



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 925 122 386
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: VÅRVEIEN 16 EIENDOM AS
Forretningsadresse: Tordenskiolds gate 22
3044 DRAMMEN

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: Bjørnar Kildebo
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.04.2026

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, 07.05.2026



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 800 913	1 754 511
Sum inntekter		1 800 913	1 754 511
Kostnader			
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	244 004	244 004
Annen driftskostnad		88 761	83 500
Sum kostnader		332 765	327 504
Driftsresultat		1 468 148	1 427 007
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		5 255	0
Sum finansinntekter		5 255	0
Rentekostnad til foretak i samme konsern		256 292	245 080
Annen rentekostnad		147	0
Sum finanskostnader		256 439	245 080
Netto finans		-251 184	-245 080
Resultat før skattekostnad		1 216 964	1 181 927
Skattekostnad	2, 3	267 732	260 024
Årsresultat		949 233	921 903
Overføringer og disponeringer			
Avgitt konsernbidrag		1 035 466	1 001 796
Annen egenkapital		-86 233	-79 893



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	1	8 494 309	8 738 313
Sum varige driftsmidler		8 494 309	8 738 313
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		8 494 309	8 738 313
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		7 580	6 511
Andre kortsiktige fordringer		9 632	6 464
Sum fordringer		17 212	12 975
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		23 617	8 923
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		23 617	8 923
Sum omløpsmidler		40 829	21 898
SUM EIENDELER		8 535 138	8 760 211

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	4, 5	1 357 128	1 357 128
Sum innskutt egenkapital		1 357 128	1 357 128
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	5	1 681 359	1 767 592
Sum opptjent egenkapital		1 681 359	1 767 592
Sum egenkapital		3 038 486	3 124 720
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	2, 3	86 604	110 926
Sum avsetninger for forpliktelser		86 604	110 926
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	6	4 005 357	4 164 711
Sum annen langsiktig gjeld		4 005 357	4 164 711
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		3 886	3 960
Betalbar skatt	2, 3	0	0
Skyldige offentlige avgifter		73 285	71 541
Kortsiktig konserngjeld	6	1 327 520	1 284 354
Sum kortsiktig gjeld		1 404 691	1 359 854
Sum gjeld		5 496 652	5 635 492
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		8 535 138	8 760 211



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2026 422493

Virksomheten

Organisasjonsnummer: 925 122 386
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: VÅRVEIEN 16 EIENDOM AS
Forretningsadresse: Tordenskiolds gate 22
3044 DRAMMEN

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: Bjørnar Kildebo
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.04.2026

Revisjon

Selskapet har besluttet at årsregnskapet
ikke skal revideres: Ja
Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern
autorisert regnskapsfører: Ja
Ekstern autorisert regnskapsfører har i
løpet av regnskapsåret bistått ved den
løpende regnskapsføringen eller utført
andre tjenester for selskapet enn å
utarbeide årsregnskapet: Ja

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, 06.05.2026

Brønnøysundregistrene
Postadresse: Postboks 900, 8910 Brønnøysund
Telefon: 75 00 75 00
E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no
Organisasjonsnummer: 974 760 673



Organisasjonsnr: 925 122 386
VÅRVEIEN 16 EIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 800 913	1 754 511
Sum inntekter		1 800 913	1 754 511
Kostnader			
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	244 004	244 004
Annen driftskostnad		88 761	83 500
Sum kostnader		332 765	327 504
Driftsresultat		1 468 148	1 427 007
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		5 255	0
Sum finansinntekter		5 255	0
Rentekostnad til foretak i samme konsern		256 292	245 080
Annen rentekostnad		147	0
Sum finanskostnader		256 439	245 080
Netto finans		-251 184	-245 080
Resultat før skattekostnad		1 216 964	1 181 927
Skattekostnad	2, 3	267 732	260 024
Årsresultat		949 233	921 903
Overføringer og disponeringer			
Avgitt konsernbidrag		1 035 466	1 001 796
Annen egenkapital		-86 233	-79 893



