



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 925 315 230  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: VÅGENES EIENDOM AS  
Forretningsadresse: Seiersbjerget 8  
5022 BERGEN

### 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: Bjørn-Kåre Vågenes  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.03.2025

### 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, 25.04.2026



### Resultatregnskap

| Beløp i: NOK                                  | Note | 2024               | 2023               |
|---|------|--------------------|--------------------|
| <b>RESULTATREGNSKAP</b>                       |      |                    |                    |
| <b>Inntekter</b>                              |      |                    |                    |
| Leieinntekter                                 |      | 51 864 058         | 46 964 277         |
| Annen driftsinntekt                           |      | 97 600             | 81 592             |
| <b>Sum inntekter</b>                          |      | <b>51 961 658</b>  | <b>47 045 869</b>  |
| <b>Kostnader</b>                              |      |                    |                    |
| Lønnskostnad                                  | 1    | 3 597 861          | 3 265 919          |
| Avskrivning av driftsmidler                   | 2    | 2 760 856          | 2 604 796          |
| Annen driftskostnad                           | 3    | 23 833 825         | 25 824 888         |
| <b>Sum kostnader</b>                          |      | <b>30 192 542</b>  | <b>31 695 602</b>  |
| <b>Driftsresultat</b>                         |      | <b>21 769 116</b>  | <b>15 350 267</b>  |
| <b>Finansinntekter og finanskostnader</b>     |      |                    |                    |
| Annen renteinntekt                            |      | 87 623             | 41 609             |
| <b>Sum finansinntekter</b>                    |      | <b>87 623</b>      | <b>41 609</b>      |
| Rentekostnad til foretak i samme konsern      | 3    | 35 975 682         | 30 320 317         |
| Annen rentekostnad                            |      | 574                | 3 918              |
| <b>Sum finanskostnader</b>                    |      | <b>35 976 255</b>  | <b>30 324 235</b>  |
| <b>Netto finans</b>                           |      | <b>-35 888 632</b> | <b>-30 282 626</b> |
| <b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>    |      | <b>-14 119 516</b> | <b>-14 932 359</b> |
| Skattekostnad på resultat                     | 4    | -1 964 197         | -1 755 612         |
| <b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>  |      | <b>-12 155 319</b> | <b>-13 176 747</b> |
| <b>Årsresultat</b>                            |      | <b>-12 155 319</b> | <b>-13 176 747</b> |
| <b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b> |      | <b>-12 155 319</b> | <b>-13 176 747</b> |
| <b>Totalresultat</b>                          |      | <b>-12 155 319</b> | <b>-13 176 747</b> |
| <b>Overføringer og disponeringer</b>          |      |                    |                    |
| Udekket tap                                   |      | -12 155 319        | -13 176 747        |



## Resultatregnskap

| <b>Beløp i: NOK</b>               | <b>Note</b> | <b>2024</b> | <b>2023</b> |
|-----------------------------------|-------------|-------------|-------------|
| Sum overføringer og disponeringer |             | -12 155 319 | -13 176 747 |



