



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 927 167 387
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: HAVNEBERGET UTVIKLING AS
Forretningsadresse: Hevingen 2
1739 BORGENHAUGEN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

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: Jack Ragnar Valleraune
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 31.03.2026

Grunnlag for avgivelse

År 2025: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2024: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2025

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, 29.04.2026



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		3 279 640	6 283 648
Sum inntekter		3 279 640	6 283 648
Kostnader			
Varekostnad		2 000 608	5 392 153
Annen driftskostnad	2	216 452	359 446
Sum kostnader		2 217 060	5 751 598
Driftsresultat		1 062 580	532 049
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		9 443	27 454
Sum finansinntekter		9 443	27 454
Annen rentekostnad		1	254
Sum finanskostnader		1	254
Netto finans		9 442	27 200
Resultat før skattekostnad		1 072 023	559 249
Skattekostnad på resultat	3	235 844	123 035
Årsresultat	4	836 179	436 214
Årsresultat etter minoritetsinteresser		836 179	436 214
Totalresultat		836 179	436 214
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap			127 967
Avsatt til annen egenkapital		836 179	308 247
Sum overføringer og disponeringer		836 179	436 214



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	3		
Sum anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer	5	34 680 822	31 923 932
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		2 499	5 443
Konsernfordringer	6		2 047 680
Sum fordringer		2 499	2 053 123
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		829 290	429 736
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		829 290	429 736
Sum omløpsmidler			
		35 512 611	34 406 791
SUM EIENDELER			
		35 512 611	34 406 791
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7	100 000	100 000
Beholdning av egne aksjer	7		
Annen innskutt egenkapital		2 446 058	2 446 058
Sum innskutt egenkapital		2 546 058	2 546 058
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 144 425	308 247



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
Sum opptjent egenkapital		1 144 425	308 247
Sum egenkapital	4	3 690 483	2 854 304
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	3	1 012 700	776 856
Sum avsetninger for forpliktelser		1 012 700	776 856
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	12 000 149	14 000 000
Langsiktig konserngjeld	8	15 155 130	14 270 367
Sum annen langsiktig gjeld		27 155 279	28 270 367
Sum langsiktig gjeld		28 167 979	29 047 223
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	3 000 000	
Leverandørgjeld		146 557	2 043 056
Betalbar skatt	3		
Kortsiktig konserngjeld		300 000	
Annen kortsiktig gjeld		207 592	462 208
Sum kortsiktig gjeld		3 654 149	2 505 264
Sum gjeld		31 822 128	31 552 487
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		35 512 611	34 406 791
POSTER UTENOM BALANSEN			
Garantistillelser	5		
Pantstillelser	5		



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2026 364521

Virksomheten

Organisasjonsnummer: 927 167 387
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: HAVNEBERGET UTVIKLING AS
Forretningsadresse: Hevingen 2
1739 BORGENHAUGEN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av: Jack Ragnar Valleraune
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 31.03.2026

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 2025: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2024: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2025.

Virksomheten sitt øverste organ er ansvarlig for at årsregnskapet er signert. Det er mulig å levere årsregnskap uten signatur fordi sikkerheten for rett rapportering er ivaretatt ved at innsenderen har rolle/rettighet for innsending i Altinn. Navnet på representanten, som bekrefter at årsregnskapet er godkjent, er i tillegg oppgitt.

Brønnøysundregistrene, 28.04.2026



Organisasjonsnr: 927 167 387
HAVNEBERGET UTVIKLING AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		3 279 640	6 283 648
Sum inntekter		3 279 640	6 283 648
Kostnader			
Varekostnad		2 000 608	5 392 153
Annen driftskostnad	2	216 452	359 446
Sum kostnader		2 217 060	5 751 598
Driftsresultat		1 062 580	532 049
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		9 443	27 454
Sum finansinntekter		9 443	27 454
Annen rentekostnad		1	254
Sum finanskostnader		1	254
Netto finans		9 442	27 200
Resultat før skattekostnad		1 072 023	559 249
Skattekostnad på resultat	3	235 844	123 035
Årsresultat	4	836 179	436 214
Årsresultat etter minoritetsinteresser		836 179	436 214
Totalresultat		836 179	436 214
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap			127 967
Avsatt til annen egenkapital		836 179	308 247
Sum overføringer og disponeringer		836 179	436 214



