



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer:	921 961 405
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Foretaksnavn:	VAKRE BYGG AS
Forretningsadresse:	Smeltedigelen 1 0195 OSLO

### 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:	Ole Petter Skårås
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	31.03.2023

### 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, 13.06.2024



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Leieinntekter		1 769 715	917 858
Andre driftsinntekter		157 072	48 659
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 926 787</b>	<b>966 517</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2	0	0
Ordinære avskrivninger	3	360 461	193 982
Andre driftskostnader	2,10	2 601 489	4 553 086
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 961 950</b>	<b>4 747 068</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-1 035 163</b>	<b>-3 780 551</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Aksjeutbytte/konsernbidrag		1 929 479	1 753 549
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		680 000	680 000
Annen renteinntekt		8 842	49 938
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>2 618 321</b>	<b>2 483 487</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern	10	4 672 745	3 056 600
Andre finanskostnader		352	2 059
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>4 673 097</b>	<b>3 058 659</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-2 054 776</b>	<b>-575 172</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-3 089 939</b>	<b>-4 355 723</b>
Skattekostnad	7	-679 729	-957 651
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-2 410 210</b>	<b>-3 398 072</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-2 410 210</b>	<b>-3 398 072</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Avsatt til/(Overført fra) annen egenkapital		-2 410 210	-3 398 072
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-2 410 210</b>	<b>-3 398 072</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	7	0	838 990
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>0</b>	<b>838 990</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3	66 385 572	29 795 684
Fast eiendom forøvrig og andre driftsmidler	3	47 458	0
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>66 433 030</b>	<b>29 795 684</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap		28 826 569	28 826 569
Lån til foretak i samme konsern	9	17 000 000	17 000 000
Investeringer i tilknyttet selskap		15 000	15 000
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet		5 850 000	5 850 000
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>51 691 569</b>	<b>51 691 569</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>118 124 599</b>	<b>82 326 243</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	1	0	3 696
Andre fordringer	1	114 305	1 659 637
Konsernfordringer	9	18 810 179	2 694 470
<b>Sum fordringer</b>		<b>18 924 484</b>	<b>4 357 803</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter etc.	1,6	3 331 718	2 561 698
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>3 331 718</b>	<b>2 561 698</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>22 256 202</b>	<b>6 919 501</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>140 380 801</b>	<b>89 245 744</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	4,5	160 380	160 380
Overkurs	4	1 312 200	1 312 200
Annen innskutt egenkapital	4	16 780 589	2 293 643
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>18 253 169</b>	<b>3 766 223</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	4	-17 673 893	-6 776 737
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-17 673 893</b>	<b>-6 776 737</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>579 276</b>	<b>-3 010 514</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	7	875 035	0
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>875 035</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Langsiktig konserngjeld	9	123 533 682	91 113 670
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>123 533 682</b>	<b>91 113 670</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>124 408 717</b>	<b>91 113 670</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld	1	2 755 362	139 321
Kortsiktig konserngjeld	9	12 632 107	1 003 267
Annen kortsiktig gjeld	1	5 339	
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>15 392 808</b>	<b>1 142 588</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>139 801 525</b>	<b>92 256 258</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>140 380 801</b>	<b>89 245 744</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 629372

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 921 961 405  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: VAKRE BYGG AS  
Forretningsadresse: Smeltedigelen 1  
0195 OSLO

#### 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: Ole Petter Skårås  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 31.03.2023

#### 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, 31.07.2023



Organisasjonsnr: 921 961 405  
VAKRE BYGG AS

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Leieinntekter		1 769 715	917 858
Andre driftsinntekter		157 072	48 659
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 926 787</b>	<b>966 517</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2	0	0
Ordinære avskrivninger	3	360 461	193 982
Andre driftskostnader	2,10	2 601 489	4 553 086
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 961 950</b>	<b>4 747 068</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-1 035 163</b>	<b>-3 780 551</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Aksjeutbytte/konsernbidrag		1 929 479	1 753 549
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		680 000	680 000
Annen renteinntekt		8 842	49 938
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>2 618 321</b>	<b>2 483 487</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern	10	4 672 745	3 056 600
Andre finanskostnader		352	2 059
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>4 673 097</b>	<b>3 058 659</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-2 054 776</b>	<b>-575 172</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
Skattekostnad	7	-679 729	-957 651
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-2 410 210</b>	<b>-3 398 072</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-2 410 210</b>	<b>-3 398 072</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Avsatt til/(Overført fra) annen egenkapital		-2 410 210	-3 398 072
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-2 410 210</b>	<b>-3 398 072</b>



