



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

### 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: 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, 02.08.2023



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Leieinntekter		917 858	159 172
Andre driftsinntekter		48 659	0
<b>Sum inntekter</b>		<b>966 517</b>	<b>159 172</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2	0	0
Ordinære avskrivninger	3	193 982	42 702
Andre driftskostnader	2,10	4 553 086	881 745
<b>Sum kostnader</b>		<b>4 747 068</b>	<b>924 447</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-3 780 551</b>	<b>-765 275</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Aksjeutbytte/konsernbidrag		1 753 549	0
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		680 000	212 300
Annen renteinntekt		49 938	0
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>2 483 487</b>	<b>212 300</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern	10	3 056 600	731 100
Andre finanskostnader		2 059	198
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>3 058 659</b>	<b>731 298</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-575 172</b>	<b>-518 998</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-4 355 723</b>	<b>-1 284 273</b>
Skattekostnad		-957 651	-282 540
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-3 398 072</b>	<b>-1 001 733</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-3 398 072</b>	<b>-1 001 733</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Avsatt til/(Overført fra) annen egenkapital		-3 398 072	-1 001 733
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-3 398 072</b>	<b>-1 001 733</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	7	838 990	0
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>838 990</b>	<b>0</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3	29 795 684	10 327 468
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>29 795 684</b>	<b>10 327 468</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap		28 826 569	28 826 569
Lån til foretak i samme konsern	9	17 000 000	16 991 669
Investeringer i tilknyttet selskap		15 000	0
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet		5 850 000	0
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>51 691 569</b>	<b>45 818 238</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>82 326 243</b>	<b>56 145 706</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	1	3 696	47 447
Andre fordringer	1	1 659 638	102 917
Konsernfordringer	9	2 694 469	3 203 945
<b>Sum fordringer</b>		<b>4 357 803</b>	<b>3 354 309</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter etc.	1,6	2 561 698	116 784
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>2 561 698</b>	<b>116 784</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>6 919 501</b>	<b>3 471 093</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>89 245 744</b>	<b>59 616 799</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	1,5	160 380	160 380
Overkurs	4	1 312 200	1 312 200
Annen innskutt egenkapital	4	2 293 643	2 293 643
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>3 766 223</b>	<b>3 766 223</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	4	-6 776 737	-3 378 665
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-6 776 737</b>	<b>-3 378 665</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-3 010 514</b>	<b>387 558</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	7	0	118 661
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>118 661</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Langsiktig konserngjeld	9	91 113 670	55 477 338
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>91 113 670</b>	<b>55 477 338</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>91 113 670</b>	<b>55 595 999</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld	1	139 321	103 187
Betalbar skatt	7	0	0
Kortsiktig konserngjeld	9	1 003 267	3 530 055
Annen kortsiktig gjeld	1	0	0
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 142 588</b>	<b>3 633 242</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>92 256 258</b>	<b>59 229 241</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>89 245 744</b>	<b>59 616 799</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 720560

#### Enheten

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

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

#### 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: 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, 27.07.2022



Organisasjonsnr: 921 961 405  
VAKRE BYGG AS

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Leieinntekter		917 858	159 172
Andre driftsinntekter		48 659	0
<b>Sum inntekter</b>		<b>966 517</b>	<b>159 172</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2	0	0
Ordinære avskrivninger	3	193 982	42 702
Andre driftskostnader	2,10	4 553 086	881 745
<b>Sum kostnader</b>		<b>4 747 068</b>	<b>924 447</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-3 780 551</b>	<b>-765 275</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Aksjeutbytte/konsernbidrag		1 753 549	0
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		680 000	212 300
Annen renteinntekt		49 938	0
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>2 483 487</b>	<b>212 300</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern	10	3 056 600	731 100
Andre finanskostnader		2 059	198
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>3 058 659</b>	<b>731 298</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-575 172</b>	<b>-518 998</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
Skattekostnad		-4 355 723	-1 284 273
Skattekostnad		-957 651	-282 540
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-3 398 072</b>	<b>-1 001 733</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-3 398 072</b>	<b>-1 001 733</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Avsatt til/(Overført fra) annen egenkapital		-3 398 072	-1 001 733
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-3 398 072</b>	<b>-1 001 733</b>



