



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer:	922 272 441
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Foretaksnavn:	VN UTVIKLING AS
Forretningsadresse:	Munkestø 22 4823 NEDENES

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2023 - 31.12.2023
-------------------------	-------------------------

Konsern

Mørselskap i konsern:	Ja
Konsernregnskap lagt ved:	Ja

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet:	Eirik Thorsdahl Andersen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	21.06.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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, 09.05.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	2,17	106 205 669	176 694 250
Sum inntekter		106 205 669	176 694 250
Kostnader			
Varekostnad	3,17	95 627 213	163 232 080
Lønnskostnad	4	2 695 835	1 723 123
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	6,7	50 100	41 300
Annen driftskostnad	3,4	2 390 617	1 286 837
Sum kostnader		100 763 765	166 283 340
Driftsresultat		5 441 904	10 410 910
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap	5	0	9 174 000
Annen renteinntekt	5	1 902 851	192 259
Annen finansinntekt	5	46 896 203	0
Sum finansinntekter		48 799 054	9 366 259
Annen rentekostnad	5	7 857	0
Annen finanskostnad	5	8 827	6 035
Sum finanskostnader		16 684	6 035
Netto finans		48 782 370	9 360 224
Ordinært resultat før skattekostnad		54 224 274	19 771 134
Skattekostnad på ordinært resultat	11	1 625 826	2 404 391
Ordinært resultat etter skattekostnad		52 598 448	17 366 743
Årsresultat		52 598 448	17 366 743
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital	12	52 598 448	17 366 744
Sum overføringer og disponeringer		52 598 448	17 366 744



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Maskiner og anlegg	7	94 500	132 200
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	7	30 826	7 232
Sum varige driftsmidler		125 326	139 432
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	8	19 800	10 141 329
Investeringer i tilknyttet selskap	9	2 276 395	2 245 856
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	2	8 750 000	4 500 000
Investeringer i aksjer og andeler		5 000 000	5 000 000
Sum finansielle anleggsmidler		16 046 195	21 887 185
Sum anleggsmidler		16 171 521	22 026 617
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	2,3,17	11 133 683	27 391 840
Andre fordringer	3	7 021 761	6 950 537
Konsernfordringer		38 629	19 571 484
Sum fordringer		18 194 073	53 913 861
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	10	35 396 521	15 148 522
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		35 396 521	15 148 522
Sum omløpsmidler		53 590 594	69 062 383
SUM EIENDELER		69 762 115	91 089 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	12,15	100 000	100 000
Annen innskutt egenkapital	12	0	-5 570
Sum innskutt egenkapital		100 000	94 430
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	12	52 627 073	35 734 195
Sum opptjent egenkapital		52 627 073	35 734 195
Sum egenkapital		52 727 073	35 828 625
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	11	82 818	2 352 655
Sum avsetninger for forpliktelser		82 818	2 352 655
Annen langsiktig gjeld			
Sum langsiktig gjeld		82 818	2 352 655
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		9 933 171	24 963 660
Betalbar skatt	11	3 895 663	653 921
Skyldige offentlige avgifter	10	995 733	4 998 371
Annen kortsiktig gjeld	16,17	2 127 657	22 291 768
Sum kortsiktig gjeld		16 952 224	52 907 720
Sum gjeld		17 035 042	55 260 375
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		69 762 115	91 089 000
POSTER UTENOM BALANSEN			
Garantistillelser	16	43 525 000	



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	2,17	73 067 741	113 233 696
Annen driftsinntekt		50 691 641	0
Leieinntekter		0	271 535
Sum inntekter		123 759 382	113 505 231
Kostnader			
Varekostnad	3,17	64 567 482	96 881 514
Lønnskostnad	4	2 695 835	0
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	6,7	183 321	307 829
Annen driftskostnad	3,4	2 467 562	1 786 138
Sum kostnader		69 914 200	98 975 481
Driftsresultat		53 845 182	14 529 750
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i tilknyttet selskap	5,9	1 365 157	51 221
Annen renteinntekt	5	1 225 243	237 163
Annen finansinntekt	5	5 360 502	0
Sum finansinntekter		7 950 902	288 384
Annen rentekostnad	5	11 830	413 853
Annen finanskostnad	5	11 383	139 651
Sum finanskostnader		23 213	553 504
Netto finans		7 927 689	-265 120
Ordinært resultat før skattekostnad		61 772 871	14 264 630
Skattekostnad på ordinært resultat	11	2 871 432	3 266 134
Ordinært resultat etter skattekostnad		58 901 439	10 998 496
Årsresultat		58 901 439	10 998 496
Minoritetsinteresser		24 047	2 232 967
Årsresultat etter minoritetsinteresser		58 877 392	8 765 529



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital	12	58 877 392	8 765 529
Sum overføringer og disponeringer		58 877 392	8 765 529



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Goodwill	6	0	1 154 462
Sum immaterielle eiendeler		0	1 154 462
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	7	0	143 627 186
Maskiner og anlegg	7	94 500	132 200
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	7	30 826	7 232
Sum varige driftsmidler		125 326	143 766 618
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i tilknyttet selskap	9	3 695 648	1 749 187
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	2	8 750 000	4 500 000
Investeringer i aksjer og andeler		5 000 000	5 000 000
Sum finansielle anleggsmidler		17 445 648	11 249 187
Sum anleggsmidler		17 570 974	156 170 267
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	2,3,17	11 133 683	16 168 316
Andre fordringer	3	7 021 761	16 021 315
Sum fordringer		18 155 444	32 189 631
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	10	36 824 291	24 497 299
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		36 824 291	24 497 299
Sum omløpsmidler		54 979 735	56 686 930
SUM EIENDELER		72 550 709	212 857 197



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	12,15	100 000	100 000
Sum innskutt egenkapital		100 000	100 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	12	54 797 188	31 619 795
Minoritetsinteresser	12,13	397 007	372 961
Sum opptjent egenkapital		55 194 195	31 992 756
Sum egenkapital		55 294 195	32 092 756
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	11	82 818	2 902 725
Sum avsetninger for forpliktelser		82 818	2 902 725
Annen langsiktig gjeld			
Sum langsiktig gjeld		82 818	2 902 725
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	14	0	123 231 339
Leverandørgjeld		9 936 643	24 975 998
Betalbar skatt	11	3 895 663	2 533 671
Skyldige offentlige avgifter	10	995 733	4 998 371
Utbytte	12	0	1 904 000
Annen kortsiktig gjeld	16,17	2 345 657	20 218 337
Sum kortsiktig gjeld		17 173 696	177 861 716
Sum gjeld		17 256 514	180 764 441
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		72 550 709	212 857 197
POSTER UTENOM BALANSEN			
Garantistillelser	16	48 922 200	5 397 200