Organisasjonsnr: 925 122 386
VÅRVEIEN 16 EIENDOM AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	1	8 494 309	8 738 313
Sum varige driftsmidler		8 494 309	8 738 313
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		8 494 309	8 738 313
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		7 580	6 511
Andre kortsiktige fordringer		9 632	6 464
Sum fordringer		17 212	12 975
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		23 617	8 923
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		23 617	8 923
Sum omløpsmidler		40 829	21 898
SUM EIENDELER		8 535 138	8 760 211
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	4, 5	1 357 128	1 357 128
Sum innskutt egenkapital		1 357 128	1 357 128
Opptjent egenkapital			



Annen egenkapital	5	1 681 359	1 767 592
Sum opptjent egenkapital		1 681 359	1 767 592
Sum egenkapital		3 038 486	3 124 720
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	2, 3	86 604	110 926
Sum avsetninger for forpliktelser		86 604	110 926
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	6	4 005 357	4 164 711
Sum annen langsiktig gjeld		4 005 357	4 164 711
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		3 886	3 960
Betalbar skatt	2, 3	0	0
Skyldige offentlige avgifter		73 285	71 541
Kortsiktig konserngjeld	6	1 327 520	1 284 354
Sum kortsiktig gjeld		1 404 691	1 359 854
Sum gjeld		5 496 652	5 635 492
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		8 535 138	8 760 211



Organisasjonsnr: 925 122 386
VÅRVEIEN 16 EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

Salgsinntekter

Inntekter inkluderer

leieinntekter, servicehonorar og forvaltningshonorar fra eiendommene.

Leieinntekter fra investeringseiendommer inntektsføres i takt med utleieperioden. Inntekter som oppstår ved viderefakturering av kostnader til leietakerne inntektsfører i den perioden de kontraktmessig innvinnes.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Anleggsmidler er

eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Eiendeler som er knyttet til varekretsløpet er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen. Tilsvarende klassifiseres gjeld som kortsiktig hvis gjelden forfaller til betaling innen ett år. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av

anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld med unntak av andre avsetninger balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er

oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres

og avskrives over driftsmidlenes levetid dersom de har antatt levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 30 000. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

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 skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er fastsatt og skattevirkningen er beregnet på nettogrunnlaget.

Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2024 til 2025.

Note



Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Note
1

Varige driftsmidler og immaterielle eiendeler

<u>Anskaffelseskost 01.01.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	9938000.00	0.00
<u>Anskaffelseskost 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	9938000.00	0.00
<u>Samlede av-/nedskrivn.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	1443691.00	0.00
<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	8494309.00	0.00
<u>Årets av-/nedskrivn.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	244004.00	0.00

Anskaffelseskost - balanseførte lånekostnader, egentilvirkede anleggsmidler

Goodwill spesifisert for hvert enkelt virksomhetskjøp

Avskrivningsplan for goodwill som er lenger enn fem år - begrunnelse

Mer om varige driftsmidler/immaterielle eiendeler

Note
6

Konsern, tilknyttet selskap m.v.

Investering som regnskapsføres etter egenkapitalmetoden

Konsernregnskap

Virksomheten inngår i konsolideringen til morselskapets konsernregnsk.: Nei

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Datterselskap er utelatt fra konsolideringen: Nei

