



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

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: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: Harald Taasen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 18.05.2021

Grunnlag for avgivelse

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

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 09.07.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	5	190 801 000	348 506 000
Sum inntekter		190 801 000	348 506 000
Kostnader			
Prosjektkostnad	4, 5	154 332 600	271 071 502
Annen driftskostnad		61 256	
Sum kostnader		154 393 856	271 071 502
Driftsresultat		36 407 144	77 434 498
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		241 466	711 253
Sum finansinntekter		241 466	711 253
Annen finanskostnad		2 617 412	8 975 537
Sum finanskostnader		2 617 412	8 975 537
Netto finans		-2 375 946	-8 264 284
Ordinært resultat før skattekostnad		34 031 198	69 170 214
Skattekostnad på ordinært resultat	8	7 492 354	15 230 862
Ordinært resultat etter skattekostnad		26 538 844	53 939 352
Årsresultat		26 538 844	53 939 352
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte	3		55 000 000
Overføringer annen egenkapital	3	26 538 844	-1 060 648
Sum overføringer og disponeringer		26 538 844	53 939 352



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer	5, 6	8 723 025	68 629 145
Fordringer			
Kundefordringer	5, 6	126 252 394	35 408 835
Andre fordringer			26 546
Sum fordringer		126 252 394	35 435 381
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		18 918 156	77 022 387
Sum omløpsmidler		153 893 575	181 086 913
SUM EIENDELER		153 893 575	181 086 913
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	2, 3	20 000 000	20 000 000
Sum innskutt egenkapital		20 000 000	20 000 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	3	27 242 023	703 179
Sum opptjent egenkapital		27 242 023	703 179
Sum egenkapital		47 242 023	20 703 179



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	8	4 882 240	1 188 220
Andre avsetninger for forpliktelser			7 566 940
Sum avsetninger for forpliktelser		4 882 240	8 755 160
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	52 540 460	49 924 013
Sum annen langsiktig gjeld		52 540 460	49 924 013
Sum langsiktig gjeld		57 422 700	58 679 173
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		10 720 843	20 234 381
Betalbar skatt	8	3 798 334	19 888 262
Utbytte	3		55 000 000
Annen kortsiktig gjeld	7	34 709 675	6 581 918
Sum kortsiktig gjeld		49 228 852	101 704 561
Sum gjeld		106 651 552	160 383 735
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		153 893 575	181 086 913



Vøyen Hageby Utbygging AS

Org.nr: 913 637 933

Kontantstrømoppstilling

	2020	2019
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter		
Resultat før skattekostnad	34 031 198	69 170 214
Periodens betalte skatt	-19 888 262	-17 222 366
Endring i varelager, kundefordringer og leverandørgjeld	-40 450 977	283 823 960
Endring i andre tidsavgrensningsposter	3 154 303	-18 604 136
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	<u>-23 153 738</u>	<u>317 167 672</u>
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter		
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	<u>0</u>	<u>0</u>
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter		
Innbetaling ved opptak av ny langsiktig gjeld	2 616 447	0
Innbetaling ved opptak av ny kortsiktig gjeld	25 000 000	0
Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld	-7 566 940	-148 418 210
Inn-/tilbakebetalinger av egenkapital	0	-180 000 000
Utbetalinger av utbytte	-55 000 000	0
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	<u>-34 950 493</u>	<u>-328 418 210</u>
Netto endring i likvider i året	-58 104 231	-11 250 538
Kontanter og bankinnskudd per 01.01	<u>77 022 387</u>	<u>88 272 925</u>
Kontanter og bankinnskudd per. 31.12	<u>18 918 156</u>	<u>77 022 387</u>



Vøyen Hageby Utbygging AS

Org.nr: 913 637 933

Noter til regnskapet for 2020

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.



