



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 926 143 646
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: VÅGALIA AS
Forretningsadresse: Fornebuveien 11
1366 LYSAKER

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: Backe Prosjekt AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.04.2023

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, 19.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	2	9 887 080	
Sum inntekter		9 887 080	
Kostnader			
Varekostnad	2	9 231 061	
Annen driftskostnad	3	362 400	25 831
Sum kostnader		9 593 461	25 830
Driftsresultat		293 619	-25 830
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		4	
Sum finansinntekter		4	
Netto finans		4	
Ordinært resultat før skattekostnad		293 623	-25 830
Skattekostnad	4	64 597	-5 683
Ordinært resultat etter skattekostnad		229 026	-20 147
Årsresultat		229 026	-20 147
Årsresultat etter minoritetsinteresser		229 026	-20 147
Totalresultat		229 026	-20 147
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag	5		
Avgitt konsernbidrag	5		
Udekket tap	5		-18 922
Avsatt til annen egenkapital	5	229 026	
Overført fra annen egenkapital	5		-1 225
Sum overføringer og disponeringer		229 026	-20 147



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	4		6 908
Sum immaterielle eiendeler			6 908
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	6	8 833 333	
Sum varige driftsmidler		8 833 333	
Sum anleggsmidler		8 833 333	6 908
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer	7	92 432 293	9 154 229
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd		257 104	644 788
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		257 104	644 788
Sum omløpsmidler		46 473 250	5 221 902
SUM EIENDELER		55 306 583	5 228 810
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5	50 000	40 000
Overkurs	5	20 575 508	1 986 733
Annen innskutt egenkapital	5	10 644 000	
Sum innskutt egenkapital		31 269 508	2 026 733
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	5	229 026	-1 225



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Udekket tap	5		
Sum opptjent egenkapital		229 026	-1 225
Sum egenkapital		31 498 534	2 025 508
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4	57 689	
Sum avsetninger for forpliktelser		57 689	
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	11 536 232	
Sum annen langsiktig gjeld		11 536 232	
Sum langsiktig gjeld		11 593 921	0
Kortsiktig gjeld			
Sertifikatlån	8	8 833 333	
Leverandørgjeld		534 110	3 153 302
Annen kortsiktig gjeld		2 846 685	50 000
Sum kortsiktig gjeld		12 214 128	3 203 302
Sum gjeld		23 808 049	3 203 302
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		55 306 583	5 228 810



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 410352

Enheten

Organisasjonsnummer: 926 143 646
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: VÅGALIA AS
Forretningsadresse: Fornebuveien 11
1366 LYSAKER

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: Backe Prosjekt AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.04.2023

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, 31.05.2023



Organisasjonsnr: 926 143 646
VÅGALIA AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	2	9 887 080	
Sum inntekter		9 887 080	
Kostnader			
Varekostnad	2	9 231 061	
Annen driftskostnad	3	362 400	25 831
Sum kostnader		9 593 461	25 830
Driftsresultat		293 619	-25 830
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		4	
Sum finansinntekter		4	
Netto finans		4	
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad	4	64 597	-5 683
Ordinært resultat etter skattekostnad		229 026	-20 147
Årsresultat		229 026	-20 147
Årsresultat etter minoritetsinteresser		229 026	-20 147
Totalresultat		229 026	-20 147
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag	5		
Avgitt konsernbidrag	5		
Udekket tap	5		-18 922
Avsatt til annen egenkapital	5	229 026	
Overført fra annen egenkapital	5		-1 225
Sum overføringer og disponeringer		229 026	-20 147



Organisasjonsnr: 926 143 646
VÅGALIA AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	4		6 908
Sum immaterielle eiendeler			6 908
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	6	8 833 333	
Sum varige driftsmidler		8 833 333	
Sum anleggsmidler		8 833 333	6 908
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer	7	92 432 293	9 154 229
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd		257 104	644 788
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		257 104	644 788
Sum omløpsmidler		46 473 250	5 221 902
SUM EIENDELER		55 306 583	5 228 810
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5	50 000	40 000
Overkurs	5	20 575 508	1 986 733
Annen innskutt egenkapital	5	10 644 000	
Sum innskutt egenkapital		31 269 508	2 026 733
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	5	229 026	-1 225
Udekket tap	5		
Sum opptjent egenkapital		229 026	-1 225
Sum egenkapital		31 498 534	2 025 508
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4	57 689	
Sum avsetninger for forpliktelse		57 689	



Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	8	11 536 232	
Sum annen langsiktig gjeld		11 536 232	
Sum langsiktig gjeld		11 593 921	0
Kortsiktig gjeld			
Sertifikatlån	8	8 833 333	
Leverandørgjeld		534 110	3 153 302
Annen kortsiktig gjeld		2 846 685	50 000
Sum kortsiktig gjeld		12 214 128	3 203 302
Sum gjeld		23 808 049	3 203 302
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		55 306 583	5 228 810



Organisasjonsnr: 926 143 646
VÅGALIA AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

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
Bjørn Tore Hagness
2023-04-27

 BankID Signing
Helge Pollestad
2023-04-28

 BankID Signing
Arne Øvstebø
2023-04-28

 BankID Signing
Karstein Øvstebø
2023-04-29

Årsregnskap 2022

Vågalia AS

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet

Org.nr.: 926 143 646



Resultatregnskap

Vågalia AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2022	2021
Annen driftsinntekt	2	9 887 080	0
Sum driftsinntekter		9 887 080	0
Varekostnad	2	-9 231 061	0
Annen driftskostnad	3	-362 400	-25 831
Sum driftskostnader		-9 593 461	-25 830
Driftsresultat		293 619	-25 830
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		4	0
Resultat av finansposter		4	0
Resultat før skattekostnad		293 623	-25 830
Skattekostnad	4	-64 597	5 683
Årsresultat		229 026	-20 147
Overføringer			
Avsatt til annen egenkapital	5	229 026	0
Overført til udekket tap	5	0	18 922
Overført fra annen egenkapital	5	0	1 225
Sum overføringer		229 026	-20 147



Balanse

Vågalia AS

Eiendeler	Note	2022	2021
Anleggsmidler			
Utsatt skattefordel	4	0	6 908
Sum immaterielle eiendeler		0	6 908
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	6	8 833 333	0
Sum varige driftsmidler		8 833 333	0
Sum anleggsmidler		8 833 333	6 908
Omløpsmidler			
Varelager			
Boliger under utvikling	7	46 216 146	4 577 114
Sum varelager		46 216 146	4 577 114
Likviditet			
Bankinnskudd		257 104	644 788
Sum likviditet		257 104	644 788
Sum omløpsmidler		46 473 250	5 221 902
Sum eiendeler		55 306 583	5 228 810



Balanse

Vågalia AS

Egenkapital og gjeld	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5	50 000	40 000
Overkurs	5	20 575 508	1 986 733
Innbetalt, ikke registrert kapital	5	10 644 000	0
Sum innskutt egenkapital		31 269 508	2 026 733
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	5	229 026	-1 225
Sum opptjent egenkapital		229 026	-1 225
Sum egenkapital		31 498 534	2 025 508
Gjeld			
Utsatt skatt	4	57 689	0
Sum avsetning for forpliktelser		57 689	0
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	11 536 232	0
Sum annen langsiktig gjeld		11 536 232	0
Kortsiktig gjeld			
Selgerkreditt	8	8 833 333	0
Leverandørgjeld		534 110	3 153 302
Annen kortsiktig gjeld		2 846 685	50 000
Sum kortsiktig gjeld		12 214 128	3 203 302
Sum gjeld		23 808 049	3 203 302
Sum egenkapital og gjeld		55 306 583	5 228 810

Lysaker, 27.04.2023

Bjørn Tore Hagness
Styreleder

Arne Øvstebø
Styremedlem

Karstein Øvstebø
Styremedlem

Helge Pollestad
Styremedlem

Vågalia AS

Side 4



Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

Bruk av estimater

I utarbeidelse av årsregnskapet har man brukt estimater og forutsetninger som har påvirket resultatregnskapet og verdsettelsen av eiendeler og gjeld, samt usikre eiendeler og forpliktelser på balansedagen i henhold til god regnskapsskikk..

Inntekter

Inntekter fra salg av tjenester og langsiktige tilvirkningsprosjekter (anleggskontrakter) resultatføres i takt med prosjektets fullføringsgrad, når utfallet av transaksjonen kan estimeres på en pålitelig måte. Når transaksjonens utfall ikke kan estimeres pålitelig, vil kun inntekter tilsvarende påløpte prosjektkostnader inntektsføres. I den perioden det blir identifisert at et prosjekt vil gi et negativt resultat, vil det estimerte tapet på kontrakten bli resultatført i sin helhet.