## Balanse

| Beløp i: NOK                                   | Note | 2024               | 2023               |
|--|------|--------------------|--------------------|
| <b>BALANSE - EIENDELER</b>                     |      |                    |                    |
| <b>Anleggsmidler</b>                           |      |                    |                    |
| <b>Immaterielle eiendeler</b>                  |      |                    |                    |
| Utsatt skattefordel                            | 4    | 138 225            | 138 225            |
| <b>Sum immaterielle eiendeler</b>              |      | <b>138 225</b>     | <b>138 225</b>     |
| <b>Varige driftsmidler</b>                     |      |                    |                    |
| Tomter, bygninger o.a. fast eiendom            | 2, 5 | 573 711 311        | 569 476 307        |
| Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr             | 2    | 1 023 500          | 1 278 000          |
| <b>Sum varige driftsmidler</b>                 |      | <b>574 734 811</b> | <b>570 754 307</b> |
| <b>Finansielle anleggsmidler</b>               |      |                    |                    |
| Lån til foretak i samme konsern                | 3    |                    |                    |
| <b>Sum anleggsmidler</b>                       |      | <b>574 873 036</b> | <b>570 892 532</b> |
| <b>Omløpsmidler</b>                            |      |                    |                    |
| <b>Varer</b>                                   |      |                    |                    |
| <b>Fordringer</b>                              |      |                    |                    |
| Kundefordringer                                |      | 7 214              | 22 284             |
| Andre kortsiktige fordringer                   |      | 807 546            | 739 726            |
| Konsernfordringer                              | 3    | 14 242 879         | 13 932 398         |
| <b>Sum fordringer</b>                          |      | <b>15 057 639</b>  | <b>14 694 408</b>  |
| <b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>     |      |                    |                    |
| Bankinnskudd, kontanter o.l.                   | 6    | 6 305 504          | 3 085 081          |
| <b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b> |      | <b>6 305 504</b>   | <b>3 085 081</b>   |
| <b>Sum omløpsmidler</b>                        |      | <b>21 363 143</b>  | <b>17 779 489</b>  |
| <b>SUM EIENDELER</b>                           |      | <b>596 236 178</b> | <b>588 672 020</b> |

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

| Beløp i: NOK                      | Note | 2024               | 2023               |
|-----------------------------------|------|--------------------|--------------------|
| <b>Egenkapital</b>                |      |                    |                    |
| <b>Innskutt egenkapital</b>       |      |                    |                    |
| Aksjekapital                      | 7    | 30 000             | 30 000             |
| Beholdning av egne aksjer         | 7    |                    |                    |
| Overkurs                          |      | 193 049            | 193 049            |
| Annen innskutt egenkapital        |      | 1                  |                    |
| <b>Sum innskutt egenkapital</b>   |      | <b>223 049</b>     | <b>223 049</b>     |
|                                   |      |                    |                    |
| Annen egenkapital                 |      |                    |                    |
| <b>Sum egenkapital</b>            | 8    | <b>223 049</b>     | <b>223 049</b>     |
|                                   |      |                    |                    |
| <b>Gjeld</b>                      |      |                    |                    |
| <b>Langsiktig gjeld</b>           |      |                    |                    |
| Utsatt skatt                      | 4    |                    |                    |
| <b>Annen langsiktig gjeld</b>     |      |                    |                    |
| Langsiktig konserngjeld           | 3, 9 | 590 342 757        | 579 130 975        |
| <b>Sum annen langsiktig gjeld</b> |      | <b>590 342 757</b> | <b>579 130 975</b> |
|                                   |      |                    |                    |
| <b>Sum langsiktig gjeld</b>       |      | <b>590 342 757</b> | <b>579 130 975</b> |
|                                   |      |                    |                    |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>           |      |                    |                    |
| Leverandørgjeld                   |      | 1 472 182          | 4 803 933          |
| Betalbar skatt                    | 4    |                    |                    |
| Skyldig offentlige avgifter       |      | 224 890            | 214 947            |
| Kortsiktig konserngjeld           | 3    |                    | 1 275 240          |
| Annen kortsiktig gjeld            |      | 3 973 300          | 3 023 876          |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>       |      | <b>5 670 372</b>   | <b>9 317 997</b>   |
|                                   |      |                    |                    |
| <b>Sum gjeld</b>                  |      | <b>596 013 129</b> | <b>588 448 972</b> |
|                                   |      |                    |                    |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>   |      | <b>596 236 178</b> | <b>588 672 020</b> |



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 335201

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 925 315 230  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: VÅGENES EIENDOM AS  
Forretningsadresse: Seiersbjerget 8  
5022 BERGEN

#### 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: Bjørn-Kåre Vågenes  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.03.2025

