



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 923 826 203  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: VARDÅSVEIEN 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: Atle Andresen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 01.02.2023

### 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, 12.05.2024



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		209 000	117 000
<b>Sum inntekter</b>		<b>209 000</b>	<b>117 000</b>
<b>Kostnader</b>			
Avskrivning på varige driftsmidler	1	150 000	112 472
Annen driftskostnad		52 242	61 646
<b>Sum kostnader</b>		<b>202 242</b>	<b>174 118</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>6 758</b>	<b>-57 118</b>
Annen rentekostnad		89	18 522
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>89</b>	<b>18 522</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-89</b>	<b>-18 522</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>6 668</b>	<b>-75 640</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>6 668</b>	<b>-75 640</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>6 668</b>	<b>-75 640</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>6 668</b>	<b>-75 640</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap		6 668	-75 640
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>6 668</b>	<b>-75 640</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	1	7 170 000	7 320 000
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>7 170 000</b>	<b>7 320 000</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>7 170 000</b>	<b>7 320 000</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Prosjekter under utførelse	3	15 171 749	14 506 580
<b>Sum varer</b>		<b>15 171 749</b>	<b>14 506 580</b>
<b>Fordringer</b>			
Andre kortsiktige fordringer		8 142	8 731
<b>Sum fordringer</b>		<b>8 142</b>	<b>8 731</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>15 179 891</b>	<b>14 515 311</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>22 349 891</b>	<b>21 835 311</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital	4	200 000	200 000
Annen innskutt egenkapital		-5 570	-5 570
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>194 430</b>	<b>194 430</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		80 456	87 124
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-80 456</b>	<b>-87 124</b>



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>113 974</b>	<b>107 306</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	14 000 000	14 000 000
Øvrig langsiktig gjeld	6	8 100 000	7 700 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>22 100 000</b>	<b>21 700 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>22 100 000</b>	<b>21 700 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		22 750	
Annen kortsiktig gjeld		113 167	28 006
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>135 917</b>	<b>28 006</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>22 235 917</b>	<b>21 728 006</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>22 349 891</b>	<b>21 835 311</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 318582

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 923 826 203  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: VARDÅSVEIEN 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: Atle Andresen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 01.02.2023

**Revisjon**

Selskapet har besluttet at årsregnskapet  
ikke skal revideres: Ja  
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, 07.03.2023

---

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: 923 826 203  
VARDÅSVEIEN BOLIG AS

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		209 000	117 000
<b>Sum inntekter</b>		<b>209 000</b>	<b>117 000</b>
<b>Kostnader</b>			
Avskrivning på varige driftsmidler	1	150 000	112 472
Annen driftskostnad		52 242	61 646
<b>Sum kostnader</b>		<b>202 242</b>	<b>174 118</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>6 758</b>	<b>-57 118</b>
Annen rentekostnad		89	18 522
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>89</b>	<b>18 522</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-89</b>	<b>-18 522</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>6 668</b>	<b>-75 640</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>6 668</b>	<b>-75 640</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>6 668</b>	<b>-75 640</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>6 668</b>	<b>-75 640</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap		6 668	-75 640
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>6 668</b>	<b>-75 640</b>





Sum langsiktig gjeld	22 100 000	21 700 000
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Leverandørgjeld	22 750	
Annen kortsiktig gjeld	113 167	28 006
Sum kortsiktig gjeld	135 917	28 006
Sum gjeld	22 235 917	21 728 006
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>22 349 891</b>	<b>21 835 311</b>



Organisasjonsnr: 923 826 203  
VARDÅSVEIEN BOLIG 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

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

## Fordringer

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.



