



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

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: Ivar Isdal
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.06.2025

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, 06.08.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Lønnskostnad	1		
Annen driftskostnad		129 646	67 401
Sum kostnader		129 646	67 401
Driftsresultat		-129 646	-67 401
Netto finans			
Resultat før skattekostnad		-129 646	-67 401
Skattekostnad på resultat	2	-28 522	-14 828
Årsresultat		-101 124	-52 573
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-101 124	-52 573
Totalresultat		-101 124	-52 573
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		-101 124	-52 573
Sum overføringer og disponeringer	3	-101 124	-52 573



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	2		
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	6		
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer	4, 5	73 816 549	68 988 306
Fordringer			
Konsernfordringer	6	4 352 442	824 587
Sum fordringer		4 352 442	824 587
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		87	22 961
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		87	22 961
Sum omløpsmidler		78 169 079	69 835 854
SUM EIENDELER		78 169 079	69 835 854
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7	30 000	30 000
Overkurs		6 000	6 000
Annen innskutt egenkapital		3 884 387	590 606
Sum innskutt egenkapital		3 920 387	626 606



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Sum egenkapital	3	3 920 387	626 606
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	2	1 095 596	166 581
Sum avsetninger for forpliktelser		1 095 596	166 581
Annen langsiktig gjeld			
Sum langsiktig gjeld		1 095 596	166 581
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		21 689	4 254
Betalbar skatt	2		
Kortsiktig konserngjeld	5, 6	72 981 089	69 038 414
Annen kortsiktig gjeld		150 318	
Sum kortsiktig gjeld		73 153 096	69 042 668
Sum gjeld		74 248 692	69 209 249
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		78 169 079	69 835 854



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 730545

Enheten

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

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: Ivar Isdal
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.06.2025

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, 04.08.2025



Organisasjonsnr: 928 847 225
VÅLANDSHAGEN EIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Lønnskostnad	1		
Annen driftskostnad		129 646	67 401
Sum kostnader		129 646	67 401
Driftsresultat		-129 646	-67 401
Netto finans			
Resultat før skattekostnad		-129 646	-67 401
Skattekostnad på resultat	2	-28 522	-14 828
Årsresultat		-101 124	-52 573
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-101 124	-52 573
Totalresultat		-101 124	-52 573
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		-101 124	-52 573
Sum overføringer og disponeringer	3	-101 124	-52 573



Organisasjonsnr: 928 847 225
VÅLANDSHAGEN EIENDOM AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	2		
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	6		
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer	4, 5	73 816 549	68 988 306
Fordringer			
Konsernfordringer	6	4 352 442	824 587
Sum fordringer		4 352 442	824 587
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o. l.		87	22 961
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		87	22 961
Sum omløpsmidler		78 169 079	69 835 854
SUM EIENDELER		78 169 079	69 835 854
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7	30 000	30 000
Overkurs		6 000	6 000
Annen innskutt egenkapital		3 884 387	590 606
Sum innskutt egenkapital		3 920 387	626 606
Sum egenkapital	3	3 920 387	626 606
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	2	1 095 596	166 581
Sum avsetninger for forpliktelser		1 095 596	166 581
Annen langsiktig gjeld			



Sum langsiktig gjeld		1 095 596	166 581
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		21 689	4 254
Betalbar skatt	2		
Kortsiktig konserngjeld	5, 6	72 981 089	69 038 414
Annen kortsiktig gjeld		150 318	
Sum kortsiktig gjeld		73 153 096	69 042 668
Sum gjeld		74 248 692	69 209 249
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		78 169 079	69 835 854



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.



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 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.

