



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 920 287 794  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: VÅLAND UTVIKLING AS  
Forretningsadresse: 6.etg  
Lars Hertervigs gate 5  
4005 STAVANGER

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

### 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: Sigve Hebnes  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.04.2021

### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 18.03.2022



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Leieinntekter		898 296	875 416
<b>Sum inntekter</b>		<b>898 296</b>	<b>875 416</b>
<b>Kostnader</b>			
Avskrivning	1	99 500	399 500
Annen driftskostnad	6	309 253	156 613
<b>Sum kostnader</b>		<b>408 753</b>	<b>556 113</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>489 543</b>	<b>319 303</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		56	422
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>56</b>	<b>422</b>
Annen rentekostnad	7	442 243	544 588
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>442 243</b>	<b>544 588</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-442 187</b>	<b>-544 166</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>47 356</b>	<b>-224 863</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	5	27 211	25 938
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>20 145</b>	<b>-250 801</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>20 145</b>	<b>-250 801</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>20 145</b>	<b>-250 801</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>20 145</b>	<b>-250 801</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap		20 145	-250 801
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>	3	<b>20 145</b>	<b>-250 801</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	5		
<b>Varige driftsmidler</b>			
Anlegg under utførelse		3 721 251	2 548 343
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	8	12 667 109	12 766 609
<b>Sum varige driftsmidler</b>	1	<b>16 388 360</b>	<b>15 314 952</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>16 388 360</b>	<b>15 314 952</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	8		84 101
<b>Sum fordringer</b>			<b>84 101</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	4	422 381	376 324
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>422 381</b>	<b>376 324</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>422 381</b>	<b>460 425</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>16 810 741</b>	<b>15 775 378</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	2	1 000 000	1 000 000
Annen innskutt egenkapital		-10 000	-10 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>990 000</b>	<b>990 000</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		626 793	646 938
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-626 793</b>	<b>-646 938</b>
<b>Sum egenkapital</b>	3	<b>363 207</b>	<b>343 062</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	5		
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7, 8	11 000 000	11 000 000
Langsiktig gjeld til aksjonærer	7	5 292 048	4 211 592
Øvrig langsiktig gjeld	7		
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>16 292 048</b>	<b>15 211 592</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>16 292 048</b>	<b>15 211 592</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		65 008	58 657
Betalbar skatt	5	27 211	25 938
Skyldige offentlige avgifter		29 212	30 389
Annen kortsiktig gjeld		34 054	105 740
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>155 485</b>	<b>220 724</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>16 447 533</b>	<b>15 432 316</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>16 810 741</b>	<b>15 775 378</b>



Til generalforsamlingen i Våland Utvikling AS

## *Uavhengig revisors beretning*

### *Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet*

---

#### *Konklusjon*

Vi har revidert Våland Utvikling AS' årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

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

---

#### *Grunnlag for konklusjonen*

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

---

#### *Styrets og daglig leders ansvar for årsregnskapet*

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

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

---

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

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

---

PricewaterhouseCoopers AS, Kanalsletta 8, Postboks 8017, NO-4068 Stavanger

T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, [www.pwc.no](http://www.pwc.no)

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning - Våland Utvikling AS



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

### *Uttalelse om andre lovmessige krav*

---

#### *Konklusjon om registrering og dokumentasjon*

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

Stavanger, 15. april 2021  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Alf Aage Sandbakk  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

(2)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

**Signers:**

<b>Name</b>	<b>Method</b>	<b>Date</b>
Sandbakk, Alf Aage	BANKID_MOBILE	2021-04-19 07:29

**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.



## Resultatregnskap Våland Utvikling AS

	Note	2020	2019
Leieinntekter		898 296	875 416
<b>Sum driftsinntekt</b>		<b>898 296</b>	<b>875 416</b>
Avskrivning	1	99 500	399 500
Annen driftskostnad	6	309 253	156 613
<b>Sum driftskostnad</b>		<b>408 753</b>	<b>556 113</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>489 543</b>	<b>319 303</b>
Annen renteinntekt		56	422
Annen rentekostnad		361 779	419 764
Renter lån fra aksjonærer	7	80 464	124 824
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>47 356</b>	<b>-224 863</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	5	27 211	25 938
<b>Årsresultat</b>		<b>20 145</b>	<b>-250 801</b>
<b>Opplysninger om:</b>			
Overført til dekning av tidligere udekket tap		20 145	0
Overført til udekket tap		0	250 801
<b>Sum overført</b>	3	<b>20 145</b>	<b>-250 801</b>



