



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

### Konsern

Morselskap i konsern: 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: Stig Hvinden  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 04.05.2023

### Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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

Brønnøysundregistrene, 20.06.2024



## Resultatregnskap

| Beløp i: NOK                                 | Note | 2022             | 2021               |
|--|------|------------------|--------------------|
| <b>RESULTATREGNSKAP</b>                      |      |                  |                    |
| <b>Inntekter</b>                             |      |                  |                    |
| Salgsinntekt                                 | 2    | 1 150 000        | 52 209 000         |
| <b>Sum inntekter</b>                         |      | <b>1 150 000</b> | <b>52 209 000</b>  |
| <b>Kostnader</b>                             |      |                  |                    |
| Prosjektkostnad                              | 3    | 1 254 367        | 34 357 459         |
| <b>Sum kostnader</b>                         |      | <b>1 254 367</b> | <b>34 357 459</b>  |
| <b>Driftsresultat</b>                        |      | <b>-104 367</b>  | <b>17 851 541</b>  |
| <b>Finansinntekter og finanskostnader</b>    |      |                  |                    |
| Renteinntekt fra foretak i samme konsern     | 4    | 667 964          |                    |
| Annen finansinntekt                          |      | 457 159          | 26 989             |
| <b>Sum finansinntekter</b>                   |      | <b>1 125 123</b> | <b>26 989</b>      |
| Annen finanskostnad                          |      | 921              | 23 583 138         |
| <b>Sum finanskostnader</b>                   |      | <b>921</b>       | <b>23 583 138</b>  |
| <b>Netto finans</b>                          |      | <b>1 124 202</b> | <b>-23 556 149</b> |
| <b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>   |      | <b>1 019 836</b> | <b>-5 704 608</b>  |
| Skattekostnad på ordinært resultat           | 5    | 224 559          | -1 255 014         |
| <b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b> |      | <b>795 277</b>   | <b>-4 449 594</b>  |
| <b>Årsresultat</b>                           |      | <b>795 277</b>   | <b>-4 449 594</b>  |
| <b>Overføringer og disponeringer</b>         |      |                  |                    |
| Ordinært utbytte                             | 6    | 20 000 000       |                    |
| Overføringer annen egenkapital               | 6    | -19 204 723      | -4 449 594         |
| <b>Sum overføringer og disponeringer</b>     |      | <b>795 277</b>   | <b>-4 449 594</b>  |



### Balanse

| Beløp i: NOK                                   | Note | 2022              | 2021              |
|--|------|-------------------|-------------------|
| <b>BALANSE - EIENDELER</b>                     |      |                   |                   |
| <b>Anleggsmidler</b>                           |      |                   |                   |
| <b>Immaterielle eiendeler</b>                  |      |                   |                   |
| Utsatt skattefordel                            | 5    | 550 000           | 550 000           |
| <b>Sum immaterielle eiendeler</b>              |      | <b>550 000</b>    | <b>550 000</b>    |
| <b>Finansielle anleggsmidler</b>               |      |                   |                   |
| Lån til foretak i samme konsern                | 4    | 21 667 964        |                   |
| <b>Sum finansielle anleggsmidler</b>           |      | <b>21 667 964</b> |                   |
| <b>Sum anleggsmidler</b>                       |      | <b>22 217 964</b> | <b>550 000</b>    |
| <b>Omløpsmidler</b>                            |      |                   |                   |
| <b>Varer</b>                                   |      |                   |                   |
| <b>Sum varer</b>                               |      |                   | <b>294 000</b>    |
| <b>Fordringer</b>                              |      |                   |                   |
| Kundefordringer                                |      | 68 918            |                   |
| <b>Sum fordringer</b>                          |      | <b>68 918</b>     |                   |
| <b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>     |      |                   |                   |
| <b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b> |      | <b>25 642 332</b> | <b>50 142 162</b> |
| <b>Sum omløpsmidler</b>                        |      | <b>25 711 250</b> | <b>50 436 162</b> |
| <b>SUM EIENDELER</b>                           |      | <b>47 929 215</b> | <b>50 986 162</b> |
| <b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>          |      |                   |                   |
| <b>Egenkapital</b>                             |      |                   |                   |
| <b>Innskutt egenkapital</b>                    |      |                   |                   |
| Aksjekapital                                   | 6, 7 | 20 000 000        | 20 000 000        |
| <b>Sum innskutt egenkapital</b>                |      | <b>20 000 000</b> | <b>20 000 000</b> |
| <b>Opptjent egenkapital</b>                    |      |                   |                   |