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. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli utnyttet. Endring i skattesats er en estimatendring og resultateffekten inngår i skattekostnaden

Betalbar skatt og utsatt skatt er regnskapsført direkte mot egenkapitalen i den grad skattepostene relaterer seg til poster ført direkte mot egenkapitalen.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter anskaffelsestidspunktet, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

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

Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost, fratrukket avskrivninger og nedskrivninger. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på transaksjonstidspunktet.

Varer/aktivering egenregi

Selskapet aktiverer løpende prosjektkostnader i egenregi når det er sannsynlig at prosjektet blir gjennomført. Hvis det er usikkerhet rundt gjennomføringen av prosjektene kostnadsføres prosjektkostnadene løpende over resultatregnskapet.

.



Note 2 Langsiktig tilvirkningskontrakt

Resultatført på prosjekter under utførelse	2022	2021
Inntektsført på igangværende prosjekter	9 887 080	0
Kostnadsført på igangværende prosjekter	-9 231 061	0
Netto resultatført igangværende	656 019	0

Vågalia AS utvikler et boligprosjekt Direktørens Høyde på Jørpeland. Løpende avregningsmetode er benyttet. Selskapet har pr 31.12.2022 igangsatt to av tre boligblokker.

Renter og provisjon på lån er inkludert i aktivert beløp og inngår i linjen "Kostnadsført på igangværende prosjekter"

Note 3 Lønnskostnader og ytelser, godtgjørelser til daglig leder og styret

Det er ikke utbetalt styrehonorar i 2022. Selskapet har ingen ansatte og ingen daglig leder. Andre driftskostnader er relatert til selskapskostnader.

Note 4 Skatt

Årets skattekostnad fordeler seg på:	2022	2021	
Betalbar skatt	0	0	
Endring i utsatt skatt	64 597	-5 683	
Sum skattekostnad	64 597	-5 683	
Betalbar skatt fremkommer slik:	2022	2021	
Resultat før skattekostnad	293 623	-25 830	
Endring midlertidige forskjeller	-293 624	25 830	
Grunnlag betalbar skatt	0	0	
Betalbar skatt	0	0	
Utsatt skatt:	2022	2021	Endring
Varelager	3 477 560	1 346 612	2 130 948
Akkumulert fremførbart skattemessig underskudd	-3 215 337	-1 378 012	-1 837 324
Sum grunnlag utsatt skatt / utsatt skattefordel	262 224	-31 400	293 624
Utsatt skatt / skattefordel	57 689	-6 908	64 597
Skattesats betalbar skatt	22%		
Skattesats utsatt skatt 2022	22%		
Skattesats utsatt skatt 2023	22%		



Note 5 Egenkapital og aksjonærinformasjon

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Innbetalt, ikke registrert kapital	Sum egenkapital
Egenkapital 01.01.2022	40 000	1 985 508	0	0	2 025 508
Kapitalforhøyelse	10 000	18 590 000	0	10 644 000	29 244 000
Årets resultat		0	229 026	0	229 026
Egenkapital 31.12.2022	50 000	20 575 508	229 026	10 644 000	31 498 534

Aksjekapital	Antall	Pålydende	Balanseført
Ordinære aksjer	1 000	50	50 000
Aksjonærer:		Aksjer	Eierandel
Vågalia Utvikling AS		500	50%
Backe Prosjekt AS		500	50%
Sum		1 000	100%

Note 6 Varige driftsmidler

	Tomter	Sum
Anskaffelseskost 01.01.2022		0
Tilgang i året	26 500 000	26 500 000
Omklassifisering	-17 666 667	-17 666 667
Anskaffelseskost 31.12.2022	8 833 333	8 833 333
Akkumulerte avskrivninger 31.12.2022		0
Bokført verdi 31.12.2022	8 833 333	8 833 333

Tomter avskrives ikke.

Selskapet har i 2022 startet bygging på 2/3 av tomten og har omklassifisert denne delen av tomten til varelager.