Organisasjonsnr: 921 961 405  
VAKRE BYGG AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	7	838 990	0
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>838 990</b>	<b>0</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3	29 795 684	10 327 468
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>29 795 684</b>	<b>10 327 468</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap		28 826 569	28 826 569
Lån til foretak i samme konsern	9	17 000 000	16 991 669
Investeringer i tilknyttet selskap		15 000	0
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet		5 850 000	0
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>51 691 569</b>	<b>45 818 238</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>82 326 243</b>	<b>56 145 706</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	1	3 696	47 447
Andre fordringer	1	1 659 638	102 917
Konsernfordringer	9	2 694 469	3 203 945
<b>Sum fordringer</b>		<b>4 357 803</b>	<b>3 354 309</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter etc.	1,6	2 561 698	116 784
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>2 561 698</b>	<b>116 784</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>6 919 501</b>	<b>3 471 093</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>89 245 744</b>	<b>59 616 799</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			



<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	1,5	160 380	160 380
Overkurs	4	1 312 200	1 312 200
Annen innskutt egenkapital	4	2 293 643	2 293 643
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>3 766 223</b>	<b>3 766 223</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	4	-6 776 737	-3 378 665
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-6 776 737</b>	<b>-3 378 665</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-3 010 514</b>	<b>387 558</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	7	0	118 661
<b>Sum avsetninger for forpliktelseser</b>		<b>0</b>	<b>118 661</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Langsiktig konserngjeld	9	91 113 670	55 477 338
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>91 113 670</b>	<b>55 477 338</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>91 113 670</b>	<b>55 595 999</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld	1	139 321	103 187
Betalbar skatt	7	0	0
Kortsiktig konserngjeld	9	1 003 267	3 530 055
Annen kortsiktig gjeld	1	0	0
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 142 588</b>	<b>3 633 242</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>92 256 258</b>	<b>59 229 241</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>89 245 744</b>	<b>59 616 799</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

Note  
2

Spesifisering av resultatregnskapet

Lønnskostnader

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Virksomheten inngår i konsolideringen til morselskapets konsernregnsk.: Ja

**Morselskapet sitt navn**

Era Group AS

**Forretningskontor for morselskapet**

Oslo

**Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen**

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

Note

Fordringer

Fordringer som forfaller senere enn ett år etter regnskapsårets slutt

Mer om fordringer

Beholdning av egne aksjer      Antall      Pålydende      Andel av aksjek.



*Årsregnskap 2021*

*Vakre Bygg AS*

*Foretaksnr. 921 961 405*

**Vakre Bygg AS***Resultatregnskap*

<i>Driftsinntekter og driftkostnader</i>	Note	2021	2020
<i>Driftsinntekter</i>			
Leieinntekter		917 858	159 172
Andre driftsinntekter		48 659	-
<i>Sum driftsinntekter</i>		<u>966 517</u>	<u>159 172</u>
<i>Driftskostnader</i>			
Lønnskostnad	2	-	-
Ordinære avskrivninger	3	193 982	42 702
Andre driftskostnader	2, 10	4 553 086	881 745
<i>Sum driftskostnader</i>		<u>4 747 067</u>	<u>924 447</u>
<b><i>Driftsresultat</i></b>		<b><u>-3 780 550</u></b>	<b><u>-765 275</u></b>
<i>Finansinntekter og finanskostnader</i>			
<i>Finansinntekter</i>			
Aksjeutbytte / konsernbidrag		1 753 549	
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		680 000	212 300
Andre renteinntekter		49 938	-
<i>Finanskostnader</i>			
Rentekostnad fra foretak i samme konsern	10	-3 056 600	-731 100
Andre finanskostnader		-2 059	-198
<b><i>Netto finansposter</i></b>		<b><u>-575 173</u></b>	<b><u>-518 998</u></b>
<b><i>Resultat før skattekostnad</i></b>		<b><u>-4 355 723</u></b>	<b><u>-1 284 273</u></b>
Skattekostnad	7	-957 651	-282 540
<b><i>Årsresultat</i></b>		<b><u>-3 398 072</u></b>	<b><u>-1 001 733</u></b>
<i>Anvendelse av årsresultat:</i>			
Avsatt til/(Overført fra) annen egenkapital		-3 398 072	-1 001 733
<i>Sum disponeringer</i>		<u>-3 398 072</u>	<u>-1 001 733</u>


