



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

### 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: 25.03.2026

### Grunnlag for avgivelse

År 2025: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2024: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2025

*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	2025	2024
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Leieinntekter	1	57 857 322	51 864 058
Annen driftsinntekt		110 869	97 600
<b>Sum inntekter</b>		<b>57 968 191</b>	<b>51 961 658</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2	4 041 550	3 597 861
Avskrivning av driftsmidler	3	2 913 995	2 760 856
Annen driftskostnad	4, 5	33 013 748	23 833 825
<b>Sum kostnader</b>		<b>39 969 293</b>	<b>30 192 542</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>17 998 898</b>	<b>21 769 116</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		107 266	87 623
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>107 266</b>	<b>87 623</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern	5	32 191 760	35 975 682
Annen rentekostnad		2 712 418	574
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>34 904 178</b>	<b>35 976 255</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-34 796 913</b>	<b>-35 888 632</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-16 798 015</b>	<b>-14 119 516</b>
Skattekostnad på resultat	6	-2 519 745	-1 964 197
<b>Årsresultat</b>		<b>-14 278 270</b>	<b>-12 155 319</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-14 278 270</b>	<b>-12 155 319</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-14 278 270</b>	<b>-12 155 319</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap			-12 155 319
Overført fra annen egenkapital		-14 278 270	



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Sum overføringer og disponeringer		-14 278 270	-12 155 319



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	6	2 657 970	138 225
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>2 657 970</b>	<b>138 225</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3, 7	580 369 287	573 711 311
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	3	1 168 000	1 023 500
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>581 537 287</b>	<b>574 734 811</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Lån til foretak i samme konsern	5		
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>584 195 257</b>	<b>574 873 036</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		8 291	7 214
Andre kortsiktige fordringer		1 398 107	807 546
Konsernfordringer	5	14 843 165	14 242 879
<b>Sum fordringer</b>		<b>16 249 563</b>	<b>15 057 639</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	8	3 167 013	6 305 504
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>3 167 013</b>	<b>6 305 504</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>19 416 576</b>	<b>21 363 143</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>603 611 833</b>	<b>596 236 178</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	9	30 000	30 000
Beholdning av egne aksjer	9		
Overkurs		193 049	193 049
Annen innskutt egenkapital		1	1
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>223 050</b>	<b>223 049</b>
Annen egenkapital			
<b>Sum egenkapital</b>	10	<b>223 049</b>	<b>223 049</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	6		
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Langsiktig konserngjeld	5, 11	551 751 850	546 979 606
Øvrig langsiktig gjeld	5	41 775 526	43 363 151
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>593 527 376</b>	<b>590 342 757</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>593 527 376</b>	<b>590 342 757</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		3 851 809	1 472 182
Betalbar skatt	6		
Skyldig offentlige avgifter		269 527	224 890
Kortsiktig konserngjeld	5	1 181 204	
Annen kortsiktig gjeld		4 558 867	3 973 300
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>9 861 408</b>	<b>5 670 372</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>603 388 784</b>	<b>596 013 129</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>603 611 833</b>	<b>596 236 178</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2026 355733

#### Virksomheten

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

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

#### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

#### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja  
Benyttet ved utarbeidelsen av  
årsregnskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av: Bjørn-Kåre Vågenes  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.03.2026

#### Grunnlag for avgivelse

År 2025: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2024: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2025.

*Virksomheten sitt øverste organ er ansvarlig for at årsregnskapet er signert. Det er mulig å levere årsregnskap uten signatur fordi sikkerheten for rett rapportering er ivaretatt ved at innsenderen har rolle/rettighet for innsending i Altinn. Navnet på representanten, som bekrefter at årsregnskapet er godkjent, er i tillegg oppgitt.*

