



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

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: Ivar Isdal
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.06.2024

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, 06.08.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Lønnskostnad	1		
Annen driftskostnad		67 401	30 889
Sum kostnader		67 401	30 889
Driftsresultat		-67 401	-30 889
Netto finans			
Ordinært resultat før skattekostnad		-67 401	-30 889
Skattekostnad på resultat	2	-14 828	-6 796
Ordinært resultat etter skattekostnad		-52 573	-24 093
Årsresultat		-52 573	-24 093
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-52 573	-24 093
Totalresultat		-52 573	-24 093
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		-52 573	-24 093
Sum overføringer og disponeringer	3	-52 573	-24 093



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	2		
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer	4	68 988 306	67 851 314
Fordringer			
Konsernfordringer		824 587	30 889
Sum fordringer		824 587	30 889
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		22 961	274 210
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		22 961	274 210
Sum omløpsmidler		69 835 854	68 156 413
SUM EIENDELER		69 835 854	68 156 413
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5	30 000	30 000
Overkurs		6 000	6 000
Annen innskutt egenkapital		590 606	
Sum innskutt egenkapital		626 606	36 000
Sum egenkapital	3	626 606	36 000
Gjeld			



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	2	166 581	
Sum avsetninger for forpliktelser		166 581	
Annen langsiktig gjeld			
Sum langsiktig gjeld		166 581	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		4 254	568 296
Betalbar skatt	2		
Kortsiktig konserngjeld	6	69 038 414	67 552 117
Sum kortsiktig gjeld		69 042 668	68 120 413
Sum gjeld		69 209 249	68 120 413
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		69 835 854	68 156 413



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 597690

Enheten

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

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: Ivar Isdal
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.06.2024

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, 08.07.2024



Organisasjonsnr: 928 847 225
VÅLANDSHAGEN EIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Lønnskostnad	1		
Annen driftskostnad		67 401	30 889
Sum kostnader		67 401	30 889
Driftsresultat		-67 401	-30 889
Netto finans			
Ordinært resultat før skattekostnad			
Ordinært resultat før skattekostnad		-67 401	-30 889
Skattekostnad på resultat	2	-14 828	-6 796
Ordinært resultat etter skattekostnad		-52 573	-24 093
Årsresultat		-52 573	-24 093
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-52 573	-24 093
Totalresultat		-52 573	-24 093
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		-52 573	-24 093
Sum overføringer og disponeringer	3	-52 573	-24 093



Organisasjonsnr: 928 847 225
VÅLANDSHAGEN EIENDOM AS

BALANSE

Beløp i: NOK **Note** **2023** **2022**

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler
Immaterielle eiendeler
Utsatt skattefordel

2

Sum anleggsmidler

0

0

Omløpsmidler

Varer

Sum varer

4

68 988 306

67 851 314

Fordringer

Konsernfordringer

Sum fordringer

824 587

824 587

30 889

30 889

Bankinnskudd, kontanter
og lignende

Bankinnskudd, kontanter o.
l.

Sum bankinnskudd,
kontanter og lignende

22 961

274 210

22 961

274 210

Sum omløpsmidler

69 835 854

68 156 413

SUM EIENDELER

69 835 854

68 156 413

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital

Overkurs

Annen innskutt egenkapital

Sum innskutt egenkapital

5

30 000

6 000

590 606

626 606

30 000

6 000

36 000

Sum egenkapital

3

626 606

36 000

Gjeld

Langsiktig gjeld

Utsatt skatt

Sum avsetninger for
forpliktelses

Annen langsiktig gjeld

2

166 581

166 581

Sum langsiktig gjeld

166 581

0

Kortsiktig gjeld



Leverandørgjeld		4 254	568 296
Betalbar skatt	2		
Kortsiktig konserngjeld	6	69 038 414	67 552 117
Sum kortsiktig gjeld		69 042 668	68 120 413
Sum gjeld		69 209 249	68 120 413
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		69 835 854	68 156 413



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.