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Annen langsiktig gjeld

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	4005357.00	4164711.00

Kortsiktig gjeld



<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	0.00	1284354.00



Årsregnskap for
VÅRVEIEN 16 EIENDOM AS

925122386

Regnskapsår
01.01.2025 - 31.12.2025



VARVEIEN 16 EIENDOM AS
925 122 386

Resultatregnskap

	Note	2025	2024
Driftsinntekter			
Annen driftsinntekt		1 800 913	1 754 511
Sum driftsinntekter		1 800 913	1 754 511
Driftskostnader			
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	-244 004	-244 004
Annen driftskostnad		-88 761	-83 500
Sum driftskostnader		-332 765	-327 504
Driftsresultat		1 468 148	1 427 007
Finansinntekter			
Annen renteinntekt		5 255	0
Sum finansinntekter		5 255	0
Finanskostnader			
Rentekostnad til foretak i samme konsern		-256 292	-245 080
Annen rentekostnad		-147	0
Sum finanskostnader		-256 439	-245 080
Netto finans		-251 184	-245 080
Resultat før skattekostnad		1 216 964	1 181 927
Skattekostnad	2, 3	-267 732	-260 024
Årsresultat		949 233	921 903
Overføringer			
Avgitt konsernbidrag		1 035 466	1 001 796
Annen egenkapital		-86 233	-79 893
Sum overføringer		949 233	921 903



VARVEIEN 16 EIENDOM AS
925 122 386

Balanse

	Note	31.12.2025	31.12.2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	1	8 494 309	8 738 313
Sum varige driftsmidler		8 494 309	8 738 313
Sum anleggsmidler		8 494 309	8 738 313
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		7 580	6 511
Andre kortsiktige fordringer		9 632	6 464
Sum fordringer		17 212	12 975
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		23 617	8 923
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		23 617	8 923
Sum omløpsmidler		40 829	21 898
SUM EIENDELER		8 535 138	8 760 211



VARVEIEN 16 EIENDOM AS
925 122 386

Balanse

	Note	31.12.2025	31.12.2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	4, 5	1 357 128	1 357 128
Sum innskutt egenkapital		1 357 128	1 357 128
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	5	1 681 359	1 767 592
Sum opptjent egenkapital		1 681 359	1 767 592
Sum egenkapital		3 038 486	3 124 720
Gjeld			
Avsetning og forpliktelser			
Utsatt skatt	2, 3	86 604	110 926
Sum avsetning for forpliktelser		86 604	110 926
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	6	4 005 357	4 164 711
Sum annen langsiktig gjeld		4 005 357	4 164 711
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		3 886	3 960
Skyldige offentlige avgifter		73 285	71 541
Kortsiktig konserngjeld	6	1 327 520	1 284 354
Sum kortsiktig gjeld		1 404 691	1 359 854
Sum gjeld		5 496 652	5 635 492
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		8 535 138	8 760 211

DRAMMEN, 22.04.2026

Bjørnar Kildebo
styrets leder / daglig leder

Andreas Arentz
styremedlem



VARVEIEN 16 EIENDOM AS
925 122 386

Noter

Arten av virksomhet og hvor virksomheten drives

Virksomheten består i utvikling, utleie, drift og forvaltning av fast eiendom, og alt som hører til. Virksomheten drives fra selskapets lokaler i Drammen kommune.

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

Salgsinntekter

Inntekter inkluderer leieinntekter, servicehonorar og forvaltningshonorar fra eiendommene. Leieinntekter fra investeringseiendommer inntektsføres i takt med utleieperioden. Inntekter som oppstår ved viderefakturering av kostnader til leietakerne inntektsfører i den perioden de kontraktmessig innvinnes.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Anleggsmidler er eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Eiendeler som er knyttet til varekretsløpet er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen. Tilsvarende klassifiseres gjeld som kortsiktig hvis gjelden forfaller til betaling innen ett år. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld med unntak av andre avsetninger balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlenes levetid dersom de har antatt levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 30 000. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

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 skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er fastsatt og skattevirkningen er beregnet på nettogrunnlaget.

Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2024 til 2025.