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
---------------------	-------------	-------------	-------------



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 547937

Enheten

Organisasjonsnummer: 922 272 441
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: VN UTVIKLING AS
Forretningsadresse: Munkestø 22
4823 NEDENES

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Ja

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Eirik Thorsdahl Andersen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.06.2024

Revisjon

Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern
autorisert regnskapsfører: Ja
Ekstern autorisert regnskapsfører har i
løpet av regnskapsåret bistått ved den
løpende regnskapsføringen eller utført
andre tjenester for selskapet enn å
utarbeide årsregnskapet: Ja

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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, 13.07.2024

Brønnøysundregistrene
Postadresse: Postboks 900, 8910 Brønnøysund
Telefon: 75 00 75 00
E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no
Organisasjonsnummer: 974 760 673



Organisasjonsnr: 922 272 441
VN UTVIKLING AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	2,17	106 205 669	176 694 250
Sum inntekter		106 205 669	176 694 250
Kostnader			
Varekostnad	3,17	95 627 213	163 232 080
Lønnskostnad	4	2 695 835	1 723 123
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	6,7	50 100	41 300
Annen driftskostnad	3,4	2 390 617	1 286 837
Sum kostnader		100 763 765	166 283 340
Driftsresultat		5 441 904	10 410 910
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap			
	5	0	9 174 000
Annen renteinntekt	5	1 902 851	192 259
Annen finansinntekt	5	46 896 203	0
Sum finansinntekter		48 799 054	9 366 259
Annen rentekostnad	5	7 857	0
Annen finanskostnad	5	8 827	6 035
Sum finanskostnader		16 684	6 035
Netto finans		48 782 370	9 360 224
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på ordinært resultat	11	1 625 826	2 404 391
Ordinært resultat etter skattekostnad		52 598 448	17 366 743
Årsresultat		52 598 448	17 366 743
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital	12	52 598 448	17 366 744
Sum overføringer og disponeringer		52 598 448	17 366 744



Organisasjonsnr: 922 272 441
VN UTVIKLING AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Maskiner og anlegg	7	94 500	132 200
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	7	30 826	7 232
Sum varige driftsmidler		125 326	139 432
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	8	19 800	10 141 329
Investeringer i tilknyttet selskap	9	2 276 395	2 245 856
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	2	8 750 000	4 500 000
Investeringer i aksjer og andeler		5 000 000	5 000 000
Sum finansielle anleggsmidler		16 046 195	21 887 185
Sum anleggsmidler		16 171 521	22 026 617
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	2,3,17	11 133 683	27 391 840
Andre fordringer	3	7 021 761	6 950 537
Konsernfordringer		38 629	19 571 484
Sum fordringer		18 194 073	53 913 861
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	10	35 396 521	15 148 522
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		35 396 521	15 148 522
Sum omløpsmidler		53 590 594	69 062 383
SUM EIENDELER		69 762 115	91 089 000
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			



Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	12,15	100 000	100 000
Annen innskutt egenkapital	12	0	-5 570
Sum innskutt egenkapital		100 000	94 430
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	12	52 627 073	35 734 195
Sum opptjent egenkapital		52 627 073	35 734 195
Sum egenkapital		52 727 073	35 828 625
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	11	82 818	2 352 655
Sum avsetninger for forpliktelse		82 818	2 352 655
Annen langsiktig gjeld			
Sum langsiktig gjeld		82 818	2 352 655
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		9 933 171	24 963 660
Betalbar skatt	11	3 895 663	653 921
Skyldige offentlige avgifter	10	995 733	4 998 371
Annen kortsiktig gjeld	16,17	2 127 657	22 291 768
Sum kortsiktig gjeld		16 952 224	52 907 720
Sum gjeld		17 035 042	55 260 375
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		69 762 115	91 089 000
POSTER UTENOM BALANSEN			
Garantistillelser	16	43 525 000	



Organisasjonsnr: 922 272 441
VN UTVIKLING AS

KONSERNRESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	2,17	73 067 741	113 233 696
Annen driftsinntekt		50 691 641	0
Leieinntekter		0	271 535
Sum inntekter		123 759 382	113 505 231
Kostnader			
Varekostnad	3,17	64 567 482	96 881 514
Lønnskostnad	4	2 695 835	0
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	6,7	183 321	307 829
Annen driftskostnad	3,4	2 467 562	1 786 138
Sum kostnader		69 914 200	98 975 481
Driftsresultat		53 845 182	14 529 750
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i tilknyttet selskap	5,9	1 365 157	51 221
Annen renteinntekt	5	1 225 243	237 163
Annen finansinntekt	5	5 360 502	0
Sum finansinntekter		7 950 902	288 384
Annen rentekostnad	5	11 830	413 853
Annen finanskostnad	5	11 383	139 651
Sum finanskostnader		23 213	553 504
Netto finans		7 927 689	-265 120
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på ordinært resultat	11	2 871 432	3 266 134
Ordinært resultat etter skattekostnad		58 901 439	10 998 496
Årsresultat		58 901 439	10 998 496
Minoritetsinteresser		24 047	2 232 967
Årsresultat etter minoritetsinteresser		58 877 392	8 765 529
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital	12	58 877 392	8 765 529



Sum overføringer og
disponeringer

58 877 392

8 765 529



Organisasjonsnr: 922 272 441
VN UTVIKLING AS

KONSERNBALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Goodwill	6	0	1 154 462
Sum immaterielle eiendeler		0	1 154 462
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	7	0	143 627 186
Maskiner og anlegg	7	94 500	132 200
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	7	30 826	7 232
Sum varige driftsmidler		125 326	143 766 618
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i tilknyttet selskap	9	3 695 648	1 749 187
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	2	8 750 000	4 500 000
Investeringer i aksjer og andeler		5 000 000	5 000 000
Sum finansielle anleggsmidler		17 445 648	11 249 187
Sum anleggsmidler		17 570 974	156 170 267
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	2,3,17	11 133 683	16 168 316
Andre fordringer	3	7 021 761	16 021 315
Sum fordringer		18 155 444	32 189 631
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	10	36 824 291	24 497 299
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		36 824 291	24 497 299
Sum omløpsmidler		54 979 735	56 686 930
SUM EIENDELER		72 550 709	212 857 197
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			



Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	12, 15	100 000	100 000
Sum innskutt egenkapital		100 000	100 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	12	54 797 188	31 619 795
Minoritetsinteresser	12, 13	397 007	372 961
Sum opptjent egenkapital		55 194 195	31 992 756
Sum egenkapital		55 294 195	32 092 756
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	11	82 818	2 902 725
Sum avsetninger for forpliktelse		82 818	2 902 725
Annen langsiktig gjeld			
Sum langsiktig gjeld		82 818	2 902 725
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	14	0	123 231 339
Leverandørgjeld		9 936 643	24 975 998
Betalbar skatt	11	3 895 663	2 533 671
Skyldige offentlige avgifter	10	995 733	4 998 371
Utbytte	12	0	1 904 000
Annen kortsiktig gjeld	16, 17	2 345 657	20 218 337
Sum kortsiktig gjeld		17 173 696	177 861 716
Sum gjeld		17 256 514	180 764 441
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		72 550 709	212 857 197
POSTER UTENOM BALANSEN			
Garantistillelser	16	48 922 200	5 397 200



Organisasjonsnr: 922 272 441
VN UTVIKLING AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
1

Regnskapsprinsipper

Note
4

Antall årsverk i regnskapsåret

Note
4

Spesifisering av resultatregnskapet

Lønnskostnader

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse _____ Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.



Organisasjonsnr: 922 272 441
VN UTVIKLING AS

NOTEOPPLYSNINGER - KONSERN

- alle poster oppgitt i hele tall



Årsberetning 2023 - VN Utvikling AS

Virksomhetens art og tilholdssted

VN Utvikling AS leverer entreprenørtjenester til bygg og anleggsnæringen, samt utvikler prosjekter i nært samarbeid med partnere og ulike eiendomsaktører. Forretningskontoret er lokalisert i Arendal

Konsernet består i tillegg til VN Utvikling AS av datterselskapet Mølla Bolig AS. Datterselskapene Takseråsen AS og IL4-C Amundrød AS er solgt ila 2023.

Konsernets virksomhet foregår i Agder og Østlandsområdet.

Redegjørelse for årsregnskapet

Omsetningen i konsernet økte fra NOK 113 505 231 i fjor til NOK 123 759 382 i 2023. Årsresultatet ble i 2023 NOK 58 901 439 mot 10 998 496 foregående år. Det gode resultatet i 2023 tilskrives høy aktivitet, salg av eiendommer samt salg av aksjer i tilknyttet selskap.

Samlet kontantstrøm fra driften i konsernet var på NOK 35 790 198, mens driftsresultatet for konsernet utgjorde NOK 53 845 182. Differansen skyldes i hovedsak realisering av eiendommer hvor gevinst inngår i driftsresultat for konsernet samt reduksjon av kortsiktig gjeld og tidsavgrensningsposter. Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter utgjør 139 338 097 hvorav mesteparten er gått til nedbetaling av gjeld.

Konsernets likviditetsbeholdning var NOK 36 824 291 per 31.12.2023. Konsernets evne til egenfinansiering av investeringer er god.

Totalkapitalen var ved utgangen av året NOK 72 550 709, sammenlignet med NOK 212 857 197 året før. Egenkapitalandelen pr. 31.12.2023 var 76 %, sammenlignet med 15 % pr. 31.12.2022.

Hovedårsaken til nedgang i totalkapitalen er salg av eiendommer som var delfinansiert med gjeld til kredittinstitusjoner samt avslutning av flere større prosjekter i 2023 sammenlignet med foregående år.

Fremtidig utvikling

Konsernet har flere prosjekter som løper inn i 2024. I tillegg er det inngått nye avtaler, ordreserven vurderes til å være god og sikre høy aktivitet ut 2024.

Finansiell risiko

VN Utvikling AS er eksponert for finansiell risiko på ulike områder, spesielt markedsrisiko og renterisiko. Det arbeides kontinuerlig med å ha en akseptabel risiko innenfor disse områdene. Målsettingen er å avdempe den finansielle risikoen i størst mulig grad. Selskapets nåværende strategi innbefatter ikke bruk av finansielle instrumenter.

Document ID: 7e867c9-1687-4fc7-8257-241bbad69228



Konsernet har pr regnskapsårets slutt ikke rentebærende gjeld men har tradisjonelt hatt gjeld med flytende rentesats og er derfor eksponert for endringer i rammebetingelser. Styret mener konsernet er godt rustet for å møte eventuelle endringer i rammebetingelsene.

Fortsatt drift

I samsvar med regnskapsloven § 3-3a bekreftes det at forutsetningene om fortsatt drift er til stede. Til grunn for antagelsen ligger resultatprognoser for 2024 basert på inngåtte oppdrag. Konsernet er i en sunn økonomisk og finansiell stilling.

Resultatdisponering

Disponering av årets resultat fremgår av det vedlagte resultatregnskapet.

Arbeidsmiljø

Arbeidsmiljøet anses som godt. Det er ikke iverksatt spesielle tiltak i denne forbindelse.

Ansatte i virksomheten har ikke vært utsatt for ulykker eller skader i forbindelse med utførelsen av sitt arbeid.

Sykefravær har gjennom året vært lavt.

Selskapet har tegnet forsikring for styreansvar.

Likestilling og diskriminering

Selskapet hadde ved årets utløp 2 ansatte, hvorav begge er menn. Selskapets faste ansatte har 100% stillinger. Det praktiseres lik lønn for likt arbeid. Selskapets personalpolitikk tilstreber å være kjønnsnøytral på alle områder.

Ved rekruttering søkes det etter personer med rett erfaring og kompetanse uten vektlegging av kjønn.

Styret består av 3 personer, hvorav alle er menn.

Ytre miljø

Konsernets virksomhet forurenser det ytre miljø, men ikke mer enn hva som er vanlig for tilsvarende virksomhet. Miljø og energieffektive løsninger har høyt fokus i tjenesteleveranser og prosjekter under utvikling.

I 2023 har VN Utvikling AS jobbet med aktsomhetsvurderinger, samt øvrige tiltak i tråd med kravene i Åpenhetsloven. VN Utvikling AS har ikke egen hjemmeside men materialet kan fås ved henvendelse ved selskapet forretningsadresse.



