



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 920 208 053  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: VÆRLEBUKTA BOLIGUTVIKLING AS  
Forretningsadresse: Tykkemyr 1  
1597 MOSS

### 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: Aadne Skolt  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 04.07.2023

### 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, 09.06.2024



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		535 000	706 500
<b>Sum inntekter</b>		<b>535 000</b>	<b>706 500</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad		39 981	38 700
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2		
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	-2 100 000	
Annen driftskostnad		-10 950 893	365 875
<b>Sum kostnader</b>	3	<b>-13 010 912</b>	<b>404 575</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>13 545 912</b>	<b>301 925</b>
<b>Finanskostnader</b>			
Annen rentekostnad		1 227 853	948 807
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 227 853</b>	<b>948 807</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 227 853</b>	<b>-948 807</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>12 318 059</b>	<b>-646 882</b>
Skattekostnad på resultat	4		
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>12 318 059</b>	<b>-646 882</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>12 318 059</b>	<b>-646 882</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>12 318 059</b>	<b>-646 882</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>12 318 059</b>	<b>-646 882</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap		12 318 059	-646 882
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>	5	<b>12 318 059</b>	<b>-646 882</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	4		
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2, 6	26 350 000	24 250 000
Maskiner og anlegg	2, 6		
Skip og flytende installasjoner	2, 6		
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	2, 6		
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>26 350 000</b>	<b>24 250 000</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>26 350 000</b>	<b>24 250 000</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Prosjektutvikling	6		
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	6	43 000	6 000
Andre kortsiktige fordringer		-2 155	8 954
<b>Sum fordringer</b>		<b>40 845</b>	<b>14 954</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		2 710 507	434 006
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>2 710 507</b>	<b>434 006</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>2 751 351</b>	<b>448 960</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>29 101 351</b>	<b>24 698 960</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

### Egenkapital

#### Innskutt egenkapital



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Aksjekapital	5	30 000 000	30 000 000
Beholdning av egne aksjer	5		
Overkurs	5		
Annen innskutt egenkapital	5		
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>30 000 000</b>	<b>30 000 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	5		
Udekket tap	5	23 845 431	36 163 490
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-23 845 431</b>	<b>-36 163 490</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>6 154 569</b>	<b>-6 163 490</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	4		
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	21 000 000	25 000 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>21 000 000</b>	<b>25 000 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>21 000 000</b>	<b>25 000 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6		
Leverandørgjeld		18 915	19 563
Betalbar skatt	4		
Annen kortsiktig gjeld	6	1 927 867	5 842 887
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 946 783</b>	<b>5 862 451</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>22 946 783</b>	<b>30 862 451</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>29 101 351</b>	<b>24 698 960</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 589005

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 920 208 053  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: VÆRLEBUKTA BOLIGUTVIKLING AS  
Forretningsadresse: Tykkemyr 1  
1597 MOSS

#### 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: Aadne Skolt  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 04.07.2023

#### 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, 18.07.2023



Organisasjonsnr: 920 208 053  
VÆRLEBUKTA BOLIGUTVIKLING AS

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		535 000	706 500
<b>Sum inntekter</b>		<b>535 000</b>	<b>706 500</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad		39 981	38 700
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2		
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	-2 100 000	
Annen driftskostnad		-10 950 893	365 875
<b>Sum kostnader</b>	<b>3</b>	<b>-13 010 912</b>	<b>404 575</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>13 545 912</b>	<b>301 925</b>
Annen rentekostnad		1 227 853	948 807
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 227 853</b>	<b>948 807</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 227 853</b>	<b>-948 807</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>12 318 059</b>	<b>-646 882</b>
Skattekostnad på resultat	4		
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>12 318 059</b>	<b>-646 882</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>12 318 059</b>	<b>-646 882</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>12 318 059</b>	<b>-646 882</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>12 318 059</b>	<b>-646 882</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap		12 318 059	-646 882
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>	<b>5</b>	<b>12 318 059</b>	<b>-646 882</b>