## Balanse

| <b>Beløp i: NOK</b>             | <b>Note</b> | <b>2022</b>       | <b>2021</b>       |
|---------------------------------|-------------|-------------------|-------------------|
| Annen egenkapital               | 6           | 3 587 706         | 22 792 429        |
| <b>Sum opptjent egenkapital</b> |             | <b>3 587 706</b>  | <b>22 792 429</b> |
| <b>Sum egenkapital</b>          |             | <b>23 587 706</b> | <b>42 792 429</b> |
| <b>Sum langsiktig gjeld</b>     |             | <b>0</b>          | <b>0</b>          |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>         |             |                   |                   |
| Leverandørgjeld                 |             | 1 548 032         | 1 516 507         |
| Betalbar skatt                  | 5           | 224 559           | 4 177 226         |
| Utbytte                         | 6           | 20 000 000        |                   |
| Annen kortsiktig gjeld          |             | 2 568 918         | 2 500 000         |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>     |             | <b>24 341 509</b> | <b>8 193 733</b>  |
| <b>Sum gjeld</b>                |             | <b>24 341 509</b> | <b>8 193 733</b>  |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b> |             | <b>47 929 215</b> | <b>50 986 162</b> |



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 492210

**Enheten**

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

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

**Konsern**

Morselskap i konsern: 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: Stig Hvinden  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 04.05.2023

**Grunnlag for avgivelse**

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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

Brønnøysundregistrene, 22.06.2023



Organisasjonsnr: 913 637 933  
VØYEN HAGEBY UTBYGGING AS

## RESULTATREGNSKAP

| <b>Beløp i: NOK</b>                          | <b>Note</b> | <b>2022</b>      | <b>2021</b>        |
|--|-------------|------------------|--------------------|
| <b>RESULTATREGNSKAP</b>                      |             |                  |                    |
| <b>Inntekter</b>                             |             |                  |                    |
| Salgsinntekt                                 | 2           | 1 150 000        | 52 209 000         |
| <b>Sum inntekter</b>                         |             | <b>1 150 000</b> | <b>52 209 000</b>  |
| <b>Kostnader</b>                             |             |                  |                    |
| Prosjektkostnad                              | 3           | 1 254 367        | 34 357 459         |
| <b>Sum kostnader</b>                         |             | <b>1 254 367</b> | <b>34 357 459</b>  |
| <b>Driftsresultat</b>                        |             | <b>-104 367</b>  | <b>17 851 541</b>  |
| <b>Finansinntekter og finanskostnader</b>    |             |                  |                    |
| Renteinntekt fra foretak i samme konsern     | 4           | 667 964          |                    |
| Annen finansinntekt                          |             | 457 159          | 26 989             |
| <b>Sum finansinntekter</b>                   |             | <b>1 125 123</b> | <b>26 989</b>      |
| Annen finanskostnad                          |             | 921              | 23 583 138         |
| <b>Sum finanskostnader</b>                   |             | <b>921</b>       | <b>23 583 138</b>  |
| <b>Netto finans</b>                          |             | <b>1 124 202</b> | <b>-23 556 149</b> |
| <b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>   |             | <b>1 019 836</b> | <b>-5 704 608</b>  |
| Skattekostnad på ordinært resultat           | 5           | 224 559          | -1 255 014         |
| <b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b> |             | <b>795 277</b>   | <b>-4 449 594</b>  |
| <b>Årsresultat</b>                           |             | <b>795 277</b>   | <b>-4 449 594</b>  |
| <b>Overføringer og disponeringer</b>         |             |                  |                    |
| Ordinært utbytte                             | 6           | 20 000 000       |                    |
| Overføringer annen egenkapital               | 6           | -19 204 723      | -4 449 594         |
| <b>Sum overføringer og disponeringer</b>     |             | <b>795 277</b>   | <b>-4 449 594</b>  |



