



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - 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: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: 05.06.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

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, 17.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Endring i beholdning av varer under tilvirkning og ferdig tilvirkede varer		5 248 263	
Lønnskostnad	1		
Annen driftskostnad		114 861	35 122
Sum kostnader		5 363 124	35 122
Driftsresultat		-5 363 124	-35 122
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		141	34
Sum finansinntekter		141	34
Annen rentekostnad			69 294
Annen finanskostnad			20 000
Sum finanskostnader			89 294
Netto finans		141	-89 260
Resultat før skattekostnad		-5 362 983	-124 383
Skattekostnad på resultat	2		
Årsresultat	3	-5 362 983	-124 383
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-5 362 983	-124 383
Totalresultat		-5 362 983	-124 383
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		-5 362 983	-124 383
Sum overføringer og disponeringer		-5 362 983	-124 383



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	2		
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler	4		
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer	4, 5	35 000 000	35 882 568
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		13 421	63 835
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		13 421	63 835
Sum omløpsmidler		35 013 421	35 946 403
SUM EIENDELER		35 013 421	35 946 403
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6	100 000	100 000
Beholdning av egne aksjer	6		
Annen innskutt egenkapital		-5 570	-5 570
Sum innskutt egenkapital		94 430	94 430
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	3, 7	5 610 152	247 169
Sum opptjent egenkapital		-5 610 152	-247 169



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Sum egenkapital	3	-5 515 722	-152 739
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	2		
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4, 8	19 500 000	19 500 000
Øvrig langsiktig gjeld	8	19 741 329	15 456 417
Sum annen langsiktig gjeld	8	39 241 329	34 956 417
Sum langsiktig gjeld		39 241 329	34 956 417
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		682 301	538 761
Betalbar skatt	2		
Annen kortsiktig gjeld	4	605 513	603 963
Sum kortsiktig gjeld		1 287 813	1 142 725
Sum gjeld		40 529 142	36 099 142
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		35 013 421	35 946 403
POSTER UTENOM BALANSEN			
Garantistillelser	4		
Pantstillelser	4		



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 524335

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: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: 05.06.2025

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 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

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, 16.06.2025

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	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Endring i beholdning av varer under tilvirkning og ferdig tilvirkede varer		5 248 263	
Lønnskostnad	1		
Annen driftskostnad		114 861	35 122
Sum kostnader		5 363 124	35 122
Driftsresultat		-5 363 124	-35 122
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		141	34
Sum finansinntekter		141	34
Annen rentekostnad			69 294
Annen finanskostnad			20 000
Sum finanskostnader			89 294
Netto finans		141	-89 260
Resultat før skattekostnad		-5 362 983	-124 383
Skattekostnad på resultat	2		
Årsresultat	3	-5 362 983	-124 383
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-5 362 983	-124 383
Totalresultat		-5 362 983	-124 383
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		-5 362 983	-124 383
Sum overføringer og disponeringer		-5 362 983	-124 383



Organisasjonsnr: 926 015 818
DA VINSKIÅSEN BOLIG AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	2		
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler	4		
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer	4, 5	35 000 000	35 882 568
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o. l.			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		13 421	63 835
Sum omløpsmidler		35 013 421	35 946 403
SUM EIENDELER		35 013 421	35 946 403
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6	100 000	100 000
Beholdning av egne aksjer	6		
Annen innskutt egenkapital		-5 570	-5 570
Sum innskutt egenkapital		94 430	94 430
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	3, 7	5 610 152	247 169
Sum opptjent egenkapital		-5 610 152	-247 169
Sum egenkapital	3	-5 515 722	-152 739
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	2		
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	4, 8	19 500 000	19 500 000
Øvrig langsiktig gjeld	8	19 741 329	15 456 417



Sum annen langsiktig gjeld	8	39 241 329	34 956 417
Sum langsiktig gjeld		39 241 329	34 956 417
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		682 301	538 761
Betalbar skatt	2		
Annen kortsiktig gjeld	4	605 513	603 963
Sum kortsiktig gjeld		1 287 813	1 142 725
Sum gjeld		40 529 142	36 099 142
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		35 013 421	35 946 403
POSTER UTENOM BALANSEN			
Garantistillelser	4		
Pantstillelser	4		



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.



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 årsregnskapet for Da Vinskiåsen Bolig AS som viser et underskudd på 5.362.983. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, 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 2024 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.

Ledelsens 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 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. Betyggende 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.

