



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 913 637 933  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: VØYEN HAGEBY UTBYGGING AS  
Forretningsadresse: c/o Naturbetong AS  
Sørkedalsveien 7  
0369 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Nei  
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Stig Hvinden  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 18.05.2022

### 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, 13.06.2023



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	3, 7	52 209 000	190 801 000
<b>Sum inntekter</b>		<b>52 209 000</b>	<b>190 801 000</b>
<b>Kostnader</b>			
Prosjektkostnad	3, 4	34 357 459	154 332 600
Annen driftskostnad			61 256
<b>Sum kostnader</b>		<b>34 357 459</b>	<b>154 393 856</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>17 851 541</b>	<b>36 407 144</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt		26 989	241 466
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>26 989</b>	<b>241 466</b>
Annen finanskostnad		23 583 138	2 617 412
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>23 583 138</b>	<b>2 617 412</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-23 556 149</b>	<b>-2 375 946</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-5 704 608</b>	<b>34 031 198</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	5	-1 255 014	7 492 354
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-4 449 594</b>	<b>26 538 844</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-4 449 594</b>	<b>26 538 844</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer annen egenkapital	6	-4 449 594	26 538 844
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-4 449 594</b>	<b>26 538 844</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	5	550 000	
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>550 000</b>	
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>550 000</b>	<b>0</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Sum varer</b>		<b>294 000</b>	<b>8 723 025</b>
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			126 252 394
<b>Sum fordringer</b>			<b>126 252 394</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>50 142 162</b>	<b>18 918 156</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>50 436 162</b>	<b>153 893 575</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>50 986 162</b>	<b>153 893 575</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	2, 6	20 000 000	20 000 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>20 000 000</b>	<b>20 000 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	6	22 792 429	27 242 023
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>22 792 429</b>	<b>27 242 023</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>42 792 429</b>	<b>47 242 023</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	5		4 882 240
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>			<b>4 882 240</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner			52 540 460
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>			<b>52 540 460</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>57 422 700</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		1 516 507	10 720 843
Betalbar skatt	5	4 177 226	3 798 334
Annen kortsiktig gjeld		2 500 000	34 709 675
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>8 193 733</b>	<b>49 228 852</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>8 193 733</b>	<b>106 651 552</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>50 986 162</b>	<b>153 893 575</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 590552

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 913 637 933  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: VØYEN HAGEBY UTBYGGING AS  
Forretningsadresse: c/o Eiendomsplan Management AS  
Engbrets vei 3  
0275 OSLO

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

**Konsern**

Morselskap i konsern: Nei

**Regnskapsregler**

Regler for små foretak benyttet: Nei  
Benyttet ved utarbeidelsen av  
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

**Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ**

Bekreftet av representant for selskapet: Stig Hvinden  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 18.05.2022

**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, 07.07.2022



Organisasjonsnr: 913 637 933  
VØYEN HAGEBY UTBYGGING AS

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	3, 7	52 209 000	190 801 000
<b>Sum inntekter</b>		<b>52 209 000</b>	<b>190 801 000</b>
<b>Kostnader</b>			
Prosjektkostnad	3, 4	34 357 459	154 332 600
Annen driftskostnad			61 256
<b>Sum kostnader</b>		<b>34 357 459</b>	<b>154 393 856</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>17 851 541</b>	<b>36 407 144</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt		26 989	241 466
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>26 989</b>	<b>241 466</b>
Annen finanskostnad		23 583 138	2 617 412
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>23 583 138</b>	<b>2 617 412</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-23 556 149</b>	<b>-2 375 946</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-5 704 608</b>	<b>34 031 198</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	5	-1 255 014	7 492 354
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-4 449 594</b>	<b>26 538 844</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-4 449 594</b>	<b>26 538 844</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer annen egenkapital	6	-4 449 594	26 538 844
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-4 449 594</b>	<b>26 538 844</b>