Organisasjonsnr: 913 637 933  
VØYEN HAGEBY UTBYGGING AS

## BALANSE

| Beløp i: NOK                                   | Note | 2022              | 2021              |
|--|------|-------------------|-------------------|
| <b>BALANSE - EIENDELER</b>                     |      |                   |                   |
| <b>Anleggsmidler</b>                           |      |                   |                   |
| <b>Immaterielle eiendeler</b>                  |      |                   |                   |
| Utsatt skattefordel                            | 5    | 550 000           | 550 000           |
| <b>Sum immaterielle eiendeler</b>              |      | <b>550 000</b>    | <b>550 000</b>    |
| <b>Finansielle anleggsmidler</b>               |      |                   |                   |
| Lån til foretak i samme konsern                | 4    | 21 667 964        |                   |
| <b>Sum finansielle anleggsmidler</b>           |      | <b>21 667 964</b> |                   |
| <b>Sum anleggsmidler</b>                       |      | <b>22 217 964</b> | <b>550 000</b>    |
| <b>Omløpsmidler</b>                            |      |                   |                   |
| <b>Varer</b>                                   |      |                   |                   |
| <b>Sum varer</b>                               |      |                   | <b>294 000</b>    |
| <b>Fordringer</b>                              |      |                   |                   |
| Kundefordringer                                |      | 68 918            |                   |
| <b>Sum fordringer</b>                          |      | <b>68 918</b>     |                   |
| <b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>     |      |                   |                   |
| <b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b> |      | <b>25 642 332</b> | <b>50 142 162</b> |
| <b>Sum omløpsmidler</b>                        |      | <b>25 711 250</b> | <b>50 436 162</b> |
| <b>SUM EIENDELER</b>                           |      | <b>47 929 215</b> | <b>50 986 162</b> |
| <b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>          |      |                   |                   |
| <b>Egenkapital</b>                             |      |                   |                   |
| <b>Innskutt egenkapital</b>                    |      |                   |                   |
| Aksjekapital                                   | 6, 7 | 20 000 000        | 20 000 000        |
| <b>Sum innskutt egenkapital</b>                |      | <b>20 000 000</b> | <b>20 000 000</b> |
| <b>Opptjent egenkapital</b>                    |      |                   |                   |
| Annen egenkapital                              | 6    | 3 587 706         | 22 792 429        |
| <b>Sum opptjent egenkapital</b>                |      | <b>3 587 706</b>  | <b>22 792 429</b> |
| <b>Sum egenkapital</b>                         |      | <b>23 587 706</b> | <b>42 792 429</b> |
| <b>Sum langsiktig gjeld</b>                    |      | <b>0</b>          | <b>0</b>          |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>                        |      |                   |                   |



|                                 |   |                   |                   |
|---------------------------------|---|-------------------|-------------------|
| Leverandørgjeld                 |   | 1 548 032         | 1 516 507         |
| Betalbar skatt                  | 5 | 224 559           | 4 177 226         |
| Utbytte                         | 6 | 20 000 000        |                   |
| Annen kortsiktig gjeld          |   | 2 568 918         | 2 500 000         |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>     |   | <b>24 341 509</b> | <b>8 193 733</b>  |
| <b>Sum gjeld</b>                |   | <b>24 341 509</b> | <b>8 193 733</b>  |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b> |   | <b>47 929 215</b> | <b>50 986 162</b> |



Organisasjonsnr: 913 637 933  
VØYEN HAGEBY UTBYGGING AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note  
7

#### Antall aksjer og aksjeeiere

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

Note  
3

#### Lønn og ytelser

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

Note

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

#### Ytelser til daglig leder

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

Note

#### Ytelser til revisjon

| <u>Revisjon</u>                     | <u>Årets</u> | <u>Fjorårets</u> |
|-------------------------------------|--------------|------------------|
|                                     | 168125.00    | 139875.00        |
| <u>Sum godtgjørelse til revisor</u> | <u>Årets</u> | <u>Fjorårets</u> |
|                                     | 168125.00    | 139875.00        |

