



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 935 479 312
Organisasjonsform: Allmennaksjeselskap
Foretaksnavn: VK MORTGAGE FUND ASA
Forretningsadresse: c/o ECOVIS
Ruseløkkveien 6
0251 OSLO

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: Mikkel Johan Braarud
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.04.2026

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, 21.05.2026



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Lønnskostnad	2		
Annen driftskostnad		798 732	
Sum kostnader		798 732	
Driftsresultat		-798 732	
Annen finanskostnad		6 533	
Sum finanskostnader		6 533	
Netto finans		-6 533	
Resultat før skattekostnad		-805 265	
Årsresultat	3	-805 265	0
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-805 265	
Totalresultat		-805 265	
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		-805 265	
Sum overføringer og disponeringer		-805 265	



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	4		
Sum anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	4		
Andre kortsiktige fordringer	4		
Sum fordringer	4		
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		604 635	
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		604 635	
Sum omløpsmidler		604 635	
SUM EIENDELER		604 635	0
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	3, 5	1 000 000	
Beholdning av egne aksjer	5		
Sum innskutt egenkapital		1 000 000	
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		805 265	



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
Sum opptjent egenkapital		-805 265	
Sum egenkapital	3, 6	194 735	
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4		
Langsiktig konserngjeld	4		
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		23 642	
Kortsiktig konserngjeld	4	384 625	
Annen kortsiktig gjeld		1 633	
Sum kortsiktig gjeld		409 900	
Sum gjeld		409 900	
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		604 635	0



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2026 397623

Virksomheten

Organisasjonsnummer: 935 479 312
Organisasjonsform: Allmennaksjeselskap
Foretaksnavn: VK MORTGAGE FUND ASA
Forretningsadresse: c/o ECOVIS
Ruseløkkveien 6
0251 OSLO

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: Mikkel Johan Braarud
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.04.2026

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, 20.05.2026



Organisasjonsnr: 935 479 312
VK MORTGAGE FUND ASA

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Lønnskostnad	2		
Annen driftskostnad		798 732	
Sum kostnader		798 732	
Driftsresultat		-798 732	
Annen finanskostnad		6 533	
Sum finanskostnader		6 533	
Netto finans		-6 533	
Resultat før skattekostnad		-805 265	
Årsresultat	3	-805 265	0
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-805 265	
Totalresultat		-805 265	
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		-805 265	
Sum overføringer og disponeringer		-805 265	



Organisasjonsnr: 935 479 312
VK MORTGAGE FUND ASA

BALANSE

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

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Finansielle anleggsmidler

Lån til foretak i samme
konsern 4

Sum anleggsmidler

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer 4
Andre kortsiktige
fordringer 4
Sum fordringer 4

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o.
l. 604 635
Sum bankinnskudd,
kontanter og lignende 604 635

Sum omløpsmidler 604 635

SUM EIENDELER 604 635 0

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital 3, 5 1 000 000
Beholdning av egne aksjer 5
Sum innskutt egenkapital 1 000 000

Opptjent egenkapital

Udekket tap 805 265
Sum opptjent egenkapital -805 265

Sum egenkapital 3, 6 194 735

Gjeld

Langsiktig gjeld
Annen langsiktig gjeld



Gjeld til			
kredittinstitusjoner	4		
Langsiktig konserngjeld	4		
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		23 642	
Kortsiktig konserngjeld	4	384 625	
Annen kortsiktig gjeld		1 633	
Sum kortsiktig gjeld		409 900	
Sum gjeld		409 900	
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		604 635	0



Organisasjonsnr: 935 479 312
VK MORTGAGE FUND ASA

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP

- alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00



Crowe Partner Revisjon AS
Org.nr.: 922829845MVA
Dronning Mauds gate 10
0250 Oslo
Tlf. +47 21 93 93 00
www.crowe.no

Til generalforsamlingen i VK Mortgage Fund ASA

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Vk Mortgage Fund ASA som viser et underskudd på kr 805 265. 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

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

Crowe Partner Revisjon AS is a member of Crowe Global, a Swiss Verein. Each member firm of Crowe Global is a separate and independent legal entity. Crowe Partner Revisjon AS and its affiliates are not responsible or liable for any acts or omissions of Crowe Global or any other member of Crowe Global. Crowe Global does not render any professional services and does not have an ownership or partnership interest in Crowe Partner Revisjon AS.