#### 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, 17.03.2025



Organisasjonsnr: 925 315 230  
VÅGENES EIENDOM AS

## RESULTATREGNSKAP

| Beløp i: NOK                                  | Note | 2024               | 2023               |
|---|------|--------------------|--------------------|
| <b>RESULTATREGNSKAP</b>                       |      |                    |                    |
| <b>Inntekter</b>                              |      |                    |                    |
| Leieinntekter                                 |      | 51 864 058         | 46 964 277         |
| Annen driftsinntekt                           |      | 97 600             | 81 592             |
| <b>Sum inntekter</b>                          |      | <b>51 961 658</b>  | <b>47 045 869</b>  |
| <b>Kostnader</b>                              |      |                    |                    |
| Lønnskostnad                                  | 1    | 3 597 861          | 3 265 919          |
| Avskrivning av driftsmidler                   | 2    | 2 760 856          | 2 604 796          |
| Annen driftskostnad                           | 3    | 23 833 825         | 25 824 888         |
| <b>Sum kostnader</b>                          |      | <b>30 192 542</b>  | <b>31 695 602</b>  |
| <b>Driftsresultat</b>                         |      | <b>21 769 116</b>  | <b>15 350 267</b>  |
| <b>Finansinntekter og finanskostnader</b>     |      |                    |                    |
| Annen renteinntekt                            |      | 87 623             | 41 609             |
| <b>Sum finansinntekter</b>                    |      | <b>87 623</b>      | <b>41 609</b>      |
| Rentekostnad til foretak i samme konsern      | 3    | 35 975 682         | 30 320 317         |
| Annen rentekostnad                            |      | 574                | 3 918              |
| <b>Sum finanskostnader</b>                    |      | <b>35 976 255</b>  | <b>30 324 235</b>  |
| <b>Netto finans</b>                           |      | <b>-35 888 632</b> | <b>-30 282 626</b> |
| <b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>    |      |                    |                    |
| Skattekostnad på resultat                     | 4    | -1 964 197         | -1 755 612         |
| <b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>  |      | <b>-12 155 319</b> | <b>-13 176 747</b> |
| <b>Årsresultat</b>                            |      | <b>-12 155 319</b> | <b>-13 176 747</b> |
| <b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b> |      | <b>-12 155 319</b> | <b>-13 176 747</b> |
| <b>Totalresultat</b>                          |      | <b>-12 155 319</b> | <b>-13 176 747</b> |
| <b>Overføringer og disponeringer</b>          |      |                    |                    |
| Udekket tap                                   |      | -12 155 319        | -13 176 747        |
| <b>Sum overføringer og disponeringer</b>      |      | <b>-12 155 319</b> | <b>-13 176 747</b> |