Organisasjonsnr: 921 961 405  
VAKRE BYGG AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	7	0	838 990
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>0</b>	<b>838 990</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3	66 385 572	29 795 684
Fast eiendom forøvrig og andre driftsmidler	3	47 458	0
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>66 433 030</b>	<b>29 795 684</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap		28 826 569	28 826 569
Lån til foretak i samme konsern	9	17 000 000	17 000 000
Investeringer i tilknyttet selskap		15 000	15 000
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet		5 850 000	5 850 000
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>51 691 569</b>	<b>51 691 569</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>118 124 599</b>	<b>82 326 243</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	1	0	3 696
Andre fordringer	1	114 305	1 659 637
Konsernfordringer	9	18 810 179	2 694 470
<b>Sum fordringer</b>		<b>18 924 484</b>	<b>4 357 803</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter etc.	1,6	3 331 718	2 561 698
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>3 331 718</b>	<b>2 561 698</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>22 256 202</b>	<b>6 919 501</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>140 380 801</b>	<b>89 245 744</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	4,5	160 380	160 380
Overkurs	4	1 312 200	1 312 200
Annen innskutt egenkapital	4	16 780 589	2 293 643
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>18 253 169</b>	<b>3 766 223</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	4	-17 673 893	-6 776 737
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-17 673 893</b>	<b>-6 776 737</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>579 276</b>	<b>-3 010 514</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	7	875 035	0
<b>Sum avsetninger for forpliktelseser</b>		<b>875 035</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Langsiktig konserngjeld	9	123 533 682	91 113 670
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>123 533 682</b>	<b>91 113 670</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>124 408 717</b>	<b>91 113 670</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld	1	2 755 362	139 321
Kortsiktig konserngjeld	9	12 632 107	1 003 267
Annen kortsiktig gjeld	1	5 339	
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>15 392 808</b>	<b>1 142 588</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>139 801 525</b>	<b>92 256 258</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>140 380 801</b>	<b>89 245 744</b>



Organisasjonsnr: 921 961 405  
VAKRE BYGG AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note  
1

Regnskapsprinsipper

Note  
2

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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**

2

**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*

*Vakre Bygg AS*

*Foretaksnr. 921 961 405*

**Vakre Bygg AS***Resultatregnskap*

<i>Driftsinntekter og driftkostnader</i>	Note	2022	2021
<i>Driftsinntekter</i>			
Leieinntekter		1 769 715	917 858
Andre driftsinntekter		157 072	48 659
<i>Sum driftsinntekter</i>		<u>1 926 787</u>	<u>966 517</u>
<i>Driftskostnader</i>			
Lønnskostnad	2	-	-
Ordinære avskrivninger	3	360 461	193 982
Andre driftskostnader	2, 10	2 601 489	4 553 086
<i>Sum driftskostnader</i>		<u>2 961 950</u>	<u>4 747 067</u>
<i>Driftsresultat</i>		<u><b>-1 035 163</b></u>	<u><b>-3 780 550</b></u>
<i>Finansinntekter og finanskostnader</i>			
<i>Finansinntekter</i>			
Aksjeutbytte / konsernbidrag		1 929 479	1 753 549
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		680 000	680 000
Andre renteinntekter		8 842	49 938
<i>Finanskostnader</i>			
Rentekostnad fra foretak i samme konsern	10	-4 672 745	-3 056 600
Andre finanskostnader		-352	-2 059
<i>Netto finansposter</i>		<u><b>-2 054 776</b></u>	<u><b>-575 173</b></u>
<i>Resultat før skattekostnad</i>		<u><b>-3 089 939</b></u>	<u><b>-4 355 723</b></u>
Skattekostnad	7	-679 729	-957 651
<i>Årsresultat</i>		<u><u><b>-2 410 210</b></u></u>	<u><u><b>-3 398 072</b></u></u>
<i>Anvendelse av årsresultat:</i>			
Avsatt utbytte		-	-
Avsatt til/(Overført fra) annen egenkapital		-2 410 210	-3 398 072
<i>Sum disponeringer</i>		<u><u>-2 410 210</u></u>	<u><u>-3 398 072</u></u>