Organisasjonsnr: 913 637 933  
VØYEN HAGEBY UTBYGGING AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	5	550 000	
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>550 000</b>	
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>550 000</b>	<b>0</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		294 000	8 723 025
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			126 252 394
<b>Sum fordringer</b>			<b>126 252 394</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		50 142 162	18 918 156
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>50 436 162</b>	<b>153 893 575</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>50 986 162</b>	<b>153 893 575</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	2, 6	20 000 000	20 000 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>20 000 000</b>	<b>20 000 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	6	22 792 429	27 242 023
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>22 792 429</b>	<b>27 242 023</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>42 792 429</b>	<b>47 242 023</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	5		4 882 240
<b>Sum avsetninger for forpliktelses</b>			<b>4 882 240</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner			52 540 460
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>			<b>52 540 460</b>



<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>57 422 700</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		1 516 507	10 720 843
Betalbar skatt	5	4 177 226	3 798 334
Annen kortsiktig gjeld		2 500 000	34 709 675
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>8 193 733</b>	<b>49 228 852</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>8 193 733</b>	<b>106 651 552</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>50 986 162</b>	<b>153 893 575</b>



Organisasjonsnr: 913 637 933  
VØYEN HAGEBY UTBYGGING AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note  
2

#### Antall aksjer og aksjeeiere

<u>Aksjeklasse</u>	<u>Ant. aksjer</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Bokført verdi</u>
Ordinære aksjer	10000.00	2000.00	20000000.00
<u>Aksjeeiere - fritekst</u>	<u>Antall</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Aksjeklasse</u>
AS NATURBETONG	5000.00	50.00%	Ordinære aksjer
Vøien Hageby KS	5000.00	50.00%	Ordinære aksjer
<u>Sum</u>	<u>Sum antall</u>	<u>Sum eierandel</u>	
	10000.00	100.00%	

Note  
4

#### Lønn og ytelser

Selskapet har ingen ansatte. Det er ikke ytet godtgjørelse til styret eller andre tillitspersoner.

Note

**Ytelser til ledende personer**  
Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

#### Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

Note

#### Ytelser til revisjon

<u>Revisjon</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	139875.00	187625.00
<u>Sum godtgjørelse til revisor</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>



139875.00 187625.00

**Note**

**Antall årsverk i regnskapsåret**

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.00

**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Omløpsmidler                      Startdato      Sluttdato      Endring

Skattemessig fremf.undersk. Startdato      Sluttdato      Endring

Kortsiktig gjeld                      Startdato      Sluttdato      Endring



## Vøyen Hageby Utbygging AS

Org.nr: 913 637 933

### Kontantstrømoppstilling

	2021	2020
<b>Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter</b>		
Resultat før skattekostnad	-5 704 608	34 031 198
Periodens betalte skatt	-3 798 334	-19 888 262
Endring i varelager, kundefordringer og leverandørgjeld	125 477 083	-40 450 977
Endring i andre tidsavgrensningsposter	-6 834 666	3 154 303
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	<u>109 139 475</u>	<u>-23 153 738</u>
<b>Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter</b>		
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter</b>		
Innbetaling ved opptak av ny langsiktig gjeld	0	2 616 447
Innbetaling ved opptak av ny kortsiktig gjeld	0	25 000 000
Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld	-52 540 460	-7 566 940
Utbetalinger ved nedbetaling av kortsiktig gjeld	-25 375 009	0
Utbetalinger av utbytte	0	-55 000 000
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	<u>-77 915 469</u>	<u>-34 950 493</u>
Netto endring i likvider i året	31 224 006	-58 104 231
Kontanter og bankinnskudd per 01.01	<u>18 918 156</u>	<u>77 022 387</u>
Kontanter og bankinnskudd per. 31.12	<u>50 142 162</u>	<u>18 918 156</u>



## Vøyen Hageby Utbygging AS

Org.nr: 913 637 933

---

### Noter til regnskapet for 2021

#### Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

##### *Klassifisering og vurdering av balanseposter*

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

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

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

##### *Fordringer*

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

##### *Varebeholdninger*

Lager av innkjøpte varer er verdsatt til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Egentilvirkede ferdigvarer er vurdert til full tilvirkningskost. Det foretas nedskrivning for påregnelig ukurans.

##### *Anleggskontrakter*

Metode for inntektsføring er løpende avregning, dvs. at inntekter inkl. fortjeneste og kostnader resultatføres i samsvar med fremdrift og ferdigstillelsesgrad.