Organisasjonsnr: 925 315 230  
VÅGENES EIENDOM AS

## BALANSE

| Beløp i: NOK                                       | Note | 2024               | 2023               |
|--|------|--------------------|--------------------|
| <b>BALANSE - EIENDELER</b>                         |      |                    |                    |
| <b>Anleggsmidler</b>                               |      |                    |                    |
| <b>Immaterielle eiendeler</b>                      |      |                    |                    |
| Utsatt skattefordel                                | 4    | 138 225            | 138 225            |
| <b>Sum immaterielle eiendeler</b>                  |      | <b>138 225</b>     | <b>138 225</b>     |
| <b>Varige driftsmidler</b>                         |      |                    |                    |
| Tomter, bygninger o.a.<br>fast eiendom             | 2, 5 | 573 711 311        | 569 476 307        |
| Driftsløsøre, inventar o.<br>a. utstyr             | 2    | 1 023 500          | 1 278 000          |
| <b>Sum varige driftsmidler</b>                     |      | <b>574 734 811</b> | <b>570 754 307</b> |
| <b>Finansielle anleggsmidler</b>                   |      |                    |                    |
| Lån til foretak i samme<br>konsern                 | 3    |                    |                    |
| <b>Sum anleggsmidler</b>                           |      | <b>574 873 036</b> | <b>570 892 532</b> |
| <b>Omløpsmidler</b>                                |      |                    |                    |
| <b>Varer</b>                                       |      |                    |                    |
| <b>Fordringer</b>                                  |      |                    |                    |
| Kundefordringer                                    |      | 7 214              | 22 284             |
| Andre kortsiktige<br>fordringer                    |      | 807 546            | 739 726            |
| Konsernfordringer                                  | 3    | 14 242 879         | 13 932 398         |
| <b>Sum fordringer</b>                              |      | <b>15 057 639</b>  | <b>14 694 408</b>  |
| <b>Bankinnskudd, kontanter<br/>og lignende</b>     |      |                    |                    |
| Bankinnskudd, kontanter o.<br>l.                   | 6    | 6 305 504          | 3 085 081          |
| <b>Sum bankinnskudd,<br/>kontanter og lignende</b> |      | <b>6 305 504</b>   | <b>3 085 081</b>   |
| <b>Sum omløpsmidler</b>                            |      | <b>21 363 143</b>  | <b>17 779 489</b>  |
| <b>SUM EIENDELER</b>                               |      | <b>596 236 178</b> | <b>588 672 020</b> |
| <b>BALANSE - EGENKAPITAL OG<br/>GJELD</b>          |      |                    |                    |
| <b>Egenkapital</b>                                 |      |                    |                    |
| <b>Innskutt egenkapital</b>                        |      |                    |                    |
| Aksjekapital                                       | 7    | 30 000             | 30 000             |
| Beholdning av egne aksjer                          | 7    |                    |                    |
| Overkurs   |      | 193 049            | 193 049            |



|                                   |          |                    |                    |
|-----------------------------------|----------|--------------------|--------------------|
| Annen innskutt egenkapital        |          | 1                  |                    |
| <b>Sum innskutt egenkapital</b>   |          | <b>223 049</b>     | <b>223 049</b>     |
| Annen egenkapital                 |          |                    |                    |
| <b>Sum egenkapital</b>            | <b>8</b> | <b>223 049</b>     | <b>223 049</b>     |
| <b>Gjeld</b>                      |          |                    |                    |
| <b>Langsiktig gjeld</b>           |          |                    |                    |
| Utsatt skatt                      | 4        |                    |                    |
| <b>Annen langsiktig gjeld</b>     |          |                    |                    |
| Langsiktig konserngjeld           | 3, 9     | 590 342 757        | 579 130 975        |
| <b>Sum annen langsiktig gjeld</b> |          | <b>590 342 757</b> | <b>579 130 975</b> |
| <b>Sum langsiktig gjeld</b>       |          | <b>590 342 757</b> | <b>579 130 975</b> |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>           |          |                    |                    |
| Leverandørgjeld                   |          | 1 472 182          | 4 803 933          |
| Betalbar skatt                    | 4        |                    |                    |
| Skyldig offentlige avgifter       |          | 224 890            | 214 947            |
| Kortsiktig konserngjeld           | 3        |                    | 1 275 240          |
| Annen kortsiktig gjeld            |          | 3 973 300          | 3 023 876          |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>       |          | <b>5 670 372</b>   | <b>9 317 997</b>   |
| <b>Sum gjeld</b>                  |          | <b>596 013 129</b> | <b>588 448 972</b> |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>   |          | <b>596 236 178</b> | <b>588 672 020</b> |



Organisasjonsnr: 925 315 230  
VÅGENES EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