**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse

**Note**

**Noteopplysninger ut over minimumskravene for små foretak**

Fullstendige noteopplysninger fremkommer av vedlagte PDF-dokument



**Årsregnskap 2022  
for  
Vardåsveien Bolig AS**

**Organisasjonsnr. 923826203**



Vardåsveien Bolig AS

## Resultatregnskap

	Note	2022	2021
<b>DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER</b>			
<b>Driftsinntekter</b>			
Annen driftsinntekt		209 000	117 000
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>209 000</b>	<b>117 000</b>
<b>Driftskostnader</b>			
Avskrivning på varige driftsmidler	1	150 000	112 472
Annen driftskostnad		52 242	61 646
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>202 242</b>	<b>174 118</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>6 758</b>	<b>(57 118)</b>
<b>FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER</b>			
<b>Finanskostnader</b>			
Annen rentekostnad		89	18 522
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>89</b>	<b>18 522</b>
<b>NETTO FINANSPOSTER</b>		<b>(89)</b>	<b>(18 522)</b>
<b>ORDINÆRT RES. FØR SKATTEKOSTNAD</b>		<b>6 668</b>	<b>(75 640)</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	2	0	0
<b>ORDINÆRT RESULTAT</b>		<b>6 668</b>	<b>(75 640)</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>6 668</b>	<b>(75 640)</b>
<b>OVERF. OG DISPONERINGER</b>			
Fremføring av udekket tap		6 668	(75 640)
<b>SUM OVERF. OG DISP.</b>		<b>6 668</b>	<b>(75 640)</b>



Vardåsveien Bolig AS

## Resultatregnskap

	Note	2022	2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		7 170 000	7 320 000
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>7 170 000</b>	<b>7 320 000</b>
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>7 170 000</b>	<b>7 320 000</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Prosjekter under utførelse	3	15 171 749	14 506 580
<b>Fordringer</b>			
Andre kortsiktige fordringer		8 142	8 731
<b>Sum fordringer</b>		<b>8 142</b>	<b>8 731</b>
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>15 179 891</b>	<b>14 515 311</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>22 349 891</b>	<b>21 835 311</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital	4	200 000	200 000
Annen innskutt egenkapital		(5 570)	(5 570)
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>194 430</b>	<b>194 430</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		(80 456)	(87 124)
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>(80 456)</b>	<b>(87 124)</b>
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>113 974</b>	<b>107 306</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	14 000 000	14 000 000
Øvrig langsiktig gjeld	6	8 100 000	7 700 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>22 100 000</b>	<b>21 700 000</b>
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>22 100 000</b>	<b>21 700 000</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		22 750	0
Annen kortsiktig gjeld		113 167	28 006
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>135 917</b>	<b>28 006</b>
<b>SUM GJELD</b>		<b>22 235 917</b>	<b>21 728 006</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>22 349 891</b>	<b>21 835 311</b>

Oslo 30.01.2023

Atle Andresen  
Styrets leder

Helge Hellebust  
Styremedlem

Årsregnskap for Vardåsveien Bolig AS

Organisasjonsnr. 923826203



Vardåsveien Bolig AS

## Noter 2022

### Regnskapsprinsipper:

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

#### Omløpsmidler og kortsiktig gjeld

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter siste dag i regnskapsåret, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi (Laveste verdis prinsipp)

Eiendom for utvikling og salg er presentert som omløpsmiddel og er bokført til anskaffelseskost. Byggelånsrenter aktiveres.

#### Anleggsmidler og langsiktig gjeld

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk for virksomheten. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler føres opp i balansen og avskrives lineært over driftsmidlets forventede økonomiske levetid. Levetid fremkommer av de avskrivningssatsene som er angitt i noteopplysningene. Varige driftsmidler nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som forventes ikke å være av forbigående art. Nedskrivninger blir reversert når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger finnes å være til stede. Langsiktig gjeld er gjeld som ikke faller inn under definisjonen av kortsiktig gjeld.

#### Inntektsføring

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres i takt med utførelsen.

#### Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer føres opp i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til påregnelig tap.

#### Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter periodens betalbare skatt som blir utlignet og forfaller til betaling i neste regnskapsår i tillegg til endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med skattesatsen ved utgangen av regnskapsåret (22 %) på grunnlag av skattereduserende og skatteøkende midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier. I beregningen er det også medtatt skattemessig framførbart underskudd ved regnskapsårets utgang. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført.