Brønnøysundregistrene, 23.04.2026



Organisasjonsnr: 925 315 230  
VÅGENES EIENDOM AS

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Leieinntekter	1	57 857 322	51 864 058
Annen driftsinntekt		110 869	97 600
<b>Sum inntekter</b>		<b>57 968 191</b>	<b>51 961 658</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2	4 041 550	3 597 861
Avskrivning av driftsmidler	3	2 913 995	2 760 856
Annen driftskostnad	4, 5	33 013 748	23 833 825
<b>Sum kostnader</b>		<b>39 969 293</b>	<b>30 192 542</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>17 998 898</b>	<b>21 769 116</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		107 266	87 623
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>107 266</b>	<b>87 623</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern	5	32 191 760	35 975 682
Annen rentekostnad		2 712 418	574
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>34 904 178</b>	<b>35 976 255</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-34 796 913</b>	<b>-35 888 632</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-16 798 015</b>	<b>-14 119 516</b>
Skattekostnad på resultat	6	-2 519 745	-1 964 197
<b>Årsresultat</b>		<b>-14 278 270</b>	<b>-12 155 319</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-14 278 270</b>	<b>-12 155 319</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-14 278 270</b>	<b>-12 155 319</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap			-12 155 319
Overført fra annen egenkapital		-14 278 270	
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-14 278 270</b>	<b>-12 155 319</b>



Organisasjonsnr: 925 315 230  
VÅGENES EIENDOM AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
--------------	------	------	------

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler

##### Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel	6	2 657 970	138 225
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>2 657 970</b>	<b>138 225</b>

##### Varige driftsmidler

Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3, 7	580 369 287	573 711 311
Driftsløsøre, inventar o. a. utstyr	3	1 168 000	1 023 500
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>581 537 287</b>	<b>574 734 811</b>

##### Finansielle anleggsmidler

Lån til foretak i samme konsern	5		
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>584 195 257</b>	<b>574 873 036</b>

#### Omløpsmidler

##### Varer

##### Fordringer

Kundefordringer		8 291	7 214
Andre kortsiktige fordringer		1 398 107	807 546
Konsernfordringer	5	14 843 165	14 242 879
<b>Sum fordringer</b>		<b>16 249 563</b>	<b>15 057 639</b>

##### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o. l.	8	3 167 013	6 305 504
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>3 167 013</b>	<b>6 305 504</b>

<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>19 416 576</b>	<b>21 363 143</b>
-------------------------	--	-------------------	-------------------

<b>SUM EIENDELER</b>		<b>603 611 833</b>	<b>596 236 178</b>
----------------------	--	--------------------	--------------------

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

##### Innskutt egenkapital

Aksjekapital	9	30 000	30 000
Beholdning av egne aksjer	9		
Overkurs		193 049	193 049



Annen innskutt egenkapital		1	1
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>223 050</b>	<b>223 049</b>
Annen egenkapital			
<b>Sum egenkapital</b>	<b>10</b>	<b>223 049</b>	<b>223 049</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	6		
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Langsiktig konserngjeld	5, 11	551 751 850	546 979 606
Øvrig langsiktig gjeld	5	41 775 526	43 363 151
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>593 527 376</b>	<b>590 342 757</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>593 527 376</b>	<b>590 342 757</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		3 851 809	1 472 182
Betalbar skatt	6		
Skyldig offentlige avgifter		269 527	224 890
Kortsiktig konserngjeld	5	1 181 204	
Annen kortsiktig gjeld		4 558 867	3 973 300
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>9 861 408</b>	<b>5 670 372</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>603 388 784</b>	<b>596 013 129</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>603 611 833</b>	<b>596 236 178</b>



Organisasjonsnr: 925 315 230  
VÅGENES EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP

- alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret  
5.00



# Årsregnskap 2025 Vågenes Eiendom AS

Resultatregnskap  
Balanse  
Noter til regnskapet

Org.nr.: 925 315 230



## Vågenes Eiendom AS

### Resultatregnskap

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2025	2024
Leieinntekter	1	57 857 322	51 864 058
Annen driftsinntekt		110 869	97 600
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>57 968 191</b>	<b>51 961 658</b>
Lønnskostnad	2	4 041 550	3 597 861
Avskrivning av driftsmidler	3	2 913 995	2 760 856
Annen driftskostnad	4, 5	33 013 748	23 833 825
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>39 969 293</b>	<b>30 192 542</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>17 998 898</b>	<b>21 769 116</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		107 266	87 623
Rentekostnad til foretak i samme konsern	5	32 191 760	35 975 682
Annen rentekostnad		2 712 418	574
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>-34 796 913</b>	<b>-35 888 632</b>
Resultat før skattekostnad		-16 798 015	-14 119 516
Skattekostnad på resultat	6	-2 519 745	-1 964 197
<b>Årsresultat</b>		<b>-14 278 270</b>	<b>-12 155 319</b>
<b>Overføringer</b>			
Overført til udekket tap		0	12 155 319
Overført fra annen egenkapital		14 278 270	0
<b>Sum overføringer</b>		<b>-14 278 270</b>	<b>-12 155 319</b>