## Note

Antall årsverk i regnskapsåret  
5.00

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 2024 Vågenes Eiendom AS

Resultatregnskap  
Balanse  
Noter til regnskapet

Org.nr.: 925 315 230



## Vågenes Eiendom AS

### Resultatregnskap

| Driftsinntekter og driftskostnader        | Note | 2024               | 2023               |
|---|------|--------------------|--------------------|
| Leieinntekter                             |      | 51 864 058         | 46 964 277         |
| Annen driftsinntekt                       |      | 97 600             | 81 592             |
| <b>Sum driftsinntekter</b>                |      | <b>51 961 658</b>  | <b>47 045 869</b>  |
| Lønnskostnad                              | 1    | 3 597 861          | 3 265 919          |
| Avskrivning av driftsmidler               | 2    | 2 760 856          | 2 604 796          |
| Annen driftskostnad                       | 3    | 23 833 825         | 25 824 888         |
| <b>Sum driftskostnader</b>                |      | <b>30 192 542</b>  | <b>31 695 602</b>  |
| <b>Driftsresultat</b>                     |      | <b>21 769 116</b>  | <b>15 350 267</b>  |
| <b>Finansinntekter og finanskostnader</b> |      |                    |                    |
| Annen renteinntekt                        |      | 87 623             | 41 609             |
| Rentekostnad til foretak i samme konsern  | 3    | 35 975 682         | 30 320 317         |
| Annen rentekostnad                        |      | 574                | 3 918              |
| <b>Resultat av finansposter</b>           |      | <b>-35 888 632</b> | <b>-30 282 626</b> |
| Resultat før skattekostnad                |      | -14 119 516        | -14 932 359        |
| Skattekostnad på resultat                 | 4    | -1 964 197         | -1 755 612         |
| <b>Årsresultat</b>                        |      | <b>-12 155 319</b> | <b>-13 176 747</b> |
| <b>Overføringer</b>                       |      |                    |                    |
| Overført til udekket tap                  |      | 12 155 319         | 13 176 747         |
| <b>Sum overføringer</b>                   |      | <b>-12 155 319</b> | <b>-13 176 747</b> |

Organisasjonsnummer 925 315 230



## Vågenes Eiendom AS

### Balanse pr. 31. desember

| Eiendeler                           | Note | 2024               | 2023               |
|-------------------------------------|------|--------------------|--------------------|
| <b>Anleggsmidler</b>                |      |                    |                    |
| Utsatt skattefordel                 | 4    | 138 225            | 138 225            |
| <b>Sum immaterielle eiendeler</b>   |      | <b>138 225</b>     | <b>138 225</b>     |
| <b>Varige driftsmidler</b>          |      |                    |                    |
| Tomter, bygninger o.a. fast eiendom | 2, 5 | 573 711 311        | 569 476 307        |
| Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr  | 2    | 1 023 500          | 1 278 000          |
| <b>Sum varige driftsmidler</b>      |      | <b>574 734 811</b> | <b>570 754 307</b> |
| <b>Sum anleggsmidler</b>            |      | <b>574 873 036</b> | <b>570 892 532</b> |
| <b>Omløpsmidler</b>                 |      |                    |                    |
| Kundefordringer                     |      | 7 214              | 22 284             |
| Andre kortsiktige fordringer        |      | 807 546            | 739 726            |
| Konsernfordringer                   | 3    | 14 242 879         | 13 932 398         |
| <b>Sum fordringer</b>               |      | <b>15 057 639</b>  | <b>14 694 408</b>  |
| Bankinnskudd, kontanter o.l.        | 6    | 6 305 504          | 3 085 081          |
| <b>Sum omløpsmidler</b>             |      | <b>21 363 143</b>  | <b>17 779 489</b>  |
| <b>Sum eiendeler</b>                |      | <b>596 236 178</b> | <b>588 672 020</b> |