Note 7 Varelager

Resultatført langsiktig tilvirkningskontrakt	2022	2021
Aktiverte prosjektutviklingskostnader	46 216 146	4 577 114
Sum varelager	46 216 146	4 577 114

Vågalia AS utvikler et boligprosjekt Direktørens Høyde på Jørpeland. Løpende avregningsmetode er benyttet. Selskapet har pr 31.12.2022 igangsatt to av tre boligblokker.

Note 8 Gjeld og pantsettelsler

Balanseført gjeld som er sikret ved pant o.l.	2022	2021
Byggelån	11 536 232	0
Sum	11 536 232	0

Handelsbanken har 1. prioritet pant pålydende kr 250 000 000 i eiendom Gnr. 49, bnr. 31 i Strand kommune som sikkerhet for byggelånet.



	2022	2021
Selgerkreditt	8 833 333	0
Sum	8 833 333	0

Vågalia AS har ifm kjøpet av eiendommen på Jørpeland fått en selgerkreditt. Vågalia AS utvikler eiendommen i 3 trinn og har pr 31.12.2022 startet byggingen av 2 av 3 trinn. Selgerkreditten skal betales nå bygging av trinn 3 igangsettes

Note 9 Fortsatt drift

I samsvar med regnskapslovens § 3-3a bekreftes det at forutsetningen om fortsatt drift er til stede og at denne forutsetningen er lagt til grunn ved utarbeidelsen av regnskapet.



Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo
www.bdo.no

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Vågalia AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Vågalia AS.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2022
- Resultatregnskap for 2022
- 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 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.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (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 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. 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>



BDO AS

Henning Arne Dalsegg
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: Q1MP6-181BH-VBECE-DBP47-VMN0U-ICW3C



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."

Henning Arne Dalsegg

Partner

På vegne av: BDO AS

Serienummer: 9578-5997-4-370690

IP: 188.95.xxx.xxx

2023-05-08 18:13:44 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: QTMPP6-18IBH-VBECE-DBP47-VMMNQU-ICW3C

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>



BankID Signing
Arne Øvstebø
2023-05-11

BankID Signing
Bjørn Tore Hagness
2023-05-14

Protokoll fra ordinær generalforsamling i Vågalia AS

Det ble avholdt ordinær generalforsamling i selskapet den 10. mai 2023 kl. 08:30 – 09:00

Generalforsamlingen ble gjennomført ved sirkulasjon av dokumenter.

Alle sakene angitt nedenfor er behandlet etter asl § 5-7.

Følgende aksjeeiere deltok i behandlingen:

Backe Prosjekt AS som representerer 500 aksjer

Vågalia Utvikling AS som representerer 500 aksjer

Alle aksjeeiere var således representert

Til behandling forelå:

1. Valg av møteleder

Bjørn Tore Hagness ble valgt til å lede møtet. Valget var enstemmig.

2. Godkjenning av innkallingen

Det fremkom ikke bemerkninger til innkallingen, og denne ble således enstemmig godkjent.

3. Valg av representant til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Arne Øvstebø ble valgt til å undertegne protokollen sammen med møteleder. Valget var enstemmig.

4. Godkjenning av styrets forslag til årsregnskap og disponering av årets resultat

Styrets forslag til selskapets årsregnskap og disponering av resultat med revisors beretning ble gjennomgått av de deltagende aksjeeierne. Årsregnskapet og disponeringen ble godkjent

Generalforsamlingen vedtok enstemmig årsregnskapet som det endelige regnskapet for 2022.

6. Valg av styre

Generalforsamlingen foreslo og vedtok at det sittende styret gjenvelges.

7. Valg av revisor

BDO AS ble gjenvalgt som selskapets revisor.

8. Godkjenning av honorar til selskapets revisor

Det ble vedtatt å dekke revisors honorar etter regning.

Protokollen sendes til samtlige aksjeeiere.