© 2026 Crowe Partner Revisjon AS

Side 1 av 2



Oslo, 23.04.2026

CROWE PARTNER REVISJON AS

Henrik Thorsø Johansen
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Side 2 av 2

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

SIGNICAT



Elektronisk signatur

Signert av

JOHANSEN, HENRIK

(Identitet bekreftet med Buypass (NO))



Dato og tid (UTC+01:00) Central European Time (Berlin) (DD.MM.YYYY HH:MM:SS)

23.04.2026 15:04:48

Signaturmetode

Buypass (NO)



Årsregnskap 2025

VK Mortgage Fund ASA

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet



Org.nr.: 935 479 312



RESULTATREGNSKAP

VK MORTGAGE FUND ASA

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2025
Annen driftskostnad		798 732
Sum driftskostnader		798 732
Driftsresultat		-798 732
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER		
Annen finanskostnad		6 533
Resultat av finansposter		-6 533
Resultat før skattekostnad		-805 265
Resultat		-805 265
Årsresultat	3	-805 265
OVERFØRINGER		
Overført til udekket tap		805 265
Sum overføringer		-805 265



BALANSE

VK MORTGAGE FUND ASA

EIENDELER	Note	2025
ANLEGGSMIDLER		
FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER		
OMLØPSMIDLER		
FORDRINGER		
Bankinnskudd, kontanter o.l.		604 635
Sum omløpsmidler		604 635
Sum eiendeler		604 635



BALANSE

VK MORTGAGE FUND ASA

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2025
EGENKAPITAL		
INNSKUTT EGENKAPITAL		
Aksjekapital	3, 5	1 000 000
Sum innskutt egenkapital		1 000 000
OPPTJENT EGENKAPITAL		
Udekket tap		-805 265
Sum opptjent egenkapital		-805 265
Sum egenkapital	3, 6	194 735
GJELD		
KORTSIKTIG GJELD		
Leverandørgjeld		23 642
Konserngjeld	4	384 625
Annen kortsiktig gjeld		1 633
Sum kortsiktig gjeld		409 900
Sum gjeld		409 900
Sum egenkapital og gjeld		604 635

Oslo, 07.04.2026

Styret i VK Mortgage Fund ASA

Leticia Rider Motera
styreleder

Jens Kindberg
styremedlem

Helle Nørgaard Jensen
styremedlem

Mikkel Johan Braarud
daglig leder



VK MORTGAGE FUND ASA

935 479 312

Regnskapsprinsipper

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

SKATT

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reverseres i samme periode er utlignet og nettoført.

KLASSIFISERING OG VURDERING AV OMLØPSMIDLER

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Note 1 Virksomhetens art og lokalisering

VK Mortgage Fund ASA forventes å drive virksomhet innen utvikling av moderne eiendom i Sofia, Bulgaria. Selskapet investerer i hele verdikjeden - fra tidlig erverv av tomter og utvikling av eiendommene, til oppføring av bygg med innredning og salg av leiligheter til slutt kunder. Selskapet har sitt forretningskontor i Oslo kommune.

Note 2 Lønnskostnader

VK Mortgage Fund ASA har ikke hatt lønns- eller personalkostnader i 2025 og det foreligger heller ingen slike forpliktelser.

Note 3 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen Innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2024	0	0	0	0	0
Stiftelse, 01.04.2025	1 000 000				1 000 000
Årets resultat				-805 265	-805 265
Pr 31.12.2025	1 000 000	0	0	-805 265	194 735

VK MORTGAGE FUND ASA

SIDE 5



VK MORTGAGE FUND ASA

935 479 312

Note 4 Mellomværende med selskap i samme konsern

	2025	2024
Fordringer		
Sum	0	0
Gjeld		
Leverandørgjeld innen konsern	4 625	0
Annen kortsiktig gjeld konsern	380 000	0
Sum	384 625	0

Oversikt over transaksjoner:

Leverandørgjeld til Vækstkapital AIFM AS (mor)	4 625
Gjeld til Vækstkapital AIFM AS (mor)	380 000
Sum	384 625

VK MORTGAGE FUND ASA

SIDE 6



VK MORTGAGE FUND ASA

935 479 312

Note 5 Aksjonærer

AKSJEKAPITALEN I VK MORTGAGE FUND ASA PR. 31.12 BESTÅR AV:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	100 000	10,0	1 000 000
Sum	100 000		1 000 000

EIERSTRUKTUR

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
Vækstkapital AIFM AS	100 000	100,0	100,0

Konsernregnskap

VK Mortgage Fund ASA inngår som et heleid datterselskap i konsernet Vækstkapital AIFM AS. Det utarbeides ikke konsernregnskap etter unntaksregelen i regnskapsloven §3-2 fjerde ledd.

Note 6 Fortsatt drift

Resultatet for 2025 viser et underskudd på kr. -805 265. Selskapet er i en oppstartfase og har hatt kostnader knyttet til etablering og utvikling av virksomheten, herunder juridisk bistand. Selskapet er etablert med formål om å foreta investeringer og inngår i et konsern der Vækstkapital AIFM AS er morselskap. Virksomheten er fortsatt under utvikling og det forventes at selskapet vil bli operativt i 2026.

Morselskapet vil ved behov stille nødvendig finansiering til disposisjon slik at selskapet kan oppfylle sine forpliktelser etter hvert som de forfaller. På denne bakgrunn vurderer styret at forutsetningene for fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet er avlagt under denne forutsetningen.

VK MORTGAGE FUND ASA

SIDE 7