**Vakre Bygg AS**


*Balanse*

	Note	31.12.2022	31.12.2021
<b>EIENDELER</b>			
<i>Anleggsmidler</i>			
<i>Immaterielle eiendeler</i>			
Utsatt skattefordel	7	-	838 990
Andre rettigheter	3	-	0
<i>Sum immaterielle eiendeler</i>		-	838 990
<i>Varige driftsmidler</i>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3	66 385 572	29 795 684
Fast eiendom for øvrig og andre driftsmidler	3	47 458	0
<i>Sum varige driftsmidler</i>		66 433 030	29 795 684
<i>Finansielle anleggsmidler</i>			
Investeringer i datterselskaper		28 826 569	28 826 569
Investeringer i tilknyttet selskap		15 000	15 000
Lån til foretak i samme konsern	9	17 000 000	17 000 000
Lån til tilknyttet selskap		5 850 000	5 850 000
Investeringer i aksjer og andeler		-	-
Obligasjoner og andre fordringer		-	-
<i>Sum finansielle anleggsmidler</i>		51 691 569	51 691 569
<i>Sum anleggsmidler</i>		118 124 599	82 326 243
<i>Omløpsmidler</i>			
<i>Fordringer</i>			
Kundefordringer	1	-	3 696
Fordringer samme konsern	9	18 810 179	2 694 470
Andre fordringer	1	114 306	1 659 637
<i>Sum fordringer</i>		18 924 485	4 357 803
Bankinnskudd, kontanter etc.	1, 6	3 331 718	2 561 698
<i>Sum omløpsmidler</i>		22 256 203	6 919 501
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>140 380 801</b>	<b>89 245 744</b>

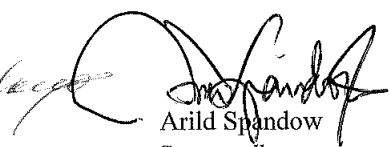
**Vakre Bygg AS***Balanse*

	Note	31.12.2022	31.12.2021
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	4, 5	160 380	160 380
Overkurs	4	1 312 200	1 312 200
Annen innskutt egenkapital	4	16 780 589	2 293 643
<i>Sum innskutt egenkapital</i>		<u>18 253 169</u>	<u>3 766 223</u>
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Annen egenkapital	4	-17 673 893	-6 776 737
<i>Sum opptjent egenkapital</i>		<u>-17 673 893</u>	<u>-6 776 737</u>
<b>Sum egenkapital</b>		<u><b>579 276</b></u>	<u><b>-3 010 514</b></u>
<b>Gjeld</b>			
<i>Avsetning for forpliktelser</i>			
Utsatt skatt	7	875 035	-
<i>Sum avsetning for forpliktelser</i>		<u>875 035</u>	<u>-</u>
<i>Annen langsiktig gjeld</i>			
Ansvarlig lån	9	-	-
Gjeld til konsernselskaper	9	123 533 682	91 113 670
Øvrig langsiktig gjeld		-	-
<i>Sum langsiktig gjeld</i>		<u>123 533 682</u>	<u>91 113 670</u>
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Leverandørgjeld	1	2 755 362	139 321
Betalbar skatt	7	-	-
Skyldig offentlige avgifter		-	-
Avsatt utbytte	4	-	-
Gjeld til konsernselskaper	9	12 632 107	1 003 267
Annen kortsiktig gjeld	1	5 339	-
<i>Sum kortsiktig gjeld</i>		<u>15 392 808</u>	<u>1 142 588</u>
<b>Sum gjeld</b>		<u><b>139 801 525</b></u>	<u><b>92 256 258</b></u>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<u><b>140 380 801</b></u>	<u><b>89 245 744</b></u>

