



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Helge Nilsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.04.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

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	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	1, 2	119 615 545	106 205 669
Sum inntekter		119 615 545	106 205 669
Kostnader			
Varekostnad	1	107 683 131	95 627 213
Lønnskostnad	3	2 858 446	2 695 835
Avskrivning av driftsmidler	4	45 031	50 100
Annen driftskostnad	1	2 041 992	2 390 617
Sum kostnader		112 628 600	100 763 765
Driftsresultat		6 986 945	5 441 904
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt	1	1 104 114	1 902 851
Annen finansinntekt		22 200	46 896 203
Sum finansinntekter		1 126 314	48 799 054
Annen rentekostnad			7 857
Annen finanskostnad		4 416	8 827
Sum finanskostnader		4 416	16 684
Netto finans		1 121 898	48 782 370
Resultat før skattekostnad		8 108 843	54 224 273
Skattekostnad på resultat	5	1 787 070	1 625 826
Årsresultat		6 321 773	52 598 447
Årsresultat etter minoritetsinteresser		6 321 773	52 598 447
Totalresultat		6 321 773	52 598 447
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte	6		



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Avsatt til annen egenkapital	6	6 321 773	52 598 447
Sum overføringer og disponeringer		6 321 773	52 598 447



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	5		
Varige driftsmidler			
Maskiner og anlegg	4	56 800	94 500
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	4	23 495	30 826
Sum varige driftsmidler		80 295	125 326
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	7	19 800	19 800
Lån til foretak i samme konsern	1		
Investeringer i tilknyttet selskap	7	2 276 395	2 276 395
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	1	8 750 000	8 750 000
Investeringer i aksjer og andeler		5 000 000	5 000 000
Sum finansielle anleggsmidler		16 046 195	16 046 195
Sum anleggsmidler		16 126 490	16 171 521
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	1, 2	8 937 334	11 133 683
Andre kortsiktige fordringer	1	96 711	7 060 390
Sum fordringer		9 034 045	18 194 073
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	8	22 551 280	35 396 521
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		22 551 280	35 396 521
Sum omløpsmidler		31 585 325	53 590 594
SUM EIENDELER		47 711 814	69 762 114



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6, 9	100 000	100 000
Annen innskutt egenkapital	6		
Sum innskutt egenkapital		100 000	100 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	6	18 948 846	52 627 073
Sum opptjent egenkapital		18 948 846	52 627 073
Sum egenkapital		19 048 846	52 727 073
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	5	779 415	82 818
Sum avsetninger for forpliktelser		779 415	82 818
Annen langsiktig gjeld			
Sum langsiktig gjeld		779 415	82 818
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	1	12 559 763	9 933 171
Betalbar skatt	5	1 090 473	3 895 663
Skyldig offentlige avgifter	8	2 715 476	995 733
Utbytte	6	10 000 000	
Annen kortsiktig gjeld	1, 2, 10	1 517 840	2 127 657
Sum kortsiktig gjeld		27 883 553	16 952 223
Sum gjeld		28 662 968	17 035 041
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		47 711 814	69 762 114



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 382260

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Helge Nilsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.04.2025

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 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

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, 08.05.2025

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	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	1, 2	119 615 545	106 205 669
Sum inntekter		119 615 545	106 205 669
Kostnader			
Varekostnad	1	107 683 131	95 627 213
Lønnskostnad	3	2 858 446	2 695 835
Avskrivning av driftsmidler	4	45 031	50 100
Annen driftskostnad	1	2 041 992	2 390 617
Sum kostnader		112 628 600	100 763 765
Driftsresultat		6 986 945	5 441 904
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt	1	1 104 114	1 902 851
Annen finansinntekt		22 200	46 896 203
Sum finansinntekter		1 126 314	48 799 054
Annen rentekostnad			7 857
Annen finanskostnad		4 416	8 827
Sum finanskostnader		4 416	16 684
Netto finans		1 121 898	48 782 370
Resultat før skattekostnad		8 108 843	54 224 273
Skattekostnad på resultat	5	1 787 070	1 625 826
Årsresultat		6 321 773	52 598 447
Årsresultat etter minoritetsinteresser		6 321 773	52 598 447
Totalresultat		6 321 773	52 598 447
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte	6		
Avsatt til annen egenkapital	6	6 321 773	52 598 447
Sum overføringer og disponeringer		6 321 773	52 598 447