## Balanse

### Våland Utvikling AS

EIENDELER	Note	2020	2019
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Anlegg under utførelse		3 721 251	2 548 343
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	<b>8</b>	<u>12 667 109</u>	<u>12 766 609</u>
<b>Sum varige driftsmidler</b>	<b>1</b>	<b>16 388 360</b>	<b>15 314 952</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>16 388 360</b>	<b>15 314 952</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
Kundefordringer	<b>8</b>	<u>0</u>	<u>84 101</u>
<b>Sum fordringer</b>		<b>0</b>	<b>84 101</b>
Bankinnskudd, kontanter o.l.	<b>4</b>	422 381	376 324
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>422 381</b>	<b>460 425</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>16 810 741</b>	<b>15 775 378</b>



## Balanse Våland Utvikling AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2020	2019
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	2	1 000 000	1 000 000
Annen innskutt egenkapital - stiftelsesutgifter		<u>-10 000</u>	<u>-10 000</u>
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>990 000</b>	<b>990 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		<u>-626 793</u>	<u>-646 938</u>
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-626 793</b>	<b>-646 938</b>
<b>Sum egenkapital</b>	3	<b>363 207</b>	<b>343 062</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7, 8	11 000 000	11 000 000
Langsiktig gjeld til aksjonærer	7	<u>5 292 048</u>	<u>4 211 592</u>
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>16 292 048</b>	<b>15 211 592</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		65 008	58 657
Betalbar skatt	5	27 211	25 938
Skyldige offentlige avgifter		29 212	30 389
Annen kortsiktig gjeld		<u>34 054</u>	<u>105 740</u>
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>155 485</b>	<b>220 724</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>16 447 533</b>	<b>15 432 316</b>
<b>Sum gjeld og egenkapital</b>		<b>16 810 741</b>	<b>15 775 378</b>

Stavanger, 15.04.2021  
Styret i Våland Utvikling AS

Gjermund Øren  
Styremedlem

Jon Brakestad  
Styreleder

Magne Søvde  
Styremedlem

Sigve Hebnes  
Styremedlem/daglig leder



## Våland Utvikling AS

Noter til årsregnskapet 2020

### Regnskapsprinsipper

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

#### Salgsinntekter

Inntekter ved salg av varer og tjenester vurderes til virkelig verdi av vederlaget, netto etter fradrag for merverdiavgift, returer, rabatter og andre avslag. Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etterhvert som de utføres.

Leieinntekter inntektsføres ved opptjeningstidspunktet.

#### Klassifisering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Eiendeler som er knyttet til varekretsløpet er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de skal tilbakebetales i løpet av ett år etter utbetalingstidspunktet. For gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

#### Generelt om vurdering av balanseposter

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

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige driftsmidler og immaterielle eiendeler som har begrenset levetid avskrives lineært over den forventede økonomiske levetiden. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall. Langsiktig gjeld i norske kroner, med unntak av avsetninger for forpliktelser, balanseføres til nominelt beløp.

#### Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes forventede levetid dersom de har antatt levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 15 000. Vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende. Påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Skillet mellom vedlikehold og påkostning/forbedring regnes i forhold til driftsmidlets stand ved kjøp av driftsmidlet.

Utgifter til leie av driftsmidler kostnadsføres. Forskuddsbetalinger balanseføres som forskuddsbetalt kostnad, og fordeles over leieperioden.

#### Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning for tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger 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 aktuell skattesats på grunnlag av midlertidige forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt eventuelt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet.



## Våland Utvikling AS

Noter til årsregnskapet 2020

### Note 1 Varige driftsmidler

	Anlegg under utførelse	Tomter, bygninger og annen fast eiendom	Totalt
Anskaffelseskost 01.01.2020	2 548 343	13 567 934	16 116 277
Tilgang	1 172 908	0	1 172 908
Avgang	0	0	0
Anskaffelseskost 31.12.2020	3 721 251	13 567 934	17 289 185
Akkumulert avskrivning 01.01.2020	0	801 325	801 325
Tilgang	0	99 500	99 500
Avgang	0	0	0
Akkumulerte avskrivninger 31.12.2020	0	900 825	900 825
<b>Balanseført verdi 31.12.2020</b>	<b>3 721 251</b>	<b>12 667 109</b>	<b>16 388 360</b>

Avskrivningssats Avskrives ikke 1-50 %

Våland Utvikling AS planlegger å utvikle tomteområdet til bolig- og næringsformål. Anlegg under utførelse gjelder utviklingskostnader knyttet til eiendom på Våland. Årets tilgang gjelder arkitekt og prosjektutviklingskostnader.

### Note 2 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Selskapets aksjekapital består av 1 000 000 aksjer a kr 1, til sammen kr 1 000 000, alle i samme aksjeklasse. Alle aksjer har like rettigheter.

