



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 921 961 685
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: VÅGSBYGD UTVIKLING AS
Forretningsadresse: Vigeland Brugs veg 16
4708 VENNESLA

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: Rune Carlsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 09.03.2026

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, 21.04.2026



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		299 348	795 771
Sum inntekter		299 348	795 771
Kostnader			
Lønnskostnad	1		
Annen driftskostnad		328 748	483 408
Sum kostnader		328 748	483 408
Driftsresultat		-29 400	312 363
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		8 533	7 830
Sum finansinntekter		8 533	7 830
Annen finanskostnad			
Netto finans		8 533	7 830
Resultat før skattekostnad		-20 866	320 193
Skattekostnad på resultat		-4 591	53 606
Årsresultat		-16 275	266 587
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-16 275	266 587
Totalresultat		-16 275	266 587
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap			65 334
Avsatt til annen egenkapital		-16 275	201 253
Sum overføringer og disponeringer		-16 275	266 587



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer	2, 3	125 422 349	51 119 549
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		30 657	203 185
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		30 657	203 185
Sum omløpsmidler		125 453 006	51 322 733
SUM EIENDELER		125 453 006	51 322 733
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital		1 000 000	1 000 000
Annen innskutt egenkapital		-11 195	-11 195
Sum innskutt egenkapital		988 805	988 805
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		184 978	201 253
Sum opptjent egenkapital		184 978	201 253
Sum egenkapital		1 173 783	1 190 058
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt		49 015	53 606



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
Sum avsetninger for forpliktelser		49 015	53 606
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	4	41 278 807	
Sum annen langsiktig gjeld		41 278 807	
Sum langsiktig gjeld		41 327 822	53 606
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	2, 3	70 368 196	24 000 000
Leverandørgjeld		12 017 579	240 941
Annen kortsiktig gjeld		565 625	25 838 129
Sum kortsiktig gjeld		82 951 401	50 079 070
Sum gjeld		124 279 223	50 132 676
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		125 453 006	51 322 733



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2026 350990

Virksomheten

Organisasjonsnummer: 921 961 685
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: VÅGSBYGD UTVIKLING AS
Forretningsadresse: Vigeland Brugs veg 16
4708 VENNESLA

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: Rune Carlsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 09.03.2026

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, 20.04.2026



Organisasjonsnr: 921 961 685
VÅGSBYGD UTVIKLING AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		299 348	795 771
Sum inntekter		299 348	795 771
Kostnader			
Lønnskostnad	1		
Annen driftskostnad		328 748	483 408
Sum kostnader		328 748	483 408
Driftsresultat		-29 400	312 363
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		8 533	7 830
Sum finansinntekter		8 533	7 830
Annen finanskostnad			
Netto finans		8 533	7 830
Resultat før skattekostnad		-20 866	320 193
Skattekostnad på resultat		-4 591	53 606
Årsresultat		-16 275	266 587
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-16 275	266 587
Totalresultat		-16 275	266 587
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap			65 334
Avsatt til annen egenkapital		-16 275	201 253
Sum overføringer og disponeringer		-16 275	266 587



Organisasjonsnr: 921 961 685
VÅGSBYGD UTVIKLING AS

BALANSE

Beløp i: NOK **Note** **2025** **2024**

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler
Immaterielle eiendeler

Sum anleggsmidler

Omløpsmidler

Varer

Sum varer

2, 3

125 422 349

51 119 549

Bankinnskudd, kontanter
og lignende

Bankinnskudd, kontanter o.
l.

30 657

203 185

Sum bankinnskudd,
kontanter og lignende

30 657

203 185

Sum omløpsmidler

125 453 006

51 322 733

SUM EIENDELER

125 453 006

51 322 733

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital

1 000 000

1 000 000

Annen innskutt egenkapital

-11 195

-11 195

Sum innskutt egenkapital

988 805

988 805

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital

184 978

201 253

Sum opptjent egenkapital

184 978

201 253

Sum egenkapital

1 173 783

1 190 058

Gjeld

Langsiktig gjeld

Utsatt skatt

49 015

53 606

Sum avsetninger for
forpliktelseser

49 015

53 606

Annen langsiktig gjeld

Langsiktig konserngjeld

41 278 807

Sum annen langsiktig gjeld

41 278 807

Sum langsiktig gjeld

41 327 822

53 606

Kortsiktig gjeld



Gjeld til			
kredittinstitusjoner	2, 3	70 368 196	24 000 000
Leverandørgjeld		12 017 579	240 941
Annen kortsiktig gjeld		565 625	25 838 129
Sum kortsiktig gjeld		82 951 401	50 079 070
Sum gjeld		124 279 223	50 132 676
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		125 453 006	51 322 733



Organisasjonsnr: 921 961 685
VÅGSBYGD UTVIKLING AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP

- alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00



Årsregnskap 2025

Vågsbygd Utvikling AS

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet

Org.nr.: 921 961 685

	BankID Signing Frederic Kristoffersen 2026-03-03
	BankID Signing Terje Kaasa Larsen 2026-03-03
	BankID Signing Rune Carlsen 2026-03-04
	BankID Signing Christian Sæteren Pedersen 2026-03-05
	BankID Signing Torkel Tjelland 2026-03-07



