



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 989 580 450
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: VESTRE SVANHOLMEN 4 AS
Forretningsadresse: Forusbeen 78
4033 STAVANGER

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: Frode Ragnvald Albretsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.01.2026

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, 24.02.2026



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter		20 403 652	22 650 603
Annen driftsinntekt		703 147	1 188 778
Sum inntekter		21 106 799	23 839 381
Kostnader			
Varekostnad		870 193	1 188 778
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	5 886 807	5 886 807
Annen driftskostnad	2, 3	1 716 540	1 099 912
Sum kostnader		8 473 540	8 175 496
Driftsresultat		12 633 259	15 663 885
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		9 078	13 863
Sum finansinntekter		9 078	13 863
Rentekostnad til foretak i samme konsern		546 385	305 587
Annen rentekostnad		8 382 579	9 229 573
Sum finanskostnader		8 928 964	9 535 160
Netto finans		-8 919 886	-9 521 297
Resultat før skattekostnad		3 713 373	6 142 588
Skattekostnad	4, 5	816 941	1 351 369
Årsresultat		2 896 432	4 791 219
Overføringer og disponeringer			
Avgitt konsernbidrag		4 152 083	5 847 201
Annen egenkapital		-1 255 651	-1 055 982



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, 6	187 652 011	193 538 818
Sum varige driftsmidler		187 652 011	193 538 818
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		187 652 011	193 538 818
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	3, 6	4 089 585	5 413 913
Andre kortsiktige fordringer		413 681	388 948
Sum fordringer		4 503 266	5 802 861
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 400 617	1 455 769
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 400 617	1 455 769
Sum omløpsmidler		6 903 883	7 258 630
SUM EIENDELER		194 555 894	200 797 448

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7, 8	2 600 000	2 600 000
Annen innskutt egenkapital	8	20 054 411	20 054 411
Sum innskutt egenkapital		22 654 411	22 654 411
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	8	19 207 679	20 463 330
Sum opptjent egenkapital		19 207 679	20 463 330
Sum egenkapital		41 862 090	43 117 741
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4, 5	8 453 004	8 807 163
Sum avsetninger for forpliktelser		8 453 004	8 807 163
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	120 712 500	127 237 500
Langsiktig konserngjeld	9	10 001 298	4 260 502
Sum annen langsiktig gjeld		130 713 798	131 498 002
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		105 895	870 726
Skyldige offentlige avgifter		1 206 813	1 200 815
Kortsiktig konserngjeld	9	5 323 183	7 496 411
Annen kortsiktig gjeld		6 891 110	7 806 590
Sum kortsiktig gjeld		13 527 002	17 374 542
Sum gjeld		152 693 804	157 679 707
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		194 555 894	200 797 448



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2026 315265

Enheten

Organisasjonsnummer: 989 580 450
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: VESTRE SVANHOLMEN 4 AS
Forretningsadresse: Forusbeen 78
4033 STAVANGER

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: Frode Ragnvald Albretsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.01.2026

Revisjon

Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern
autorisert regnskapsfører: Ja

Grunnlag for avgivelse

År 2025: Årsregnskap 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, 23.02.2026



Organisasjonsnr: 989 580 450
VESTRE SVANHOLMEN 4 AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter		20 403 652	22 650 603
Annen driftsinntekt		703 147	1 188 778
Sum inntekter		21 106 799	23 839 381
Kostnader			
Varekostnad		870 193	1 188 778
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	5 886 807	5 886 807
Annen driftskostnad	2, 3	1 716 540	1 099 912
Sum kostnader		8 473 540	8 175 496
Driftsresultat		12 633 259	15 663 885
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		9 078	13 863
Sum finansinntekter		9 078	13 863
Rentekostnad til foretak i samme konsern		546 385	305 587
Annen rentekostnad		8 382 579	9 229 573
Sum finanskostnader		8 928 964	9 535 160
Netto finans		-8 919 886	-9 521 297
Resultat før skattekostnad		3 713 373	6 142 588
Skattekostnad	4, 5	816 941	1 351 369
Årsresultat		2 896 432	4 791 219
Overføringer og disponeringer			
Avgitt konsernbidrag		4 152 083	5 847 201
Annen egenkapital		-1 255 651	-1 055 982