Resultatregnskap Vålandshagen Eiendom AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2023	10.02.22-31.12.22
Annen driftskostnad		67 401	30 889
Sum driftskostnader		67 401	30 889
Driftsresultat		-67 401	-30 889
Resultat før skattekostnad		-67 401	-30 889
Skattekostnad på resultat	2	-14 828	-6 796
Årsresultat		-52 573	-24 093
Overføringer			
Overført fra annen innskutt egenkapital		-52 573	-24 093
Sum overføringer	3	-52 573	-24 093



Balanse pr 31.12.
Vålandshagen Eiendom AS

Eiendeler	Note	2023	2022
Omløpsmidler			
Tomteområder og nedlagte prosjektkostnader	4	68 988 306	67 851 314
Fordringer			
Konsernfordringer		824 587	30 889
Sum fordringer		824 587	30 889
Bankinnskudd, kontanter o.l.		22 961	274 210
Sum omløpsmidler		69 835 854	68 156 413
Sum eiendeler		69 835 854	68 156 413



Balanse pr 31.12.
Vålandshagen Eiendom AS

Egenkapital og gjeld	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5	30 000	30 000
Overkurs		6 000	6 000
Annen innskutt egenkapital		590 606	0
Sum innskutt egenkapital		626 606	36 000
Sum egenkapital	3	626 606	36 000
Gjeld			
Utsatt skatt	2	166 581	0
Sum avsetning for forpliktelser		166 581	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		4 254	568 296
Konserngjeld	6	69 038 414	67 552 117
Sum kortsiktig gjeld		69 042 668	68 120 413
Sum gjeld		69 209 249	68 120 413
Sum egenkapital og gjeld		69 835 854	68 156 413

Stavanger, den, 24.06.2024
Styret i Vålandshagen Eiendom AS

Ivar Isdal
Styreleder/daglig leder

Johnny Galta
Styremedlem

Robert Lie Salvesen
Styremedlem



Vålandshagen Eiendom AS

Noter til årsregnskapet 2023

Regnskapsprinsipper

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.



Vålandshagen Eiendom AS

Noter til årsregnskapet 2023

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

Selskapet har i 2023 ingen ansatte og dermed ingen lønnskostnader. Siden selskapet ikke har noen ansatte har selskapet heller ikke plikt til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

Det er ikke gitt lån/sikkerhetsstillelse til daglig leder, styreformann eller andre nærstående parter.

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:

	2023	2022
Varebeholdning	757 186	0
Sum midlertidige forskjeller	757 186	0
Grunnlag for beregning av utsatt skatt (skattefordel)	757 186	0
Utsatt skatt (22%)	166 581	0
Årets skattekostnad	2023	2022
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	-67 401	-30 889
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	-757 186	0
Mottatt konsernbidrag	824 587	30 889
Skattepliktig inntekt	0	0
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skattefordel	-14 828	-6 796
Skattekostnad ordinært resultat	-14 828	-6 796
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	-181 409	-6 796
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	181 409	6 796
Sum betalbar skatt i balansen	0	0

Note 3 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital 31.12.2023	30 000	6 000	0	36 000
Årets resultat	0	0	-52 573	-52 573
Mottatt konsernbidrag	0	0	643 178	643 178
Egenkapital 31.12.2023	30 000	6 000	590 606	626 606



Vålandshagen Eiendom AS

Noter til årsregnskapet 2023

Note 4 Sikkerhetsstillelser

Inkludert i Tomteområder og nedlagte prosjektkostnader er en tomt i Stavanger med bokført verdi på kr 63 423 891. 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 31.12.2023

Navn	Antall aksjer	Eierandel
Vålandshagen AS	30 000	100%

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

Av selskapets konserngjeld er kr 47 395 425 til Ineo Eiendom AS og kr 21 642 989 til Vålandshagen AS.



 Securely signed with Brevio

Årsregnskap

Signers:

Name	Method	Date
Salvesen, Robert Lie	BANKID	2024-06-25 08:23
Galta, Johnny	BANKID	2024-06-25 12:39
Isdal, Ivar	BANKID	2024-06-25 11:45

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.



Til generalforsamlingen i Vålandshagen Eiendom AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Vålandshagen Eiendom AS som 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 rettviseende 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.

Styrets og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige 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 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. 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>

Stavanger, 24. juni 2024
PricewaterhouseCoopers AS

Rune Fuglevik
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PricewaterhouseCoopers AS, Kanalsletta 8, Postboks 8017, NO-4068 Stavanger
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

Signers:

Name	Method	Date
Fuglevik, Rune	BANKID	2024-06-25 21:54

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.