##### *Skatter*

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 reversere i samme periode er utlignet og nettoført. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli nyttiggjort.

#### Note 2 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av:

	Antall	Pålydende	Balanseført
Ordinære aksjer	10 000	2 000	20 000 000



## Vøyen Hageby Utbygging AS

Org.nr: 913 637 933

### Noter til regnskapet for 2021

Oversikt over aksjonærene i selskapet pr. 31.12:

	Ordinære aksjer	Eier- andel	Stemme- andel
AS NATURBETONG	5 000	50 %	50 %
Vøyen Hageby KS	5 000	50 %	50 %
Sum	10 000	100 %	100 %

#### Note 3 - Langsiktige tilvirkningskontrakter

Selskapet har boligprosjekt i Bærum kommune.

1. byggetrinn med 68 leiligheter og 29 rekkehus ble avsluttet medio 2017. 100% er solgt og overlevert.
2. byggetrinn med 66 leiligheter og 25 rekkehus ble avsluttet august 2018. 100% er solgt og overlevert.
3. byggetrinn med 95 leiligheter og 24 rekkehus ble avsluttet august 2019. 100% er solgt og overlevert.
4. byggetrinn med 27 leiligheter og 20 rekkehus ble avsluttet 2. kvartal 2021.

Selskapets prosjekter behandles i samsvar med løpende avregningsmetode.

	2021	2020
Inntektsført produksjon / salg	52 209 000	190 801 000
Akkumulerte dekningsbidrag fra solgte ikke ferdigstilte boliger	0	23 822 000
Salgsgrad prosjekt under utførelse	100%	99,9%
Produksjonsverdi usolgte boliger	0	58 550 145
Produksjonsverdi solgte boliger	0	35 501 000
- Innskudd fra kjøpere	0	-9 079 606
= Kundefordring	0	126 252 394

#### Note 4 - Lønnskostnader, antall ansatte, lån til ansatte og godtgjørelse til revisor

Selskapet har ingen ansatte.

Det er ikke ytet godtgjørelse til styret eller andre tillitspersoner.

<i>Godtgjørelse til revisor er fordelt på følgende:</i>	2021	2020
Revisjon	139 875	187 625

Merverdiavgift er inkludert i revisjonshonoraret.



## Vøyen Hageby Utbygging AS

Org.nr: 913 637 933

### Noter til regnskapet for 2021

#### Note 5 - Skatt

<i>Årets skattekostnad fordeler seg på:</i>	2021	2020
Betalbar skatt	4 177 226	3 798 334
Endring utsatt skatt	-5 432 240	3 694 020
Årets totale skattekostnad	<u>-1 255 014</u>	<u>7 492 354</u>
<i>Beregning av årets skattegrunnlag:</i>	2021	2020
Ordinært resultat før skattekostnad	-5 704 608	34 031 198
Permanente forskjeller	0	24 956
Endring i midlertidige forskjeller	24 692 000	-16 791 000
Årets skattegrunnlag	<u>18 987 392</u>	<u>17 265 154</u>
Betalbar skatt (22%) av årets skattegrunnlag	4 177 226	3 798 334
<i>Oversikt over midlertidige forskjeller</i>	2021	2020
Tilvirkningskontrakt som ikke er fullført ved årsslutt	0	23 822 000
Regnskapsmessige avsetninger, fremtidig vedlikehold mv	-2 500 000	-1 630 000
Netto midlertidige forskjeller pr 31.12	<u>-2 500 000</u>	<u>22 192 000</u>
Utsatt skattefordel/Utsatt skatt (22%)	-550 000	4 882 240

#### Note 6 - Egenkapital

	Aksjekapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.2021	20 000 000	27 242 023	47 242 023
Årsresultat	0	-4 449 594	-4 449 594
Egenkapital 31.12.2021	<u>20 000 000</u>	<u>22 792 429</u>	<u>42 792 429</u>

#### Note 7 - Pant og garantier

Selskapets garantiansvar i henhold til §12 i Bustadoppføringslova utgjorde pr. 31.12.21 ca.kr 79,5 mill.



## Revisjonspartner

UAVHENGIG REVISORS BERETNING  
Til generalforsamlingen i Vøyen Hageby Utbygging AS

### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

#### Konklusjon

Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap og kontantstrømmoppstilling, 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 regnskapskikk 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 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. 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 gjeldene lovkrav.