Organisasjonsnummer 925 315 230



## Vågenes Eiendom AS

### Balanse pr. 31. desember

Eiendeler	Note	2025	2024
<b>Anleggsmidler</b>			
Utsatt skattefordel	6	2 657 970	138 225
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>2 657 970</b>	<b>138 225</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3, 7	580 369 287	573 711 311
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	3	1 168 000	1 023 500
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>581 537 287</b>	<b>574 734 811</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>584 195 257</b>	<b>574 873 036</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
Kundefordringer		8 291	7 214
Andre kortsiktige fordringer		1 398 107	807 546
Konsernfordringer	5	14 843 165	14 242 879
<b>Sum fordringer</b>		<b>16 249 563</b>	<b>15 057 639</b>
Bankinnskudd, kontanter o.l.	8	3 167 013	6 305 504
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>19 416 576</b>	<b>21 363 143</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>603 611 833</b>	<b>596 236 178</b>

Organisasjonsnummer 925 315 230




Vågenes Eiendom AS

Balanse pr. 31. desember

Egenkapital og gjeld	Note	2025	2024
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	a	30 000	30 000
Overkurs		193 049	193 049
Annen innskutt egenkapital		1	1
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>223 050</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>	<b>10</b>	<b>223 049</b>	<b>223 049</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Langsiktig konserngjeld	5, 11	551 751 850	546 979 606
Øvrig langsiktig gjeld	5	41 775 526	43 363 151
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>593 527 376</b>	<b>590 342 757</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		3 851 809	1 472 182
Skyldig offentlige avgifter		269 527	224 890
Konserngjeld	5	1 181 204	0
Annen kortsiktig gjeld		4 558 867	3 973 300
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>9 861 408</b>	<b>5 670 372</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>603 388 784</b>	<b>596 013 129</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>603 611 833</b>	<b>596 236 178</b>

Bergen, den 24.03.26  
Styret i Vågenes Eiendom AS

  
Bjørn-Kåre Vågenes  
styreleder

Organisasjonsnummer 925 315 230



## Vågenes Eiendom AS

### Noter til årsregnskapet 2025

#### Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk 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 Virksomhetens art og lokalisering

Vågenes Eiendom AS er et selskap der virksomheten omfatter utleie av bygg. Selskapet er lokalisert i Bergen kommune.

#### Note 2 Lønnskostnader og ytelser, godtgjørelser til daglig leder, styret og revisor

Lønnskostnader	2025	2024
Lønninger	3 421 172	3 062 743
Arbeidsgiveravgift	502 129	444 544
Pensjonskostnader	66 749	62 549
Andre ytelser	51 500	28 026
<b>Sum</b>	<b>4 041 550</b>	<b>3 597 861</b>

Selskapet har i 2025 sysselsatt 5 årsverk.



## Vågenes Eiendom AS

### Noter til årsregnskapet 2025

#### Note 3 Anleggsmidler

	Bygninger og tomter	Driftsløsøre, inventar ol.	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.25	583 363 650	2 041 616	585 405 266
+ Tilgang kjøpte driftsmidler	9 091 433	625 038	9 716 471
= <b>Anskaffelseskost 31.12.25</b>	<b>592 455 083</b>	<b>2 666 654</b>	<b>595 121 737</b>
Akkumulerte avskrivninger 31.12.25	12 085 797	1 498 654	13 584 451
= <b>Bokført verdi 31.12.25</b>	<b>580 369 286</b>	<b>1 168 000</b>	<b>581 537 286</b>
Årets ordinære avskrivninger	2 433 457	480 538	2 913 995
Økonomisk levetid	99-100 år	3-5 år	

#### Note 4 Annen driftskostnad

I posten inngår vedlikeholdsarbeider med kr. 24 190 152.