Organisasjonsnr: 927 167 387
HAVNEBERGET UTVIKLING AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	3		
Sum anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer	5	34 680 822	31 923 932
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer			
Konsernfordringer	6	2 499	5 443
Sum fordringer		2 499	2 053 123
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o. l.			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		829 290	429 736
Sum omløpsmidler		35 512 611	34 406 791
SUM EIENDELER		35 512 611	34 406 791
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7	100 000	100 000
Beholdning av egne aksjer	7		
Annen innskutt egenkapital		2 446 058	2 446 058
Sum innskutt egenkapital		2 546 058	2 546 058
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 144 425	308 247
Sum opptjent egenkapital		1 144 425	308 247
Sum egenkapital	4	3 690 483	2 854 304
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	3	1 012 700	776 856
Sum avsetninger for forpliktelseser		1 012 700	776 856



Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	5	12 000 149	14 000 000
Langsiktig konserngjeld	8	15 155 130	14 270 367
Sum annen langsiktig gjeld		27 155 279	28 270 367
Sum langsiktig gjeld		28 167 979	29 047 223
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	5	3 000 000	
Leverandørgjeld		146 557	2 043 056
Betalbar skatt	3		
Kortsiktig konserngjeld		300 000	
Annen kortsiktig gjeld		207 592	462 208
Sum kortsiktig gjeld		3 654 149	2 505 264
Sum gjeld		31 822 128	31 552 487
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		35 512 611	34 406 791
POSTER UTENOM BALANSEN			
Garantistillelser	5		
Pantstillelser	5		



Organisasjonsnr: 927 167 387
HAVNEBERGET UTVIKLING AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP

- alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00



Årsregnskap 2025
Havneberget Utvikling AS
Org.nr.: 927 167 387

Innhold:
Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet

 **Directa**
Aut. Regnskapsførerselskap

 BankID Signing
Valleraune, Jack Ragnar
2026-03-31



RESULTATREGNSKAP

HAVNEBERGET UTVIKLING AS

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2025	2024
Salgsinntekt		3 279 640	6 283 648
Sum driftsinntekter		3 279 640	6 283 648
Varekostnad		2 000 608	5 392 153
Annen driftskostnad	2	216 452	359 446
Sum driftskostnader		2 217 060	5 751 598
Driftsresultat		1 062 580	532 049
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Annen renteinntekt		9 443	27 454
Annen rentekostnad		1	254
Resultat av finansposter		9 442	27 200
Resultat før skattekostnad		1 072 023	559 249
Skattekostnad på resultat	3	235 844	123 035
Resultat		836 179	436 214
Årsresultat	4	836 179	436 214
OVERFØRINGER			
Avsatt til dekning av tidligere udekket tap		0	127 967
Avsatt til annen egenkapital		836 179	308 247
Sum overføringer		836 179	436 214





BALANSE

HAVNEBERGET UTVIKLING AS

EIENDELER	Note	2025	2024
OMLØPSMIDLER			
Oppføring av tomte- og boligområde	5	34 680 822	31 923 932
FORDRINGER			
Andre kortsiktige fordringer		2 499	5 443
Konsernfordringer	6	0	2 047 680
Sum fordringer		2 499	2 053 123
Bankinnskudd, kontanter o.l.		829 290	429 736
Sum omløpsmidler		35 512 611	34 406 791
Sum eiendeler		35 512 611	34 406 791





BALANSE

HAVNEBERGET UTVIKLING AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2025	2024
EGENKAPITAL			
INNSKUTT EGENKAPITAL			
Aksjekapital	7	100 000	100 000
Annen innskutt egenkapital		2 446 058	2 446 058
Sum innskutt egenkapital		2 546 058	2 546 058
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Annen egenkapital		1 144 425	308 247
Sum opptjent egenkapital		1 144 425	308 247
Sum egenkapital	4	3 690 483	2 854 304
GJELD			
AVSETNING FOR FORPLIKTELSER			
Utsatt skatt	3	1 012 700	776 856
Sum avsetning for forpliktelser		1 012 700	776 856
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	12 000 149	14 000 000
Langsiktig konserngjeld	8	15 155 130	14 270 367
Sum annen langsiktig gjeld		27 155 279	28 270 367
KORTSIKTIG GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	3 000 000	0
Leverandørgjeld		146 557	2 043 056
Konserngjeld		300 000	0
Annen kortsiktig gjeld		207 592	462 208
Sum kortsiktig gjeld		3 654 149	2 505 264
Sum gjeld		31 822 128	31 552 487
Sum egenkapital og gjeld		35 512 611	34 406 791

Sarpsborg, 31.03.2026
Styret i Havneberget Utvikling AS

Jack Ragnar Valleraune
styreleder



HAVNEBERGET UTVIKLING AS

927 167 387

Regnskapsprinsipper

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

DRIFTSINNTEKTER

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres.