Vøyen Hageby Utbygging AS

Org.nr: 913 637 933

Noter til regnskapet for 2020

Note 2 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av:

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

Oversikt over aksjonærene i selskapet pr. 31.12:

	Ordinære aksjer	Eierandel	Stemmeandel
AS NATURBETONG	5 000	50 %	50 %
Vøyen Hageby KS	5 000	50 %	50 %
Sum	10 000	100 %	100 %

Note 3 - Egenkapital

	Aksjekapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.2020	20 000 000	703 179	20 703 179
Årsresultat	0	26 538 844	26 538 844
Egenkapital 31.12.2020	20 000 000	27 242 023	47 242 023

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.

Godtgjørelse til revisor er fordelt på følgende:	2020	2019
Revisjon	187 625	172 000

Merverdiavgift er inkludert i revisjonshonoraret.



Vøyen Hageby Utbygging AS

Org.nr: 913 637 933

Noter til regnskapet for 2020

Note 5 - 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 er det under oppføring med 27 leiligheter og 20 rekkehus hvorav 99,9% var solgt pr. 31.12.20. 12 av rekkehusene er overlevert i 2020. Forventet overlevering av resterende boliger er 2. kvartal 2021.

Selskapets prosjekter behandles i samsvar med løpende avregningsmetode.

Fullføringsgraden beregnes som forholdet mellom påløpte projektkostnader og estimerte totalkostnader for prosjektet.

	2020	2019
Inntektsført produksjon / salg	190 801 000	348 506 000
Akkumulerte dekningsbidrag fra solgte ikke ferdigstilte boliger	23 822 000	6 956 000
Salgsgrad prosjekt under utførelse	99,9%	51%
Produksjonsverdi usolgte boliger	213 000	58 550 145
Produksjonsverdi solgte boliger	143 842 025	35 501 000
- Innskudd fra kjøpere	-9 079 606	-92 165
= Kundefordring	126 252 394	35 408 835

Note 6 - Pant og garantier

<i>Garantiansvar</i>	2020	2019
Garantiansvar overfor boligkjøpere	98 367 000	98 367 000
Garantiansvar overfor entreprenører	21 716 000	21 716 000
Sum garantiansvar	<u>120 083 000</u>	<u>120 083 000</u>

<i>Pantsikret gjeld</i>	2020	2019
Lån i Nordea	52 540 460	49 924 013

<i>Sikret i panteobjekt med bokførte verdier:</i>	2020	2019
Varebeholdning	8 723 025	68 629 145
Kundefordringer	126 252 394	35 408 835
Sum	<u>134 975 419</u>	<u>104 037 980</u>

Note 7 - Mellomværende med tilknyttet selskap

<i>Gjeld</i>	2020	2019
Tilbakeholdt utbytte avsatt i 2019	25 000 000	0



Vøyen Hageby Utbygging AS

Org.nr: 913 637 933

Noter til regnskapet for 2020

Note 8 - Skatt

Årets skattekostnad fordeler seg på:

	2020	2019
Betalbar skatt	3 798 334	19 888 262
Endring utsatt skatt	3 694 020	-4 657 400
Årets totale skattekostnad	<u>7 492 354</u>	<u>15 230 862</u>

Beregning av årets skattegrunnlag:

	2020	2019
Ordinært resultat før skattekostnad	34 031 198	69 170 214
Permanente forskjeller	24 956	60 978
Endring i midlertidige forskjeller	-16 791 000	21 170 000
Årets skattegrunnlag	<u>17 265 154</u>	<u>90 401 192</u>
Betalbar skatt (22%) av årets skattegrunnlag	3 798 334	19 888 262

Oversikt over midlertidige forskjeller

	2020	2019
Tilvirkningskontrakt som ikke er fullført ved årsslutt	23 822 000	0
Varebeholdning	0	6 956 000
Regnskapsmessige avsetninger, fremtidig vedlikehold mv	-1 630 000	-1 555 000
Netto midlertidige forskjeller pr 31.12	<u>22 192 000</u>	<u>5 401 000</u>
Utsatt skattefordel/Utsatt skatt (22%)	4 882 240	1 188 220



STYRETS ÅRSBERETNING 2020 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 overleveres 15. juni 2021.

Fortsatt drift

Etter styrets oppfatning er forutsetningen for fortsatt drift til stede, og årsregnskapet for 2020 er satt opp etter denne forutsetningen.