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/revisionsberetninger>

Stavanger, 30. juni 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Rune Fuglevik
Statsautorisert revisor

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



Resultatregnskap Vålandshagen Eiendom AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2024	2023
Annen driftskostnad		129 646	67 401
Sum driftskostnader		129 646	67 401
Driftsresultat		-129 646	-67 401
Resultat før skattekostnad		-129 646	-67 401
Skattekostnad på resultat	2	-28 522	-14 828
Årsresultat		-101 124	-52 573
Overføringer			
Overført fra annen innskutt egenkapital		-101 124	-52 573
Sum overføringer	3	-101 124	-52 573



Balanse pr 31.12.
Vålandshagen Eiendom AS

Eiendeler	Note	2024	2023
Omløpsmidler			
Tomteområder og nedlagte prosjektkostnader	4, 5	73 816 549	68 988 306
Fordringer			
Konsernfordringer	6	4 352 442	824 587
Sum fordringer		4 352 442	824 587
Bankinnskudd, kontanter o.l.		87	22 961
Sum omløpsmidler		78 169 079	69 835 854
Sum eiendeler		78 169 079	69 835 854



Balanse pr 31.12.
Vålandshagen Eiendom AS

Egenkapital og gjeld	Note	2024	2023
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7	30 000	30 000
Overkurs		6 000	6 000
Annen innskutt egenkapital		3 884 387	590 606
Sum innskutt egenkapital		3 920 387	626 606
Sum egenkapital	3	3 920 387	626 606
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	2	1 095 596	166 581
Sum avsetning for forpliktelser		1 095 596	166 581
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		21 689	4 254
Konserngjeld	5, 6	72 981 089	69 038 414
Annen kortsiktig gjeld		150 318	0
Sum kortsiktig gjeld		73 153 096	69 042 668
Sum gjeld		74 248 692	69 209 249
Sum egenkapital og gjeld		78 169 079	69 835 854

Stavanger, den, 30.06.2025
Styret i Vålandshagen Eiendom AS

Ivar Isdal
Styreleder/daglig leder

Johnny Galta
Styremedlem

Robert Lie Salvesen
Styremedlem



Vålandshagen Eiendom AS

Noter til årsregnskapet 2024

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 2024

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

Selskapet har i 2024 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:

	2024	2023
Varebeholdning	4 979 982	757 186
Sum midlertidige forskjeller	4 979 982	757 186
Grunnlag for beregning av utsatt skatt (skattefordel)	4 979 982	757 186
Utsatt skatt (22%)	1 095 596	166 581
Årets skattekostnad	2024	2023
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	-129 646	-67 401
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	-4 222 796	-757 186
Mottatt konsernbidrag	4 352 442	824 587
Skattepliktig inntekt	0	0
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skatt	-28 522	-14 828
Skattekostnad ordinært resultat	-28 522	-14 828
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	-957 537	-181 409
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	957 537	181 409
Sum betalbar skatt i balansen	0	0



Vålandshagen Eiendom AS

Noter til årsregnskapet 2024

Note 3 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital 31.12.2023	30 000	6 000	590 606	626 606
Årets resultat	0	0	-101 124	-101 124
Mottatt konsernbidrag	0	0	3 394 905	3 394 905
Egenkapital 31.12.2024	30 000	6 000	3 884 387	3 920 387

Note 4 Tomteområder og nedlagte prosjektkostnader

Beholdningen består av tomteområder og nedlagte prosjektkostnader vurdert til kostpris. Det planlegges bygging av boliger for salg.

Note 5 Sikkerhetsstillelser

Konsernselskapet Ineo Eiendom AS har tatt opp lån som er allokert videre til Vålandshagen Eiendom AS. Se note 6. Lånet er sikret med pant i eiendommen oppad begrenset til kr 200 mill.

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

	Konsernfordringer	
	2024	2023
Mottatt konsernbidrag	4 352 442	747 579
Annet konsernmellomværende	0	77 008
Sum	4 352 442	824 587

	Konserngjeld	
	2024	2023
Tomtelån fra Ineo Eiendom AS	46 000 000	47 395 425
Gjeld til morselskapet Vålandshagen AS	26 981 089	21 642 989
Sum	72 981 089	69 038 414

Note 7 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen på kr. 30 000 består av 30 000 aksjer à kr. 1.

Oversikt over de største aksjonærene 31.12.2024

Navn	Antall aksjer	Eierandel
Vålandshagen AS	30 000	100%



 Securely signed with Brevio

Vålandshagen Eiendom AS Årsregnskap 2024

Signers:

Name	Method	Date
Galta, Johnny	BANKID	2025-07-06 11:51
Salvesen, Robert Lie	BANKID	2025-07-05 09:53
Isdal, Ivar	BANKID	2025-07-03 18:51

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.