Oslo, 20. mars 2023



Thor Spandow  
Styrets leder  
Vakre Bygg AS



Arild Spandow  
Styremedlem



Jan Spandow  
Styremedlem/daglig leder  
Foretaksnr. 921 961 405



**Vakre Bygg AS**

*Kontantstrømoppstilling*

	2022	2021
<b><i>Kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</i></b>		
Resultat før skattekostnad	(3 089 939)	-4 355 723
Peridens betalte skatt	0	0
Ordinære avskrivninger	360 461	193 982
Endring i kundefordringer	3 696	43 751
Endring i leverandørgjeld	2 616 041	36 134
Poster klassifisert som investerings eller finansaktiviteter	0	0
Endring i andre tidsavgrensingsposter	1 550 671	-1 556 720
<b><i>Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</i></b>	<b><u>1 440 930</u></b>	<b><u>(5 638 577)</u></b>
<b><i>Kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</i></b>		
Utbetaling ved kjøp av varige driftsmidler	(36 997 807)	-19 662 197
Utbetaling ved kjøp av aksjer / andeler i andre foretak	0	-15 000
Innbetaling ved salg av andre investeringer	0	0
<b><i>Netto kontantstrøm investeringsaktiviteter</i></b>	<b><u>(36 997 807)</u></b>	<b><u>(19 677 197)</u></b>
<b><i>Kontantstrøm fra finansaktiviteter</i></b>		
Netto endring lån og mellomværende konsern	34 573 348	32 962 677
Utbetaling ved utlån av lagsiktige lån	0	-5 850 000
Inn / utbetaling av konsernbidrag	1 753 549	648 011
<b><i>Netto kontantstrøm fra finansinvesteringer</i></b>	<b><u>36 326 897</u></b>	<b><u>27 760 688</u></b>
<b><i>Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter</i></b>	<b><u>770 020</u></b>	<b><u>2 444 914</u></b>
Kontanter og kontantekvivalenter 01.01	2 561 698	116 784
<b><i>Kontanter og kontantekvivalenter 31.12</i></b>	<b><u>3 331 718</u></b>	<b><u>2 561 698</u></b>



## Vakre Bygg AS

### Noter til regnskapet for 2022

#### Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

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

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld, er tilsvarende kriterier lagt til grunn.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid, avskrives planmessig. Langsiktig lån balanseføres til nominelle verdier på etableringstidspunktet, og korrigeres ikke til virkelig verdi som følge av renteendringer. Finansielle anleggsmidler vurderes til laveste verdi av kostpris og markedsverdi.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet, uten hensyn til eventuelle senere renteendringer.

Enkelte poster er vurdert etter andre prinsipper og redegjøres for nedenfor.

##### *Varige driftsmidler.*

Varige driftsmidler er vurdert til historisk kostpris etter fradrag for avskrivninger. Avskrivningen er beregnet på grunnlag av kostpris og fordelt over antatt økonomisk levetid.

##### *Fordringer.*

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap.

##### *Skatter.*

Skattekostnaden sammenstilles med regnskapsmessig resultat før skatt. Skattekostnaden består av betalbar skatt (skatt på årets direkte skattepliktige inntekt) og endring i netto utsatt skatt.

#### Note 2 - Ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte m.v.

##### **Lønnskostnader:**

Selskapet har ingen ansatte, og har ikke krav til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Det er ikke utbetalt lønn, pensjonsforpliktelse eller annen godtgjørelse til selskapets daglig leder.

Det er ikke utbetalt pensjonsforpliktelse eller annen godtgjørelse til selskapets styre. Det finnes ingen forpliktelser til daglig leder eller styrets leder om særskilt vederlag ved opphør eller endringer av ansettelsesforholdet/vervet.

Selskapet skylder morselskapet, Spabo Eiendom AS, kr 121 661 825.- pr. 31.12.2022.

Kostnadsført revisjonshonorar for 2022 utgjør kr. 16 500. Honorar for annen rådgivning og bistand fra revisor utgjør kr.0.

Det finns ingen lån eller sikkerhetsstillelser for noen som er tilknyttet selskapet.



## Vakre Bygg AS

### Noter til regnskapet for 2022

#### Note 3 - Immatrielle rettigheter og varige driftsmidler

	Andre immatrielle rettigheter	Periodisk vedlikehold	Annlegg under Utførelse	Bolig eiendom	Nærings Eiendom	Inventar	Sum
Kostpris 01.01.	0	539 000			29 543 367		30 082 367
+ tilgang i året	0	0	9 577 795	22 084 137	5 285 875	50 000	36 997 807
- avgang i året	0	0			0		0
Kostpris 31.12.	0	539 000	9 577 795	22 084 137	34 829 242	50 000	67 080 174
Akk. ordinære avskrivninger 01.01.	0				286 683		286 683
+ årets ordinære avskrivninger	0	27 063			330 856	2 542	360 461
Akk. ordinære avskrivninger	0	27 063	0	0	617 539	2 542	647 144
Regnskapsmessig bokført verdi 31.12.	0	511 937	9 577 795	22 084 137	34 211 704	47 458	66 433 030
% ordinære avskrivninger	20 %	5 %	0 %	0 %	1 %	0 %	

