



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 928 847 225  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: VÅLANDSHAGEN EIENDOM AS  
Forretningsadresse: Klubbgata 1  
4013 STAVANGER

### 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: Ivar Isdal  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.06.2023

### 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, 11.07.2024



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	1		
Annen driftskostnad		30 889	
<b>Sum kostnader</b>		<b>30 889</b>	
<b>Driftsresultat</b>		<b>-30 889</b>	
<b>Netto finans</b>			
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-30 889</b>	<b>0</b>
Skattekostnad på resultat	2	-6 796	
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-24 093</b>	<b>0</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-24 093</b>	<b>0</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-24 093</b>	
<b>Totalresultat</b>		<b>-24 093</b>	
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap		-24 093	
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>	3	<b>-24 093</b>	



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	2		
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Sum varer</b>	4	<b>67 851 314</b>	
<b>Fordringer</b>			
Konsernfordringer		30 889	
<b>Sum fordringer</b>		<b>30 889</b>	
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		274 210	
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>274 210</b>	
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>68 156 413</b>	<b>0</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>68 156 413</b>	<b>0</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	5	30 000	
Overkurs		6 000	
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>36 000</b>	
<b>Sum egenkapital</b>	3	<b>36 000</b>	<b>0</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Utsatt skatt	2		
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		568 296	
Betalbar skatt	2		
Kortsiktig konserngjeld	6	67 552 117	
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>68 120 413</b>	
<b>Sum gjeld</b>		<b>68 120 413</b>	<b>0</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>68 156 413</b>	<b>0</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 561217

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 928 847 225  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: VÅLANDSHAGEN EIENDOM AS  
Forretningsadresse: Klubbgata 1  
4013 STAVANGER

#### 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: Ivar Isdal  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.06.2023

#### 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, 08.07.2023



Organisasjonsnr: 928 847 225  
VÅLANDSHAGEN EIENDOM AS

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	1		
Annen driftskostnad		30 889	
<b>Sum kostnader</b>		<b>30 889</b>	
<b>Driftsresultat</b>		<b>-30 889</b>	
<b>Netto finans</b>			
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-30 889</b>	<b>0</b>
Skattekostnad på resultat	2	-6 796	
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-24 093</b>	<b>0</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-24 093</b>	<b>0</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-24 093</b>	
<b>Totalresultat</b>		<b>-24 093</b>	
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap		-24 093	
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>	3	<b>-24 093</b>	



Organisasjonsnr: 928 847 225  
VÅLANDSHAGEN EIENDOM AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	2		
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Sum varer</b>	<b>4</b>	<b>67 851 314</b>	
<b>Fordringer</b>			
Konsernfordringer		30 889	
<b>Sum fordringer</b>		<b>30 889</b>	
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o. l.		274 210	
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>274 210</b>	
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>68 156 413</b>	<b>0</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>68 156 413</b>	<b>0</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	5	30 000	
Overkurs		6 000	
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>36 000</b>	
<b>Sum egenkapital</b>	<b>3</b>	<b>36 000</b>	<b>0</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	2		
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		568 296	
Betalbar skatt	2		
Kortsiktig konserngjeld	6	67 552 117	



Sum kortsiktig gjeld	68 120 413	
Sum gjeld	68 120 413	0
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	68 156 413	0



Organisasjonsnr: 928 847 225  
VÅLANDSHAGEN EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

1

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.



Til generalforsamlingen i Vålandshagen Eiendom AS

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Vålandshagen Eiendom AS som består av balanse per 31. desember 2022, 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 rettvisende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2022, 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 de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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 rettvisende 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 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



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

Stavanger, 23. juni 2023  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Rune Fuglevik  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

**Signers:**

<b>Name</b>	<b>Method</b>	<b>Date</b>
Fuglevik, Rune	BANKID	2023-06-27 10:43

**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

### Vålandshagen Eiendom AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	10.02.22-31.12.22
Annen driftskostnad		30 889
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>30 889</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-30 889</b>
Resultat før skattekostnad		-30 889
Skattekostnad på resultat	2	-6 796
<b>Årsresultat</b>		<b>-24 093</b>
<b>Overføringer</b>		
Overført fra annen innskutt egenkapital		-24 093
<b>Sum overføringer</b>	<b>3</b>	<b>-24 093</b>



**Balanse**  
**Vålandshagen Eiendom AS**

Eiendeler	Note	2022
<b>Omløpsmidler</b>		
Tomteområder og nedlagte prosjektkostnader	4	67 851 314
Konsernfordringer		30 889
<b>Sum fordringer</b>		<b>30 889</b>
Bankinnskudd, kontanter o.l.		274 210
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>68 156 413</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>68 156 413</b>