VARVEIEN 16 EIENDOM AS
925 122 386

Note 1 - Varige driftsmidler og immaterielle eiendeler

	Varige driftsmidler
Anskaffelseskost 01.01.	9 938 000
Tilgang i året	0
Avgang i året	0
Anskaffelseskost 31.12.	9 938 000
Samlede avskrivninger, nedskrivninger og reverseringer av nedskrivninger	-1 443 691
Balanseført verdi per 31.12.	8 494 309
Avskrivninger, nedskrivninger og reverseringer av nedskrivninger i regnskapsåret	244 004

Note 2 - Spesifisering av skatt

Skattekostnad	2025	2024
Betalbar skatt på alminnelig inntekt	292 054	282 558
+/- Endringer i utsatt skatt/utsatt skattefordel	-24 322	-22 534
Skattekostnad	267 732	260 024
Skattepliktig inntekt		
Resultat før skatt	1 216 964	1 181 927
+/- Endring i midlertidige forskjeller	110 556	102 427
+/- Mottatt/avgitt konsernbidrag	-1 327 520	-1 284 354
Skattepliktig inntekt	0	0
Betalbar skatt i balansen		
Betalbar skatt på årets resultat	292 054	282 558
Betalbar skatt på konsernbidrag	-292 054	-282 558

Note 3 - Midlertidige forskjeller - utsatt skatt/skattefordel

Utsatt skatt/utsatt skattefordel i balansen avsettes på grunnlag av forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier i henhold til norsk regnskapsstandard for skatt.

Midlertidige skatteøkende og skattereduserende forskjeller som kan utlignes er nettoført.

Midlertidige forskjeller knyttet til:	01.01.2025	31.12.2025	Endring
Anleggsmidler	504 210	393 653	110 556
Netto forskjeller	504 210	393 653	110 556
Sum midlertidige forskjeller som inngår i grunnlag for utsatt skatt/skattefordel	504 210	393 653	110 556
Utsatt skatt 31.12.2025 basert på 22 %	110 926	86 604	24 322

Note 4 - Aksjekapital

Aksjeklasse	Antall aksjer	Aksjenes pålydende	Bokført verdi
Ordinære	48 870	27,77	1 357 120
Aksjonærer	Antall aksjer	Eierandel %	Aksjeklasse
KILAR AS	48 870	100,00	Ordinære



VÅRVEIEN 16 EIENDOM AS
925 122 386

Note 5 - Egenkapital

	Aksjekapital	Opptjent egenkapital	Sum
Egenkapital 31.12.2024	1 357 128	1 767 592	3 124 720
Årsresultat	0	949 233	949 233
- Avgitt konsernbidrag	0	-1 035 466	-1 035 466
Egenkapital 31.12.2025	1 357 128	1 681 359	3 038 486

Note 6 - Konsern, tilknyttet selskap m.v.

Annen langsiktig gjeld

	2025	2024
Samlet beløp som gjelder foretak i samme konsern	4 005 357	4 164 711

Kortsiktig gjeld

	2025	2024
Samlet beløp som gjelder foretak i samme konsern	0	1 284 354

Antall årsverk

Selskapet har ikke hatt ansatte i løpet av regnskapsåret.

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer, eiere med videre

Det er ikke gitt lån eller sikkerhetsstillelse til medlemmer av styrende organer.



Årsregnskap for
VÅRVEIEN 16 EIENDOM AS

925122386

Regnskapsår
01.01.2025 - 31.12.2025

Pemso Dokumentnøkkel: Y6ZKU-OWYF4-MWT8E-V8B05-Z20AJ-TT5RC



VARVEIEN 16 EIENDOM AS
925 122 386

Resultatregnskap

	Note	2025	2024
Driftsinntekter			
Annen driftsinntekt		1 800 913	1 754 511
Sum driftsinntekter		1 800 913	1 754 511
Driftskostnader			
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	-244 004	-244 004
Annen driftskostnad		-88 761	-83 500
Sum driftskostnader		-332 765	-327 504
Driftsresultat		1 468 148	1 427 007
Finansinntekter			
Annen renteinntekt		5 255	0
Sum finansinntekter		5 255	0
Finanskostnader			
Rentekostnad til foretak i samme konsern		-256 292	-245 080
Annen rentekostnad		-147	0
Sum finanskostnader		-256 439	-245 080
Netto finans		-251 184	-245 080
Resultat før skattekostnad		1 216 964	1 181 927
Skattekostnad	2, 3	-267 732	-260 024
Årsresultat		949 233	921 903
Overføringer			
Avgitt konsernbidrag		1 035 466	1 001 796
Annen egenkapital		-86 233	-79 893
Sum overføringer		949 233	921 903