Note





## Vøyen Hageby Utbygging AS

Org.nr: 913 637 933

### Kontantstrømoppstilling

|   | 2022               | 2021               |
|---|--------------------|--------------------|
| <b>Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter</b>    |                    |                    |
| Resultat før skattekostnad                              | 1 019 836          | -5 704 608         |
| Periodens betalte skatt                                 | -4 177 226         | -3 798 334         |
| Endring i varelager, kundefordringer og leverandørgjeld | 256 607            | 125 477 083        |
| Endring i andre tidsavgrensningsposter                  | 68 918             | -6 834 666         |
| Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter        | <u>-2 831 865</u>  | <u>109 139 475</u> |
| <b>Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter</b>      |                    |                    |
| Utbetaling lån til morselskap                           | -21 667 964        | 0                  |
| Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter          | <u>-21 667 964</u> | <u>0</u>           |
| <b>Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter</b>     |                    |                    |
| Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld        | 0                  | -52 540 460        |
| Utbetalinger ved nedbetaling av kortsiktig gjeld        | 0                  | -25 375 009        |
| Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter         | <u>0</u>           | <u>-77 915 469</u> |
| Netto endring i likvider i året                         | -24 499 829        | 31 224 006         |
| Kontanter og bankinnskudd per 01.01                     | 50 142 162         | 18 918 156         |
| Kontanter og bankinnskudd per. 31.12                    | <u>25 642 333</u>  | <u>50 142 162</u>  |



## Vøyen Hageby Utbygging AS

Org.nr: 913 637 933

---

### Noter til regnskapet for 2022

#### Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

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

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

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

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

##### *Fordringer*

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

##### *Varebeholdninger*

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

##### *Anleggskontrakter*

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

##### *Skatter*

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22% på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli nyttiggjort.

#### Note 2 - Pant og garantier

Selskapets garantiansvar i henhold til §12 i Bustadoppføringslova utgjorde pr. 31.12.22 kr 62 mill.

#### Note 3 - Lønnskostnader, antall ansatte, lån til ansatte og godtgjørelse til revisor

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



## Vøyen Hageby Utbygging AS

Org.nr: 913 637 933

### Noter til regnskapet for 2022

#### *Godtgjørelse til revisor er fordelt på følgende:*

|          | 2022    | 2021    |
|----------|---------|---------|
| Revisjon | 168 125 | 139 875 |

Merverdiavgift er inkludert i revisjonshonoraret.

#### Note 4 - Mellomværende med selskap i samme konsern og tilknyttet selskap

#### *Fordringer*

|                                 | 2022       | 2021 |
|---------------------------------|------------|------|
| Lån til foretak i samme konsern | 21 667 964 | 0    |

Lånet er renteberegnet med kr 667 964.

#### Note 5 - Skatt

#### *Årets skattekostnad fordeler seg på:*

|                            | 2022           | 2021              |
|----------------------------|----------------|-------------------|
| Betalbar skatt             | 224 559        | 4 177 226         |
| Endring utsatt skatt       | 0              | -5 432 240        |
| Årets totale skattekostnad | <u>224 559</u> | <u>-1 255 014</u> |

#### *Beregning av årets skattegrunnlag:*

|  | 2022             | 2021              |
|--|------------------|-------------------|
| Ordinært resultat før skattekostnad          | 1 019 836        | -5 704 608        |
| Permanente forskjeller                       | 886              | 0                 |
| Endring i midlertidige forskjeller           | 0                | 24 692 000        |
| Årets skattegrunnlag                         | <u>1 020 722</u> | <u>18 987 392</u> |
| Betalbar skatt (22%) av årets skattegrunnlag | 224 559          | 4 177 226         |

#### *Oversikt over midlertidige forskjeller*

|  | 2022              | 2021              |
|--|-------------------|-------------------|
| Regnskapsmessige avsetninger, fremtidig vedlikehold mv | <u>-2 500 000</u> | <u>-2 500 000</u> |
| Netto midlertidige forskjeller pr 31.12                | <u>-2 500 000</u> | <u>-2 500 000</u> |

|  |          |          |
|--|----------|----------|
| Utsatt skattefordel/Utsatt skatt (22%) | -550 000 | -550 000 |
|--|----------|----------|



