



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 926 015 818
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: DA VINSKIÅSEN BOLIG 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: 01.03.2023

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, 03.07.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Varekostnad	2		
Lønnskostnad	1		
Annen driftskostnad		39 693	15 143
Sum kostnader		39 693	15 143
Driftsresultat		-39 693	-15 143
Annen rentekostnad		30 750	37 200
Sum finanskostnader		30 750	37 200
Netto finans		-30 750	-37 200
Ordinært resultat før skattekostnad		-70 443	-52 343
Skattekostnad på resultat	7		
Ordinært resultat etter skattekostnad		-70 443	-52 343
Årsresultat	4	-70 443	-52 343
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-70 443	-52 343
Totalresultat		-70 443	-52 343
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		-70 443	-52 343
Sum overføringer og disponeringer		-70 443	-52 343



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	7		
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler	6		
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer	2, 6	33 825 818	31 162 389
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		399 661	238 585
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		399 661	238 585
Sum omløpsmidler		34 225 479	31 400 974
SUM EIENDELER		34 225 479	31 400 974
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	3	100 000	100 000
Beholdning av egne aksjer	3		
Annen innskutt egenkapital		-5 570	-5 570
Sum innskutt egenkapital		94 430	94 430
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	4	122 786	52 343
Sum opptjent egenkapital		-122 786	-52 343



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Sum egenkapital	4	-28 356	42 087
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	7		
Annen langsiktig gjeld			
Konvertible lån	5		
Obligasjonslån	5		
Gjeld til kredittinstitusjoner	5, 6	19 500 000	12 350 000
Langsiktig konserngjeld	5		
Øvrig langsiktig gjeld	5	13 635 704	5 400 000
Sum annen langsiktig gjeld	5	33 135 704	17 750 000
Sum langsiktig gjeld		33 135 704	17 750 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		438 144	554 812
Betalbar skatt	7		
Annen kortsiktig gjeld	6	679 988	13 054 076
Sum kortsiktig gjeld		1 118 131	13 608 887
Sum gjeld		34 253 835	31 358 887
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		34 225 479	31 400 974
POSTER UTENOM BALANSEN			
Garantistillelser	6		
Pantstillelser	6		



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 317650

Enheten

Organisasjonsnummer: 926 015 818
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: DA VINSKIÅSEN BOLIG 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: 01.03.2023

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 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, 06.03.2023

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: 926 015 818
DA VINSKIÅSEN BOLIG AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Varekostnad	2		
Lønnskostnad	1		
Annen driftskostnad		39 693	15 143
Sum kostnader		39 693	15 143
Driftsresultat		-39 693	-15 143
Annen rentekostnad		30 750	37 200
Sum finanskostnader		30 750	37 200
Netto finans		-30 750	-37 200
Ordinært resultat før skattekostnad		-70 443	-52 343
Skattekostnad på resultat	7		
Ordinært resultat etter skattekostnad		-70 443	-52 343
Årsresultat	4	-70 443	-52 343
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-70 443	-52 343
Totalresultat		-70 443	-52 343
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		-70 443	-52 343
Sum overføringer og disponeringer		-70 443	-52 343



Organisasjonsnr: 926 015 818
DA VINSKIÅSEN BOLIG AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	7		
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler	6		
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer	2, 6	33 825 818	31 162 389
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o. l.			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		399 661	238 585
Sum omløpsmidler		34 225 479	31 400 974
SUM EIENDELER		34 225 479	31 400 974
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	3	100 000	100 000
Beholdning av egne aksjer	3		
Annen innskutt egenkapital		-5 570	-5 570
Sum innskutt egenkapital		94 430	94 430
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	4	122 786	52 343
Sum opptjent egenkapital		-122 786	-52 343
Sum egenkapital	4	-28 356	42 087
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	7		
Annen langsiktig gjeld			
Konvertible lån	5		
Obligasjonslån	5		
Gjeld til kredittinstitusjoner	5, 6	19 500 000	12 350 000



Langsiktig konserngjeld	5		
Øvrig langsiktig gjeld	5	13 635 704	5 400 000
Sum annen langsiktig gjeld	5	33 135 704	17 750 000
Sum langsiktig gjeld		33 135 704	17 750 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		438 144	554 812
Betalbar skatt	7		
Annen kortsiktig gjeld	6	679 988	13 054 076
Sum kortsiktig gjeld		1 118 131	13 608 887
Sum gjeld		34 253 835	31 358 887
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		34 225 479	31 400 974
POSTER UTENOM BALANSEN			
Garantistillelser	6		
Pantstillelser	6		



Organisasjonsnr: 926 015 818
DA VINSKIÅSEN BOLIG 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.



 BankID Signing
Atle Henrik Andresen
2023-02-28

 BankID Signing
Helge Hellebust
2023-03-01



Årsregnskap 2022

Da Vinskiåsen Bolig AS

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet



Org.nr.: 926 015 818



RESULTATREGNSKAP

DA VINSKIÅSEN BOLIG AS

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2022	26.10.2020-31.12.2021
Annen driftskostnad		39 693	15 143
Sum driftskostnader		39 693	15 143
Driftsresultat		-39 693	-15 143
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Annen rentekostnad		30 750	37 200
Resultat av finansposter		-30 750	-37 200
Resultat før skattekostnad		-70 443	-52 343
Resultat		-70 443	-52 343
Årsresultat	4	-70 443	-52 343
OVERFØRINGER			
Overført til udekket tap		-70 443	-52 343
Sum overføringer		-70 443	-52 343



