



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 918 623 493
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: VALLASTØLEN AS
Forretningsadresse: Hatlestad terrasse 1
5227 NESTTUN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Alf Helge Hesjedal
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 05.07.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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, 13.07.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Varekostnad			17 486
Annen driftskostnad	2	247 050	391 340
Sum kostnader		247 050	408 827
Driftsresultat		-247 050	-408 827
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		342	194
Sum finansinntekter		342	194
Rentekostnad til foretak i samme konsern	3		
Annen rentekostnad		95	52 500
Annen finanskostnad		735	394
Sum finanskostnader		829	52 894
Netto finans		-487	-52 700
Ordinært resultat før skattekostnad		-247 537	-461 527
Skattekostnad på resultat	4		
Ordinært resultat etter skattekostnad		-247 537	-461 527
Årsresultat	5	-247 537	-461 527
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-247 537	-461 527
Totalresultat		-247 537	-461 527
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		-247 537	-461 527
Sum overføringer og disponeringer		-247 537	-461 527



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	4		
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer	6	121 788 828	62 051 411
Fordringer			
Kundefordringer		1 188 707	
Andre kortsiktige fordringer			47 926
Konsernfordringer	3	80 640	80 640
Sum fordringer		1 269 346	128 566
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		45 113	310 004
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		45 113	310 004
Sum omløpsmidler		123 103 288	62 489 981
SUM EIENDELER		123 103 288	62 489 981
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7	57 629	57 629
Beholdning av egne aksjer	7		
Overkurs		4 572 371	4 572 371
Annen innskutt egenkapital		-13 000	-13 000
Sum innskutt egenkapital		4 617 000	4 617 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		1 061 398	813 861
Sum opptjent egenkapital		-1 061 398	-813 861
Sum egenkapital	5	3 555 602	3 803 139
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4		
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	88 385 840	31 654 013
Sum annen langsiktig gjeld		88 385 840	31 654 013
Sum langsiktig gjeld		88 385 840	31 654 013
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		6 644 561	7 207 075
Betalbar skatt	4		
Kortsiktig konserngjeld	3	685 553	685 553
Annen kortsiktig gjeld	3, 6	7 039 732	6 238 201
Gjeld til aksjonærselskap	3	16 792 000	12 902 000
Sum kortsiktig gjeld		31 161 846	27 032 829
Sum gjeld		119 547 686	58 686 842
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		123 103 288	62 489 981



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 631816

Enheten

Organisasjonsnummer: 918 623 493
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: VALLASTØLEN AS
Forretningsadresse: Hatlestad terrasse 1
5227 NESTUN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Alf Helge Hesjedal
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 05.07.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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, 16.07.2024



Organisasjonsnr: 918 623 493
VALLASTØLEN AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Varekostnad			17 486
Annen driftskostnad	2	247 050	391 340
Sum kostnader		247 050	408 827
Driftsresultat		-247 050	-408 827
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		342	194
Sum finansinntekter		342	194
Rentekostnad til foretak i samme konsern	3		
Annen rentekostnad		95	52 500
Annen finanskostnad		735	394
Sum finanskostnader		829	52 894
Netto finans		-487	-52 700
Ordinært resultat før skattekostnad		-247 537	-461 527
Skattekostnad på resultat	4		
Ordinært resultat etter skattekostnad		-247 537	-461 527
Årsresultat	5	-247 537	-461 527
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-247 537	-461 527
Totalresultat		-247 537	-461 527
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		-247 537	-461 527
Sum overføringer og disponeringer		-247 537	-461 527



Utsatt skatt	4		
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	6	88 385 840	31 654 013
Sum annen langsiktig gjeld		88 385 840	31 654 013
Sum langsiktig gjeld		88 385 840	31 654 013
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		6 644 561	7 207 075
Betalbar skatt	4		
Kortsiktig konserngjeld	3	685 553	685 553
Annen kortsiktig gjeld	3, 6	7 039 732	6 238 201
Gjeld til aksjonærselskap	3	16 792 000	12 902 000
Sum kortsiktig gjeld		31 161 846	27 032 829
Sum gjeld		119 547 686	58 686 842
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		123 103 288	62 489 981



Organisasjonsnr: 918 623 493
VALLASTØLEN AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
2

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 2023 Vallastølen AS

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet

Org.nr.: 918 623 493



Resultatregnskap

Vallastølen AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2023	2022
Varekostnad		0	17 486
Annen driftskostnad	2	247 050	391 340
Sum driftskostnader		247 050	408 827
Driftsresultat		-247 050	-408 827
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		342	194
Annen rentekostnad		95	52 500
Annen finanskostnad		735	394
Resultat av finansposter		-487	-52 700
Resultat før skattekostnad		-247 537	-461 527
Resultat		-247 537	-461 527
Årsresultat	5	-247 537	-461 527
Overføringer			
Overført til udekket tap		247 537	461 527
Sum overføringer		-247 537	-461 527



Balanse

Vallastølen AS

Eiendeler	Note	2023	2022
Omløpsmidler			
Prosjekter	6	121 788 828	62 051 411
Fordringer			
Kundefordringer		1 188 707	0
Andre kortsiktige fordringer		0	47 926
Konsernfordringer	3	80 640	80 640
Sum fordringer		1 269 346	128 566
Bankinnskudd, kontanter o.l.		45 113	310 004
Sum omløpsmidler		123 103 288	62 489 981
Sum eiendeler		123 103 288	62 489 981