Arendal, 19.06.2024

Helge Nilsen

Daglig leder / Styremedlem

Bjørn Roar Opheim Vedal

Styreleder

Ståle Asbjørn Sørbøe

Styremedlem

Document ID: 7e867c9-1687-4fc7-8257-241bbad69228



VN UTVIKLING AS - MED KONSERNREGNSKAP

Resultatregnskap 1. januar - 31. desember

Morselskap				Konsern	
2023	2022		Note	2023	2022
Driftsinntekter					
106 205 669	176 694 250	Salgsinntekter	2,17	73 067 741	113 233 696
-	-	Leieinntekter		-	271 535
-	-	Andre driftsinntekter		50 691 641	-
<u>106 205 669</u>	<u>176 694 250</u>	Sum driftsinntekter		<u>123 759 382</u>	<u>113 505 231</u>
Driftskostnader					
95 627 213	163 232 080	Varekostnad	3,17	64 567 482	96 881 514
2 695 835	1 723 123	Lønnskostnad	4	2 695 835	-
50 100	41 300	Avskrivning	6,7	183 321	307 829
2 390 617	1 286 837	Annen driftskostnad	3,4	2 467 562	1 786 138
<u>100 763 765</u>	<u>166 283 340</u>	Sum driftskostnader		<u>69 914 200</u>	<u>98 975 481</u>
5 441 904	10 410 910	Driftsresultat		53 845 182	14 529 750
Finansinntekter og finanskostnader					
-	9 174 000	Innt. på investering i datterselskap	5	-	-
-	-	Inntekt på investering i tilknyttet selskap	5,9	1 365 157	51 221
1 902 851	192 259	Annen renteinntekt	5	1 225 243	237 163
46 896 203	-	Annen finansinntekt	5	5 360 502	-
7 857	-	Annen rentekostnad	5	11 830	413 853
8 827	6 035	Annen finanskostnad	5	11 383	139 651
<u>48 782 370</u>	<u>9 360 224</u>	Netto finansinntekter/kostnader		<u>7 927 689</u>	<u>-265 120</u>
54 224 274	19 771 134	Ordinært resultat før skattekostnad		61 772 871	14 264 630
1 625 826	2 404 391	Skattekostnad på ordinært resultat	11	2 871 432	3 266 134
<u>52 598 448</u>	<u>17 366 743</u>	Årsresultat		<u>58 901 439</u>	<u>10 998 496</u>
		Minoritetens resultatandel		24 047	2 232 967
		Majoritetens resultatandel		58 877 392	8 765 529
Overføringer og disponeringer					
52 598 448	17 366 744	Overført fra/til fri egenkapital	12	58 877 392	8 765 529
<u>52 598 448</u>	<u>17 366 744</u>	Sum overføringer og disponering		<u>58 877 392</u>	<u>8 765 529</u>

Document ID: 7e86f7c9-1687-4fc7-8257-241bbad69228



VN UTVIKLING AS - MED KONSERNREGNSKAP

Balanse pr. 31. desember

Morselskap				Konsern	
31.12.2023	31.12.2022	Eiendeler	Note	31.12.2023	31.12.2022
		Anleggsmidler			
		<i>Immaterielle eiendeler</i>			
-	-	Goodwill	6	-	1 154 462
<u>0</u>	<u>0</u>	Sum immaterielle eiendeler		<u>-</u>	<u>1 154 462</u>
		<i>Varige driftsmidler</i>			
		Tomter, bygninger og annen fast eiendom	7	-	143 627 186
94 500	132 200	Maskiner og anlegg	7	94 500	132 200
30 826	7 232	Driftsløsøre, inventar, verktøy m.v.	7	30 826	7 232
<u>125 326</u>	<u>139 432</u>	Sum varige driftsmidler		<u>125 326</u>	<u>143 766 618</u>
		<i>Finansielle anleggsmidler</i>			
19 800	10 141 329	Investeringer i datterselskap	8	-	-
2 276 395	2 245 856	Investering i tilknyttet selskap	9	3 695 648	1 749 187
8 750 000	4 500 000	Lån til tilknyttet selskap	2	8 750 000	4 500 000
5 000 000	5 000 000	Investering i aksjer og andeler		5 000 000	5 000 000
<u>16 046 195</u>	<u>21 887 185</u>	Sum finansielle anleggsmidler		<u>17 445 648</u>	<u>11 249 187</u>
<u>16 171 521</u>	<u>22 026 617</u>	Sum anleggsmidler		<u>17 570 974</u>	<u>156 170 267</u>
		Omløpsmidler			
-	-	Varer		<u>0</u>	<u>0</u>
		<i>Fordringer</i>			
11 133 683	27 391 840	Kundefordringer	2,3,17	11 133 683	16 168 316
38 629	19 571 484	Andre fordringer på konsernselskap		-	-
7 021 761	6 950 537	Andre kortsiktige fordringer	3	7 021 761	16 021 315
<u>18 194 073</u>	<u>53 913 861</u>	Sum fordringer		<u>18 155 444</u>	<u>32 189 631</u>
35 396 521	15 148 522	Bankinnskudd, kontanter og lign.	10	36 824 291	24 497 299
<u>53 590 594</u>	<u>69 062 383</u>	Sum omløpsmidler		<u>54 979 735</u>	<u>56 686 930</u>
<u>69 762 115</u>	<u>91 089 000</u>	Sum eiendeler		<u>72 550 709</u>	<u>212 857 197</u>

Document ID: 7e8667c9-1687-4fc7-8257-241bbad69228



VN UTVIKLING AS - MED KONSERNREGNSKAP

Balanse pr. 31. desember

Morselskap		Konsern			
31.12.2023	31.12.2022	Gjeld og egenkapital	Note	31.12.2023	31.12.2022
		Egenkapital			
		<i>Innskutt egenkapital</i>			
100 000	100 000	Aksjekapital	12,15	100 000	100 000
-	-5 570	Annen innskutt egenkapital	12	-	-
<u>100 000</u>	<u>94 430</u>	Sum innskutt egenkapital		<u>100 000</u>	<u>100 000</u>
		<i>Opptjent egenkapital</i>			
52 627 073	35 734 195	Annen egenkapital	12	54 797 188	31 619 795
-	-	Minoritetsinteresser	12,13	397 007	372 961
<u>52 627 073</u>	<u>35 734 195</u>	Sum opptjent egenkapital		<u>55 194 195</u>	<u>31 992 756</u>
<u>52 727 073</u>	<u>35 828 625</u>	Sum egenkapital		<u>55 294 195</u>	<u>32 092 756</u>
		Gjeld			
		<i>Avsetninger for forpliktelser</i>			
82 818	2 352 655	Utsatt skatt	11	82 818	2 902 725
<u>82 818</u>	<u>2 352 655</u>	Sum avsetning for forpliktelser		<u>82 818</u>	<u>2 902 725</u>
		<i>Kortsiktig gjeld</i>			
-	-	Gjeld til kredittinstitusjoner	14	-	123 231 339
9 933 171	24 963 660	Leverandørgjeld		9 936 643	24 975 998
3 895 663	653 921	Betalbar skatt	11	3 895 663	2 533 671
995 733	4 998 371	Skyldige offentlige avgifter	10	995 733	4 998 371
-	-	Avsatt utbytte	12	-	1 904 000
<u>2 127 657</u>	<u>22 291 768</u>	Annen kortsiktig gjeld	16,17	<u>2 345 657</u>	<u>20 218 337</u>
<u>16 952 224</u>	<u>52 907 720</u>	Sum kortsiktig gjeld		<u>17 173 696</u>	<u>177 861 716</u>
<u>69 762 115</u>	<u>91 089 000</u>	Sum egenkapital og gjeld		<u>72 550 709</u>	<u>212 857 197</u>

