



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 925 530 603  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: HØN STASJON BOLIGUTVIKLING AS  
Forretningsadresse: c/o Varde-Eiendom AS  
Høvikveien 2A  
1363 HØVIK

### 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: Helge Festøy Hellebust  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.04.2023

### 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, 08.05.2024



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		279 940	249 000
<b>Sum inntekter</b>		<b>279 940</b>	<b>249 000</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad	5		
Lønnskostnad	3		
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler		7 330	
Annen driftskostnad		-134 435	68 730
<b>Sum kostnader</b>		<b>-127 105</b>	<b>68 730</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>407 045</b>	<b>180 270</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		48	27
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>48</b>	<b>27</b>
<b>Netto finans</b>		<b>48</b>	<b>27</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>407 093</b>	<b>180 297</b>
Skattekostnad på resultat	6	89 561	39 665
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>317 532</b>	<b>140 632</b>
<b>Årsresultat</b>	2	<b>317 532</b>	<b>140 632</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>317 532</b>	<b>140 632</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>317 532</b>	<b>140 632</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Avsatt til annen egenkapital		317 532	140 632
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>317 532</b>	<b>140 632</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	6		
<b>Varige driftsmidler</b>			
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr		14 660	
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>14 660</b>	
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>14 660</b>	<b>0</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer	4, 5	10 902 072	10 364 968
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		313 067	88 563
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>313 067</b>	<b>88 563</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>11 215 138</b>	<b>10 453 530</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>11 229 798</b>	<b>10 453 530</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	1	100 000	100 000
Beholdning av egne aksjer	1		
Annen innskutt egenkapital		-5 570	-5 570
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>94 430</b>	<b>94 430</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		501 788	184 256
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>501 788</b>	<b>184 256</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>Sum egenkapital</b>	2	<b>596 218</b>	<b>278 686</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	6	141 530	51 969
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>141 530</b>	<b>51 969</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Konvertible lån	7		
Obligasjonslån	7		
Gjeld til kredittinstitusjoner	4, 7		
Langsiktig konserngjeld	7	2 374 644	2 019 220
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	7	<b>2 374 644</b>	<b>2 019 220</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>2 516 174</b>	<b>2 071 189</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		8 000 000	8 000 000
Leverandørgjeld		1 043	7 333
Betalbar skatt	6		
Annen kortsiktig gjeld		116 364	96 323
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>8 117 407</b>	<b>8 103 656</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>10 633 580</b>	<b>10 174 844</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>11 229 798</b>	<b>10 453 530</b>
<b>POSTER UTENOM BALANSEN</b>			
Garantistillelser	4		
Pantstillelser	4		



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 373112

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 925 530 603  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: HØN STASJON BOLIGUTVIKLING AS  
Forretningsadresse: c/o Varde-Eiendom AS  
Høvikveien 2A  
1363 HØVIK

#### 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: Helge Festøy Hellebust  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.04.2023

#### Revisjon

Selskapet har besluttet at årsregnskapet  
ikke skal revideres: Ja  
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 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, 27.04.2023

---

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: 925 530 603  
HØN STASJON BOLIGUTVIKLING AS

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		279 940	249 000
<b>Sum inntekter</b>		<b>279 940</b>	<b>249 000</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad	5		
Lønnskostnad	3		
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler		7 330	
Annen driftskostnad		-134 435	68 730
<b>Sum kostnader</b>		<b>-127 105</b>	<b>68 730</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>407 045</b>	<b>180 270</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		48	27
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>48</b>	<b>27</b>
<b>Netto finans</b>		<b>48</b>	<b>27</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
Skattekostnad på resultat	6	89 561	39 665
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>317 532</b>	<b>140 632</b>
<b>Årsresultat</b>	2	<b>317 532</b>	<b>140 632</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>317 532</b>	<b>140 632</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>317 532</b>	<b>140 632</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Avsatt til annen egenkapital		317 532	140 632
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>317 532</b>	<b>140 632</b>