Organisasjonsnr: 920 208 053  
VÆRLEBUKTA BOLIGUTVIKLING AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	4		
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a.			
fast eiendom	2, 6	26 350 000	24 250 000
Maskiner og anlegg	2, 6		
Skip og flytende			
installasjoner	2, 6		
Driftsløsøre, inventar o.			
a. utstyr	2, 6		
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>26 350 000</b>	<b>24 250 000</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>26 350 000</b>	<b>24 250 000</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Prosjektutvikling	6		
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	6	43 000	6 000
Andre kortsiktige			
fordringer		-2 155	8 954
<b>Sum fordringer</b>		<b>40 845</b>	<b>14 954</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter</b>			
<b>og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.			
l.		2 710 507	434 006
<b>Sum bankinnskudd,</b>			
<b>kontanter og lignende</b>		<b>2 710 507</b>	<b>434 006</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>2 751 351</b>	<b>448 960</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>29 101 351</b>	<b>24 698 960</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG</b>			
<b>GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	5	30 000 000	30 000 000
Beholdning av egne aksjer	5		
Overkurs	5		
Annen innskutt egenkapital	5		
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>30 000 000</b>	<b>30 000 000</b>



<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	5		
Udekket tap	5	23 845 431	36 163 490
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-23 845 431</b>	<b>-36 163 490</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>6 154 569</b>	<b>-6 163 490</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	4		
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	21 000 000	25 000 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>21 000 000</b>	<b>25 000 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>21 000 000</b>	<b>25 000 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6		
Leverandørgjeld		18 915	19 563
Betalbar skatt	4		
Annen kortsiktig gjeld	6	1 927 867	5 842 887
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 946 783</b>	<b>5 862 451</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>22 946 783</b>	<b>30 862 451</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>29 101 351</b>	<b>24 698 960</b>



Organisasjonsnr: 920 208 053  
VÆRLEBUKTA BOLIGUTVIKLING 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.



# Årsregnskap 2022

## Værlebukta Boligutvikling AS

Pemmo Dokumentnøkkel: E61-6A-08FD7-ENQ05-0V5U8-ZFXF5-VCBW2

---

Organisasjonsnr: 920 208 053



**Resultatregnskap**  
**Værlebukta Boligutvikling AS**

<b>Driftsinntekter og driftskostnader</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Annen driftsinntekt		535 000	706 500
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>535 000</b>	<b>706 500</b>
Varekostnad		39 981	38 700
Nedskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	-2 100 000	0
Annen driftskostnad		-10 950 893	365 875
<b>Sum driftskostnader</b>	<b>3</b>	<b>-13 010 912</b>	<b>404 575</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>13 545 912</b>	<b>301 925</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen rentekostnad		1 227 853	948 807
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>-1 227 853</b>	<b>-948 807</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>12 318 059</b>	<b>-646 882</b>
Skattekostnad på resultat	4	0	0
<b>Årsresultat</b>		<b>12 318 059</b>	<b>-646 882</b>
<b>Overføringer</b>			
Avsatt til dekning av tidligere udekket tap		12 318 059	0
Overført til udekket tap		0	646 882
<b>Sum overføringer</b>	<b>5</b>	<b>12 318 059</b>	<b>-646 882</b>

Pemneo Dokumentnøkkel: E61-6A-08FD7-ENQ05-0Y5U8-ZFXF5-VCBW2



## Balanse

### Værlebukta Boligutvikling AS

Eiendeler	Note	2022	2021
<b>Anleggsmidler</b>			
<i>Varige driftsmidler</i>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2, 6	26 350 000	24 250 000
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>26 350 000</b>	<b>24 250 000</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>26 350 000</b>	<b>24 250 000</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<i>Fordringer</i>			
Kundefordringer	6	43 000	6 000
Andre kortsiktige fordringer		-2 155	8 954
<b>Sum fordringer</b>		<b>40 845</b>	<b>14 954</b>
<i>Bankinnskudd, kontanter o.l</i>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		2 710 507	434 006
<b>Sum bankinnskudd, kontanter o.l</b>		<b>2 710 507</b>	<b>434 006</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>2 751 351</b>	<b>448 960</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>29 101 351</b>	<b>24 698 960</b>