Organisasjonsnr: 922 272 441
VN UTVIKLING AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	5		
Varige driftsmidler			
Maskiner og anlegg	4	56 800	94 500
Driftsløsøre, inventar o. a. utstyr	4	23 495	30 826
Sum varige driftsmidler		80 295	125 326
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	7	19 800	19 800
Lån til foretak i samme konsern	1		
Investeringer i tilknyttet selskap	7	2 276 395	2 276 395
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	1	8 750 000	8 750 000
Investeringer i aksjer og andeler		5 000 000	5 000 000
Sum finansielle anleggsmidler		16 046 195	16 046 195
Sum anleggsmidler		16 126 490	16 171 521
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	1, 2	8 937 334	11 133 683
Andre kortsiktige fordringer	1	96 711	7 060 390
Sum fordringer		9 034 045	18 194 073
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o. l.	8	22 551 280	35 396 521
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		22 551 280	35 396 521
Sum omløpsmidler		31 585 325	53 590 594
SUM EIENDELER		47 711 814	69 762 114
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			



Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6, 9	100 000	100 000
Annen innskutt egenkapital	6		
Sum innskutt egenkapital		100 000	100 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	6	18 948 846	52 627 073
Sum opptjent egenkapital		18 948 846	52 627 073
Sum egenkapital		19 048 846	52 727 073
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	5	779 415	82 818
Sum avsetninger for forpliktelseser		779 415	82 818
Annen langsiktig gjeld			
Sum langsiktig gjeld		779 415	82 818
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	1	12 559 763	9 933 171
Betalbar skatt	5	1 090 473	3 895 663
Skyldig offentlige avgifter	8	2 715 476	995 733
Utbytte	6	10 000 000	
Annen kortsiktig gjeld	1, 2, 10	1 517 840	2 127 657
Sum kortsiktig gjeld		27 883 553	16 952 223
Sum gjeld		28 662 968	17 035 041
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		47 711 814	69 762 114



Organisasjonsnr: 922 272 441
VN UTVIKLING AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
3

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

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.



Årsregnskap 2024 for Vn Utvikling AS

Document ID: 3477a2de-b82d-4696-aa56-8f7590ab22ed

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet
Revisors beretning

Utarbeidet av:

ecit



Resultatregnskap			
Vn Utvikling AS			
Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2024	2023
Salgsinntekt	1, 2	119 615 545	106 205 669
Sum driftsinntekter		119 615 545	106 205 669
Varekostnad	1	107 683 131	95 627 213
Lønnskostnad	3	2 858 446	2 695 835
Avskrivning av driftsmidler	4	45 031	50 100
Annen driftskostnad	1	2 041 992	2 390 617
Sum driftskostnader		112 628 600	100 763 765
Driftsresultat		6 986 945	5 441 904
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt	1	1 104 114	1 902 851
Annen finansinntekt		22 200	46 896 203
Annen rentekostnad		0	7 857
Annen finanskostnad		4 416	8 827
Resultat av finansposter		1 121 898	48 782 370
Resultat før skattekostnad		8 108 843	54 224 273
Skattekostnad på resultat	5	1 787 070	1 625 826
Resultat		6 321 773	52 598 447
Årsresultat		6 321 773	52 598 447
Overføringer			
Avsatt til annen egenkapital	6	6 321 773	52 598 447
Sum overføringer		6 321 773	52 598 447