---

Revisjonspartner AS, Thunes vei 2, 0274 Oslo - Tlf.: 47 23 27 25 80  
Statsautorisert revisjonsselskap - Medlem av Den norske Revisorforening  
Foretaksnr.: 967645354



## Revisjonspartner

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

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

### *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*

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

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, 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 intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne 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 hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og 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 om årsregnskapet og årsberetningen. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen.



Revisjonspartner

Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke fortsetter 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 omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Oslo, 30. juni 2022  
Revisjonspartner AS

Trond Ryland  
Statsautorisert revisor



# STYRETS ÅRSBERETNING 2021

## FOR

### VØYEN HAGEBY UTBYGGING AS

#### Virksomheten

Selskapet har bygget ut til sammen 354 boliger på Vøyenenga fordelt på 98 rekkehus og 256 leiligheter. Alle boliger er solgt og siste bolig ble overlevert 15. juni 2021.

#### Fortsatt drift

Etter styrets oppfatning er forutsetningene for fortsatt drift til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp etter denne forutsetningen.

#### Regnskapsinformasjon

Det fremlagte resultatregnskap og balanse med noter gir etter styrets oppfatning fyllestgjørende informasjon om driften ved årsskifte.

Det er heller ikke inntrådt forhold etter regnskapsåret som er av betydning ved bedømmelsen av regnskapet.

#### Risikovurderinger

Selskapets risiko knytter seg etter overlevering til reklamasjoner. Disse vil som regel være knyttet til utførelsen hvor det økonomiske ansvaret ligger hos entreprenøren. Styret anser likviditeten i Selskapet som god og risikoen som lav.

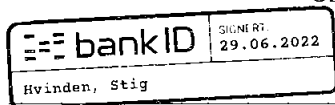
#### Forskning og utvikling

Selskapet har gjennom året ikke bedrevet forsknings- og utviklingsaktiviteter.

#### Arbeids-/ytre-miljø

Det er ingen ansatte i selskapet. Selskapet bedriver ikke virksomhet som forurenser det ytre miljø og har følgelig ikke iverksatt spesielle tiltak på dette området.

Oslo, 18. mai 2022



Stig Hvinden  
Styreleder



Joachim Sandvold  
Styremedlem



**Vøyen Hageby Utbygging AS**

Org.nr: 913 637 933

**Resultatregnskap**

	Note	2021	2020
<b>Driftsinntekter</b>			
Salgsinntekt	3, 7	<u>52 209 000</u>	<u>190 801 000</u>
<b>Driftskostnader</b>			
Prosjektkostnad	3, 4	34 357 459	154 332 600
Annen driftskostnad		<u>0</u>	<u>61 256</u>
Sum driftskostnader		<u>34 357 459</u>	<u>154 393 856</u>
Driftsresultat		<u>17 851 541</u>	<u>36 407 144</u>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt		26 989	241 466
Annen finanskostnad		<u>23 583 138</u>	<u>2 617 412</u>
Netto finansposter		<u>-23 556 149</u>	<u>-2 375 946</u>
Ordinært resultat før skattekostnad		<u>-5 704 608</u>	<u>34 031 198</u>
Skattekostnad på ordinært resultat	5	<u>-1 255 014</u>	<u>7 492 354</u>
Årsresultat		<u>-4 449 594</u>	<u>26 538 844</u>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer annen egenkapital	6	<u>-4 449 594</u>	<u>26 538 844</u>

Side 1



## Vøyen Hageby Utbygging AS

Org.nr: 913 637 933

### Balanse pr. 31. desember

	Note	2021	2020
<b>Anleggsmidler</b>			
<i>Immaterielle eiendeler</i>			
Utsatt skattefordel	5	550 000	0
Sum immaterielle eiendeler		<u>550 000</u>	<u>0</u>
Sum anleggsmidler		<u>550 000</u>	<u>0</u>
<b>Omløpsmidler</b>			
Varer		<u>294 000</u>	<u>8 723 025</u>
<i>Fordringer</i>			
Kundefordringer		<u>0</u>	<u>126 252 394</u>
Sum fordringer		<u>0</u>	<u>126 252 394</u>
Bankinnskudd, kontanter og lignende		<u>50 142 162</u>	<u>18 918 156</u>
Sum omløpsmidler		<u>50 436 162</u>	<u>153 893 575</u>
Sum eiendeler		<u>50 986 162</u>	<u>153 893 575</u>