Pemneo Dokumentnøkkel: E61-6A-08FD7-ENQ05-0V5U8-ZFXF5-VCBW2



### Balanse

#### Værlebukta Boligutvikling AS

Egenkapital og gjeld	Note	2022	2021
<b>Egenkapital</b>			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	5	30 000 000	30 000 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>30 000 000</b>	<b>30 000 000</b>
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Udekket tap	5	-23 845 431	-36 163 490
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-23 845 431</b>	<b>-36 163 490</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>6 154 569</b>	<b>-6 163 490</b>
<b>Gjeld</b>			
<i>Annen langsiktig gjeld</i>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	21 000 000	25 000 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>21 000 000</b>	<b>25 000 000</b>
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Leverandørgjeld		18 915	19 563
Annen kortsiktig gjeld	6	1 927 867	5 842 887
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 946 783</b>	<b>5 862 451</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>22 946 783</b>	<b>30 862 451</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>29 101 351</b>	<b>24 698 960</b>

Moss

Styret i Værlebukta Boligutvikling AS

Aadne Skolt  
styreleder/ daglig leder

Vegard André Sundby  
styremedlem

Ola Moe  
styremedlem

Pemneo Dokumentnøkkel: E61-6A-08FD7-ENQ05-0V5U8-ZFXF5-VCBW2



## Noter til regnskapet 2022

### Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak. Forutsetningen om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelsen.

### Bruk av estimater

Utarbeidelse av regnskap i samsvar med regnskapsloven krever bruk av estimater. Videre krever anvendelse av selskapets regnskapsprinsipper at ledelsen må utøve skjønn.

### Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. 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 antatt virkelig verdi.

Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de skal tilbakebetales i løpet av ett år. For gjeld er analoge kriterier lagt til grunn. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld.

Enkelte poster er vurdert etter andre regler. Postene det gjelder vil være blant de postene som omhandles nedenfor.

### Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært til restverdi over driftsmidlenes forventede utnyttbare levetid. Ved endring i avskrivningsplan fordeles virkningen over gjenværende avskrivningstid ("knekkpunktmetoden"). Vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende. Påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Skillet mellom vedlikehold og påkostning/ forbedring regnes i forhold til driftsmidlets stand ved kjøp av driftsmidlet. Tomter avskrives ikke.

Utgifter til leie av driftsmidler kostnadsføres. Forskuddsbetalinger balanseføres som forskuddsbetalt kostnad, og fordeles over leieperioden.

### Nedskrivning av anleggsmidler

Ved indikasjon på at balanseført verdi av et anleggsmiddel er høyere enn virkelig verdi, foretas det test for verdifall. Testen foretas for det laveste nivå av anleggsmidler som har selvstendige kontantstrømmer. Hvis balanseført verdi er høyere enn både salgsverdi og gjenvinnbart beløp, foretas det nedskrivning til det høyeste av salgsverdi og gjenvinnbart beløp. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og bruksverdi. Bruksverdi er nåverdi av fremtidige kontantstrømmer knyttet til eiendelen.

Tidligere nedskrivninger, med unntak for nedskrivning av goodwill, reverseres hvis grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

### Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning for tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

### Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt beregnes med 22 % 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 og nettoført.

Netto utsatt skattefordel balanseføres ikke, i samsvar med unntaksreglene for små foretak.

Pemneo Dokumentnøkkel: E61.6A-08FD7-ENQ05-0Y5U8-ZFXF5-VCBW2



## Noter til regnskapet 2022

### Note 1 Lønnskostnader, ingen ansatte

Det har ikke vært ansatte sysselsatt i løpet av regnskapsåret.

### Note 2 Anleggsmidler

	Bygninger og tomter	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.22	43 657 078	43 657 078
= Anskaffelseskost 31.12.22	<b>43 657 078</b>	<b>43 657 078</b>
+ Akkumulerte nedskrivninger 31.12.22	17 307 078	17 307 078
= Bokført verdi 31.12.22	<b>26 350 000</b>	<b>26 350 000</b>
Årets nedskrivninger	-2 100 000	-2 100 000
Økonomisk levetid	0-100 år	

Eiendommene er nedskrevet til virkelig verdi. Reversering av nedskrivning er gjort i 2022 på eiendom som er solgt i 2023.

### Note 3 Erstatning

Selskapet har inngått forlik med forsikringsselskapet til tidligere styreleder, og mottatt oppgjør. Forliket medfører at tidligere avsetning til tap på fordring er reversert, og andre driftskostnader fremstår derfor som en inntekt.