#### Note 4 - Egenkapital

	Aksje-kapital	Over-kurs	Annen innskutt EK	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital pr. 31.12.2021	160 380	1 312 200	2 293 643	(6 776 737)	(3 010 514)
Årets resultat	0	0	0	(2 410 210)	(2 410 210)
Avgitt konsernbidrag netto etter skatt	0	0	0	(8 486 946)	(8 486 946)
Mottatt konsernbidrag netto etter skatt	0	0	14 486 946		14 486 946
Foreslått utbytte	0	0	0	0	0
Egenkapital pr. 31.12.2022	160 380	1 312 200	16 780 589	(17 673 893)	579 276

#### Note 5 - Antall aksjer, aksjeeiere

Selskapets aksjonærer er:		Eierandel
Spabo Eiendom AS	144 500 aksjer pålydende kr. 1,00	90,1 %
Solvk Holding AS	15 880 aksjer pålydende kr. 1,00	9,9 %

#### Note 6 - Bankmidler

I posten inngår bundne bankinnskudd med kr. 0



**Vakre Bygg AS**

*Noter til regnskapet for 2022*

**Note 7 - Skatt**

	2022	2021	
<b>Betalbar skatt fremkommer slik:</b>			
Ordinært resultat før skatt	(3 089 939)	(4 355 723)	
Permanente forskjeller	265	2 764	
Endring midlertidige forskjeller	(1 621 040)	(1 817 027)	
Anvendelse underskudd til framføring		0	
Grunnlag betalbar skatt	(4 710 713)	(6 169 986)	
Skatt 22%	0	0	
<b>Betalbar skatt på årets resultat</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
 <b>Årets skattekostnad fremkommer slik:</b>			
Betalbar skatt på årets resultat	0	0	
Brutto endring utsatt skatt	(679 728)	(957 651)	(1 714 026)
Skatteeffekt mottatt konsernbidrag	0	0	882 874
<b>Årets skattekostnad</b>	<b>(679 728)</b>	<b>(957 651)</b>	<b>(831 152)</b>
	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>	
<b>Betalbar skatt i balansen fremkommer slik:</b>			
Betalbar skatt på årets resultat	0	0	
Betalbar skatt på konsernbidrag	0	0	
<b>Sum betal Sum betalbar skatt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
 <b>Spesifikasjon av grunnlag for utsatt skatt/utsatt skattefordel:</b>			
<b>Forskjeller som utlignes:</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	
Anleggsmidler	3 977 433	2 356 394	
Omløpsmidler	0	0	
Gjeld	0	0	
Underskudd til fremføring	-10 880 700	-6 169 986	
 Sum	-6 903 266	-3 813 593	
Mottatt konsernbidrag	10 880 700		
<b>Utsatt skatt/(utsatt skattefordel)</b>	<b>875 035</b>	<b>-838 990</b>	



**Vakre Bygg AS**

*Noter til regnskapet for 2022*

**Note 8 - Pantstillelser, garantier og pensjonsforpliktelser**

Selskapet har ingen egne garantier eller pensjonsforpliktelser.

Av selskapets eiendomer med bokført verdi på kr 66 385 572 er kr 26 369 373 pantsikret for langsiktig gjeld i Nordea.

**Note 9 - Mellomværende med selskap i samme konsern**

	Kortsiktig gjeld		Langsiktig gjeld	
	01.12.2022	31.12.2021	01.12.2022	31.12.2021
Foretak i samme konsern (mor)	4 205 499	1 003 267	123 533 682	91 113 670
Foretak i samme konsern (andre)	8 426 608	0	0	0
<b>Sum</b>	<b>12 632 107</b>	<b>1 003 267</b>	<b>123 533 682</b>	<b>91 113 670</b>

	Kortsiktig fordringer		Langsiktig fordringer	
	01.12.2022	31.12.2021	01.12.2022	31.12.2021
Foretak i samme konsern (mor)	6 077 356	0	0	0
Foretak i samme konsern (andre)	12 732 823	2 694 470	17 000 000	17 000 000
<b>Sum</b>	<b>18 810 179</b>	<b>2 694 470</b>	<b>17 000 000</b>	<b>17 000 000</b>



## Vakre Bygg AS

### Noter til regnskapet for 2022

#### Note 10 - Transaksjoner mellom nærstående parter

##### *Kjøp og salg av tjenester.*

Det er etablert avtaler om kjøp og salg av tjenester internt i konsernet samt med tilknyttede og nærstående selskap. Avtalene er etablert på armelengdes avstand etter forretningsmessige prinsipper.