Lysaker, 10. mai 2023

Bjørn Tore Hagness

Arne Øvstebø



Årsregnskap 2022 Vågalia AS

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet

Org.nr.: 926 143 646



Resultatregnskap

Vågalia AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2022	2021
Annen driftsinntekt	2	9 887 080	0
Sum driftsinntekter		9 887 080	0
Varekostnad	2	-9 231 061	0
Annen driftskostnad	3	-362 400	-25 831
Sum driftskostnader		-9 593 461	-25 830
Driftsresultat		293 619	-25 830
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		4	0
Resultat av finansposter		4	0
Resultat før skattekostnad		293 623	-25 830
Skattekostnad	4	-64 597	5 683
Årsresultat		229 026	-20 147
Overføringer			
Avsatt til annen egenkapital	5	229 026	0
Overført til udekket tap	5	0	18 922
Overført fra annen egenkapital	5	0	1 225
Sum overføringer		229 026	-20 147



Balanse

Vågalia AS

Eiendeler	Note	2022	2021
Anleggsmidler			
Utsatt skattefordel	4	0	6 908
Sum immaterielle eiendeler		0	6 908
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	6	8 833 333	0
Sum varige driftsmidler		8 833 333	0
Sum anleggsmidler		8 833 333	6 908
Omløpsmidler			
Varelager			
Boliger under utvikling	7	46 216 146	4 577 114
Sum varelager		46 216 146	4 577 114
Likviditet			
Bankinnskudd		257 104	644 788
Sum likviditet		257 104	644 788
Sum omløpsmidler		46 473 250	5 221 902
Sum eiendeler		55 306 583	5 228 810



Balanse

Vågalia AS

Egenkapital og gjeld	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5	50 000	40 000
Overkurs	5	20 575 508	1 986 733
Innbetalt, ikke registrert kapital	5	10 644 000	0
Sum innskutt egenkapital		31 269 508	2 026 733
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	5	229 026	-1 225
Sum opptjent egenkapital		229 026	-1 225
Sum egenkapital		31 498 534	2 025 508
Gjeld			
Utsatt skatt	4	57 689	0
Sum avsetning for forpliktelser		57 689	0
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	11 536 232	0
Sum annen langsiktig gjeld		11 536 232	0
Kortsiktig gjeld			
Selgerkreditt	8	8 833 333	0
Leverandørgjeld		534 110	3 153 302
Annen kortsiktig gjeld		2 846 685	50 000
Sum kortsiktig gjeld		12 214 128	3 203 302
Sum gjeld		23 808 049	3 203 302
Sum egenkapital og gjeld		55 306 583	5 228 810

Lysaker, 27.04.2023

Bjørn Tore Hagness
Styreleder

Arne Øvstebø
Styremedlem

Karstein Øvstebø
Styremedlem

Helge Pollestad
Styremedlem



Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

Bruk av estimater

I utarbeidelse av årsregnskapet har man brukt estimater og forutsetninger som har påvirket resultatregnskapet og verdsettelsen av eiendeler og gjeld, samt usikre eiendeler og forpliktelser på balansedagen i henhold til god regnskapsskikk..

Inntekter

Inntekter fra salg av tjenester og langsiktige tilvirkningsprosjekter (anleggskontrakter) resultatføres i takt med prosjektets fullføringsgrad, når utfallet av transaksjonen kan estimeres på en pålitelig måte. Når transaksjonens utfall ikke kan estimeres pålitelig, vil kun inntekter tilsvarende påløpte prosjektkostnader inntektsføres. I den perioden det blir identifisert at et prosjekt vil gi et negativt resultat, vil det estimerte tapet på kontrakten bli resultatført i sin helhet.

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. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli utnyttet. Endring i skattesats er en estimatendring og resultateffekten inngår i skattekostnaden

Betalbar skatt og utsatt skatt er regnskapsført direkte mot egenkapitalen i den grad skattepostene relaterer seg til poster ført direkte mot egenkapitalen.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter anskaffelsestidspunktet, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

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

Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost, fratrukket avskrivninger og nedskrivninger. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på transaksjonstidspunktet.

Varer/aktivering egenregi

Selskapet aktiverer løpende prosjektkostnader i egenregi når det er sannsynlig at prosjektet blir gjennomført. Hvis det er usikkerhet rundt gjennomføringen av prosjektene kostnadsføres prosjektkostnadene løpende over resultatregnskapet.

.



Note 2 Langsiktig tilvirkningskontrakt

Resultatført på prosjekter under utførelse	2022	2021
Inntektsført på igangværende prosjekter	9 887 080	0
Kostnadsført på igangværende prosjekter	-9 231 061	0
Netto resultatført igangværende	656 019	0

Vågalia AS utvikler et boligprosjekt Direktørens Høyde på Jørpeland. Løpende avregningsmetode er benyttet. Selskapet har pr 31.12.2022 igangsatt to av tre boligblokker.