Penneo Dokumentnrøkkel: Y6ZKU-OWYF4-MWT8E-V8B05-Z20AJ-TTSRC



VARVEIEN 16 EIENDOM AS
925 122 386

Balanse

	Note	31.12.2025	31.12.2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	1	8 494 309	8 738 313
Sum varige driftsmidler		8 494 309	8 738 313
Sum anleggsmidler		8 494 309	8 738 313
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		7 580	6 511
Andre kortsiktige fordringer		9 632	6 464
Sum fordringer		17 212	12 975
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		23 617	8 923
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		23 617	8 923
Sum omløpsmidler		40 829	21 898
SUM EIENDELER		8 535 138	8 760 211

Pemneo Dokumentnrøkket: Y6ZKU-OWYF4-MWT8E-V8B05-Z20AJ-TTSRC



VARVEIEN 16 EIENDOM AS
925 122 386

Balanse

	Note	31.12.2025	31.12.2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	4, 5	1 357 128	1 357 128
Sum innskutt egenkapital		1 357 128	1 357 128
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	5	1 681 359	1 767 592
Sum opptjent egenkapital		1 681 359	1 767 592
Sum egenkapital		3 038 486	3 124 720
Gjeld			
Avsetning og forpliktelser			
Utsatt skatt	2, 3	86 604	110 926
Sum avsetning for forpliktelser		86 604	110 926
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	6	4 005 357	4 164 711
Sum annen langsiktig gjeld		4 005 357	4 164 711
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		3 886	3 960
Skyldige offentlige avgifter		73 285	71 541
Kortsiktig konserngjeld	6	1 327 520	1 284 354
Sum kortsiktig gjeld		1 404 691	1 359 854
Sum gjeld		5 496 652	5 635 492
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		8 535 138	8 760 211

DRAMMEN, 22.04.2026

Bjørnar Kildebo
styrets leder / daglig leder

Andreas Arentz
styremedlem

Penneo Dokumentnrøkket: Y6ZKU-OWYF4-MWT8E-V8B05-Z20AJ-TTSRC



VARVEIEN 16 EIENDOM AS
925 122 386

Noter

Arten av virksomhet og hvor virksomheten drives

Virksomheten består i utvikling, utleie, drift og forvaltning av fast eiendom, og alt som hører til. Virksomheten drives fra selskapets lokaler i Drammen kommune.

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

Salgsinntekter

Inntekter inkluderer leieinntekter, servicehonorar og forvaltningshonorar fra eiendommene. Leieinntekter fra investeringseiendommer inntektsføres i takt med utleieperioden. Inntekter som oppstår ved viderefakturering av kostnader til leietakerne inntektsfører i den perioden de kontraktmessig innvinnes.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Anleggsmidler er eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Eiendeler som er knyttet til varekretsløpet er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen. Tilsvarende klassifiseres gjeld som kortsiktig hvis gjelden forfaller til betaling innen ett år. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld med unntak av andre avsetninger balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlenes levetid dersom de har antatt levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 30 000. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

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 skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er fastsatt og skattevirkningen er beregnet på nettogrunnlaget.

Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2024 til 2025.