Organisasjonsnummer 925 315 230



## Vågenes Eiendom AS

### Balanse pr. 31. desember

| Egenkapital og gjeld              | Note | 2024               | 2023               |
|-----------------------------------|------|--------------------|--------------------|
| <b>Egenkapital</b>                |      |                    |                    |
| <b>Innskutt egenkapital</b>       |      |                    |                    |
| Aksjekapital                      | 7    | 30 000             | 30 000             |
| Overkurs                          |      | 193 049            | 193 049            |
| Annen innskutt egenkapital        |      | 1                  | 0                  |
| <b>Sum innskutt egenkapital</b>   |      | <b>223 049</b>     | <b>223 049</b>     |
| <b>Opptjent egenkapital</b>       |      |                    |                    |
| Annen egenkapital                 |      | 0                  | 0                  |
| <b>Sum opptjent egenkapital</b>   |      | <b>0</b>           | <b>0</b>           |
| <b>Sum egenkapital</b>            | 8    | <b>223 049</b>     | <b>223 049</b>     |
| <b>Gjeld</b>                      |      |                    |                    |
| <b>Annen langsiktig gjeld</b>     |      |                    |                    |
| Langsiktig konserngjeld           | 3, 9 | 590 342 757        | 579 130 975        |
| <b>Sum annen langsiktig gjeld</b> |      | <b>590 342 757</b> | <b>579 130 975</b> |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>           |      |                    |                    |
| Leverandørgjeld                   |      | 1 472 182          | 4 803 933          |
| Skyldig offentlige avgifter       |      | 224 890            | 214 947            |
| Konserngjeld                      | 3    | 0                  | 1 275 240          |
| Annen kortsiktig gjeld            |      | 3 973 300          | 3 023 876          |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>       |      | <b>5 670 372</b>   | <b>9 317 997</b>   |
| <b>Sum gjeld</b>                  |      | <b>596 013 129</b> | <b>588 448 972</b> |
| <b>Sum egenkapital og gjeld</b>   |      | <b>596 236 178</b> | <b>588 672 020</b> |

Bergen, den 03.03.25  
Styret i Vågenes Eiendom AS

  
Bjørn-Kåre Vågenes  
styreleder

Organisasjonsnummer 925 315 230



## Vågenes Eiendom AS

### Noter til årsregnskapet 2024

#### Regnskapsprinsipper

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

#### Driftsinntekter

Inntektsføring av leieinntekter skjer i takt med utleien (opptjeningsprinsippet).

#### 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 anleggsmidler

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Varige driftsmidler nedskrives til gjenvinnbart beløp ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdi av fremtidige kontantstrømmer knyttet til eiendelen. Nedskrivningen reverseres når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

#### 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.

#### 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 Lønnskostnader og ytelser, godtgjørelser til daglig leder, styret og revisor

| Lønnskostnader     | 2024             | 2023             |
|--------------------|------------------|------------------|
| Lønninger          | 3 062 743        | 2 771 372        |
| Arbeidsgiveravgift | 444 544          | 402 133          |
| Pensjonskostnader  | 62 549           | 53 663           |
| Andre ytelser      | 28 026           | 38 751           |
| <b>Sum</b>         | <b>3 597 861</b> | <b>3 265 919</b> |

Selskapet har i 2024 sysselsatt 5 årsverk.



## Vågenes Eiendom AS Noter til årsregnskapet 2024

### Note 2 Anleggsmidler

|                                    | Bygninger<br>og tomter | Driftsløsøre,<br>inventar ol. | Sum                |
|------------------------------------|------------------------|-------------------------------|--------------------|
| Anskaffelseskost pr. 01.01.24      | 576 781 649            | 1 882 257                     | 578 663 906        |
| + Tilgang kjøpte driftsmidler      | 6 582 001              | 159 359                       | 6 741 360          |
| = Anskaffelseskost 31.12.24        | <b>583 363 650</b>     | <b>2 041 616</b>              | <b>585 405 266</b> |
| Akkumulerte avskrivninger 31.12.24 | 9 652 340              | 1 018 116                     | 10 670 456         |
| = Bokført verdi 31.12.24           | <b>573 711 310</b>     | <b>1 023 500</b>              | <b>574 734 810</b> |
| Årets ordinære avskrivninger       | 2 346 997              | 413 859                       | 2 760 856          |
| Økonomisk levetid                  | 99-100 år              | 3-5 år                        |                    |