BALANSE

DA VINSKIÅSEN BOLIG AS

EIENDELER	Note	2022	2021
OMLØPSMIDLER			
Lager av varer og annen beholdning	2, 6	33 825 818	31 162 389
Bankinnskudd, kontanter o.l.		399 661	238 585
Sum omløpsmidler		34 225 479	31 400 974
Sum eiendeler		34 225 479	31 400 974



BALANSE

DA VINSKIÅSEN BOLIG AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2022	2021
EGENKAPITAL			
INNSKUTT EGENKAPITAL			
Aksjekapital	3	100 000	100 000
Annen innskutt egenkapital		-5 570	-5 570
Sum innskutt egenkapital		94 430	94 430
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Udekket tap	4	-122 786	-52 343
Sum opptjent egenkapital		-122 786	-52 343
Sum egenkapital	4	-28 356	42 087
GJELD			
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5, 6	19 500 000	12 350 000
Øvrig langsiktig gjeld	5	13 635 704	5 400 000
Sum annen langsiktig gjeld	5	33 135 704	17 750 000
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		438 144	554 812
Annen kortsiktig gjeld	6	679 988	13 054 076
Sum kortsiktig gjeld		1 118 131	13 608 887
Sum gjeld		34 253 835	31 358 887
Sum egenkapital og gjeld		34 225 479	31 400 974

Høvik, den, 28.02.2023
Styret i Da Vinskiåsen Bolig AS

Atle Henrik Andresen
styreleder

Helge Festøy Hellebust
styremedlem



Regnskapsprinsipper

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

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. Varelager består av tomt, prosjekterings- og salgsmateriellkostnader, samt finansieringskostnader

Note 1 Lønnskostnader

Da Vinskiåsen Bolig AS har ikke hatt lønns- eller personalkostnader i 2022 og det foreligger heller ingen slike forpliktelser.

Note 2 Varer

Varelager består av tomter, utviklingskostnader, salgsmateriell og finansieringskostnader i forbindelse med prosjektet.

Note 3 Aksjonærer

AKSJEKAPITALEN I DA VINSKIÅSEN BOLIG AS PR. 31.12 BESTÅR AV:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	1 000	100,0	100 000
Sum	1 000		100 000

EIERSTRUKTUR

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
Varde-eiendom AS	500	50,0	50,0
Xpanorama AS	500	50,0	50,0
Totalt antall aksjer	1 000	100,0	100,0

Styret er indirekte eiere



Note 4 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen Innskutt egenkapital	Udekket tap	Sum egenkapital
31.12.2021	100 000	0	-5 570	-52 343	42 087
Årets resultat				-70 443	-70 443
Pr 31.12.2022	100 000	0	-5 570	-122 786	-28 356

Note 5 Langsiktig gjeld

All langsiktig gjeld forfaller før det har gått 5 år fra balansedato.

	2022
Øvrig langsiktig gjeld	13 635 704
Sum	13 635 704

Øvrig langsiktig gjeld er til selskapets eiere og er renteberegnet med 5% rente.

Note 6 Pantstillelser og garantier

	31.12.2022
Pantsikret gjeld, pantstillelser og garantier	
Selgerkreditt	485 000
Sum	485 000
Regnskapsført verdi av pantsikrede eiendeler	
Varelager	33 825 818
Sum	33 825 818

Det er tinglyst kr 13 000 000 i pant til selger og kr 26 000 000 i pant til Nordea Bank ABP på hver av de 2 eiendommene som ligger i varelageret.



Note 7 Skatt

Årets skattekostnad	2022	2021
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	-70 443	-52 343
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	-1 274 514	-127 732
Skattepliktig inntekt	-1 344 957	-180 075
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

	2022	2021	Endring
Varebeholdning	1 402 247	127 732	-1 274 514
Sum	1 402 247	127 732	-1 274 514
Akkumulert fremførbart underskudd	-1 530 603	-185 645	1 344 957
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	128 356	57 913	-70 443
Utsatt skattefordel (22 %)	0	0	0

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



L S T

R E V I S J O N

Til generalforsamlingen i
Da Vinskiåsen Bolig AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Da Vinskiåsen Bolig AS sitt årsregnskap som viser et underskudd på kr. 70.443. Årsregnskapet 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 rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2022 og av dets resultat 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.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig 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 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 avviklet.

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.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

LST Revisjon AS – Godkjent revisjonsselskap



Kolbotnveien 7, Sentrumbygget, 1410 Kolbotn
Telefon: 66 80 09 66 – E-post: post@lst.no
Organisasjonsnummer: 921 087 101 Foretaksregisteret



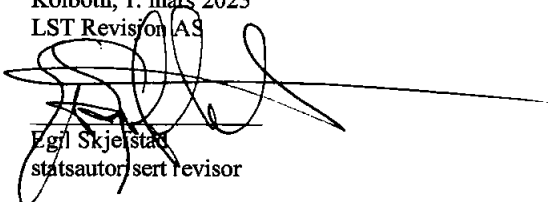
- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon om årsregnskapet og årsberetningen. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Andre forhold

Avlagt årsregnskap for foregående periode er ikke revidert og sammenligningstallene er dermed ikke revidert. Dette forholdet har ingen betydning for vår konklusjon om årsregnskapet.

Kolbotn, 1. mars 2023
LST Revisjon AS


Egil Skjelstad
statsautorisert revisor

LST Revisjon AS – Godkjent revisjonsselskap



Kolbotnveien 7, Sentrumsbygget, 1410 Kolbotn
Telefon: 66 80 09 66 – E-post: post@lst.no
Organisasjonsnummer: 921 087 101 Foretaksregisteret