669	26 969 111
Sum prosjektkostnader		96 884 669	26 969 111
Driftsresultat		7 000 000	0
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 265	457
Annen rentekostnad		7 274	0
Resultat av finansposter		-6 009	457
Ordinært resultat før skattekostnad		6 993 991	457
Skattekostnad på ordinært resultat	3	1 538 678	100
Ordinært resultat		5 455 313	357
Årsresultat		5 455 313	357
Overføringer			
Avsatt til annen egenkapital	4	5 455 313	357
Sum overføringer		5 455 313	357



Være Østre Utbyggingsselskap AS

Balanse

Eiendeler	Note	2020	2019
Utsatt skattefordel	3	0	1 554
Sum immaterielle eiendeler		0	1 554
Sum anleggsmidler		0	1 554
Omløpsmidler			
Prosjekter under utførelse	2	168 844 449	58 287 040
Sum prosjekter		168 844 449	58 287 040
Fordringer			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		708 466	39 906
Sum omløpsmidler		169 552 915	58 326 946
Sum eiendeler		169 552 915	58 328 500



Være Østre Utbyggingsselskap AS

Balanse

Egenkapital og gjeld	Note	2020	2019
Aksjekapital	5	300 000	300 000
Annen innskutt egenkapital	4	-9 604	-9 604
Sum innskutt egenkapital		290 397	290 397
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	4, 7	5 459 408	4 095
Sum opptjent egenkapital		5 459 408	4 095
Sum egenkapital		5 749 805	294 492
Gjeld			
Utsatt skatt	3	1 537 124	0
Sum avsetning for forpliktelser		1 537 124	0
Annen langsiktig gjeld			
Konvertible lån		130 005 002	0
Ansvarlig lån	6	25 230 266	51 939 681
Sum annen langsiktig gjeld		155 235 268	51 939 681
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		7 030 719	6 094 328
Sum kortsiktig gjeld		7 030 719	6 094 328
Sum gjeld		163 803 111	58 034 009
Sum egenkapital og gjeld		169 552 915	58 328 500

Trondheim, , 26.03.2021

Styret i Være Østre Utbyggingsselskap AS

Jomar Skov Jenssen
styremedlem

Torbjørn Sotberg
styreleder



Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

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 nettoført.

Klassifisering og vurdering av omløpsmidler

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt 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.

Varelager - løpende avregning

For prosjekter foretas det løpende inntektsføring i takt med utførelsen av arbeidet (fullføringsgrad), basert på forventet risikjustert sluttresultat. Fullføringsgraden beregnes ut fra forholdet mellom påløpte prosjektkostnader og totalt estimerte prosjektkostnader. Hvis forventede totale prosjektkostnader overstiger forventede inntekter, blir totalt forventet tap på prosjektet kostnadsført.

Prinsippendring

Vurdering av varelager er endret fra fullført kontrakts metode til løpende avregning. Endringen har ikke hatt vesentlig effekt på fjorårstallene, og det anses dermed ikke nødvendig å omarbeide.



Note 1 Antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte m.m

Det er ingen ansatte i selskapet og selskapet er derfor ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Revisor

	2020	2019
Honorar revisor	22 500	23 000

Note 2 Prosjekter

	2020	2019
Prosjekt Være Østre	168 844 449	58 287 040
Sum	168 844 449	58 287 040

Prosjektet består av utbygging av rekkehus og leiligheter på Væretrøa Park. Rekkehusene antatt ferdig i Q2 2021, og her er alle solgt. Av leilighetene er 13 av 42 solgt, og det er antatt byggestart i Q2 2021.

Note 3 Skatt

Årets skattekostnad	2020	2019
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skatt	1 538 678	100
Skattekostnad ordinært resultat	1 538 678	100
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	6 993 991	457
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	-10 703 501	-1 192 536
Skattepliktig inntekt	-3 709 510	-1 192 079
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	0
Sum betalbar skatt i balansen	0	0

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

	2020	2019	Endring
Varebeholdning	12 984 525	2 281 023	-10 703 501
Sum	12 984 525	2 281 023	-10 703 501
Akkumulert fremførbart underskudd	-5 997 596	-2 288 085	3 709 510
Grunnlag for utsatt skatt / skattefordel	6 986 929	-7 062	-6 993 991
Utsatt skatt / skattefordel (22 %)	1 537 124	-1 554	-1 538 678



Note 4 Egenkapital

	Aksje- kapital	Annen Innskutt egenkap.	Annen egenkapit al	Sum
Pr. 31.12.2019	300 000	-9 604	4 095	294 492
Pr. 01.01.2020	300 000	-9 604	4 095	294 492
Årets overskudd			5 455 313	5 455 313
Pr. 31.12.2020	300 000	-9 604	5 459 408	5 749 805

Note 5 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Være Østre Utbyggingsselskap AS pr. 31.12 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	1 000	300,0	300 000
Sum	1 000		300 000

Eierstruktur

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
BOLIGBYGGELAGET TOBB	500	50,0	50,0
Holmetjern Invest AS	250	25,0	25,0
K-to AS	125	12,5	12,5
Langøya Invest AS	125	12,5	12,5
Totalt antall aksjer	1 000	100,0	100,0

Note 6 Ansvarlig lån

	2020	2019
TOBB	24 304 079	51 939 681
Langøya Invest AS	929 188	0
SUM	25 233 267	51 939 681

Ansvarlig lånekapital skal nedbetales om 1 år. Hvis ikke eierne ønsker å endre betingelsene, fornyes lånet automatisk ett år av gangen. Rentesaften er 6%.

Note 7 Fortsatt drift

Regnskapet for 2020 viser et resultat på kr. 5 455 313 etter skatt, mot kr. 357 i 2019.

Koronapandemien som inntraff i januar 2020 har ikke betydning for årsregnskapet.

Hendelsen anses dermed ikke å ha skapt vesentlig usikkerhet om foretakets evne til fortsatt drift, og årsregnskapet er derfor avlagt under forutsetning om dette.