Regnskapsinformasjon

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

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 forurensar det ytre miljø og har følgelig ikke iverksatt spesielle tiltak på dette området.

Oslo, 11.05.2021

Jørn Lyshoel
Styrets leder

Stig Hvinden
Styremedlem/Daglig leder

Harald Taasen
Styremedlem

Jørgen Blix
Styremedlem



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."

Jørn Bertil Lyshoel

Underskriver

Serienummer: 9578-5997-4-65834

IP: 81.166.xxx.xxx

2021-05-25 07:32:46Z



Jørgen Blix Henriksen

Underskriver

Serienummer: 9578-5998-4-826906

IP: 80.86.xxx.xxx

2021-05-25 08:06:40Z



Harald Taasen

Underskriver

Serienummer: 9578-5998-4-871113

IP: 77.88.xxx.xxx

2021-05-25 08:16:51Z



Stig Hvinden

Underskriver

Serienummer: 9578-5999-4-2646514

IP: 80.86.xxx.xxx

2021-05-25 14:35:02Z



Penneo Dokumentnøkkel: 1Z1KM-GY1SD-UFNBO-83775-VGDVN-EAELE

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-stempelt 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>



Vøyen Hageby Utbygging AS

Org.nr: 913 637 933

Resultatregnskap

	Note	2020	2019
Driftsinntekter			
Salgsinntekt	5	<u>190 801 000</u>	<u>348 506 000</u>
Driftskostnader			
Prosjektkostnad	4, 5	154 332 600	271 071 502
Annen driftskostnad		<u>61 256</u>	<u>0</u>
Sum driftskostnader		<u>154 393 856</u>	<u>271 071 502</u>
Driftsresultat		<u>36 407 144</u>	<u>77 434 498</u>
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		241 466	711 253
Annen finanskostnad		<u>2 617 412</u>	<u>8 975 537</u>
Netto finansposter		<u>-2 375 946</u>	<u>-8 264 284</u>
Ordinært resultat før skattekostnad		<u>34 031 198</u>	<u>69 170 214</u>
Skattekostnad på ordinært resultat	8	<u>7 492 354</u>	<u>15 230 862</u>
Årsresultat		<u>26 538 844</u>	<u>53 939 352</u>
Overføringer og disponeringer			
Utbytte	3	0	55 000 000
Overføringer annen egenkapital	3	<u>26 538 844</u>	<u>-1 060 648</u>
Sum disponert		<u>26 538 844</u>	<u>53 939 352</u>

Penneo Dokumentnøkkel: 15F36-6JZ4L-L2CNIH-JGK6A-EYEX-E2BIE



Vøyen Hageby Utbygging AS

Org.nr: 913 637 933

Balanse pr. 31. desember

	Note	2020	2019
Omløpsmidler			
Varer	5, 6	<u>8 723 025</u>	<u>68 629 145</u>
<i>Fordringer</i>			
Kundefordringer	5, 6	126 252 394	35 408 835
Andre fordringer		<u>0</u>	<u>26 546</u>
Sum fordringer		<u>126 252 394</u>	<u>35 435 381</u>
Bankinnskudd, kontanter og lignende		<u>18 918 156</u>	<u>77 022 387</u>
Sum omløpsmidler		<u>153 893 575</u>	<u>181 086 913</u>
Sum eiendeler		<u>153 893 575</u>	<u>181 086 913</u>