Arendal, 19. Juni 2024

Bjørn Roar Opheim Vedal
Styrets lederHelge Nilsen
Styremedlem/Daglig lederStåle Asbjørn Sørbøe
Styremedlem

Document ID: 7e867c9-1687-4fc7-8257-241bba6b9228



VN Utvikling AS

Kontantstrømoppstilling

Org.nr 922 272 441

	Morselskap		Konsern	
	2023	2022	2023	2022
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter				
Ord. resultat før skatt	54 224 274	19 771 135	61 772 871	14 264 630
- Periodens betalte skatt	-653 921	0	-2 533 671	-2 439 573
+ Ordinære avskrivninger	50 100	41 300	183 321	307 829
+/- Endring i varelager			0	22 934 621
+/- Endring i kundefordringer	16 258 157	-22 241 909	5 034 633	-11 018 385
+/- Endring i leverandørgjeld	-15 030 489	21 299 646	-15 039 355	21 309 730
+/- Endring i andre tidsavgrensingsposter	-20 593 338	6 579 437	-14 779 764	-3 204 894
+/- Andel resultat i tilknyttede selskaper			1 365 157	-51 221
- Gevinst ved salg aksjer i tilknyttet selskap/datterselskap	-46 892 202	0	-212 994	0
- Inntektsført utbytte		-9 174 000		
= Nto. kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	-12 637 419	16 275 609	0	35 790 198
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter				
+ Innbetalinger ved salg av driftsmidler			167 784 711	
- Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	-35 994	-77 600	-29 063 780	-131 385 126
+Innbetalt ved salg av aksjer	59 083 191	30 751 644	6 809 707	36 035 402
- Utbet. ved kjøp av aksjer og andeler	-2 100 000	-11 232 141	-2 100 000	-2 239 556
- Utbetalinger ved kjøp av andre investeringer				
+ Innbetaling av utbytte fra datterselskap	0	9 174 000		
Inn-/utbetaling ved lån til datterselskap	15 730 762	-15 769 391		
Inn-/utbetaling ved lån til tilknyttet selskap	-4 092 541	-3 082 459	-4 092 541	-3 082 459
= Nto. kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	68 585 418	9 764 053	0	139 338 097
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter				
+ Innbet. ved opptak av langsiktig gjeld			25 750 000	110 003 838
- Utbet. ved nedbetaling av langsiktig gjeld			-152 851 303	
- Utbet. ved nedbetaling av kortsiktig gjeld		0	0	-13 227 501
- Utbetalinger av utbytte	-35 700 000	-22 000 000	-35 700 000	-24 822 000
= Nto. kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	-35 700 000	-22 000 000	-162 801 303	71 954 337
= Netto endring i kontanter mv	20 247 999	4 039 662	12 326 992	13 385 335
+ Beholdning av kontanter 01.01.	15 148 522	11 108 861	24 497 299	11 111 964
= Kontantbeholdning 31.12.	35 396 521	15 148 523	36 824 291	24 497 299
Kontantbeholdning mv framkommer slik:				
Kontanter og bankinnskudd pr 31.12.	35 396 521	15 148 522	36 824 291	24 497 299
= Beholdning av kontanter mv 31.12.	35 396 521	15 148 522	36 824 291	24 497 299

Document ID: 7e867c9-1687-4fc7-8257-241bbad69228



VN UTVIKLING AS - MED KONSERNREGNSKAP

NOTER TIL ÅRSREGNSKAP OG KONSERNREGNSKAP 2023

Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens regler for øvrige foretak. Det er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder.

Salgsinntekter

Inntekter ved salg av varer og tjenester vurderes til virkelig verdi av vederlaget netto etter fradrag for merverdiavgift, retur, rabatter og andre avslag. Salg av varer resultatføres når en enhet innenfor konsernet har levert sine produkter til kunden og det ikke er uoppfylte forpliktelser som kan påvirke kundens aksept av levering. Levering er ikke foretatt før produktene er sendt til avtalt sted og risiko for tap og ukurans er overført til kunden. Avsetning til forventede garantiarbeider føres som kostnad og avsetning for forpliktelser.

Anleggskontrakter

Arbeid under utførelse knyttet til fastpriskontrakter vurderes etter løpende avregningsmetode. Fullføringsgraden beregnes som påløpte kostnader i prosent av forventet totalkostnad. Totalkostnaden revurderes løpende. For prosjekter som antas å gi tap, kostnadsføres hele det beregnede tapet umiddelbart.

Hovedregel for vurdering av 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 uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge 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 gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

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

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler avskrives over forventet økonomisk levetid. Avskrivningene er som hovedregel fordelt lineært over antatt økonomisk levetid.

Datterselskap/tilknyttet selskap

Datterselskapet og tilknyttede selskaper vurderes etter kostmetoden i selskapsregnskapet. Investeringen er vurdert til anskaffelseskost for aksjene med mindre nedskrivning har vært nødvendig. Det er foretatt nedskrivning til virkelig verdi når verdifall skyldes årsaker som ikke kan antas å være forbigående og det må anses nødvendig etter god regnskapsskikk. Nedskrivninger er reversert når grunnlaget for nedskrivning ikke lenger er til stede.

Utbytte, konsernbidrag og andre utdelinger fra datterselskap er inntektsført samme år som det er avsatt i givers regnskap. Overstiger utbyttet / konsernbidraget andel av opptjent resultat etter anskaffelsestidspunktet, representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og utdelingene er fratrukket investeringens verdi i balansen til morselskapet.

Varelager

Balanseført varelager består av kostnader til tomteutvikling som er ment for videresalg.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

Skatter

Skattekostnad består av betalbar skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt/skattefordel er beregnet på alle forskjeller mellom regnskapsmessig og skattemessig verdi på eiendeler og gjeld. Utsatt skatt er beregnet med 22 % på grunnlag av de midlertidige



VN UTVIKLING AS - MED KONSERNREGNSKAP

forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret.

Konsolidering

Konsernregnskapet omfatter VN Utvikling AS og selskap som VN Utvikling AS har bestemmende innflytelse over. Aksjer i datterselskaper er bokført til kostpris i selskapsregnskapet.