Organisasjonsnr: 989 580 450
VESTRE SVANHOLMEN 4 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, 6	187 652 011	193 538 818
Sum varige driftsmidler		187 652 011	193 538 818
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		187 652 011	193 538 818
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer			
	3, 6	4 089 585	5 413 913
Andre kortsiktige fordringer			
		413 681	388 948
Sum fordringer		4 503 266	5 802 861
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
		2 400 617	1 455 769
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 400 617	1 455 769
Sum omløpsmidler		6 903 883	7 258 630
SUM EIENDELER		194 555 894	200 797 448
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital			
	7, 8	2 600 000	2 600 000
Annen innskutt egenkapital			
	8	20 054 411	20 054 411
Sum innskutt egenkapital		22 654 411	22 654 411



Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	8	19 207 679	20 463 330
Sum opptjent egenkapital		19 207 679	20 463 330
Sum egenkapital		41 862 090	43 117 741
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4, 5	8 453 004	8 807 163
Sum avsetninger for forpliktelses		8 453 004	8 807 163
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	120 712 500	127 237 500
Langsiktig konserngjeld	9	10 001 298	4 260 502
Sum annen langsiktig gjeld		130 713 798	131 498 002
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		105 895	870 726
Skyldige offentlige avgifter		1 206 813	1 200 815
Kortsiktig konserngjeld	9	5 323 183	7 496 411
Annen kortsiktig gjeld		6 891 110	7 806 590
Sum kortsiktig gjeld		13 527 002	17 374 542
Sum gjeld		152 693 804	157 679 707
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		194 555 894	200 797 448



Organisasjonsnr: 989 580 450
VESTRE SVANHOLMEN 4 AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

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

Salgsinntekter

Inntektsføring ved salg av

varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres.

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



2

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Note
9

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

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Annen langsiktig gjeld

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets
10001298.00 4260502.00

Kortsiktig gjeld

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets
5323183.00 7496411.00

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Note

Fordringer

Fordringer som forfaller senere enn ett år etter regnskapsårets slutt



Mer om fordringer

Note

Virkelig verdi og resultatført verdiendr. i perioden, finansielle instrumenter

Mer om finansielle instrumenter

Beskrivelse av finansielle derivater

<u>Beholdning av egne aksjer</u>	<u>Antall</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Andel av aksjek.</u>
----------------------------------	---------------	------------------	-------------------------

Note

6

Gjeld

Gjeld som forfaller til betaling mer enn fem år etter regnskapsårets slutt

Gjeld sikret ved pant eller lignende sikkerhet i eiendeler
120712500.00

Balanseført verdi av de pantsatte eiendeler
191741596.00

Summen av garantiforpliktelser som ikke er regnskapsført

Garantiforpliktelser som er sikret ved pant
I balanseført verdi av pantsatte eiendeler inngår også kundefordringer.

Mer om gjeld



Til generalforsamlingen i Vestre Svanholmen 4 AS

RSM Norge AS
Stokkamyrveien 22, 4313 Sandnes
Org.nr: 982 316 588 MVA

T +47 51 63 85 00

www.rsmnorge.no

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Vestre Svanholmen 4 AS som viser et overskudd på NOK 2 896 432. 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.

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 internkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et regnskap 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. Betyggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

THE POWER OF BEING UNDERSTOOD
ASSURANCE | TAX | CONSULTING

RSM Norge AS (organisasjonsnr. 982316588), RSM Advokatfirma AS (organisasjonsnr. 914095573) og RSM Norge Kompetanse AS (organisasjonsnr. 925107492) er medlem av RSM-nettverket og driver under navnet RSM. RSM er foretaksnavnet som brukes av medlemmene i RSM-nettverket. RSM Advokatfirma AS og RSM Norge Kompetanse AS er selskaper tilknyttet RSM Norge AS. Hvert medlem i RSM-nettverket er et selvstendig revisjons- og rådgivningsfirma med uavhengig virksomhet. RSM-nettverket er ikke selv en egen juridisk person av noen form i noen jurisdiksjon.