Document ID: 3477a2de-b82d-4696-aa56-8f7590ab22ed



Balanse			
Vn Utvikling AS			
Eiendeler	Note	2024	2023
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Maskiner og anlegg	4	56 800	94 500
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	4	23 495	30 826
Sum varige driftsmidler		80 295	125 326
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i datterselskap	7	19 800	19 800
Investeringer i tilknyttet selskap	7	2 276 395	2 276 395
Lån til tilknyttet selskap	1	8 750 000	8 750 000
Investeringer i aksjer og andeler		5 000 000	5 000 000
Sum finansielle anleggsmidler		16 046 195	16 046 195
Sum anleggsmidler		16 126 490	16 171 521
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer	1, 2	8 937 334	11 133 683
Andre kortsiktige fordringer	1	96 711	7 060 390
Sum fordringer		9 034 045	18 194 073
Bankinnskudd, kontanter o.l.	8	22 551 280	35 396 521
Sum omløpsmidler		31 585 325	53 590 594
Sum eiendeler		47 711 814	69 762 114

Document ID: 3477a2de-b82d-4696-aa56-8f7590ab22ed



Balanse			
Vn Utvikling AS			
Egenkapital og gjeld	Note	2024	2023
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6, 9	100 000	100 000
Sum innskutt egenkapital		100 000	100 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	6	18 948 846	52 627 073
Sum opptjent egenkapital		18 948 846	52 627 073
Sum egenkapital		19 048 846	52 727 073
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	5	779 415	82 818
Sum avsetning for forpliktelser		779 415	82 818
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	1	12 559 763	9 933 171
Betalbar skatt	5	1 090 473	3 895 663
Skyldig offentlige avgifter	8	2 715 476	995 733
Utbytte	6	10 000 000	0
Annen kortsiktig gjeld	1, 2, 10	1 517 840	2 127 657
Sum kortsiktig gjeld		27 883 553	16 952 223
Sum gjeld		28 662 968	17 035 041
Sum egenkapital og gjeld		47 711 814	69 762 114
Arendal, 28.03.2025 Styret i Vn Utvikling AS			
<hr/> Bjørn Roar Opheim Vedal styreleder	<hr/> Helge Nilsen styremedlem/daglig leder	<hr/> Ståle Asbjørn Sørbøe styremedlem	

Document ID: 3477a2de-b82d-4696-aa56-8f7590ab22ed



Regnskapsprinsipper

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

Driftsinntekter og kostnader

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet som normalt vil være leveringstidspunktet for varer og tjenester. Kostnader medtas etter sammenstillingsprinsippet, dvs. at kostnader medtas i samme periode som tilhørende inntekter inntektsføres. Avsetning til forventede garantiarbeider føres som kostnad og avsetning for forpliktelser.

Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er 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.

Enkelte poster er vurdert etter andre regler. Postene det gjelder vil være blant de postene som omhandles nedenfor.

Anleggsaksjer

Anleggsaksjer balanseføres til anskaffelseskost. Investeringen blir nedskrevet til virkelig verdi dersom verdifallet ikke er forbigående.

Anleggskontrakter

Arbeid under utførelse knyttet til fastpriskontrakter vurderes etter løpende avregnings metode. 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.

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. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22% på grunnlag av de midlertidige forskjellene som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessige underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret.



Note 1 Mellomværende og transaksjoner med nærstående

VN Utvikling AS 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.

Selskapet har følgende transaksjoner med nærstående parter:

	2024	2023
Fordringer		
Ansvarlig lån til His Solåsen AS	8 750 000	8 750 000
Kundefordringer Mølla Lager AS	0	178 661
Kortsiktig lån Mølla Bolig AS	0	38 629
Kortsiktig lån Mølla Lager AS	4 113	3 405 277
Kortsiktig lån BOV Eiendom AS	0	5 801
Kortsiktig lån HN Bygg AS	0	5 516
Sum	8 754 113	12 383 884
Gjeld		
Leverandørgjeld HN Bygg AS	361 601	291 949
Annen kortsiktig gjeld Mølla Lager AS	31 871	0
Annen kortsiktig gjeld BOV Eiendom AS	0	226 200
Sum	393 472	518 149
Salgsinntekter		
Salgsinntekter Kystveien Handelseiendom*	0	4 376 414
Salgsinntekter Rødbølveien 26 AS*	0	26 683 317
Salgsinntekter Bjørumsvegen 2 AS*	0	1 248 800
Salgsinntekter Mølla Lager AS	23 417	704 670
Salgsinntekter His Solåsen AS	42 370 080	0
Sum	42 393 497	33 013 201
Varekostnad HN Bygg AS	2 834 895	3 687 401
Annen driftskostnad HN Bygg AS	440 772	278 566
Annen driftskostnad BOV Eiendom AS	0	226 200
Annen driftskostnad Mølla Lager AS	411 459	240 000
Sum	3 687 126	4 432 167
Renteinntekter Mølla Lager AS	0	205 982
Renteinntekter Rødbølveien 26 AS*	0	827 570