Penneo Dokumentnr: 15F36-6JZ4-LZCTWJ-GK6A-EYEX-E2BIE



Vøyen Hageby Utbygging AS

Org.nr: 913 637 933

Balanse pr. 31. desember

	Note	2020	2019
Egenkapital			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	2, 3	20 000 000	20 000 000
Sum innskutt egenkapital		20 000 000	20 000 000
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Annen egenkapital	3	27 242 023	703 179
Sum opptjent egenkapital		27 242 023	703 179
Sum egenkapital		47 242 023	20 703 179
Gjeld			
<i>Avsetninger for forpliktelser</i>			
Utsatt skatt	8	4 882 240	1 188 220
Andre avsetninger for forpliktelser		0	7 566 940
Sum avsetning for forpliktelser		4 882 240	8 755 160
<i>Annen langsiktig gjeld</i>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	52 540 460	49 924 013
Sum annen langsiktig gjeld		52 540 460	49 924 013
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Leverandørgjeld		10 720 843	20 234 381
Betalbar skatt	8	3 798 334	19 888 262
Utbytte	3	0	55 000 000
Annen kortsiktig gjeld	7	34 709 675	6 581 918
Sum kortsiktig gjeld		49 228 852	101 704 561
Sum gjeld		106 651 552	160 383 735
Sum egenkapital og gjeld		153 893 575	181 086 913

Oslo, .

Stig Hvinden
styremedlem, daglig leder

Harald Taasen
styremedlem

Jørn Bertil Lyshoel
styreleder

Jørgen Blix
styremedlem

Side 3

Penneo Dokumentnr: 15F36-6JZ4L-1ZCNH-JGK6A-EYEXX-E2BIE



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."

Jørn Bertil Lyshoel

Underskriver

Serienummer: 9578-5997-4-65834

IP: 81.166.xxx.xxx

2021-05-11 08:08:59Z



Stig Hvinden

Underskriver

Serienummer: 9578-5999-4-2646514

IP: 80.86.xxx.xxx

2021-05-11 09:02:52Z



Harald Taasen

Underskriver

Serienummer: 9578-5998-4-871113

IP: 77.88.xxx.xxx

2021-05-12 07:56:06Z



Jørgen Blix Henriksen

Underskriver

Serienummer: 9578-5998-4-826906

IP: 80.86.xxx.xxx

2021-05-18 07:12:43Z



Penneo Dokumentnøkkel: 15F36-6JZ4L-L2CNH-JGKA-EYEX-EZBIE

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>



Vøyen Hageby Utbygging AS

Org.nr: 913 637 933

Kontantstrømoppstilling

	2020	2019
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter		
Resultat før skattekostnad	34 031 198	69 170 214
Periodens betalte skatt	-19 888 262	-17 222 366
Endring i varelager, kundefordringer og leverandørgjeld	-40 450 977	283 823 960
Endring i andre tidsavgrensningsposter	3 154 303	-18 604 136
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	<u>-23 153 738</u>	<u>317 167 672</u>
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter		
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	<u>0</u>	<u>0</u>
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter		
Innbetaling ved opptak av ny langsiktig gjeld	2 616 447	0
Innbetaling ved opptak av ny kortsiktig gjeld	25 000 000	0
Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld	-7 566 940	-148 418 210
Inn-/tilbakebetalinger av egenkapital	0	-180 000 000
Utbetalinger av utbytte	-55 000 000	0
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	<u>-34 950 493</u>	<u>-328 418 210</u>
Netto endring i likvider i året	-58 104 231	-11 250 538
Kontanter og bankinnskudd per 01.01	<u>77 022 387</u>	<u>88 272 925</u>
Kontanter og bankinnskudd per. 31.12	<u>18 918 156</u>	<u>77 022 387</u>

Pennso Dokumentnr: 15F36-6JZ4-1-2CVH-JGK6A-EYEX-E2BIE



Vøyen Hageby Utbygging AS

Org.nr: 913 637 933

Noter til regnskapet for 2020

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.

Pernico Dokumentnr: 15F36-6JZ4-L2CNH-JGK6A-EYEX-4ZBIE



Vøyen Hageby Utbygging AS

Org.nr: 913 637 933

Noter til regnskapet for 2020

Note 2 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av:

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

Oversikt over aksjonærene i selskapet pr. 31.12:

	Ordinære aksjer	Eierandel	Stemmeandel
AS NATURBETONG	5 000	50 %	50 %
Vøyen Hageby KS	5 000	50 %	50 %
Sum	10 000	100 %	100 %

Note 3 - Egenkapital

	Aksjekapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.2020	20 000 000	703 179	20 703 179
Årsresultat	0	26 538 844	26 538 844
Egenkapital 31.12.2020	20 000 000	27 242 023	47 242 023

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.