## Vøyen Hageby Utbygging AS

Org.nr: 913 637 933

### Noter til regnskapet for 2022

#### Note 6 - Egenkapital

|                               | Aksjekapital      | Annen egenkapital | Sum               |
|-------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Egenkapital 01.01.2022        | 20 000 000        | 22 792 429        | 42 792 429        |
| Årsresultat                   | 0                 | 795 277           | 795 277           |
| Avsatt utbytte                | 0                 | -20 000 000       | -20 000 000       |
| <b>Egenkapital 31.12.2022</b> | <b>20 000 000</b> | <b>3 587 706</b>  | <b>23 587 706</b> |

#### Note 7 - 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 | 10 000          | 100 %     | 100 %       |



## Revisjonspartner

UAVHENGIG REVISORS BERETNING  
Til generalforsamlingen i Vøyen Hageby Utbygging AS

### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

#### Konklusjon

Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2022, 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 rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2022 og av dets resultat og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

#### Grunnlag for konklusjonen

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

#### Styret og daglig leders ansvar for årsregnskapet

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

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

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

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avggi 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



## Revisjonspartner

som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

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

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

OSLO, 5. mai 2023  
Revisjonspartner AS

Trond Ryland  
Statsautorisert revisor



## Vøyen Hageby Utbygging AS

Org.nr: 913 637 933

### Resultatregnskap

|   | Note | 2022               | 2021               |
|---|------|--------------------|--------------------|
| <b>Driftsinntekter</b>                    |      |                    |                    |
| Salgsinntekt                              | 2    | <u>1 150 000</u>   | <u>52 209 000</u>  |
| <b>Driftskostnader</b>                    |      |                    |                    |
| Prosjektkostnad                           | 3    | <u>1 254 367</u>   | <u>34 357 459</u>  |
| Driftsresultat                            |      | <u>-104 367</u>    | <u>17 851 541</u>  |
| <b>Finansinntekter og finanskostnader</b> |      |                    |                    |
| Renteinntekt fra foretak i samme konsern  | 4    | 667 964            | 0                  |
| Annen finansinntekt                       |      | 457 159            | 26 989             |
| Annen finanskostnad                       |      | <u>921</u>         | <u>23 583 138</u>  |
| Netto finansposter                        |      | <u>1 124 202</u>   | <u>-23 556 149</u> |
| Ordinært resultat før skattekostnad       |      | <u>1 019 836</u>   | <u>-5 704 608</u>  |
| Skattekostnad på ordinært resultat        | 5    | <u>224 559</u>     | <u>-1 255 014</u>  |
| <b>Årsresultat</b>                        |      | <u>795 277</u>     | <u>-4 449 594</u>  |
| <b>Overføringer og disponeringer</b>      |      |                    |                    |
| Utbytte                                   | 6    | 20 000 000         | 0                  |
| Overføringer annen egenkapital            | 6    | <u>-19 204 723</u> | <u>-4 449 594</u>  |
| Sum disponert                             |      | <u>795 277</u>     | <u>-4 449 594</u>  |



## Vøyen Hageby Utbygging AS

Org.nr: 913 637 933

### Balanse pr. 31. desember

|                                     | Note | 2022       | 2021       |
|-------------------------------------|------|------------|------------|
| <b>Anleggsmidler</b>                |      |            |            |
| <i>Immaterielle eiendeler</i>       |      |            |            |
| Utsatt skattefordel                 | 5    | 550 000    | 550 000    |
| Sum immaterielle eiendeler          |      | 550 000    | 550 000    |
| <i>Finansielle anleggsmidler</i>    |      |            |            |
| Lån til foretak i samme konsern     | 4    | 21 667 964 | 0          |
| Sum finansielle anleggsmidler       |      | 21 667 964 | 0          |
| Sum anleggsmidler                   |      | 22 217 964 | 550 000    |
| <b>Omløpsmidler</b>                 |      |            |            |
| Varer                               |      | 0          | 294 000    |
| <i>Fordringer</i>                   |      |            |            |
| Kundefordringer                     |      | 68 918     | 0          |
| Sum fordringer                      |      | 68 918     | 0          |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende |      | 25 642 332 | 50 142 162 |
| Sum omløpsmidler                    |      | 25 711 250 | 50 436 162 |
| Sum eiendeler                       |      | 47 929 215 | 50 986 162 |