## Balanse

### Vålandshagen Eiendom AS

Egenkapital og gjeld	Note	2022
<b>Egenkapital</b>		
<b>Innskutt egenkapital</b>		
Aksjekapital	5	30 000
Overkurs		6 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>36 000</b>
<b>Sum egenkapital</b>	3	<b>36 000</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Leverandørgjeld		568 296
Konserngjeld	6	67 552 117
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>68 120 413</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>68 120 413</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>68 156 413</b>

23.06.2023  
Styret i Vålandshagen Eiendom AS

\_\_\_\_\_  
Ivar Isdal  
Styreleder/daglig leder

\_\_\_\_\_  
Johnny Galta  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Robert Lie Salvesen  
Styremedlem



## Noter til årsregnskapet

### Regnskapsprinsipper

Vålandshagen Eiendom AS er et aksjeselskap registrert i Norge. Selskapets hovedkontor er lokalisert i Stavanger. Selskapet er en del av Ineo Eiendom AS som er et underkonsern av Bjergsted Invest AS. Konsernregnskapet kan fås utlevert på Bjergsted Invest AS sitt hovedkontor, adressen er Klubbgata 1, 4013 Stavanger.

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

### Klassifisering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk klassifiseres som anleggsmidler. Eiendeler som er tilknyttet varekretsløpet klassifiseres som omløpsmidler. Fordringer for øvrig klassifiseres som omløpsmidler hvis de skal tilbakebetales innen ett år. For gjeld legges analoge kriterier til grunn. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld.

### Varelager - tomteområder og nedlagte prosjektkostnader

Varelager består av tomteområder og nedlagte prosjektkostnader. Disse vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Virkelig verdi er estimert salgspris for ferdig utviklet eiendom, fratrukket utgifter til ferdigstilling og salg.

### Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt beregnes med aktuell skattesats på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer 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. Oppføring av utsatt skattefordel på netto skattereduserende forskjeller som ikke er utlignet og underskudd til fremføring, begrunnes med antatt fremtidig inntjening. Utsatt skatt og skattefordel som kan balanseføres oppføres netto i balansen. Skattereduksjon ved avgitt konsernbidrag, og skatt på mottatt konsernbidrag som føres til reduksjon av kostpris eller direkte mot egenkapitalen, føres direkte mot skatt i balansen (mot betalbar skatt hvis konsernbidraget har virkning på betalbar skatt og mot utsatt skatt hvis konsernbidraget har virkning på utsatt skatt).

Utsatt skatt regnskapsføres til nominelt beløp.



## Note 1 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte mm.

Selskapet har i 2022 ingen ansatte og dermed ingen lønnskostnader. Siden selskapet ikke har noen ansatte har selskapet heller ikke plikt til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

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.

## Note 2 Skatt

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>Grunnlag for beregning av utsatt skatt (skattefordel)</b>	<b>0</b>
<b>Utsatt skattefordel (22 %)</b>	<b>0</b>
<b>Årets skattekostnad</b>	<b>2022</b>
Skattepliktig inntekt:	
Ordinært resultat før skatt	-30 889
Permanente forskjeller	0
Mottatt konsernbidrag	30 889
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>0</b>
Resultatført skatt på ordinært resultat:	
Betalbar skatt	0
Endring i utsatt skattefordel	0
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>0</b>
Betalbar skatt i balansen:	
Betalbar skatt på årets resultat	-6 796
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	6 796
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>0</b>

## Note 3 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Udekket tap	Sum egenkapital
Egenkapital ved stiftelse	30 000	6 000	0	36 000
Årets resultat	0	0	-24 093	-24 093
Mottatt konsernbidrag	0	0	24 093	24 093
<b>Egenkapital 31.12.2022</b>	<b>30 000</b>	<b>6 000</b>	<b>0</b>	<b>36 000</b>



## Note 4 Sikkerhetsstillelser

Inkludert i Tomteområder og nedlagte prosjektkostnader er en tomt i Stavanger med bokført verdi på kr 63 414 751. Som sikkerhet for selgerkreditt er hjemmelen til eiendommen beholdt av den tidligere eieren.

## Note 5 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen på kr. 30 000 består av 30 000 aksjer à kr. 1.

### Oversikt over de største aksjonærene 31.12.2022

Navn	Antall aksjer	Eierandel
Vålandshagen AS	30 000	100%

## Note 6 Mellomværende med selskap i samme konsern m.v.

Av selskapets konserngjeld er kr 63 194 485 til Ineo Eiendom AS og kr 4 357 632 til Vålandshagen AS.



 Securely signed with Brevio

## Årsregnskap

### Signers:

<b>Name</b>	<b>Method</b>	<b>Date</b>
Salvesen, Robert Lie	BANKID	2023-06-23 12:41
Isdal, Ivar	BANKID	2023-06-26 15:49
Galta, Johnny	BANKID	2023-06-23 14:19

#### 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.