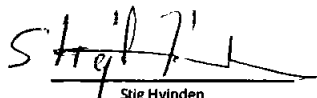
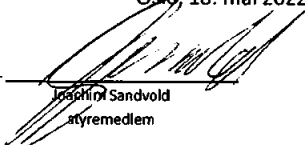
## Vøyen Hageby Utbygging AS

Org.nr: 913 637 933

## Balanse pr. 31. desember

	Note	2021	2020
<b>Egenkapital</b>			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	2, 6	20 000 000	20 000 000
Sum innskutt egenkapital		<u>20 000 000</u>	<u>20 000 000</u>
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Annen egenkapital	6	22 792 429	27 242 023
Sum opptjent egenkapital		<u>22 792 429</u>	<u>27 242 023</u>
Sum egenkapital		<u>42 792 429</u>	<u>47 242 023</u>
<b>Gjeld</b>			
<i>Avsetninger for forpliktelser</i>			
Utsatt skatt	5	0	4 882 240
Sum avsetning for forpliktelser		<u>0</u>	<u>4 882 240</u>
<i>Annen langsiktig gjeld</i>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		0	52 540 460
Sum annen langsiktig gjeld		<u>0</u>	<u>52 540 460</u>
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Leverandørgjeld		1 516 507	10 720 843
Betalbar skatt	5	4 177 226	3 798 334
Annen kortsiktig gjeld		2 500 000	34 709 675
Sum kortsiktig gjeld		<u>8 193 733</u>	<u>49 228 852</u>
Sum gjeld		<u>8 193 733</u>	<u>106 651 552</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>50 986 162</u>	<u>153 893 575</u>

Oslo, 18. mai 2022

  
Stig Hvinden  
Styreleder  
Ingrid Sandvold  
styremedlem



## Vøyen Hageby Utbygging AS

Org.nr: 913 637 933

### Kontantstrømoppstilling

	2021	2020
<b>Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter</b>		
Resultat før skattekostnad	-5 704 608	34 031 198
Periodens betalte skatt	-3 798 334	-19 888 262
Endring i varelager, kundefordringer og leverandørgjeld	125 477 083	-40 450 977
Endring i andre tidsavgrensningsposter	-6 834 666	3 154 303
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	<u>109 139 475</u>	<u>-23 153 738</u>
<b>Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter</b>		
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter</b>		
Innbetaling ved opptak av ny langsiktig gjeld	0	2 616 447
Innbetaling ved opptak av ny kortsiktig gjeld	0	25 000 000
Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld	-52 540 460	-7 566 940
Utbetalinger ved nedbetaling av kortsiktig gjeld	-25 375 009	0
Utbetalinger av utbytte	0	-55 000 000
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	<u>-77 915 469</u>	<u>-34 950 493</u>
Netto endring i likvider i året	31 224 006	-58 104 231
Kontanter og bankinnskudd per 01.01	<u>18 918 156</u>	<u>77 022 387</u>
Kontanter og bankinnskudd per. 31.12	<u>50 142 162</u>	<u>18 918 156</u>

Side 4



## Vøyen Hageby Utbygging AS

Org.nr: 913 637 933

---

### Noter til regnskapet for 2021

#### Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

##### *Klassifisering og vurdering av balanseposter*

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

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

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

##### *Fordringer*

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

##### *Varebeholdninger*

Lager av innkjøpte varer er verdsatt til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Egentilvirkede ferdigvarer er vurdert til full tilvirkningskost. Det foretas nedskrivning for påregnelig ukurans.

##### *Anleggskontrakter*

Metode for inntektsføring er løpende avregning, dvs. at inntekter inkl. fortjeneste og kostnader resultatføres i samsvar med fremdrift og ferdigstilleelsesgrad.

##### *Skatter*

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 reversere i samme periode er utlignet og nettoført. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli nyttiggjort.