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

Varelager består av utgifter til tomteutvikling og er vurdert til det laveste av tilvirkningskost 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 1 Virksomhetens art og lokalisering

Havneberget Utvikling AS er et selskap der virksomheten omfatter utvikling og salg av eiendom. Selskapet er lokalisert i Sarpsborg kommune.



HAVNEBERGET UTVIKLING AS

927 167 387

Note 2 Lønnskostnader

Havneberget Utvikling AS har ikke hatt lønns- eller personalkostnader i 2025 og det foreligger heller ingen slike forpliktelser.

Note 3 Skatt

Årets skattekostnad	2025	2024
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skatt	235 844	123 035
Skattekostnad ordinært resultat	235 844	123 035
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	1 072 023	559 249
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	-1 518 427	-1 652 715
Mottatt konsernbidrag	0	1 059 965
Skattepliktig inntekt	-446 404	-33 501
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	-233 192
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	0	233 192
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

	2025	2024	Endring
Varebeholdning	5 083 089	3 564 662	-1 518 427
Sum	5 083 089	3 564 662	-1 518 427
Akkumulert fremførbart underskudd	-479 906	-33 501	446 404
Grunnlag for utsatt skatt	4 603 183	3 531 161	-1 072 023
Utsatt skatt (22 %)	1 012 700	776 855	-235 845

Note 4 Egenkapital

	Aksjekapital	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2024	100 000	2 446 058	308 247	2 854 304
Årets resultat			836 179	836 179
Pr 31.12.2025	100 000	2 446 058	1 144 425	3 690 483

HAVNEBERGET UTVIKLING AS

NOTER 2025

SIDE 6



BankID Signing
Valleraune, Jack Ragnar
2026-03-31



HAVNEBERGET UTVIKLING AS 927 167 387

Note 5 Pantstillelser og garantier

	31.12.2025	31.12.2024
Pantsikret gjeld, pantstillelser og garantier		
Langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	12 000 149	14 000 000
Kortsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	3 000 000	
Sum	15 000 149	14 000 000
Regnskapsført verdi av pantsikrede eiendeler		
Varelager	34 680 822	31 923 932
Sum	34 680 822	31 923 932

Note 6 Fordringer

Fordringer	2025	2024
Fordring på JV Utvikling AS	0	499 927
Fordring på JV Holding AS	0	1 501 403
Fordring på Kampenesmosen 13 AS	0	46 350
Sum langsiktige fordringer	0	2 047 680

Note 7 Aksjonærer

AKSJEKAPITALEN I HAVNEBERGET UTVIKLING 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
Jv Utvikling AS	1 000	100,0	100,0

Note 8 Lån og sikkerhetsstillelse

Gjeld til konsernselskap	2025	2024
Gjeld til JV Anlegg AS	15 155 130	14 270 367
Sum gjeld til konsernselskap	15 155 130	14 270 367

JV Anlegg AS har i tillegg stilt en gjeldsgaranti på NOK 10 000 000.

JV Holding AS har i tillegg stilt en selvskyldner kausjon på NOK 19 000 000.





SOLHØI REVISJON AS

Medlemmer av Den norske Revisorforening
Autorisert regnskapsførerselskap

Registrert i Foretaksregisteret
NO 952 011 677 MVA
Bankgiro 6129.05.44644
Hjemmeside: www.solhoi.no

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Havneberget Utvikling AS

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Havneberget Utvikling AS som viser et overskudd på kr 836 179. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025, 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 2025 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.

Ledelsensansvar 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.



Solhøi Revisjon AS · Hundskinnveien 98, 1711 Sarpsborg · E-post: post@solhoi.no · Tlf: +47 69 13 83 33

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

SIGNICAT



SOLHØI REVISJON AS

Side 2

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

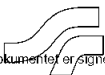
Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti 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 revisors oppgaver og plikter se: <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Sarpsborg, 1. april 2026
Solhøi Revisjon AS

Signert elektronisk

Anders Nordstad
Statsautorisert revisor



Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

SIGNICAT



Elektronisk signatur

Signert av

NORDSTAD, ANDERS

(Identitet bekreftet med Buypass (NO))



Dato og tid (UTC+01:00) Central European Time (Berlin) (DD.MM.YYYY HH:MM:SS)

01.04.2026 09:07:59

Signaturmetode

Buypass (NO)