**Vøyen Hageby Utbygging AS**

Org.nr: 913 637 933

**Balanse pr. 31. desember**

|                             | Note | 2022       | 2021       |
|-----------------------------|------|------------|------------|
| <b>Egenkapital</b>          |      |            |            |
| <i>Innskutt egenkapital</i> |      |            |            |
| Aksjekapital                | 6, 7 | 20 000 000 | 20 000 000 |
| Sum innskutt egenkapital    |      | 20 000 000 | 20 000 000 |
| <i>Opptjent egenkapital</i> |      |            |            |
| Annen egenkapital           | 6    | 3 587 706  | 22 792 429 |
| Sum opptjent egenkapital    |      | 3 587 706  | 22 792 429 |
| Sum egenkapital             |      | 23 587 706 | 42 792 429 |
| <b>Gjeld</b>                |      |            |            |
| <i>Kortsiktig gjeld</i>     |      |            |            |
| Leverandørgjeld             |      | 1 548 032  | 1 516 507  |
| Betalbar skatt              | 5    | 224 559    | 4 177 226  |
| Utbytte                     | 6    | 20 000 000 | 0          |
| Annen kortsiktig gjeld      |      | 2 568 918  | 2 500 000  |
| Sum kortsiktig gjeld        |      | 24 341 509 | 8 193 733  |
| Sum gjeld                   |      | 24 341 509 | 8 193 733  |
| Sum egenkapital og gjeld    |      | 47 929 215 | 50 986 162 |

  
Hvinden, Stig

Oslo, 4. mai 2023

  
Sandvold, Joachim

Stig Hvinden  
Styreleder

Joachim Sandvold  
styremedlem



## Vøyen Hageby Utbygging AS

Org.nr: 913 637 933

### Kontantstrømoppstilling

|   | 2022               | 2021               |
|---|--------------------|--------------------|
| <b>Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter</b>    |                    |                    |
| Resultat før skattekostnad                              | 1 019 836          | -5 704 608         |
| Periodens betalte skatt                                 | -4 177 226         | -3 798 334         |
| Endring i varelager, kundefordringer og leverandørgjeld | 256 607            | 125 477 083        |
| Endring i andre tidsavgrensningsposter                  | 68 918             | -6 834 666         |
| Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter        | <u>-2 831 865</u>  | <u>109 139 475</u> |
| <b>Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter</b>      |                    |                    |
| Utbetaling lån til morselskap                           | -21 667 964        | 0                  |
| Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter          | <u>-21 667 964</u> | <u>0</u>           |
| <b>Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter</b>     |                    |                    |
| Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld        | 0                  | -52 540 460        |
| Utbetalinger ved nedbetaling av kortsiktig gjeld        | 0                  | -25 375 009        |
| Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter         | <u>0</u>           | <u>-77 915 469</u> |
| Netto endring i likvider i året                         | -24 499 829        | 31 224 006         |
| Kontanter og bankinnskudd per 01.01                     | <u>50 142 162</u>  | <u>18 918 156</u>  |
| Kontanter og bankinnskudd per. 31.12                    | <u>25 642 333</u>  | <u>50 142 162</u>  |



## Vøyen Hageby Utbygging AS

Org.nr: 913 637 933

---

### Noter til regnskapet for 2022

#### Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

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

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

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

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

##### *Fordringer*

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

##### *Varebeholdninger*

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

##### *Anleggskontrakter*

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

##### *Skatter*

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22% på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli nyttiggjort.

#### Note 2 - Pant og garantier

Selskapets garantiansvar i henhold til §12 i Bustadoppføringslova utgjorde pr. 31.12.22 kr 62 mill.