### Note 3 Mellomværende og transaksjoner med nærstående selskaper

|                                      | 2024               | 2023               |
|--------------------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>Fordringer</b>                    |                    |                    |
| Lån til foretak i samme konsern      | 0                  | 0                  |
| Andre kortsiktige fordringer konsern | 14 242 879         | 13 932 398         |
| <b>Sum</b>                           | <b>14 242 879</b>  | <b>13 932 398</b>  |
| <b>Gjeld</b>                         |                    |                    |
| Lån fra foretak i samme konsern      | 590 342 757        | 579 130 975        |
| Annen kortsiktig gjeld konsern       | 0                  | 1 275 240          |
| <b>Sum</b>                           | <b>590 342 757</b> | <b>580 406 215</b> |

Selskapet har kjøpt varer og tjenester fra andre konsernselskaper med kr. 12 075 384.

Rentekostnader til konsernselskaper utgjør kr. 35 975 682.



## Vågenes Eiendom AS

### Noter til årsregnskapet 2024

#### Note 4 Skatt

| <b>Årets skattekostnad</b>               | <b>2024</b>       | <b>2023</b>       |
|--|-------------------|-------------------|
| Resultatført skatt på ordinært resultat: |                   |                   |
| Betalbar skatt                           | 0                 | 0                 |
| Endring i utsatt skatt                   | -1 964 197        | -1 755 612        |
| <b>Skattekostnad ordinært resultat</b>   | <b>-1 964 197</b> | <b>-1 755 612</b> |
| Skattepliktig inntekt:                   |                   |                   |
| Resultat før skatt                       | -14 119 516       | -14 932 359       |
| Permanente forskjeller                   | 11 466            | 1 815 786         |
| Endring i midlertidige forskjeller       | 2 475 804         | 794 984           |
| Mottatt konsernbidrag                    | 8 928 167         | 9 913 997         |
| Avskåret rentefradrag                    | 2 704 079         | 2 407 592         |
| <b>Skattepliktig inntekt</b>             | <b>0</b>          | <b>0</b>          |
| Betalbar skatt i balansen:               |                   |                   |
| Betalbar skatt på årets resultat         | -1 964 197        | -2 181 079        |
| Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag  | 1 964 197         | 2 181 079         |
| <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

|   | <b>2024</b>       | <b>2023</b>       | <b>Endring</b>   |
|---|-------------------|-------------------|------------------|
| Varige driftsmidler                       | -7 725 412        | -5 249 608        | 2 475 804        |
| Fordringer                                | -125 000          | -125 000          | 0                |
| <b>Sum</b>                                | <b>-7 850 412</b> | <b>-5 374 608</b> | <b>2 475 804</b> |
| Akkumulert fremførbart underskudd         | -503 295          | -503 295          | 0                |
| Avskåret rentefradrag                     | -9 081 962        | -6 377 883        | 2 704 079        |
| Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt | 16 807 374        | 11 627 491        | -5 179 883       |
| <b>Grunnlag for utsatt skattefordel</b>   | <b>-628 295</b>   | <b>-628 295</b>   | <b>0</b>         |
| <b>Utsatt skattefordel (22 %)</b>         | <b>-138 225</b>   | <b>-138 225</b>   | <b>0</b>         |



## Vågenes Eiendom AS Noter til årsregnskapet 2024

### Note 5 Betingede utfall

Foreningsgaten 3 har vært utleid med midlertidig brukstillatelse for de 37 leilighetene siden august 2018, men har siden første byggesak i 2007 vært gjenstand for ulike klager på byggesaken fra nabo.

Administrasjonen i kommunen har gitt tillatelse til bygget slik det står oppført i dag. De har innstilt på at klagen fra nabo ikke skal tas til følge. I politisk vedtak av 21. mars 2024 fattet Komite for miljø og byutvikling likevel igjen vedtak om å ta klagen til følge - i strid med rådene fra administrasjonen.