Eventuell utsatt skatt på merverdier i forbindelse med oppkjøp av datterselskap blir ikke utlignet.



## Vardåsveien Bolig AS

### Noter 2022

#### Note 1 - Avskrivning på varige driftsmidler

	Boligeiendom
Anskaffelseskost pr. 1/1	7 432 472
+ Tilgang	0
- Avgang	0
Anskaffelseskost pr. 31/12	7 432 472
Akk. av/nedskr. pr 1/1	112 472
+ Ordinære avskrivninger	150 000
+ Avskr. på oppskrivning	0
- Tilbakeført avskrivning	0
+ Ekstraord nedskrivninger	0
Akk. av/nedskr. pr. 31/12	262 472
Balansført verdi pr 31/12	7 170 000
Prosentats for ord.avskr	2%

#### Note 2 - Skatt

Spesifikasjon av årets skattegrunnlag:	2022	2021
Resultat før skattekostnader	6 668	-75 640
Endring i midlertidige forskjeller	-455 844	-222 425
<b>Inntekt</b>	<b>-449 176</b>	<b>-298 065</b>
<b>Samlede ordinære skattekostnader</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Midlertidige forskjeller og balansført utsatt skatt</b>		
+ Driftsmidler inkl. goodwill	-262 472	-112 472
+ Varebeholdning	1 143 024	537 180
- Fremførbart skattemessig underskudd	966 578	517 402
<b>Sum positive skatteøkende forskjeller</b>	<b>1 143 024</b>	<b>537 180</b>
<b>Sum negative skatteøkende forskjeller</b>	<b>1 229 050</b>	<b>629 874</b>
Forskj. som ikke inngår i beregning av utsatt skatt	86 026	92 694
<b>Ikke bokført utsatt skattefordel</b>	<b>18 925</b>	<b>20 393</b>

#### Note 3 - Prosjekter under utførelse

Eiendom for utvikling og salg er presentert som omløpsmiddel. Selskapet benytter fullført kontrakts metode slik at alle påløpte kontraktskostnader er balansført som varelager til anskaffelseskost. Byggelånsrenter aktiveres. Kontraktens samlede inntekter og kostnader vises i resultatregnskapet først når kontrakten er fullført, dvs. når risiko og kontroll har gått over til kjøper (transaksjonstidspunktet), i samsvar med Regnskapsloven § 4-1 første ledd og NRS 8.



Vardåsveien Bolig AS

## Noter 2022

### Note 4 - Selskapskapital

Selskapet har 2 000 aksjer pålydende kr 100 pr. aksje, samlet aksjekapital utgjør kr 200 000.

Selskapet har 3 aksjonærer, som alle eier mer enn 5 % av aksjene:

Navn	Foretaksnr	Antall	Eierandel
Xpanorama AS	917 448 256	1 000	50,00 %
Varde-Eiendom AS	919 261 188	500	25,00 %
HEAL Invest AS	922 863 091	500	25,00 %

### Note 5 - Gjeld til kredittinstitusjoner

Gjeldspost med forfall senere enn 5 år fra balansedagen utgjør pr 31.12. i år kr 14 000 000.

Pantsettelse	I år	I fjor
Gjeld sikret med pant	14 000 000	14 000 000
<b>Pantsatte eiendeler:</b>		
Utviklingsprosjekt	15 171 749	14 506 580
Eiendom Vardeveien 6A	7 170 000	7 320 000

### Note 6 - Øvrig langsiktig gjeld

Posten betsår i sin helhet av lån til selskapets aksjonærer

	I år	I fjor
XPanorama	4 050 000	3 850 000
Varde Eiendom AS	2 025 000	1 975 000
Lån Heal Invest AS	2 025 000	1 875 000
<b>Sum gjeld til selskapets aksjonærer</b>	<b>8 100 000</b>	<b>7 700 000</b>