#### Oversikt over de største aksjonærene 31.12.

Navn	Verv	Antall aksjer	Eierandel
K2 Bolig AS		250 000	25,0 %
K2 Stavanger AS		250 000	25,0 %
Coop Norge Eiendom AS		250 000	25,0 %
Coop Økonom AS		250 000	25,0 %
<b>Totalt</b>		<b>1 000 000</b>	<b>100,0 %</b>

Styremedlem Sigve Hebnes eier indirekte 2,5 % av aksjene via K2 Bolig AS.

Styremedlem Pål Njærheim eier indirekte 1,25 % av aksjene via K2 Bolig AS og 1,8 % av aksjene via K2 Stavanger AS.

### Note 3 Egenkapital

	Aksjekapital	Annøn innskutt egenkapital	Udekket tap	Sum
Egenkapital 31.01.2019	1 000 000	-10 000	-646 938	343 062
Årets resultat	0	0	20 145	20 145
<b>Egenkapital 31.12.2020</b>	<b>1 000 000</b>	<b>-10 000</b>	<b>-626 793</b>	<b>363 207</b>



## Våland Utvikling AS

Noter til årsregnskapet 2020

### Note 4 Bundne midler

	<b>2020</b>
Herav bundne bankinnskudd	0

### Note 5 Skatt

Beregning av utsatt skatt	2020	2019	Endring
<b>Midlertidige forskjeller</b>			
Anlegg under utførelse	0	0	0
Anleggsmidler	-825 040	-748 898	-76 142
<b>Sum</b>	<b>-825 040</b>	<b>-748 898</b>	<b>-76 142</b>
<b>Grunnlag for utsatt skatt</b>	<b>-825 040</b>	<b>-748 898</b>	<b>-76 142</b>
Utsatt skattefordel	-181 509	-164 758	-16 751
<b>Utsatt skattefordel i balansen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Anvendt skattesats	22 %	22 %	

Utsatt skattefordel er i tråd med god regnskapsskikk for små foretak ikke balanseført.

<b>Beregningsgrunnlag betalbar skatt</b>	<b>2020</b>
Ordinært resultat før skattekostnad	47 356
Permanente forskjeller	188
Endring i midlertidige forskjeller	76 142
<b>Årets skattemessige resultat (A)</b>	<b>123 686</b>
<b>Skattepliktig inntekt (B)</b>	<b>123 686</b>

### Fordeling av skattekostnaden

Betalbar skatt (A x 22%)	27 211
Endring utsatt skatt midlertidige forskjeller	-16 751
Effekt ikke balanseført utsatt skattefordel	16 751
<b>Skattekostnad</b>	<b>27 211</b>

### Betalbar skatt i balansen

22% av grunnlag betalbar skatt (B)	27 211
<b>Balanseført betalbar skatt</b>	<b>27 211</b>



## Våland Utvikling AS

Noter til årsregnskapet 2020

### Note 6 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte m.v.

Det er ingen ansatte i selskapet. Det er ikke blitt utbetalt godtgjørelse til daglig leder eller styret.

Det er ikke gitt lån/sikkerhetsstillelse til daglig leder, styreformann eller andre nærstående parter. Det er ingen enkelt lån/sikkerhetsstillelser som utgjør mer enn 5 % av selskapets egenkapital.

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning i henhold til lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Kostnadsført godtgjørelse til revisor (eks. mva)	2020	2019
Revisjon	13 500	13 500
Andre tjenester	9 600	12 000
<b>Sum godtgjørelse til revisor</b>	<b>23 100</b>	<b>25 500</b>

Godtgjørelse til K2 Bolig AS for prosjektledelse utgjør kr 540 000 + mva og er balanseført under posten "Anlegg under utførelse".

### Note 7 Fordringer og gjeld

	2020	2019
Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år	0	0
Fordringer med forfall senere enn 1 år	0	0

Gjeld til aksjonærer i forbindelse med erverv av eiendom. Gjelden skal betales senest ved salg av eiendom. Renter er beregnet med Nowa + 1,5 %.

### Note 8 Pantstillelser og garantier m.v.

Gjeld som er sikret ved pant o.l.	2020	2019
Gjeld til kredittinstitusjoner	11 000 000	11 000 000
<b>Sum</b>	<b>11 000 000</b>	<b>11 000 000</b>

#### Balanseført verdi av elendeler pantsatt for egen gjeld og trekkrettigheter

Kundefordringer	0	84 101
Tomt, bygning o.a. fast eiendom	12 667 109	12 766 609
<b>Sum</b>	<b>12 667 109</b>	<b>12 850 710</b>