#### Note 5 Mellomværende og transaksjoner med nærstående selskaper

	2025	2024
<b>Fordringer</b>		
Andre kortsiktige fordringer konsern	14 843 165	14 242 879
<b>Sum</b>	<b>14 843 165</b>	<b>14 242 879</b>
<b>Gjeld</b>		
Lån fra foretak i samme konsern	551 751 850	546 979 606
Lån fra Bjørn Kåre Vågenes Eiendom	41 775 526	43 363 151
Annen kortsiktig gjeld konsern	1 181 204	0
<b>Sum</b>	<b>594 708 580</b>	<b>590 342 757</b>

Selskapet har kjøpt varer og tjenester fra andre konsernselskaper med kr. 16 072 307

Rentekostnader til konsernselskaper utgjør kr. 32 191 760.



## Vågenes Eiendom AS

### Noter til årsregnskapet 2025

#### Note 6 Skatt

<b>Årets skattekostnad</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skattefordel	-2 519 745	-1 964 197
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>-2 519 745</b>	<b>-1 964 197</b>
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	-16 798 015	-14 119 516
Permanente forskjeller	35 493	11 466
Endring i midlertidige forskjeller	2 562 392	2 475 804
Mottatt konsernbidrag	0	8 928 167
Avskåret rentefradrag	2 711 375	2 704 079
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>-11 488 756</b>	<b>0</b>
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	-1 964 197
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	0	1 964 197
<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>2025</b>	<b>2024</b>	<b>Endring</b>
Varige driftsmidler	-10 287 804	-7 725 412	2 562 392
Fordringer	-125 000	-125 000	0
<b>Sum</b>	<b>-10 412 804</b>	<b>-7 850 412</b>	<b>2 562 392</b>
Akkumulert fremførbart underskudd	-11 992 051	-503 295	11 488 756
Avskåret rentefradrag	-11 793 337	-9 081 962	2 711 375
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	22 116 510	16 807 374	-5 309 136
<b>Grunnlag for utsatt skattefordel</b>	<b>-12 081 682</b>	<b>-628 295</b>	<b>11 453 387</b>
<b>Utsatt skattefordel (22 %)</b>	<b>-2 657 970</b>	<b>-138 225</b>	<b>2 519 745</b>

Organisasjonsnummer 925 315 230



## Vågenes Eiendom AS

### Noter til årsregnskapet 2025

#### Note 7 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. Nabo har sendt omgjøringsbegjæring til departementet, som ikke er behandlet av departementet p.t. Statsforvalteren har uttalt at de ikke ser grunn til å ta omgjøringsbegjæringen til følge. Samtidig uttaler Statsforvalteren at kommunen nå må vurdere om det er aktuelt med tilsynssak, og at kommunen må ferdigbehandle klage fra nabo på høydene fra 2017. Sistnevnte har Statsforvalteren allerede behandlet prejudisielt i 15.01.25-vedtaket. Tiltakshaver har inngitt merknad om at det ikke er grunnlag for å åpne tilsynssak, og at naboklagen av 2017 ikke lenger er aktuell og må avvises i lys av Statsforvalterens vedtak av 15.01.25.

Vi anser det mest sannsynlig at saken vedr. høydene vil lukkes endelig i løpet av året. Deretter gjenstår godkjenning av noen mindre forhold tilknyttet fasade mv., før ferdigattest kan utstedes.

#### Note 8 Bankinnskudd

Innestående midler på skattetrekkskonto (bundne midler) er på kr. 92 910.

#### Note 9 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 10 Egenkapital

	Aksje- kapital	Over- kurs	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 01.01.2025	30 000	193 049	1	0	223 049
Fusjon					0
Årets resultat				-14 278 270	-14 278 270
Mottatt konsernbidrag			14 278 270		14 278 270
Netting annen innskutt egenk.			-14 278 270	14 278 270	0
<b>Pr. 31.12.2025</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 2025

Note 11 Pantstillelser og garantier

	31.12.2025	31.12.2024
<b>Regnskapsført verdi av pantsikrede eiendeler</b>		
Bygninger	580 369 287	573 711 311
<b>Sum</b>	<b>580 369 287</b>	<b>573 711 311</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 14 278 270. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025, 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 2025 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 (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 revisors oppgaver og plikter se: <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BERGEN, 25/3-2026  
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