Pennco Dokumentnøkkel: 3850T-CRUVH-EJZLD-01FLF-QH0B7-PNXPX



Uavhengig revisors beretning – Vestre Svanholmen 4 AS



Sandnes, 29. januar 2026

RSM Norge AS

Helge Endresen

Statsautorisert revisor

(elektronisk signert)

Pennco Dokumentnøkkel: 3850T-CRUVH-EJZLD-01FLF-QH0B7-PNXPX





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."

Helge Endresen

Statsautorisert revisor

På vegne av: RSM Norge AS

Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5997-4-323737

IP: 188.95.xxx.xxx

2026-01-29 18:54:33 UTC



QES



Penneo Dokumentnøkkel: 3850T-CRJVH-EJZLD-01FLF-QH0B7-PNXPX

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 forseglest 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.



Årsregnskap for
VESTRE SVANHOLMEN 4 AS

989580450

Regnskapsår
01.01.2025 - 31.12.2025



VESTRE SVANHOLMEN 4 AS
989 580 450

Resultatregnskap

	Note	2025	2024
Driftsinntekter			
Leieinntekter		20 403 652	22 650 603
Annen driftsinntekt		703 147	1 188 778
Sum driftsinntekter		21 106 799	23 839 381
Driftskostnader			
Varekostnad		870 193	1 188 778
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	5 886 807	5 886 807
Annen driftskostnad	2, 3	1 716 540	1 099 912
Sum driftskostnader		8 473 540	8 175 496
Driftsresultat		12 633 259	15 663 885
Finansinntekter			
Annen finansinntekt		9 078	13 863
Sum finansinntekter		9 078	13 863
Finanskostnader			
Rentekostnad til foretak i samme konsern		546 385	305 587
Annen rentekostnad		8 382 579	9 229 573
Sum finanskostnader		8 928 964	9 535 160
Netto finans		-8 919 886	-9 521 297
Resultat før skattekostnad		3 713 373	6 142 588
Skattekostnad	4, 5	816 941	1 351 369
Årsresultat		2 896 432	4 791 219
Overføringer			
Avgitt konsernbidrag		4 152 083	5 847 201
Annen egenkapital		-1 255 651	-1 055 982
Sum overføringer		2 896 432	4 791 219



VESTRE SVANHOLMEN 4 AS
989 580 450

Balanse

	Note	31.12.2025	31.12.2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	1, 6	187 652 011	193 538 818
Sum varige driftsmidler		187 652 011	193 538 818
Sum anleggsmidler		187 652 011	193 538 818
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer	3, 6	4 089 585	5 413 913
Andre kortsiktige fordringer		413 681	388 948
Sum fordringer		4 503 266	5 802 861
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 400 617	1 455 769
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 400 617	1 455 769
Sum omløpsmidler		6 903 883	7 258 630
SUM EIENDELER		194 555 894	200 797 448



VESTRE SVANHOLMEN 4 AS
989 580 450

Balanse

	Note	31.12.2025	31.12.2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7, 8	2 600 000	2 600 000
Annen innskutt egenkapital	8	20 054 411	20 054 411
Sum innskutt egenkapital		22 654 411	22 654 411
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	8	19 207 679	20 463 330
Sum opptjent egenkapital		19 207 679	20 463 330
Sum egenkapital		41 862 090	43 117 741
Gjeld			
Avsetning og forpliktelser			
Utsatt skatt	4, 5	8 453 004	8 807 163
Sum avsetning for forpliktelser		8 453 004	8 807 163
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	120 712 500	127 237 500
Langsiktig konserngjeld	9	10 001 298	4 260 502
Sum annen langsiktig gjeld		130 713 798	131 498 002
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		105 895	870 726
Skyldige offentlige avgifter		1 206 813	1 200 815
Kortsiktig konserngjeld	9	5 323 183	7 496 411
Annen kortsiktig gjeld		6 891 110	7 806 590
Sum kortsiktig gjeld		13 527 002	17 374 542
Sum gjeld		152 693 804	157 679 707
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		194 555 894	200 797 448

STAVANGER, 29.01.2026

Ragnvald Albretsen
styrets leder

Frode Ragnvald Albretsen
styremedlem



VESTRE SVANHOLMEN 4 AS
989 580 450

Noter

Regnskapsprinsipper

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

Salgsinntekter

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres.

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.