#### Note 3 - Lønnskostnader, antall ansatte, lån til ansatte og godtgjørelse til revisor

Selskapet har ingen ansatte.

Det er ikke ytet godtgjørelse til styret eller andre tillitspersoner.



## Vøyen Hageby Utbygging AS

Org.nr: 913 637 933

### Noter til regnskapet for 2022

*Godtgjørelse til revisor er fordelt på følgende:*

|  | 2022 | 2021 |
|--|------|------|
|--|------|------|

|          |         |         |
|----------|---------|---------|
| Revisjon | 168 125 | 139 875 |
|----------|---------|---------|

Merverdiavgift er inkludert i revisjonshonoraret.

### Note 4 - Mellomværende med selskap i samme konsern og tilknyttet selskap

*Fordringer*

|  | 2022 | 2021 |
|--|------|------|
|--|------|------|

|                                 |            |   |
|---------------------------------|------------|---|
| Lån til foretak i samme konsern | 21 667 964 | 0 |
|---------------------------------|------------|---|

Lånet er renteberegnet med kr 667 964.

### Note 5 - Skatt

*Årets skattekostnad fordeler seg på:*

|  | 2022 | 2021 |
|--|------|------|
|--|------|------|

|                |         |           |
|----------------|---------|-----------|
| Betalbar skatt | 224 559 | 4 177 226 |
|----------------|---------|-----------|

|                      |   |            |
|----------------------|---|------------|
| Endring utsatt skatt | 0 | -5 432 240 |
|----------------------|---|------------|

|                            |                |                   |
|----------------------------|----------------|-------------------|
| Årets totale skattekostnad | <u>224 559</u> | <u>-1 255 014</u> |
|----------------------------|----------------|-------------------|

*Beregning av årets skattegrunnlag:*

|  | 2022 | 2021 |
|--|------|------|
|--|------|------|

|                                     |           |            |
|-------------------------------------|-----------|------------|
| Ordinært resultat før skattekostnad | 1 019 836 | -5 704 608 |
|-------------------------------------|-----------|------------|

|                        |     |   |
|------------------------|-----|---|
| Permanente forskjeller | 886 | 0 |
|------------------------|-----|---|

|                                    |   |            |
|------------------------------------|---|------------|
| Endring i midlertidige forskjeller | 0 | 24 692 000 |
|------------------------------------|---|------------|

|                      |                  |                   |
|----------------------|------------------|-------------------|
| Årets skattegrunnlag | <u>1 020 722</u> | <u>18 987 392</u> |
|----------------------|------------------|-------------------|

|  |         |           |
|--|---------|-----------|
| Betalbar skatt (22%) av årets skattegrunnlag | 224 559 | 4 177 226 |
|--|---------|-----------|

*Oversikt over midlertidige forskjeller*

|  | 2022 | 2021 |
|--|------|------|
|--|------|------|

|  |                   |                   |
|--|-------------------|-------------------|
| Regnskapsmessige avsetninger, fremtidig vedlikehold mv | <u>-2 500 000</u> | <u>-2 500 000</u> |
|--|-------------------|-------------------|

|   |                   |                   |
|---|-------------------|-------------------|
| Netto midlertidige forskjeller pr 31.12 | <u>-2 500 000</u> | <u>-2 500 000</u> |
|---|-------------------|-------------------|

|  |          |          |
|--|----------|----------|
| Utsatt skattefordel/Utsatt skatt (22%) | -550 000 | -550 000 |
|--|----------|----------|



## Vøyen Hageby Utbygging AS

Org.nr: 913 637 933

### Noter til regnskapet for 2022

#### Note 6 - Egenkapital

|                               | Aksjekapital      | Annen egenkapital | Sum               |
|-------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Egenkapital 01.01.2022        | 20 000 000        | 22 792 429        | 42 792 429        |
| Årsresultat                   | 0                 | 795 277           | 795 277           |
| Avsatt utbytte                | 0                 | -20 000 000       | -20 000 000       |
| <b>Egenkapital 31.12.2022</b> | <b>20 000 000</b> | <b>3 587 706</b>  | <b>23 587 706</b> |

#### Note 7 - 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 | 10 000          | 100 %     | 100 %       |