**Vakre Bygg AS***Balanse*

	Note	31.12.2021	31.12.2020
<b>EIENDELER</b>			
<i>Anleggsmidler</i>			
<i>Immaterielle eiendeler</i>			
Utsatt skattefordel	7	838 990	0
Andre rettigheter	3	-	0
<i>Sum immaterielle eiendeler</i>		838 990	0
<i>Varige driftsmidler</i>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3	29 795 684	10 327 468
Fast eiendom for øvrig og andre driftsmidler	3	-	0
<i>Sum varige driftsmidler</i>		29 795 684	10 327 468
<i>Finansielle anleggsmidler</i>			
Investeringer i datterselskaper		28 826 569	28 826 569
Investeringer i tilknyttet selskap		15 000	
Lån til foretak i samme konsern	9	17 000 000	16 991 669
Lån til tilknyttet selskap		5 850 000	
Investeringer i aksjer og andeler			
Obligasjoner og andre fordringer		-	-
<i>Sum finansielle anleggsmidler</i>		51 691 569	45 818 238
<i>Sum anleggsmidler</i>		82 326 243	56 145 706
<i>Omløpsmidler</i>			
<i>Fordringer</i>			
Kundefordringer	1	3 696	47 447
Fordringer samme konsern	9	2 694 469	3 203 945
Andre fordringer	1	1 659 637	102 918
<i>Sum fordringer</i>		4 357 803	3 354 309
Bankinnskudd, kontanter etc.	1, 6	2 561 698	116 784
<i>Sum omløpsmidler</i>		6 919 501	3 471 093
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>89 245 744</b>	<b>59 616 799</b>

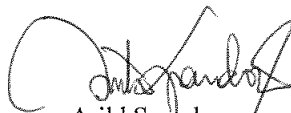
**Vakre Bygg AS***Balanse*

	Note	31.12.2021	31.12.2020
<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	2 293 643	2 293 643
<i>Sum innskutt egenkapital</i>		<u>3 766 223</u>	<u>3 766 223</u>
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Annen egenkapital	4	-6 776 737	-3 378 665
<i>Sum opptjent egenkapital</i>		<u>-6 776 737</u>	<u>-3 378 665</u>
<b>Sum egenkapital</b>		<b><u>-3 010 514</u></b>	<b><u>387 559</u></b>
<b>Gjeld</b>			
<i>Avsetning for forpliktelser</i>			
Utsatt skatt	7	-	118 661
<i>Sum avsetning for forpliktelser</i>		<u>-</u>	<u>118 661</u>
<i>Annen langsiktig gjeld</i>			
Ansvarlig lån	9	-	-
Gjeld til konsernselskaper	9	91 113 670	55 477 338
Øvrig langsiktig gjeld		-	-
<i>Sum langsiktig gjeld</i>		<u>91 113 670</u>	<u>55 477 338</u>
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Leverandørgjeld	1	139 321	103 187
Betalbar skatt	7	-	-
Gjeld til konsernselskaper	9	1 003 267	3 530 055
Annen kortsiktig gjeld	1	-	-
<i>Sum kortsiktig gjeld</i>		<u>1 142 588</u>	<u>3 633 242</u>
<b>Sum gjeld</b>		<b><u>92 256 258</u></b>	<b><u>59 229 241</u></b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b><u>89 245 744</u></b>	<b><u>59 616 799</u></b>