VARVEIEN 16 EIENDOM AS
925 122 386

Note 1 - Varige driftsmidler og immaterielle eiendeler

	Varige driftsmidler
Anskaffelseskost 01.01.	9 938 000
Tilgang i året	0
Avgang i året	0
Anskaffelseskost 31.12.	9 938 000
Samlede avskrivninger, nedskrivninger og reverseringer av nedskrivninger	-1 443 691
Balanseført verdi per 31.12.	8 494 309
Avskrivninger, nedskrivninger og reverseringer av nedskrivninger i regnskapsåret	244 004

Note 2 - Spesifisering av skatt

Skattekostnad	2025	2024
Betalbar skatt på alminnelig inntekt	292 054	282 558
+/- Endringer i utsatt skatt/utsatt skattefordel	-24 322	-22 534
Skattekostnad	267 732	260 024
Skattepliktig inntekt		
Resultat før skatt	1 216 964	1 181 927
+/- Endring i midlertidige forskjeller	110 556	102 427
+/- Mottatt/avgitt konsernbidrag	-1 327 520	-1 284 354
Skattepliktig inntekt	0	0
Betalbar skatt i balansen		
Betalbar skatt på årets resultat	292 054	282 558
Betalbar skatt på konsernbidrag	-292 054	-282 558

Note 3 - Midlertidige forskjeller - utsatt skatt/skattefordel

Utsatt skatt/utsatt skattefordel i balansen avsettes på grunnlag av forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier i henhold til norsk regnskapsstandard for skatt.

Midlertidige skatteøkende og skattereduserende forskjeller som kan utlignes er nettoført.

Midlertidige forskjeller knyttet til:	01.01.2025	31.12.2025	Endring
Anleggsmidler	504 210	393 653	110 556
Netto forskjeller	504 210	393 653	110 556
Sum midlertidige forskjeller som inngår i grunnlag for utsatt skatt/skattefordel	504 210	393 653	110 556
Utsatt skatt 31.12.2025 basert på 22 %	110 926	86 604	24 322

Note 4 - Aksjekapital

Aksjeklasse	Antall aksjer	Aksjenes pålydende	Bokført verdi
Ordinære	48 870	27,77	1 357 120
Aksjonærer	Antall aksjer	Eierandel %	Aksjeklasse
KILAR AS	48 870	100,00	Ordinære

Penneo Dokumentnrøkkel: Y6ZKU-OWYF4-MWT8E-V8B05-Z20AJ-TT5RC



VARVEIEN 16 EIENDOM AS
925 122 386

Note 5 - Egenkapital

	Aksjekapital	Opptjent egenkapital	Sum
Egenkapital 31.12.2024	1 357 128	1 767 592	3 124 720
Årsresultat	0	949 233	949 233
- Avgitt konsernbidrag	0	-1 035 466	-1 035 466
Egenkapital 31.12.2025	1 357 128	1 681 359	3 038 486

Note 6 - Konsern, tilknyttet selskap m.v.

Annen langsiktig gjeld

	2025	2024
Samlet beløp som gjelder foretak i samme konsern	4 005 357	4 164 711

Kortsiktig gjeld

	2025	2024
Samlet beløp som gjelder foretak i samme konsern	0	1 284 354

Antall årsverk

Selskapet har ikke hatt ansatte i løpet av regnskapsåret.

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer, eiere med videre

Det er ikke gitt lån eller sikkerhetsstillelse til medlemmer av styrende organer.



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."

Bjørnar Kildebo

Daglig leder

På vegne av: Vårveien 16 Eiendom AS

Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5999-4-1338286

IP: 62.92.xxx.xxx

2026-04-22 09:22:25 UTC



QES



Bjørnar Kildebo

Styreleder

På vegne av: Vårveien 16 Eiendom AS

Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5999-4-1338286

IP: 62.92.xxx.xxx

2026-04-22 09:22:25 UTC



QES



Andreas Arentz

Styremedlem

På vegne av: Vårveien 16 Eiendom AS

Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5999-4-1234139

IP: 80.203.xxx.xxx

2026-04-23 18:26:16 UTC



QES



Penneo Dokumentnrøkkel: Y6ZKU-OWYF4-MWT8E-V8B05-Z20AJ-TTSRC

Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se <https://eud.penneo.com>.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.