Virksomhetens art og hvor den drives

Selskapets virksomhet er investering i og utleie av fast eiendom. Selskapets eiendom ligger i Sandnes kommune.



VESTRE SVANHOLMEN 4 AS
989 580 450

Note 1 - Varige driftsmidler/anleggsmidler

	Driftsløsøre, inventar o.l	Tomter, bygninger og annen fast eiendom	Sum
Varige driftsmidler			
Anskaffelseskost pr 01.01	360 263	282 837 305	283 197 568
Tilgang i året	0	0	0
Avgang i året	0	0	0
Anskaffelseskost pr 31.12	360 263	282 837 305	283 197 568
Akkumulert av- og nedskrivninger 01.01	-360 263	-89 298 487	-89 658 750
Akkumulert av- og nedskrivninger 31.12	-360 263	-95 185 293	-95 545 557
Balanseført verdi pr 31.12	0	187 652 011	187 652 011
Årets av- og nedskrivninger	0	5 886 807	5 886 807
Økonomisk levetid	5	0 - 50	
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær	

Note 2 - Antall årsverk

Selskapet har ikke hatt ansatte i løpet av regnskapsåret.

Note 3 - Kundefordringer

	31.12.2025	31.12.2024
Kundefordringer til pålydende 31.12	4 089 585	5 413 913
Kundefordringer 31.12	4 089 585	5 413 913

Note 4 - Spesifisering av skatt

Skattekostnad	2025	2024
Betalbar skatt på alminnelig inntekt	1 171 100	1 649 210
+/- Endringer i utsatt skatt/utsatt skattefordel	-354 159	-297 841
Skattekostnad	816 941	1 351 369
Skattepliktig inntekt		
Resultat før skatt	3 713 373	6 142 588
+/- Endring i midlertidige forskjeller	1 609 810	1 353 823
+/- Mottatt/avgitt konsernbidrag	-5 323 183	-7 496 411
Skattepliktig inntekt	0	0
Betalbar skatt i balansen		
Betalbar skatt på årets resultat	1 171 100	1 649 210
Betalbar skatt på konsernbidrag	-1 171 100	-1 649 210



VESTRE SVANHOLMEN 4 AS
989 580 450

Note 5 - 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	40 032 557	38 422 747	1 609 810
Netto forskjeller	40 032 557	38 422 747	1 609 810
Sum midlertidige forskjeller som inngår i grunnlag for utsatt skatt/skattefordel	40 032 557	38 422 747	1 609 810
Utsatt skatt 31.12.2025 basert på 22 %	8 807 163	8 453 004	354 159

Note 6 - Gjeld og garantiforpliktelser

	Beløp
Del av gjelden som forfaller til betaling mer enn fem år etter regnskapsårets slutt	0
Gjeld som er sikret ved pant eller lignende sikkerhet i eiendeler	120 712 500
Balanseført verdi av pantsatte eiendeler	191 741 596
Summen av garantiforpliktelser som ikke er regnskapsført	0

Garantiforpliktelser som er sikret ved pant

I balanseført verdi av pantsatte eiendeler inngår også kundefordringer.

Note 7 - Aksjekapital

Aksjeklasse	Antall aksjer	Aksjenes pålydende	Bokført verdi
Ordinære	1 000	2 600	2 600 000

Aksjonærer	Antall aksjer	Eierandel %	Aksjeklasse
Seabrokers Eiendom Office Holdco AS	1 000	100,00	Ordinære

Note 8 - Egenkapital

	Aksjekapital	Annen innsk. EK	Opptjent egenkapital	Sum
Egenkapital 31.12.2024	2 600 000	20 054 411	20 463 330	43 117 741
Årsresultat	0	0	2 896 432	2 896 432
- Avgitt konsernbidrag	0	0	-4 152 083	-4 152 083
Egenkapital 31.12.2025	2 600 000	20 054 411	19 207 679	41 862 090



VESTRE SVANHOLMEN 4 AS
989 580 450

Note 9 - Konsern, tilknyttet selskap m.v.

Annen langsiktig gjeld

	2025	2024
Samlet beløp som gjelder foretak i samme konsern	10 001 298	4 260 502

Kortsiktig gjeld

	2025	2024
Samlet beløp som gjelder foretak i samme konsern	5 323 183	7 496 411