*selskapets aksjer er solgt i 2023.

Document ID: 3477a2de-b82d-4696-aa56-8f7590ab22ed



Note 2 Tilvirkningskontrakter

Status	2024	2023
Inntektsført på igangværende prosjekter	69 702 506	20 346 888
Kostnader knyttet til opptjent inntekt/tapsavsetninger	65 135 655	19 165 331
Netto resultatført på igangværende prosjekter	4 566 851	1 181 557
Estimert gjenværende produksjon på tapsprosjekter	-	-
Opptjent ikke fakturerte inntekter på igangværende tilvirkningskontrakter inkludert i kundefordringer	8 937 334	773 405
Forskuddsfakturert produksjon inkludert i annen kortsiktig gjeld	-265 234	-874 928

Note 3 Lønnskostnader og antall årsverk

Lønnskostnader

	2024	2023
Lønninger	2 260 191	2 152 731
Arbeidsgiveravgift	366 722	351 925
Pensjonskostnader	129 097	120 514
Andre ytelser	102 436	70 666
Sum	2 858 446	2 695 835

Selskapet har i 2024 sysselsatt 2 årsverk.

Det er ikke utbetalt godtgjørelse til selskapets styre. Det er ikke gitt lån eller stilt sikkerhet på vegne av selskapets aksjonærer eller styre.

Selskapets daglige ledelse leies inn. I 2024 er det belastet kr 440 772 for daglig leders tjenester. I tillegg fakturerer daglig leder utførte tjenester for prosjektledelse ut mot selskapets prosjekter/kunder.

Selskapet er pliktig å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon og har etablert ordning som tilfredsstillende kravene i lov.



Note 4 Varige driftsmidler

	Maskiner og anlegg	Driftsløsøre, inventar ol.	Totalt
Anskaffelseskost pr. 1.1	189 200	57 426	246 626
Tilgang 2024	0	0	0
Avgang 2024	0	0	0
Anskaffelseskost pr. 31.12	189 200	57 426	246 626
Akk. avskrivninger pr. 1.1	94 700	26 600	121 300
Avskrivninger 2024	37 700	7331	45 031
Akk. avskrivninger pr. 31.12	132 400	33 931	166 331
Bokført verdi pr. 31.12	56 800	23 495	80 295
Avskrivningsperiode	5 år	3 år	

Note 5 Skatt

Årets skattekostnad	2024	2023
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	1 090 473	3 895 663
Endring i utsatt skatt	696 597	-2 269 837
Skattekostnad ordinært resultat	1 787 070	1 625 826
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	8 108 843	54 224 273
Permanente forskjeller	14 204	-46 723 277
Endring i midlertidige forskjeller	-3 166 350	10 206 562
Skattepliktig inntekt	4 956 697	17 707 558
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	1 090 473	3 895 663
Sum betalbar skatt i balansen	1 090 473	3 895 663

Skatteeffekten av midlertidige forskjeller som har gitt opphav til utsatt skatt og utsatte skattefordeler, spesifisert på typer av midlertidige forskjeller

	2024	2023	Endring
Varige driftsmidler	-24 055	-5 112	18 944
Tilvirkningskontrakter	4 566 851	1 181 557	-3 385 294
Avsetninger mv	-1 000 000	-800 000	200 000
Sum	3 542 796	376 445	-3 166 350
Grunnlag for utsatt skatt	3 542 796	376 445	-3 166 350
Utsatt skatt (22 %)	779 415	82 818	-696 597