RESULTATREGNSKAP

VÅGSBYGD UTVIKLING AS

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2025	2024
Annen driftsinntekt		299 348	795 771
Sum driftsinntekter		299 348	795 771
Annen driftskostnad		328 748	483 408
Sum driftskostnader		328 748	483 408
Driftsresultat		-29 400	312 363
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Annen finansinntekt		8 533	7 830
Resultat av finansposter		8 533	7 830
Resultat før skattekostnad		-20 866	320 193
Skattekostnad på resultat		-4 591	53 606
Årsresultat		-16 275	266 587
OVERFØRINGER			
Avsatt til dekning av tidligere udekket tap		0	65 334
Avsatt til annen egenkapital		-16 275	201 253
Sum overføringer		-16 275	266 587



BALANSE

VÅGSBYGD UTVIKLING AS

EIENDELER	Note	2025	2024
OMLØPSMIDLER			
Lager av varer og annen beholdning	2, 3	125 422 349	51 119 549
Bankinnskudd, kontanter o.l.		30 657	203 185
Sum omløpsmidler		125 453 006	51 322 733
Sum eiendeler		125 453 006	51 322 733



BALANSE

VÅGSBYGD UTVIKLING AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2025	2024
EGENKAPITAL			
INNSKUTT EGENKAPITAL			
Aksjekapital		1 000 000	1 000 000
Annen innskutt egenkapital		-11 195	-11 195
Sum innskutt egenkapital		988 805	988 805
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Annen egenkapital		184 978	201 253
Sum opptjent egenkapital		184 978	201 253
Sum egenkapital		1 173 783	1 190 058
GJELD			
AVSETNING FOR FORPLIKTELSE			
Utsatt skatt		49 015	53 606
Sum avsetning for forpliktelser		49 015	53 606
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
Langsiktig konserngjeld	4	41 278 807	0
Sum annen langsiktig gjeld		41 278 807	0
KORTSIKTIG GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner	2, 3	70 368 196	24 000 000
Leverandørgjeld		12 017 579	240 941
Annen kortsiktig gjeld		565 625	25 838 129
Sum kortsiktig gjeld		82 951 401	50 079 070
Sum gjeld		124 279 223	50 132 676
Sum egenkapital og gjeld		125 453 006	51 322 733

Kristiansand, 02.03.2026
Styret i Vågsbygd Utvikling AS

Rune Carlsen
styremedlem

Frederic Kristoffersen
styreleder

Torkel Tjelland
styremedlem

Terje Kaasa Larsen
styremedlem

Christian Sæteren Pedersen
daglig leder



VÅGSBYGD UTVIKLING AS

ORG.NR:921 961 685

Regnskapsprinsipper

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

ENHETENS ART OG HVOR DEN DRIVES

Selskapet driver med utvikling og salg av eiendom og har sitt forretningskontor i Vennesla.

DRIFTSINNTEKTER

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

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.

PROSJEKTER UNDER UTFØRELSE

Prosjekter vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. For prosjekter under utførelse består anskaffelseskost av direkte prosjektkostnader og prosjektledelse.

Note 1 Lønnskostnader

Vågsbygd Utvikling AS har ikke hatt lønns- eller personalkostnader i 2025 og det foreligger heller ingen slike forpliktelser.

Note 2 Gjeld til kredittinstitusjoner

Kortsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	2025	2024
Nedbetalingslån	30 000 000	24 000 000
Byggelån	40 368 196	0
Sum	70 368 196	24 000 000

Det er innvilget byggelån med inntil kr 230 000 000. Av dette er kr 40 368 196 trukket opp pr 31.12.25.

Gjeld sikret ved pant:	2025	2024
Banklån	70 368 196	24 000 000

Pantsatte eiendeler:

Prosjekter i arbeid	125 422 349	51 119 549
Sum	125 422 349	51 119 549

VÅGSBYGD UTVIKLING AS

SIDE 5



VÅGSBYGD UTVIKLING AS

ORG.NR:921 961 685

Note 3 Varer

Varelager	2025	2024
Lager av varer under tilvirkning	125 422 349	51 119 549
Sum varelager	125 422 349	51 119 549

Bokført verdi av varelager utgjør kostpris på kjøpte eiendommer som inngår i selskapets utbyggingsprosjekt, direkte prosjektkostnader, samt rentekostnad på selskapets bankgjeld og ansvarlig lån fra aksjonærene.

Note 4 Gjeld til aksjonær

	2025	2024
VEF Eiendom AS	0	10 241 002
Petra Eiendom AS	0	15 361 502
Vågsbygd Holding AS	41 278 807	0
Sum	41 278 807	25 602 504

Det er beregnet renter med kr 2 183 429 på ansvarlig lån fra aksjonær i 2025. Dette tilsvarer en rentesats på 8 - 10 %. Rentene er regnskapsmessig aktivert sammen med prosjektkostnadene.



Til generalforsamlingen i
Vågsbygd Utvikling AS

Revisjon Sør AS
Henrik Wergelandsgate 27
4612 Kristiansand
TLF 38 12 38 60

www.revisjonsor.no
post@revisjonsor.no

Org. nr. 943 708 428 MVA
Foretaksregisteret

Godkjent revisjonsselskap
Autorisert regnskapsførerselskap
Medlem av Den norske Revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING FOR 2025

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Vågsbygd Utvikling AS sitt årsregnskap som viser et underskudd på kr 16 275. 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 resultat 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 de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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 intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon



Revisors beretning 2025 for Vågsbygd Utvikling AS

blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Kristiansand, 2. mars 2026

Revisjon Sør AS

Hans Olav Homme
Statsautorisert revisor