Konsernregnskapet viser den samlede finansielle stilling når morselskapet og dets eierandeler i andre selskaper presenteres som en økonomisk enhet.

Eierandeler i datterselskap hvor konsernet eier mer enn 50% av aksjene og har bestemmende innflytelse blir konsolidert etter oppkjøpsmetoden. Dette innebærer at differansen mellom historisk kostpris for aksjene og selskapets samlede egenkapital på oppkjøpstidspunktet henføres til de regnskapsposter som har andre verdier enn de bokførte. Eventuell restverdi blir behandlet som goodwill i konsernregnskapet.

Tilknyttede selskaper er enheter hvor konsernet har betydelig (men ikke bestemmende) innflytelse, over den finansielle og operasjonelle styringen (normalt ved eierandel på mellom 20 % og 50 %). Konsernregnskapet inkluderer konsernets andel av resultat fra tilknyttede selskaper regnskapsført etter egenkapitalmetoden fra det tidspunktet betydelig innflytelse oppnås og inntil slik innflytelse opphører.

Når konsernets tapsandel overstiger investeringen i et tilknyttet selskap, reduseres konsernets balanseførte verdi til null og ytterligere tap regnskapsføres ikke med mindre konsernet har en forpliktelse til å dekke dette tapet.

Kontantstrømoppstilling

Kontantstrømoppstillingen utarbeides etter den indirekte metode. Kontanter og kontantekvivalenter omfatter kontanter, bankinnskudd og andre kortsiktige likvide plasseringer.



VN UTVIKLING AS - MED KONSERNREGNSKAP

Note 2 Transaksjoner og mellomværende med selskap i samme konsern mv.

Salgsinntekter i morselskapet omfatter i sin helhet entreprenørtjenester levert i Agder og Vestfold fylke. Salgsinntekter i konsernregnskapet består av salg av entreprenørtjenester og salg av fast eiendom.

Transaksjoner og mellomværender med selskap i samme konsern

	Morselskap		Konsern	
	2023	2022	2023	2022
Salgsinntekter	31 059 731	96 628 567	-	-
Kundefordringer	-	11 250 000	-	-
Konsernfordringer	38 629	15 769 391	-	-

Morselskapets transaksjoner og mellomværende med tilknyttede selskaper

	2023	2022
	Salgsinntekter	1 248 800
Langsiktig fordring	8 750 000	4 500 000
Kortsiktig fordring	-	157 459

Note 3 Transaksjoner med nærstående parter

Morselskapet har følgende transaksjoner med nærstående parter: Konsernet har ikke øvrige transaksjoner med nærstående parter

VN Utvikling er eiet 45% av HN Bygg AS og 45% av BOV Eiendom AS. Videre eier HN Bygg AS og BOV Eiendom AS hver 50% av aksjene i Mølla Lager AS, Mølla Lager 3 AS og Mølla Lager 4 AS.

	2023	2022
Salgsinntekter Mølla Lager AS	704 670	5 065 468
Renteinntekter Mølla Lager AS	205 982	-
Varekostnad HN Bygg AS	3 687 401	3 893 644
Annen driftskostnad HN Bygg AS	278 566	138 000
Annen driftskostnad BOV Eiendom AS	226 200	249 400
Annen driftskostnad Mølla Lager AS	240 000	26 600
Sum	4 432 167	4 307 644
Fordringer		
Kortsiktig lån til Mølla Lager AS	3 405 277	5 105 381
Kortsiktig lån til Mølla Lager 3 AS	1 277 658	-
Kortsiktig lån til Mølla Lager 4 AS	1 277 658	-
Kortsiktig lån til HN Bygg AS	5 516	801 522
Kortsiktig lån til BOV Eiendom AS	5 801	801 522
Kundefordring Mølla Lager AS	178 661	514 206
Sum	6 150 571	7 222 631
Gjeld		
Leverandørgjeld HN Bygg AS	291 949	366 683
Leverandørgjeld Mølla Lager AS	-	133 334
Kortsiktig gjeld BOV Eiendom AS	226 200	-
Sum	518 149	500 017



VN UTVIKLING AS - MED KONSERNREGNSKAP

Note 4 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte og godtgjørelse til revisor

Lønnskostnader	Morselskap		Konsern	
	2023	2022	2023	2022
Lønninger	2 152 730	1 406 070	2 152 730	1 406 070
Arbeidsgiveravgift	351 924	210 389	351 924	210 389
Pensjonskostnader	120 514	79 391	120 514	79 391
Andre ytelser	70 667	27 272	70 667	27 272
Aktiverte lønnskostnader	-	-	-	-1 723 122
Sum	2 695 835	1 723 122	2 695 835	-

Gjennomsnittlig antall årsverk	2	1	2	1
--------------------------------	---	---	---	---

I konsernregnskapet for 2022 er lønnskostnader aktivert som eiendom under utvikling.

Det er ikke utbetalt godtgjørelse til selskapets styre.

Selskapets daglig ledelse leies inn. I 2023 er det belastet kr 278 566 for daglig leders tjenester. I tillegg fakturerer daglig leder utførte tjenester for prosjektledelse ut mot selskapets prosjekter/kunder. Se note 3

OTP

Morelskapet er pliktig å ha OTP ordning og har etablert ordning som tilfredsstiller kravene i lov.

Honorar til revisor eks mva	Morselskap		Konsern	
	2023	2022	2023	2022
Lovpålagt revisjon	153 850	61 028	184 753	68 528
Andre tjenester	-	-	-	-
Sum	153 850	61 028	184 753	68 528

Note 5 Finansinntekter og finanskostnader

	Morselskap		Konsern	
	2023	2022	2023	2022
Utbytte fra datterselskaper	-	9 174 000	-	-
Inntekt på investering i tilknyttet selskap	-	-	1 365 157	51 221
Gevinst ved salg av aksjer tilknyttet selskap	4 740 246	-	5 352 264	-
Gevinst ved salg datterselskaper	42 151 957	-	-	-
Renteinntekt fra datterselskap	827 570	-	-	-
Annen renteinntekt	1 075 281	192 259	1 225 243	237 163
Annen finansinntekt	4 000	-	8 237	-
Sum finansinntekter	48 799 054	9 366 259	7 950 901	288 384



VN UTVIKLING AS - MED KONSERNREGNSKAP

Annen rentekostnad	7 857	-	11 830	413 853
Provisjon utstedt kontraktgaranti	8 827	-	11 383	133 616
Annen finanskostnad	0	6 035	0	6 035
Sum finanskostnader	16 684	6 035	23 213	553 504
Netto finans	48 782 370	9 360 224	7 927 688	-265 120