Balanse

Vallastølen AS

Egenkapital og gjeld	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7	57 629	57 629
Overkurs		4 572 371	4 572 371
Annen innskutt egenkapital		-13 000	-13 000
Sum innskutt egenkapital		4 617 000	4 617 000
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		-1 061 398	-813 861
Sum opptjent egenkapital		-1 061 398	-813 861
Sum egenkapital	5	3 555 602	3 803 139
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	88 385 840	31 654 013
Sum annen langsiktig gjeld		88 385 840	31 654 013
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		6 644 561	7 207 075
Konserngjeld	3	685 553	685 553
Annen kortsiktig gjeld	3, 6	7 039 732	6 238 201
Gjeld til aksjonærselskap	3	16 792 000	12 902 000
Sum kortsiktig gjeld		31 161 846	27 032 829
Sum gjeld		119 547 686	58 686 842
Sum egenkapital og gjeld		123 103 288	62 489 981



Balanse

Vallastølen AS
Styret i Vallastølen AS

Helge Heggland
Styremedlem

Arild Bøthun
Styreleder

Kåre Bjørøy
Styremedlem

Alf Helge Hesjedal
Styremedlem/daglig leder



Vallastølen AS

918 623 493

Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak..

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.

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.

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.

Note 2 Lønnskostnader

Vallastølen AS har ikke hatt lønns- eller personalkostnader i 2023 og det foreligger heller ingen slike forpliktelser.

Note 3 Mellomværende med selskap i samme konsern og tilknyttet selskap

	2023	2022
Fordringer		
Andre kortsiktige fordringer konsern	80 640	80 640
Sum	80 640	80 640
Gjeld		
Mellomregning Kåre Bjorøy Holding AS	-4 500 000	-4 500 000
Mellomregning SD Egedomsutvikling AS	-7 950 000	-6 750 000
Mellomregning Optibo Holding AS	-8 842 000	-6 152 000
Mellomregning Optiinvest AS	-342 777	-342 777
Mellomregning Næringsinvest AS	-342 777	-342 777
Sum	-21 977 553	-18 087 553

Mellomværende er ikke renteberegnet i 2023.

Sartor & Drange AS skal iløpet av 2024 opp i en eierandel på 50 % ved konvertering av gjeld. Prosessen er i gang satt ved avleggelse av årsregnskapet.

Vallastølen AS

Side 6



Vallastølen AS

918 623 493

Note 4 Skatt

Årets skattekostnad	2023	2022
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skattefordel	0	0
Skattekostnad ordinært resultat	0	0
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	-247 537	-461 527
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	-295 211	0
Skattepliktig inntekt	-542 748	-461 527
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	0
Sum betalbar skatt i balansen	0	0

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

	2023	2022	Endring
Varebeholdning	295 211	0	-295 211
Sum	295 211	0	-295 211
Akkumulert fremførbart underskudd	-1 202 410	-659 661	542 748
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	907 198	659 661	-247 537
Utsatt skattefordel (22 %)	0	0	0

I henhold til God regnskapsskikk for små foretak balanseføres ikke utsatt skattefordel.

Note 5 Egenkapital

	Aksjekapital	Annen innskutt egenkapital	Udekket tap	Overkurs	Sum egenkapital
Pr 01.01.2023	57 629	-13 000	-813 861	4 572 371	3 803 139
Årets resultat			-247 537		-247 537
Pr 31.12.2023	57 629	-13 000	-1 061 398	4 572 371	3 555 602

Vallastølen AS

Side 7



Vallastølen AS

918 623 493

Note 6 Varer

	2023	2022
Prosjekt under arbeid	121 493 617	62 051 411
Sum	121 493 617	62 051 411

Varer består av tomt gnr 49, bnr 1/61 på Vallaheiene, Bergen Kommune. Tomten er under utvikling. Prosjektstatus pr 31.12.23. 90% av infrastruktur for 3 byggetrinn er ferdig, byggetrinn 1(BB1) består av 28 boliger der 23 boliger er solgt i 2023 med salgssum totalt 100 mill, der 4 boliger var overlevert i slutten av 2023, men oppgjør kom i jan 2024 på 22 mill. Resterende boliger i BB1 overleveres forløpende i løpet av 2024 med et totalt forventet resultat på 17 mill.

Selskapet har tatt opp et byggelån ifm prosjektet med sikkerhet i prosjektet.

Note 7 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Vallastølen AS pr. 31.12 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	57 629	1,0	57 629
Sum	57 629		57 629

Eierstruktur

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
Optibo Holding AS	30 000	52,1	52,1
Sartor & Drange AS	27 629	47,9	47,9
Totalt antall aksjer	57 629	100,0	100,0

Vallastølen AS

Side 8



Vestre Strømkaien 13
5008 Bergen
Norway
Tel: +47 55 33 61 00
www.mazars.no

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Vallastølen AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Vallastølen AS som viser et underskudd på kr. 247 537. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, 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 2023 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.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig 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 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.

Mazars AS
Org. no. 979 605 994

Perneo Dokumentnøkkel: YXJ5U-08M7C-0VVQZ-XYU0Y-WXOD5-Q4UEN



mazars

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>

Mazars AS

Sivert Smedsvig
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: YXJ5U-08M7C-0VVQZ-XYUOY-WXOD5-Q4UEN



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Smedsvig, Sivert Branstv

Statsautorisert revisor

På vegne av: MAZARS AS

Serienummer: no_bankid:9578-5997-4-1443626

IP: 88.89.xxx.xxx

2024-07-05 07:36:12 UTC



Penneo DokumentID: VYJSU-08M7C-0VWQZ-XYUOY-WXODS-Q4UEN

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>