Komiteens vedtak ble klagt inn for Fylkesmannen. Statsforvalteren i Vestlandet opphevet den 15.01.2025 i det vesentlige UMBYs vedtak av 21.03.2024. Det er dermed klart at avgjørelsen til SFVL innebærer at vedtaket er «endret til gunst» for tiltakshaver.

Det vil nå bli et veiledningsmøte med kommunen for å drøfte behovet for søknader om endring og videre forløp i saken frem mot ferdigattest.

### Note 6 Bankinnskudd

Innestående midler på skattetrekkkonto (bundne midler) er på kr. 100 892.

### Note 7 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Vågenes Eiendom AS pr. 31.12 består av:

|                 | Antall       | Pålydende | Bokført       |
|-----------------|--------------|-----------|---------------|
| Ordinære aksjer | 3 000        | 10,0      | 30 000        |
| <b>Sum</b>      | <b>3 000</b> |           | <b>30 000</b> |

### Eierstruktur

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

|                          | Ordinære | Eierandel | Stemmeandel |
|--------------------------|----------|-----------|-------------|
| Seiersbjerget Holding AS | 3 000    | 100,0     | 100,0       |

### Note 8 Egenkapital

|                               | Aksje-<br>kapital | Over-<br>kurs  | Annen innskutt<br>egenkapital | Annen<br>egenkapital | Sum<br>egenkapital |
|-------------------------------|-------------------|----------------|-------------------------------|----------------------|--------------------|
| Pr. 01.01.2024                | 30 000            | 193 049        | 0                             | 0                    | 223 049            |
| Fusjon                        |                   |                |                               |                      | 0                  |
| Årets resultat                |                   |                |                               | -12 155 319          | -12 155 319        |
| Mottatt konsernbidrag         |                   |                | 12 155 320                    |                      | 12 155 320         |
| Netting annen innskutt egenk. |                   |                | -12 155 319                   | 12 155 319           | 0                  |
| <b>Pr. 31.12.2024</b>         | <b>30 000</b>     | <b>193 049</b> | <b>1</b>                      | <b>0</b>             | <b>223 049</b>     |

Organisasjonsnummer 925 315 230



Vågenes Eiendom AS

Noter til årsregnskapet 2024

Note 9 Pantstillelser og garantier

|   | 31.12.2024         | 31.12.2023         |
|---|--------------------|--------------------|
| <b>Regnskapsført verdi av pantsikrede eiendeler</b> |                    |                    |
| Bygninger   | 573 711 311        | 569 476 307        |
| <b>Sum</b>  | <b>573 711 311</b> | <b>569 476 307</b> |

Selskapets eiendommer er stilt som sikkerhet for lån i morselskapet

Selskapets lån er fra andre selskaper i konsernet, samt fra Bjørn Kåre Vågenes Eiendom (EPF). Det er i låneavtalene gitt mulighet for avdragsfrihet første 5 år. Deretter er det avtalt nedbetaling over 50 år.



UAVHENGIG REVISORS BERETNING  
Til generalforsamlingen i Vågenes Eiendom AS

## Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Vågenes Eiendom AS som viser et underskudd på kr 12 155 319. 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.

### Styrets ansvar 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.

### 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/om-revisjon/revisjonsberetning-revisors-oppgaver-og-plikter/>

BERGEN, 3/3-2025  
Bjørgvin Revisjon AS

Rune Myhre Rosvold  
Statsautorisert revisor

Bjørgvin Revisjon AS  
Solheimsgaten 11, 5058 Bergen  
Postboks 2373 Solheimsviken  
5824 Bergen

Telefon: 55 20 99 99  
Telefax: 55 20 99 88  
E-post: [post@bjorgvin.no](mailto:post@bjorgvin.no)  
Hjemmeside: [www.bjorgvin.no](http://www.bjorgvin.no)

Org.nr: NO 888 976 272 MVA  
Statsautoriserte revisorer  
Medlem av Den norske Revisorforening