### Note 4 Skatt

Årets skattekostnad	2022	2021
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skattefordel	0	0
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	12 318 059	-646 882
Permanente forskjeller	-11 202 389	-38 736
Endring i midlertidige forskjeller	-2 100 000	0
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>-984 330</b>	<b>-685 618</b>
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	0
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Skatteeffekten av midlertidige forskjeller og underskudd til fremføring som har gitt opphav til utsatt skatt og utsatte skattefordeler, spesifisert på typer av midlertidige forskjeller

	2022	2021	Endring
Varige driftsmidler	-17 307 078	-19 407 078	-2 100 000
<b>Sum</b>	<b>-17 307 078</b>	<b>-19 407 078</b>	<b>-2 100 000</b>



## Noter til regnskapet 2022

Akkumulert fremførbart underskudd	-2 993 959	-2 009 629	984 330
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	20 301 037	21 539 748	1 238 711
<b>Grunnlag for utsatt skattefordel</b>	<b>0</b>	<b>123 041</b>	<b>123 041</b>
<b>Utsatt skattefordel (22 %)</b>	<b>0</b>	<b>27 069</b>	<b>27 069</b>

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

### Note 5 Egenkapital

	Aksjekapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 01.01	30 000 000	-36 163 490	-6 163 490
Årets resultat		12 318 059	12 318 059
<b>Pr 31.12</b>	<b>30 000 000</b>	<b>-23 845 431</b>	<b>6 154 569</b>

Deler av aksjekapitalen er tapt.

Krav mot forsikringsselskapet til tidligere styreleder er avgjort i 2022, som medfører at avsetning til tap for tidligere år nå er reversert. Alle krav er dermed oppgjort per 31.12.22.

Selskapets likviditet er tilfredsstillende og selskapets forpliktelser dekkes løpende. Fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelsen av årsregnskapet.

### Note 6 Fordringer, gjeld, pantstillelser og garantier m.v

	2022	2021
Langsiktig gjeld med forfall senere enn fem år	21 000 000	25 000 000
<b>Gjeld som er sikret ved pant o.l.</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Gjeld til kredittinstitusjoner	21 000 000	25 000 000
Annen kortsiktig gjeld*	0	4 000 000
<b>Sum</b>	<b>21 000 000</b>	<b>29 000 000</b>
<b>Balanseført verdi av pantsatte eiendeler</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Tomter, bygninger o.a fast eiendom*	26 350 000	24 250 000
Kundefordringer	43 000	6 000
<b>Sum</b>	<b>26 393 000</b>	<b>24 256 000</b>

Aksjonærene har i tillegg stilt selvskyldnerkausjon pålydende 2 500 000 for banklånet.



## PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur".  
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

### Aadne Skolt

Daglig leder

Serienummer: 9578-5997-4-2378587

IP: 77.16.xxx.xxx

2023-06-28 08:47:09 UTC



### Aadne Skolt

Styreleder

Serienummer: 9578-5997-4-2378587

IP: 77.16.xxx.xxx

2023-06-28 08:47:09 UTC



### Vegard André Sundby

Styremedlem

Serienummer: 9578-5997-4-76869

IP: 46.15.xxx.xxx

2023-07-01 09:18:33 UTC



### Ola Moe

Styremedlem

Serienummer: UN:NO-9578-5998-4-813706

IP: 88.94.xxx.xxx

2023-07-04 05:01:54 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: E616A-0BFED7-ENQQ05-OV5U8-ZFYF5-VCBW2

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

#### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>



BDO AS  
Bernt Ankers gate 17  
1534 Moss

## Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Værlebukta Boligutvikling AS

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Værlebukta Boligutvikling AS.

#### Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2022
- Resultatregnskap for 2022
- 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 2022 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.

### Styret og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (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 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. 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>

BDO AS

Knut Evensen  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumenthøkket: WZ02N-8ZTWN-TJCJO-DJ84-OGSM0-IPEIH



# PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo"™ - sikker digital signatur.  
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

## Knut Evensen

Partner

Serienummer: 9578-5997-4-820486

IP: 188.95.xxx.xxx

2023-07-04 07:48:08 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: WZ02N-8ZTWN-TJCJO-DJ84-0G5M0-IPETH

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>