Note 6 Goodwill

Konsern:	Skatte- Goodwill
Anskaffelseskost pr 01.01.	1 358 191
Tilgang	-
<u>Avgang</u>	<u>-1 358 191</u>
Anskaffelseskost 31.12.	-
Akkumulerte avskrivninger 01.01.	203 729
Årets avskrivninger	133 221
<u>Avgang</u>	<u>-336 950</u>
Akk. Av- og nedskrivninger 31.12.	-
Balanseført verdi pr. 31.12.	-
Årets avskrivninger	133 221
Økonomisk levetid	5 år
Avskrivningsplan	Lineær

Note 7 Varige driftsmidler

Mørselskap:

	Maskiner og anlegg	Driftsløsøre, inventar o.l.	Sum varige driftsmidler
Anskaffelseskost pr 01.01.	189 200	21 432	210 632
Tilgang	-	35 994	35 994
<u>Avgang</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Anskaffelseskost 31.12.	189 200	57 426	246 626
Akkumulerte avskrivninger 01.01.	57 000	14 200	71 200
Årets avskrivninger	37 700	12 400	50 100
<u>Akk. Av- og nedskrivninger 31.12.</u>	<u>94 700</u>	<u>26 600</u>	<u>121 300</u>
Balanseført verdi pr. 31.12.	94 500	30 826	125 326
Årets avskrivninger	37 700	12 400	50 100
Økonomisk levetid	5 år	3 år	
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær	



VN UTVIKLING AS - MED KONSERNREGNSKAP

Konsern:

	Næringsbygg og tomter	Maskiner og anlegg	Driftsløsøre, inventar o.l.	Sum varige driftsmidler
Anskaffelseskost pr 01.01.	143 689 986	189 200	21 432	143 900 618
Tilgang	29 027 786	-	35 994	29 063 780
Avgang	-172 717 772	-	-	-172 717 772
Anskaffelseskost 31.12.	-	189 200	57 426	246 626
Akkumulerte avskrivninger 01.01.	62 800	57 000	14 200	134 000
Årets avskrivninger	-	37 700	12 400	50 100
Reversert avskrivning solgte driftsmidler	-62 800	-	-	-62 800
Akk. Av- og nedskrivninger 31.12.	-	94 700	26 600	121 300
Balanseført verdi pr. 31.12.	-	94 500	30 826	125 326
Årets avskrivninger	-	37 700	12 400	50 100
Økonomisk levetid	20-50 år	5 år	3 år	
Avskrivningsplan	Linear	Linear	Linear	

Note 8 Investering i datterselskap

Morselskap:

Datterselskap	Kontor	Eierandel/St.andel	EK 31.12.23	Årsresultat 2023
Mølla Bolig AS	Arendal	66 %	1 167 669	70 725

Konsern:

Aksjene i de tidligere datterselskapene Kystveien Handelseiendom AS og Rødbølveien 26 AS er solgt i 2023. Gevinst ved salg er i konsernregnskapet presentert som annen driftsinntekt.

Document ID: 7e8667c9-1687-4fc7-8257-241bbad69228



VN UTVIKLING AS - MED KONSERNREGNSKAP

Note 9 Investering i tilknyttet selskap

Morselskap:

Tilknyttet selskap	Kontor	Eierandel	EK 31.12.23	Årsresultat 2023
His Solåsen AS	Arendal	20 %	7 759 844	7 458 251
Grimstad Eiendomsinvest AS	Oslo	20 %	301 593	299 755

Konsern:

Opplysninger relatert til årets tall	BNT AS	His Solåsen AS	GE AS	Sum
	50 %	20 %	20 %	
Verdi i konsernet 01.01	1 502 194	246 993	0	
" +/- kjøp/kapitalendring i året	-	0	2 100 000	
herav uavskrevet merverdi	-	171 595	-	
" +/- andel årets resultat	-	1 491 650	-126 493	
" - avskrevet merverdi	-	-	-	
" - Mottatt utbytte	-	-	-	
" - Avgang	-1 502 194	-16 502	-	
" - andel internfortjeneste salgsinntekter	-	-	-	
Utgående balanse pr 31.12	-	1 722 141	1 973 507	3 695 648

Note 10 Bankinnskudd

Morselskapet har innestående midler på skattetrekkskonto (bundne midler) på kr 84 685 pr 31.12.23. Skyldig skattetrekk pr 31.12 er kr 84 685



VN UTVIKLING AS - MED KONSERNREGNSKAP

Note 11 Skatt

	Morselskap		Konsern	
	2023	2022	2023	2022
Årets skattekostnad fremkommer som følger:				
Betalbar skatt	3 895 663	1 181 911	3 895 663	3 061 661
Endring i utsatt skatt	-2 269 837	1 222 481	-1 024 331	204 474
Sum skattekostnad	1 625 826	2 404 392	2 871 332	3 266 135
Betalbar skatt i skattekostnad fremkommer som følger:				
Resultat før skattekostnad	54 224 273	19 771 135	61 772 870	14 264 630
Permanente forskjeller	-46 723 277	-8 952 963	-46 723 160	268 059
Endring i midlertidige forskjeller	10 206 562	-5 351 397	2 657 848	-2 921 549
Avgitt konsernbidrag	-	-2 399 953	-	-
Benyttet fremførbart underskudd	-	-94 453	-	-94 453
Grunnlag betalbar skatt	17 707 558	2 972 369	17 707 558	11 516 687
Betalbar skatt 22 %	3 895 663	653 921	3 895 663	2 533 671
Oversikt over midlertidige forskjeller:				
Driftsmidler	-5 112	12 379	-5 112	4 964 813
Tilvirkningskontrakter	1 181 557	11 070 628	1 181 557	11 070 628
Fordringer	-	-	-	-
Avsetning mv	-800 000	-500 000	-1 018 000	-500 000
Underskudd til fremføring	-	-	-11 158	-2 452 116

Document ID: 7e86f7c9-1687-4fc7-8257-241bbad69228



VN UTVIKLING AS - MED KONSERNREGNSKAP

Inntektsført avsatt utbytte	-	110 880	-	110 880
Forskjeller som ikke inngår i beregning			229 158	-
Sum	376 445	10 693 887	376 445	13 194 205

Utsatt skatt / skattefordel	82 818	2 352 655	82 818	2 902 724
-----------------------------	--------	-----------	--------	-----------

Note 12 Egenkapital

Morselskap:

	Aksjekapital	Annen innskutt EK	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital pr 01.01.	100 000	-5 570	35 734 195	35 828 625
Justering		5 570	-5 570	-
Tilleggsutbytte			-35 700 000	-35 700 000
Årets resultat	-	-	52 598 448	52 598 448
Egenkapital pr 31.12.	100 000	-	52 627 073	52 727 073