Organisasjonsnr: 925 530 603  
HØN STASJON BOLIGUTVIKLING AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	6		
<b>Varige driftsmidler</b>			
Driftsløsøre, inventar o. a. utstyr			
Sum varige driftsmidler		14 660	
Sum anleggsmidler		14 660	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer	4, 5	10 902 072	10 364 968
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o. l.			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		313 067	88 563
Sum omløpsmidler		11 215 138	10 453 530
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>11 229 798</b>	<b>10 453 530</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	1	100 000	100 000
Beholdning av egne aksjer	1		
Annen innskutt egenkapital		-5 570	-5 570
Sum innskutt egenkapital		94 430	94 430
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		501 788	184 256
Sum opptjent egenkapital		501 788	184 256
Sum egenkapital	2	596 218	278 686
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	6	141 530	51 969
Sum avsetninger for forpliktelses		141 530	51 969



<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Konvertible lån	7	
Obligasjonslån	7	
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	4, 7	
Langsiktig konserngjeld	7	2 374 644
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>7</b>	<b>2 374 644</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>2 516 174</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner		8 000 000
Leverandørgjeld		1 043
Betalbar skatt	6	
Annen kortsiktig gjeld		116 364
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>8 117 407</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>10 633 580</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>11 229 798</b>
<b>POSTER UTENOM BALANSEN</b>		
Garantistillelser	4	
Pantstillelser	4	



Organisasjonsnr: 925 530 603  
HØN STASJON BOLIGUTVIKLING 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 2022

## Høn Stasjon Boligutvikling AS

Resultatregnskap  
Balanse  
Noter til regnskapet



Org.nr.: 925 530 603



## RESULTATREGNSKAP

### HØN STASJON BOLIGUTVIKLING AS

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2022	2021
Annen driftsinntekt		279 940	249 000
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>279 940</b>	<b>249 000</b>
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler		7 330	0
Annen driftskostnad		-134 435	68 730
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>-127 105</b>	<b>68 730</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>407 045</b>	<b>180 270</b>
<b>FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER</b>			
Annen renteinntekt		48	27
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>48</b>	<b>27</b>
Resultat før skattekostnad		407 093	180 297
Skattekostnad på resultat	6	89 561	39 665
<b>Resultat</b>		<b>317 532</b>	<b>140 632</b>
<b>Årsresultat</b>	<b>2</b>	<b>317 532</b>	<b>140 632</b>
<b>OVERFØRINGER</b>			
Avsatt til annen egenkapital		317 532	140 632
<b>Sum overføringer</b>		<b>317 532</b>	<b>140 632</b>



## BALANSE

### HØN STASJON BOLIGUTVIKLING AS

EIENDELER	Note	2022	2021
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
<b>VARIGE DRIFTSMIDLER</b>			
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr		14 660	0
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>14 660</b>	<b>0</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>14 660</b>	<b>0</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Lager av varer og annen beholdning	4, 5	10 902 072	10 364 968
Bankinnskudd, kontanter o.l.		313 067	88 563
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>11 215 138</b>	<b>10 453 530</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>11 229 798</b>	<b>10 453 530</b>



### BALANSE

#### HØN STASJON BOLIGUTVIKLING AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2022	2021
<b>EGENKAPITAL</b>			
<b>INNSKUTT EGENKAPITAL</b>			
Aksjekapital	1	100 000	100 000
Annen innskutt egenkapital		-5 570	-5 570
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>94 430</b>	<b>94 430</b>
<b>OPPTJENT EGENKAPITAL</b>			
Annen egenkapital		501 788	184 256
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>501 788</b>	<b>184 256</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>2</b>	<b>596 218</b>	<b>278 686</b>
<b>GJELD</b>			
<b>AVSETNING FOR FORPLIKTELSER</b>			
Utsatt skatt	6	141 530	51 969
<b>ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>			
Langsiktig konserngjeld	7	2 374 644	2 019 220
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>7</b>	<b>2 374 644</b>	<b>2 019 220</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		8 000 000	8 000 000
Leverandørgjeld		1 043	7 333
Annen kortsiktig gjeld		116 364	96 323
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>8 117 407</b>	<b>8 103 656</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>10 633 580</b>	<b>10 174 844</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>11 229 798</b>	<b>10 453 530</b>

Høvik, den, 25.04.2023  
Styret i Høn Stasjon Boligutvikling AS

Helge Festøy Hellebust  
styreleder

Helge Festøy Hellebust  
styreleder



## Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak. Regnskapet er basert på fortsatt drift.