<i>Konsernselskap</i>	<b>Fakturerte tjenester</b>		<b>Kjøpte Tjenester</b>	
	2 022	2 021	2 022	2 021
Spabo Eiendom AS			221 000	190 000
<b>Sum</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>221 000</b>	<b>190 000</b>

##### *Lån og renter.*

Det er etablert låneavtaler ved internfinansiering mellom selskapene i konsernet. Lån og mellomværende renteberegnes til markedsmessige vilkår.

<i>Konsernselskap</i>	<b>Renteinntekter</b>		<b>Rentekostnader</b>	
	2 022	2 021	2 021	2 020
Spabo Eiendom AS			4 672 745	3 056 600
Kongensgate 15 AS	680 000	680 000		
Tollbugata 2 AS		46 000		

##### *Konsernbidrag / Utbytte.*

Selskapet har avgitt følgende konsernbidrag i :

		2 022	2 021
Sparia AS	Uten skatteffekt	339 525	
Frognerkvartalet AS	Uten skatteffekt	3 130 190	
Sofiesgate 67 AS	Uten skatteffekt	1 414 625	
Østerdalsgata 7 AS	Uten skatteffekt	3 542 268	
Spabo Eiendom AS	Uten skatteffekt	60 338	
<b>Sum</b>		<b>8 488 968</b>	

Selskapet har mottatt følgende konsernbidrag i :

Spabo Eiendom AS	Uten skatteffekt	6 000 000	
Spabo Eiendom AS	Med skatteffekt	77 356	
Kongensgate 15	Uten skatteffekt	1 929 479	1 753 549
Østerdalsgata 7 AS	Med skatteffekt	4 541 369	
Sofiesgate 67 AS	Med skatteffekt	1 813 622	
Sparia AS	Med skatteffekt	435 289	
Frognerkvartalet AS	Med skatteffekt	4 013 064	
		<b>18 810 179</b>	<b>1 753 549</b>

##### *Øvrige Byggsaker.*

Foretaksnr. 921 961 405

Det har ikke vært andre transaksjoner av betydning mellom selskapet og nærstående parter i 2022.



# Deloitte.

Deloitte AS  
Dronning Eufemias gate 14  
Postboks 221 Sentrum  
NO-0103 Oslo  
Norway

Tel: +47 23 27 90 00  
www.deloitte.no

Til generalforsamlingen i Vakre Bygg AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

## Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Vakre Bygg AS som består av balanse per 31. desember 2022, 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 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.

## Styrets og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik internkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

## Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

Deloitte refers to one or more of Deloitte Touche Tohmatsu Limited ("DTL"), its global network of member firms, and their related entities (collectively, the "Deloitte organization"). DTL (also referred to as "Deloitte Global") and each of its member firms and related entities are legally separate and independent entities, which cannot obligate or bind each other in respect of third parties. DTL and each DTL member firm and related entity is liable only for its own acts and omissions, and not those of each other. DTL does not provide services to clients. Please see [www.deloitte.no](http://www.deloitte.no) to learn more.

© Deloitte AS

Registrert i Foretaksregisteret Medlemmer av Den norske Revisorforening  
Organisasjonsnummer: 980 211 282

Penneo Dokumentnøkkel: XGGUW-YWSX7-SXZJ0-2EOUT-PXUBW-8YV3U



## Deloitte.

side 2  
Uavhengig revisors beretning -  
Vakre Bygg AS

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i regnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av internkontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Oslo, 20. mars 2023  
Deloitte AS

Eivind Ungersness  
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentno.kke.f:XGGUW-YWSX7-SXZJ0-2EOUT-PXUBW-8YV3U



# 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."

## Eivind Ungersness

Statsautorisert revisor

Serienummer: 9578-5994-4-1479369

IP: 84.234.xxx.xxx

2023-03-21 13:06:17 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: XGGUW-YWSX7-5XZJO-2EOUT-PXUBW-8Y73U

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/validator>