Konsern:

	Aksjekapital	Annen egenkapital	Minoritetens andel	Sum
Egenkapital pr 01.01.	100 000	31 619 795	372 961	32 092 756
Tilleggsutbytte		-35 700 000		-35 700 000
Utbytte minoritetsinteresser			-	-
Årets resultat		58 877 392	24 047	58 901 439
Egenkapital pr 31.12.	100 000	54 797 187	397 008	55 294 195

Note 13 Minoritetsinteresser

	Resultat 2023	EK 31.12.2023	Minoritet-resultatandel	Minoritet-andel EK
Mølla Bolig AS (66% eierandel)	70 725	1 167 669	24 047	397 008

Note 14 Kortsiktig gjeld og pantstillelser

	Morselskap		Konsern	
	2023	2022	2023	2022
Gjeld sikret ved pant	-	-	-	123 231 339
Pantsatte eiendeler:				
Fast eiendom	-	-	-	143 627 186
Sum	-	-	-	143 627 186

Konsernets gjeld til kredittinstitusjoner er byggelån for eiendom under utvikling. All gjeld er gjort opp pr 31.12



VN UTVIKLING AS - MED KONSERNREGNSKAP

Note 15 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Morselskapets aksjekapital på kr. 100 000 består av 100 000 aksjer pålydende kr 1.

Oversikt over aksjonærene pr 31.12.:

	Antall	Eierandel	Stemmeandel
BOV Eiendom AS	45 000	45 %	45 %
HN Bygg AS	45 000	45 %	45 %
Ståle Sørbye AS	10 000	10 %	10 %

Note 16 Sikkerhetsstillelser og garantier

Morselskapet har avsatt kr 800 000 for dekning av fremtidige garantiforpliktelser.

Morselskapet har avgitt selvskyldnerkausjon ovenfor bankforbindelse til tilknyttet selskap. Kausjonsansvar utgjør totalt kr 23 900 000

Morselskapet har fått innvilget garantiramme fra kredittinstitusjon. Pr 31.12.23 er det utstedt kontraktsgarantier tilsvarende kr 19 625 000. For konsernet utgjør garantiramme fra kredittinstitusjon kr 25 022 200.

Document ID: 7e8667c9-1687-4fc7-8257-241bbad69228

Note 17 Tilvirkningskontrakter

Morselskapet har prosjekter under utførelse som behandles som tilvirkningskontrakter.

Morselskap	2023	2022
Inntektsført på igangværende prosjekter	20 346 888	168 168 116
Kostnader knyttet til opptjent inntekt/tapsavsetninger	19 165 331	157 023 906
Netto resultat på igangværende prosjekter	1 181 557	11 144 210
Estimert gjenværende produksjon på tapsprosjekter	-	-
Opptjent ikke fakturerte inntekter på igangværende tilvirkningskontrakter inkludert i kundefordringer	773 405	877 634
Forskuddsfakturert produksjon inkludert i annen kortsiktig gjeld	-874 928	-18 112 220



VN UTVIKLING AS - MED KONSERNREGNSKAP

Note 18 Finansiell Markedsrisiko

Konsernets aktiviteter medfører ulike typer finansiell risiko: markedsrisiko (inkludert valuta, rente- og prisrisiko),kreditrisiko og likviditetsrisiko. Konsernet har lav følsomhet for endringer i valuta, sterke kontantstrømmer,relativt lav renteeksponering og beskjedne tap på kundefordringer.

Renterisiko

Konsernet har låneavtaler til flytende renter.

Kreditrisiko

Konsernet har kreditrisiko knyttet til lån til andre foretak og øvrige kundefordringer. Risiko for at motpart ikke har økonomisk evne til å oppfylle sine forpliktelser anses å være moderat. Det har historisk ikke vært tap på fordringer.

Valutarisiko

Konsernets valutaeksponering er lav fordi inntekter og kostnader normalt er i norske kroner. Det samme gjelder for finansiering.

Likviditetsrisiko

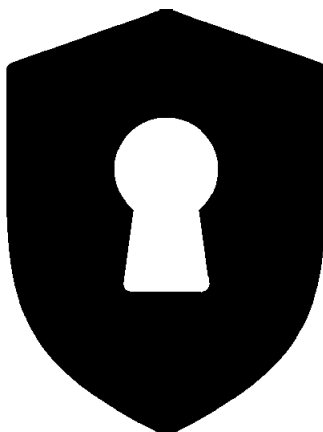
Konsernets finansiering er basert på finansiering fra kredittinstitusjoner.



ecit | Sign

This document has been digitally signed and sealed using ECIT Sign in accordance with the EU regulation **eIDAS**. The signatures within this original file carry legal validity in all EU states.

Important: Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.



SEALED

All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European **eIDAS** regulation. They have been constructed in accordance with the **PADES** (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in **ETSI 319 142** (European Telecommunications Standards Institute). The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

These signatures hold legal weight in all EU states as regulated by eIDAS.

Document ID: 7e86f7c9-1667-4fc7-8257-241bbadb9228



2024-06-20 13:20:59 UTC+00:00

Ståle Asbjørn Sørboe

 bankID

NO BankID - 449e109c-bf25-4193-ab31-81b414a83661

2024-06-20 13:27:40 UTC+00:00

Helge Nilsen

 bankID

NO BankID - e79d1ca3-12b3-475a-83c0-aedda5d670a1

2024-06-20 13:31:44 UTC+00:00

Bjørn Roar Opheim Vedal

 bankID

NO BankID - a2ec20cc-80d9-48f3-be12-c00fb43cd719

Document ID: 7e867c9-1687-4fc7-8257-241bbad9228



Til generalforsamlingen i VN Utvikling AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for VN Utvikling AS, som består av:

- selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper, og
- konsernregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2023, 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,
- gir selskapsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge, og
- gir konsernregnskapet et rettviseende bilde av konsernets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige for informasjonen i årsberetningen. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. 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 gjeldende lovkrav.

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

PricewaterhouseCoopers AS, Kystveien 14, NO-4841 Arendal

T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



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 er ledelsen ansvarlig for å ta standpunkt til selskapets og konsernets 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. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Arendal, 19. juni 2024
PricewaterhouseCoopers AS

Lars Ole Lindal
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

Signers:

Name	Method	Date
Lindal, Lars Ole	BANKID	2024-06-21 13:40

This document package contains:

- Closing page (this page)
- The original document(s)
- The electronic signatures. These are not visible in the document, but are electronically integrated.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.