## DRIFTSINNTEKTER

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres.

## 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 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 reverseres i samme periode er utlignet og nettoført. Utsatt skattefordel innarbeides ikke i selskapets regnskap.

## KLASSIFISERING OG VURDERING AV ANLEGGSMIDLER

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Avskrivningsperioden for fast eiendom anskaffet etter 2009 er dekomponert i en del som gjelder råbygget og en del som gjelder faste tekniske installasjoner. Varige driftsmidler nedskrives til gjenvinnbart beløp ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdi av fremtidige kontantstrømmer knyttet til eiendelen. Nedskrivningen reverseres når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

## KLASSIFISERING OG VURDERING AV OMLØPSMIDLER

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi.

## VARER

Varer er vurdert til det laveste av anskaffelseskost og netto salgsverdi. Varelager består av eiendom, utvikling av denne, samt finansieringskostnader.

## Note 1 Aksjonærer

### AKSJEKAPITALEN I HØN STASJON BOLIGUTVIKLING AS PR. 31.12 BESTÅR AV:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	1 000	100,0	100 000
<b>Sum</b>	<b>1 000</b>		<b>100 000</b>

## EIERSTRUKTUR

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
Varde-eiendom AS	1 000	100,0	100,0

Styrets leder er indirekte eier



## Note 2 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen Innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2021	100 000	0	-5 570	184 256	278 686
Årets resultat				317 532	317 532
<b>Pr 31.12.2022</b>	<b>100 000</b>	<b>0</b>	<b>-5 570</b>	<b>501 788</b>	<b>596 218</b>

## Note 3 Lønnskostnader

Høn Stasjon Boligutvikling AS har ikke hatt lønns- eller personalkostnader i 2022 og det foreligger heller ingen slike forpliktelser.

## Note 4 Pantstillelser og garantier

	31.12.2022	31.12.2021
<b>Pantsikret gjeld, pantstillelser og garantier</b>		
Langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	8 000 000	8 000 000
Pantstillelser	9 650 000	9 650 000
<b>Sum</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Regnskapsført verdi av pantsikrede eiendeler</b>		
Varelager	10 902 072	9 902 220
<b>Sum</b>	<b>10 902 072</b>	<b>9 902 220</b>

## Note 5 Varelager

Varelager	2022	2021
Lager av varer under tilvirkning	10 902 072	10 364 968
<b>Sum varelager</b>	<b>10 902 072</b>	<b>10 364 968</b>

Varebeholdningen pr 31.12 bestod av tomt som skal utvikles til boliger, samt finansieringskostnader på denne.



## Note 6 Skatt

<b>Årets skattekostnad</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skatt	89 561	39 665
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>89 561</b>	<b>39 665</b>
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	407 093	180 297
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	-534 173	-320 064
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>-127 080</b>	<b>-139 767</b>
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	0
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

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

	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>Endring</b>
Varige driftsmidler	-2 932	0	2 932
Varebeholdning	999 852	462 748	-537 105
<b>Sum</b>	<b>996 920</b>	<b>462 748</b>	<b>-534 173</b>
Akkumulert fremførbart underskudd	-353 602	-226 523	127 080
<b>Grunnlag for utsatt skatt</b>	<b>643 318</b>	<b>236 225</b>	<b>-407 093</b>
<b>Utsatt skatt (22 %)</b>	<b>141 530</b>	<b>51 969</b>	<b>-89 560</b>

## Note 7 Langsiktig gjeld/Gjeld konsern

### Gjeld som forfaller innen fem år etter regnskapsårets slutt

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Gjeld til kredittinstitusjoner	0	8 000 000
Langsiktig gjeld til konsernselskap	2 374 644	2 019 220
<b>Sum</b>	<b>2 374 644</b>	<b>10 019 220</b>