Oslo, 6. mai 2022



Thor Spandow  
Styrets leder



Arild Spandow  
Styremedlem



Jan Spandow  
Styremedlem/daglig leder

**Vakre Bygg AS***Kontantstrømoppstilling*

	2021	2020
<b><i>Kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</i></b>		
Resultat før skattekostnad	(4 355 723)	-1 284 273
Peridens betalte skatt	0	0
Ordinære avskrivninger	193 982	42 702
Endring i kundefordringer	43 751	-47 447
Endring i leverandørgjeld	36 134	103 187
Endring i andre tidsavgrensningsposter	(1 556 720)	-102 918
<b><i>Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</i></b>	<b><u>(5 638 577)</u></b>	<b><u>(1 288 749)</u></b>
<b><i>Kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</i></b>		
Utbetaling ved kjøp av varige driftsmidler	(19 662 197)	-9 226 170
Utbetaling ved kjøp av aksjer / andeler i andre foretak	(15 000)	-28 826 569
Innbetaling ved salg av andre investeringer	0	0
<b><i>Netto kontantstrøm investeringsaktiviteter</i></b>	<b><u>(19 677 197)</u></b>	<b><u>(38 052 739)</u></b>
<b><i>Kontantstrøm fra finansaktiviteter</i></b>		
Netto endring lån og mellomværende konsern	32 962 677	39 482 653
Utbetaling ved utlån av langsiktige lån	(5 850 000)	0
Utbetaling ved nedbetaling av langsiktig gjeld	0	-25 594
Inn / utbetaling av konsernbidrag	648 011	0
<b><i>Netto kontantstrøm fra finansinvesteringer</i></b>	<b><u>27 760 688</u></b>	<b><u>39 457 059</u></b>
<b><i>Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter</i></b>	<b><u>2 444 914</u></b>	<b><u>115 571</u></b>
Kontanter og kontantekvivalenter 01.01	116 784	1 212
<b><i>Kontanter og kontantekvivalenter 31.12</i></b>	<b><u>2 561 698</u></b>	<b><u>116 784</u></b>



## Vakre Bygg AS

### Noter til regnskapet for 2021

#### 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 92 116 937.- pr. 31.12.2021.

Kostnadsført revisjonshonorar for 2021 utgjør kr. 15 000. 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 2021***Note 3 - Immatrielle rettigheter og varige driftsmidler**

	Andre immatrielle rettigheter	Periodisk vedlikehold	Bygninger	Sum
Kostpris 01.01.	0		10 420 170	10 420 170
+ tilgang i året	0	539 000	19 123 197	19 662 197
- avgang i året	0	0	0	0
Kostpris 31.12.	0	539 000	29 543 367	30 082 367
Akk. ordinære avskrivninger 01.01.	0		92 702	92 702
+ årets ordinære avskrivninger	0	0	193 982	193 982
Akk. ordinære avskrivninger	0	0	286 683	286 683
Regnskapsmessig bokført verdi 31.12.	0	539 000	29 256 684	29 795 684
% ordinære avskrivninger	20 %	5 %	1 %	

**Note 4 - Egenkapital**

	Aksje-kapital	Over-kurs	Annen innskutt EK	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital pr. 31.12.2020	160 380	1 312 200	2 293 643	(3 378 665)	387 558
Stiftelse					0
Årets resultat	0	0	0	(3 398 072)	(3 398 072)
Avgitt konsernbidrag netto etter skatt	0	0	0	0	0
Mottatt konsernbidrag netto etter skatt	0	0	0	0	0
Foreslått utbytte	0	0	0	0	0
Egenkapital pr. 31.12.2021	160 380	1 312 200	2 293 643	(6 776 737)	(3 010 514)