Renter og provisjon på lån er inkludert i aktivert beløp og inngår i linjen "Kostnadsført på igangværende prosjekter"

Note 3 Lønnskostnader og ytelser, godtgjørelser til daglig leder og styret

Det er ikke utbetalt styrehonorar i 2022. Selskapet har ingen ansatte og ingen daglig leder. Andre driftskostnader er relatert til selskapskostnader.

Note 4 Skatt

Årets skattekostnad fordeler seg på:	2022	2021	
Betalbar skatt	0	0	
Endring i utsatt skatt	64 597	-5 683	
Sum skattekostnad	64 597	-5 683	
Betalbar skatt fremkommer slik:	2022	2021	
Resultat før skattekostnad	293 623	-25 830	
Endring midlertidige forskjeller	-293 624	25 830	
Grunnlag betalbar skatt	0	0	
Betalbar skatt	0	0	
Utsatt skatt:	2022	2021	Endring
Varelager	3 477 560	1 346 612	2 130 948
Akkumulert fremførbart skattemessig underskudd	-3 215 337	-1 378 012	-1 837 324
Sum grunnlag utsatt skatt / utsatt skattefordel	262 224	-31 400	293 624
Utsatt skatt / skattefordel	57 689	-6 908	64 597
Skattesats betalbar skatt	22%		
Skattesats utsatt skatt 2022	22%		
Skattesats utsatt skatt 2023	22%		



Note 5 Egenkapital og aksjonærinformasjon

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Innbetalt, ikke registrert kapital	Sum egenkapital
Egenkapital 01.01.2022	40 000	1 985 508	0	0	2 025 508
Kapitalforhøyelse	10 000	18 590 000	0	10 644 000	29 244 000
Årets resultat		0	229 026	0	229 026
Egenkapital 31.12.2022	50 000	20 575 508	229 026	10 644 000	31 498 534

Aksjekapital	Antall	Pålydende	Balanseført
Ordinære aksjer	1 000	50	50 000
Aksjonærer:		Aksjer	Eierandel
Vågalia Utvikling AS		500	50%
Backe Prosjekt AS		500	50%
Sum		1 000	100%

Note 6 Varige driftsmidler

	Tomter	Sum
Anskaffelseskost 01.01.2022		0
Tilgang i året	26 500 000	26 500 000
Omklassifisering	-17 666 667	-17 666 667
Anskaffelseskost 31.12.2022	8 833 333	8 833 333
Akkumulerte avskrivninger 31.12.2022		0
Bokført verdi 31.12.2022	8 833 333	8 833 333

Tomter avskrives ikke.

Selskapet har i 2022 startet bygging på 2/3 av tomten og har omklassifisert denne delen av tomten til varelager.

Note 7 Varelager

Resultatført langsiktig tilvirkningskontrakt	2022	2021
Aktiverte prosjektutviklingskostnader	46 216 146	4 577 114
Sum varelager	46 216 146	4 577 114

Vågalia AS utvikler et boligprosjekt Direktørens Høyde på Jørpeland. Løpende avregningsmetode er benyttet. Selskapet har pr 31.12.2022 igangsatt to av tre boligblokker.

Note 8 Gjeld og pantsettelsler

Balanseført gjeld som er sikret ved pant o.l.	2022	2021
Byggelån	11 536 232	0
Sum	11 536 232	0

Handelsbanken har 1. prioritet pant pålydende kr 250 000 000 i eiendom Gnr. 49, bnr. 31 i Strand kommune som sikkerhet for byggelånet.



	2022	2021
Selgerkreditt	8 833 333	0
Sum	8 833 333	0

Vågalia AS har ifm kjøpet av eiendommen på Jørpeland fått en selgerkreditt. Vågalia AS utvikler eiendommen i 3 trinn og har pr 31.12.2022 startet byggingen av 2 av 3 trinn. Selgerkreditten skal betales nå bygging av trinn 3 igangsettes

Note 9 Fortsatt drift

I samsvar med regnskapslovens § 3-3a bekreftes det at forutsetningen om fortsatt drift er til stede og at denne forutsetningen er lagt til grunn ved utarbeidelsen av regnskapet.