Godtgjørelse til revisor er fordelt på følgende:	2020	2019
Revisjon	187 625	172 000

Merverdiavgift er inkludert i revisjonshonoraret.

Penneo Dokumentnr: 15F36-6JZ4L-12CNH-JGK6A-EYEX-E2BIE



Vøyen Hageby Utbygging AS

Org.nr: 913 637 933

Noter til regnskapet for 2020

Note 5 - 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 er det under oppføring med 27 leiligheter og 20 rekkehus hvorav 99,9% var solgt pr. 31.12.20. 12 av rekkehusene er overlevert i 2020. Forventet overlevering av resterende boliger er 2. kvartal 2021.

Selskapets prosjekter behandles i samsvar med løpende avregningsmetode.

Fullføringsgraden beregnes som forholdet mellom påløpte prosjektkostnader og estimerte totalkostnader for prosjektet.

	2020	2019
Inntektsført produksjon / salg	190 801 000	348 506 000
Akkumulerte dekningsbidrag fra solgte ikke ferdigstilte boliger	23 822 000	6 956 000
Salgsgrad prosjekt under utførelse	99,9%	51%
Produksjonsverdi usolgte boliger	213 000	58 550 145
Produksjonsverdi solgte boliger	143 842 025	35 501 000
- Innskudd fra kjøpere	-9 079 606	-92 165
= Kundefordring	126 252 394	35 408 835

Note 6 - Pant og garantier

<i>Garantiansvar</i>	2020	2019
Garantiansvar overfor boligkjøpere	98 367 000	98 367 000
Garantiansvar overfor entreprenører	21 716 000	21 716 000
Sum garantiansvar	<u>120 083 000</u>	<u>120 083 000</u>

<i>Pantsikret gjeld</i>	2020	2019
Lån i Nordea	52 540 460	49 924 013

<i>Sikret i panteobjekt med bokførte verdier:</i>	2020	2019
Varebeholdning	8 723 025	68 629 145
Kundefordringer	126 252 394	35 408 835
Sum	<u>134 975 419</u>	<u>104 037 980</u>

Note 7 - Mellomværende med tilknyttet selskap

<i>Gjeld</i>	2020	2019
Tilbakeholdt utbytte avsatt i 2019	25 000 000	0



Vøyen Hageby Utbygging AS

Org.nr: 913 637 933

Noter til regnskapet for 2020

Note 8 - Skatt

<i>Årets skattekostnad fordeler seg på:</i>	2020	2019
Betalbar skatt	3 798 334	19 888 262
Endring utsatt skatt	3 694 020	-4 657 400
Årets totale skattekostnad	7 492 354	15 230 862

<i>Beregning av årets skattegrunnlag:</i>	2020	2019
Ordinært resultat før skattekostnad	34 031 198	69 170 214
Permanente forskjeller	24 956	60 978
Endring i midlertidige forskjeller	-16 791 000	21 170 000
Årets skattegrunnlag	17 265 154	90 401 192
Betalbar skatt (22%) av årets skattegrunnlag	3 798 334	19 888 262

<i>Oversikt over midlertidige forskjeller</i>	2020	2019
Tilvirkningskontrakt som ikke er fullført ved årsslutt	23 822 000	0
Varebeholdning	0	6 956 000
Regnskapsmessige avsetninger, fremtidig vedlikehold mv	-1 630 000	-1 555 000
Netto midlertidige forskjeller pr 31.12	22 192 000	5 401 000

Utsatt skattefordel/Utsatt skatt (22%)	4 882 240	1 188 220
--	-----------	-----------

Penneo Dokumentnøkkel: 15F36-6JZM-L2C'NH-JGKGA-EYEX-EZBIE



Revisjonspartner

UAVHENGIG REVISORS BERETNING
Til generalforsamlingen i Vøyen Hageby Utbygging AS

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert selskapet Vøyen Hageby Utbygging AS. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik 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 avviklet.

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



Revisjonspartner

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

- identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoen, 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. 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.



Revisjonspartner

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.

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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

Oslo, 18. mai 2021
Revisjonspartner AS


Tron Ryland
Statsautorisert revisor