**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 2021

#### Note 7 - Skatt

	2021	2020	
<b>Betalbar skatt fremkommer slik:</b>			
Ordinært resultat før skatt	(4 355 723)	(1 284 273)	
Permanente forskjeller	2 764	0	
Endring midlertidige forskjeller	(1 817 027)	(476 602)	
Anvendelse underskudd til framføring		0	
Grunnlag betalbar skatt	(6 169 986)	(1 760 875)	
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	(957 651)	(282 540)	957 651
Skatteeffekt mottat konsernbidrag	0	0	0
Årets skattekostnad	(957 651)	(282 540)	957 651
	<b>31.12.2021</b>	<b>31.12.2020</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>2021</b>	<b>2020</b>	
Anleggsmidler	2 356 394	539 367	
Omløpsmidler	0	0	
Gjeld	0	0	
Underskudd til framføring	-6 169 986	-2 945 506	
Sum	-3 813 593	-2 406 139	
Mottatt konsernbidrag	0	2 945 506	
<b>Utsatt skatt/(utsatt skattefordel)</b>	<b>-838 990</b>	<b>118 661</b>	



## Vakre Bygg AS

### Noter til regnskapet for 2021

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

Selskapet har ingen egne garantier eller pensjonsforpliktelser.

Selskapets eiendom med bokført verdi på kr 29 795 684 er pantsikret for Spabo Eiendoms konsernets gjeld i Nordea.

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

	Kortsiktig gjeld		Langsiktig gjeld	
	01.12.2021	31.12.2020	01.12.2021	31.12.2020
Foretak i samme konsern (mor)	1 003 267	3 530 055	91 113 670	55 477 338
Foretak i samme konsern (andre)	0	0	0	0
<b>Sum</b>	<b>1 003 267</b>	<b>3 530 055</b>	<b>91 113 670</b>	<b>55 477 338</b>

	Kortsiktig fordringer		Langsiktig fordringer	
	01.12.2021	31.12.2020	01.12.2021	31.12.2020
Foretak i samme konsern (mor)	0	2 945 506	0	0
Foretak i samme konsern (andre)	2 694 469	258 439	17 000 000	16 991 669
<b>Sum</b>	<b>2 694 469</b>	<b>3 203 945</b>	<b>17 000 000</b>	<b>16 991 669</b>



## Vakre Bygg AS

### Noter til regnskapet for 2021

#### 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>	
	<b>2 021</b>	<b>2 020</b>	<b>2 021</b>	<b>2 020</b>
Spabo Eiendom AS			190 000	-
<b>Sum</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>190 000</b>	<b>-</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>	
	<b>2 021</b>	<b>2 020</b>	<b>2 021</b>	<b>2 020</b>
Spabo Eiendom AS			3 056 600	731 100
Kongensgate 15 AS	680 000	212 300		
Tollbugata 2 AS	46 000			

##### *Konsernbidrag / Utbytte.*

Selskapet har avgitt følgende konsernbidrag i :

		<b>2 021</b>	<b>2 020</b>
Spabo Eiendom AS	Uten skatteeffekt	0	2 297 495

Selskapet har mottatt følgende konsernbidrag i :

Spabo Eiendom AS	Med skatteeffekt	0	2 945 506
Kongensgate 15	Med skatteeffekt	1 753 549	

##### *Øvrige transaksjoner.*

Det har ikke vært andre transaksjoner av betydning mellom selskapet og nærstående parter i 2021.



# 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 Vakre Bygg AS' årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, 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 rettsvisende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

## Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

## Styrets og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettsvisende 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 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 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

Deloitte refers to one or more of Deloitte Touche Tohmatsu Limited ("DTTL"), its global network of member firms, and their related entities (collectively, the "Deloitte organization"). DTTL (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. DTTL and each DTTL member firm and related entity is liable only for its own acts and omissions, and not those of each other. DTTL does not provide services to clients. Please see www.deloitte.no to learn more.

© Deloitte AS

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

Penneo Dokumentnøkkel: 81VING-S1XDZ-7LNUH-IUXLZ-VJWEO-XZU62



## Deloitte.

side 2  
Uavhengig revisors beretning -  
Vakre Bygg AS

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 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. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. 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 rettvisende 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, 13. mai 2022  
Deloitte AS

Eivind Ungersness  
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: 81VING-S1XDZ-7LNIH-IUXLZ-VJWEO-XZU62



# 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: 77.16.xxx.xxx

2022-05-13 16:57:12 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 8T1VNG-S1XDZ-7LNIH-IUXLZ-VJWEO-XZU62

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>