#### Note 2 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av:

	Antall	Pålydende	Balanseført
Ordinære aksjer	10 000	2 000	20 000 000



## Vøyen Hageby Utbygging AS

Org.nr: 913 637 933

### Noter til regnskapet for 2021

Oversikt over aksjonærene i selskapet pr. 31.12:

	Ordinære aksjer	Eier- andel	Stemme- andel
AS NATURBETONG	5 000	50 %	50 %
Vøyen Hageby KS	5 000	50 %	50 %
Sum	10 000	100 %	100 %

#### Note 3 - Langsiktige tilvirkningskontrakter

Selskapet har boligprosjekt i Bærum kommune.

1. byggetrinn med 68 leiligheter og 29 rekkehus ble avsluttet medio 2017. 100% er solgt og overlevert.
2. byggetrinn med 66 leiligheter og 25 rekkehus ble avsluttet august 2018. 100% er solgt og overlevert.
3. byggetrinn med 95 leiligheter og 24 rekkehus ble avsluttet august 2019. 100% er solgt og overlevert.
4. byggetrinn med 27 leiligheter og 20 rekkehus ble avsluttet 2. kvartal 2021.

Selskapets prosjekter behandles i samsvar med løpende avregningsmetode.

	2021	2020
Inntektsført produksjon / salg	52 209 000	190 801 000
Akkumulerte dekningsbidrag fra solgte ikke ferdigstilte boliger	0	23 822 000
Salgsgrad prosjekt under utførelse	100%	99,9%
Produksjonsverdi usolgte boliger	0	58 550 145
Produksjonsverdi solgte boliger	0	35 501 000
- Innskudd fra kjøpere	0	-9 079 606
= Kundefordring	0	126 252 394

#### Note 4 - Lønnskostnader, antall ansatte, lån til ansatte og godtgjørelse til revisor

Selskapet har ingen ansatte.

Det er ikke ytet godtgjørelse til styret eller andre tillitspersoner.

<i>Godtgjørelse til revisor er fordelt på følgende:</i>	2021	2020
Revisjon	139 875	187 625

Merverdiavgift er inkludert i revisjonshonoraret.



**Vøyen Hageby Utbygging AS**

Org.nr: 913 637 933

**Noter til regnskapet for 2021**

**Note 5 - Skatt**

<i>Årets skattekostnad fordeler seg på:</i>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Betalbar skatt	4 177 226	3 798 334
Endring utsatt skatt	-5 432 240	3 694 020
<b>Årets totale skattekostnad</b>	<b>-1 255 014</b>	<b>7 492 354</b>
 <i>Beregning av årets skattegrunnlag:</i>	 <b>2021</b>	 <b>2020</b>
Ordinært resultat før skattekostnad	-5 704 608	34 031 198
Permanente forskjeller	0	24 956
Endring i midlertidige forskjeller	24 692 000	-16 791 000
<b>Årets skattegrunnlag</b>	<b>18 987 392</b>	<b>17 265 154</b>
Betalbar skatt (22%) av årets skattegrunnlag	4 177 226	3 798 334
 <i>Oversikt over midlertidige forskjeller</i>	 <b>2021</b>	 <b>2020</b>
Tilvirkningskontrakt som ikke er fullført ved årsslutt	0	23 822 000
Regnskapsmessige avsetninger, fremtidig vedlikehold mv	-2 500 000	-1 630 000
<b>Netto midlertidige forskjeller pr 31.12</b>	<b>-2 500 000</b>	<b>22 192 000</b>
 Utsatt skattefordel/Utsatt skatt (22%)	 -550 000	 4 882 240

**Note 6 - Egenkapital**

	<b>Aksjekapital</b>	<b>Annen egenkapital</b>	<b>Sum</b>
Egenkapital 01.01.2021	20 000 000	27 242 023	47 242 023
Årsresultat	0	-4 449 594	-4 449 594
<b>Egenkapital 31.12.2021</b>	<b>20 000 000</b>	<b>22 792 429</b>	<b>42 792 429</b>

**Note 7 - Pant og garantier**

Selskapets garantiansvar i henhold til §12 i Bustadoppføringslova utgjorde pr. 31.12.21 ca.kr 79,5 mill.