LST Revisjon AS – Godkjent revisjonsselskap



MEDELEM I
REVISORFORENINGEN

Kolbotnveien 7, Sentrumsbygget, 1410 Kolbotn
Telefon: 66 80 09 66 – E-post: post@lst.no

Organisasjonsnummer: 921 087 101 Foretaksregisteret



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

- 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 internkontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av internkontroll 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 regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og basert på innhentede revisjonsbevis, 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 modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke kan fortsette 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 innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i internkontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Kolbotn, 2. juni 2025
LST Revisjon AS

Egil Skjefstad
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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



Årsregnskap 2024

Da Vinskiåsen Bolig AS

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet



Org.nr.: 926 015 818



RESULTATREGNSKAP

DA VINSKIÅSEN BOLIG AS

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2024	2023
End. beh. varer u.tilv. og ferdigvarer		5 248 263	0
Annen driftskostnad		114 861	35 122
Sum driftskostnader		5 363 124	35 122
Driftsresultat		-5 363 124	-35 122
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Annen renteinntekt		141	34
Annen rentekostnad		0	69 294
Annen finanskostnad		0	20 000
Resultat av finansposter		141	-89 260
Resultat før skattekostnad		-5 362 983	-124 383
Resultat		-5 362 983	-124 383
Årsresultat	3	-5 362 983	-124 383
OVERFØRINGER			
Overført til udekket tap		5 362 983	124 383
Sum overføringer		-5 362 983	-124 383



BALANSE

DA VINSKIÅSEN BOLIG AS

EIENDELER	Note	2024	2023
OMLØPSMIDLER			
Lager av varer og annen beholdning	4, 5	35 000 000	35 882 568
Bankinnskudd, kontanter o.l.		13 421	63 835
Sum omløpsmidler		35 013 421	35 946 403
Sum eiendeler		35 013 421	35 946 403



BALANSE

DA VINSKIÅSEN BOLIG AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2024	2023
EGENKAPITAL			
INNSKUTT EGENKAPITAL			
Aksjekapital	6	100 000	100 000
Annen innskutt egenkapital		-5 570	-5 570
Sum innskutt egenkapital		94 430	94 430
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Udekket tap	3, 7	-5 610 152	-247 169
Sum opptjent egenkapital		-5 610 152	-247 169
Sum egenkapital	3	-5 515 722	-152 739
GJELD			
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4, 8	19 500 000	19 500 000
Øvrig langsiktig gjeld	8	19 741 329	15 456 417
Sum annen langsiktig gjeld	8	39 241 329	34 956 417
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		682 301	538 761
Annen kortsiktig gjeld	4	605 513	603 963
Sum kortsiktig gjeld		1 287 813	1 142 725
Sum gjeld		40 529 142	36 099 142
Sum egenkapital og gjeld		35 013 421	35 946 403

Høvik, den, 28.05.2025
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 salgsmaterielle kostnader, samt finansieringskostnader

Note 1 Lønnskostnader

Da Vinskiåsen Bolig AS har ikke hatt lønns- eller personalkostnader i 2024 og det foreligger heller ingen slike forpliktelser.



Note 2 Skatt

Årets skattekostnad	2024	2023
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	-5 362 983	-124 383
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	2 989 796	-1 918 571
Skattepliktig inntekt	-2 373 187	-2 042 954
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

	2024	2023	Endring
Varebeholdning	331 022	3 320 818	2 989 796
Sum	331 022	3 320 818	2 989 796
Akkumulert fremførbart underskudd	-5 946 743	-3 573 556	2 373 187
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	5 615 722	252 739	-5 362 983
Utsatt skattefordel (22 %)	0	0	0

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

Note 3 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Udekket tap	Sum egenkapital
31.12.2023	100 000	0	-5 570	-247 169	-152 739
Årets resultat				-5 362 983	-5 362 983
Pr 31.12.2024	100 000	0	-5 570	-5 610 152	-5 515 722



Note 4 Pantstillelser og garantier

	31.12.2024	31.12.2023
Pantsikret gjeld, pantstillelser og garantier		
Langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	19 500 000	19 500 000
Selgerkreditt	485 000	485 000
Sum	19 985 000	19 985 000

Regnskapsført verdi av pantsikrede eiendeler

Varelager	40 248 263	35 882 568
Sum	40 248 263	35 882 568

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 5 Varer

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

Note 6 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 7 Fortsatt drift

Tekst mangler.



Note 8 Langsiktig gjeld

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

	2024	2023
Gjeld til kredittinstitusjoner	19 500 000	19 500 000
Øvrig langsiktig gjeld	19 741 329	15 456 417
Sum	39 241 329	34 956 417

Øvrig langsiktig gjeld er til selskapets eiere og er rentebærende.