Document ID: 3477a2de-b82d-4696-aa56-8f7590ab22ed



Note 6 Egenkapital

	Aksjekapital	Annen EK	Sum egenkapital
Egenkapital 01.01	100 000	52 627 073	52 727 073
Tilleggsutbytte 2024		- 30 000 000	- 30 000 000
Tilleggsutbytte 2025*		- 10 000 000	-10 000 000
Årsresultat 2024		6 321 773	6 321 773
Pr. 31.12.2024	100 000	18 948 846	19 048 846

Tilleggsutbytte 2025 er avsatt som skyldig utbytte pr 31.12.24

Note 7 Investeringer i datterselskap og tilknyttede selskap

Selskap	Kontor	Andel	Resultat 2024	EK 2024
Mølla Bolig AS*	Arendal	66%	N/A	N/A
Grimstad	Oslo	20%	N/A	N/A
Eiendomsinvest AS*				
HIS Solåsen AS*	Arendal	20%	N/A	N/A

Selskapets årsregnskap for 2024 er ikke avlagt.

VN Utvikling AS selger entreprenørtjenester og utvikler eiendommer. For transaksjoner mellom selskapene vises det til note 3.

Note 8 Bankinnskudd

Innestående midler på skattetrekkskonto (bundne midler) er på kr. 93 795. Skyldig skattetrekk utgjør kr 93 795.



Note 9 Aksjonærer

Aksjekapitalen i VN Utvikling AS pr. 31.12 består av:

Aksjonærer	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	100 000	1	100 000
Sum	100 000	1	100 000

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

Aksjonærer	Andel	Eierandel	Stemmeandel
Bov Eiendom AS	45 000	45 %	45 %
HN Bygg AS	45 000	45 %	45 %
Ståle Sørbøe AS	10 000	10 %	10 %
Totalt antall aksjer	100 000	100 %	100 %

Aksjer eiet av medlemmer i styret og daglig leder

Navn	Verv	Antall
Helge Nilsen (HN Bygg AS)	Daglig leder / Styremedlem	45 000
Bjørn Roar Opheim Vedal (Bov Eiendom AS)	Styrets leder	45 000
Ståle Sørbøe (Ståle Sørbøe AS)	Styremedlem	10 000

Note 10 Sikkerhetsstillelser og garantier

Pr 31.12.24 er det avsatt kr 1 000 000 for dekning av fremtidige garantiforpliktelser.

Selskapet har fått innvilget garantiramme fra kredittinstitusjon. Pr 31.12.2024 er det utstedt kontraktsgarantier tilsvarende kr 19 625 000.

Selskapet har avgitt selvskyldnerkausjon ovenfor bankforbindelse til tilknyttede selskaper. Kausjonsansvar utgjør totalt kr 23 900 000.



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: 3477a2de-b82d-4696-aa56-8f7596ab22ed



2025-03-28 08:58:03 UTC+00:00

Helge Nilsen

 bankID

NO BankID - 8d0d8b1c-4a94-4181-b70f-7955dae6ee0c

2025-03-28 09:05:13 UTC+00:00

Ståle Asbjørn Sørboe

 bankID

NO BankID - 8a35ba96-5487-4506-9802-a360ee03dcfb

2025-03-28 10:38:57 UTC+00:00

Bjørn Roar Opheim Vedal

 bankID

NO BankID - a75eb32a-974b-4db9-a65f-e640d8e2c094

Document ID: 3477e2de-b82d-4696-aa56-8f7590ab22ed



Til generalforsamlingen i VN Utvikling AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for VN Utvikling AS som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap 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 2024, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med 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.

Styrets og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige 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 internkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. 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, 31. mars 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Torbjørn Aarli
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

Signers:

Name	Method	Date
Aarli, Torbjørn	BANKID	2025-04-14 20:06

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.