



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 883 605 802  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: VASSBOTNEN 23 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: 04.02.2026

### 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, 20.02.2026



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Leieinntekter		29 107 112	29 533 149
Annen driftsinntekt		5 433 224	5 343 203
<b>Sum inntekter</b>		<b>34 540 336</b>	<b>34 876 351</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad		4 794 181	4 805 569
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	15 290 473	14 915 631
Annen driftskostnad	2	3 592 683	4 705 518
<b>Sum kostnader</b>		<b>23 677 337</b>	<b>24 426 718</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>10 862 999</b>	<b>10 449 633</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		5 622	23 298
Annen finansinntekt		0	146
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>5 622</b>	<b>23 444</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern		5 696 635	6 699 740
Annen rentekostnad		11 872 776	13 572 574
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>17 569 411</b>	<b>20 272 314</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-17 563 789</b>	<b>-20 248 869</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-6 700 790</b>	<b>-9 799 236</b>
Skattekostnad	3, 4	-1 474 173	1 502 777
<b>Årsresultat</b>		<b>-5 226 617</b>	<b>-11 302 013</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføring annen innskutt egenkapital		-40 226 617	0
Avgitt konsernbidrag		35 000 000	0
Udekket tap		0	-3 658 609
Annen egenkapital		0	-7 643 404



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	1, 5	361 919 748	377 209 282
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner, ol.	1	28 490	29 429
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>361 948 238</b>	<b>377 238 711</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i aksjer og andeler	6	0	0
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>361 948 238</b>	<b>377 238 711</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	5	6 010 080	163 844
Andre kortsiktige fordringer		418 706	3 442 639
Konsernfordringer	7	7 725 084	10 577 320
<b>Sum fordringer</b>		<b>14 153 869</b>	<b>14 183 803</b>
<b>Investeringer</b>			
<b>Sum investeringer</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 739 460	8 568 168
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>3 739 460</b>	<b>8 568 168</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>17 893 330</b>	<b>22 751 970</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>379 841 567</b>	<b>399 990 681</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	8, 9	2 700 000	2 700 000
Overkurs	8	57 002 905	57 002 905
Annen innskutt egenkapital	8	18 811 261	53 012 312
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>78 514 166</b>	<b>112 715 217</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>78 514 166</b>	<b>112 715 217</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	3, 4	16 788 132	16 562 787
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>16 788 132</b>	<b>16 562 787</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	156 000 000	172 000 000
Langsiktig konserngjeld	7	80 882 841	84 860 526
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>236 882 841</b>	<b>256 860 526</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		518 885	106 144
Skyldige offentlige avgifter		1 736 753	1 258 771
Kortsiktig konserngjeld	7	35 000 000	1 993 361
Annen kortsiktig gjeld		10 400 791	10 493 875
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>47 656 429</b>	<b>13 852 152</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>301 327 401</b>	<b>287 275 464</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>379 841 567</b>	<b>399 990 681</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2026 313841

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 883 605 802  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: VASSBOTNEN 23 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: 04.02.2026

#### 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, 19.02.2026



Organisasjonsnr: 883 605 802  
VASSBOTNEN 23 AS

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Leieinntekter		29 107 112	29 533 149
Annen driftsinntekt		5 433 224	5 343 203
<b>Sum inntekter</b>		<b>34 540 336</b>	<b>34 876 351</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad		4 794 181	4 805 569
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	15 290 473	14 915 631
Annen driftskostnad	2	3 592 683	4 705 518
<b>Sum kostnader</b>		<b>23 677 337</b>	<b>24 426 718</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>10 862 999</b>	<b>10 449 633</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		5 622	23 298
Annen finansinntekt		0	146
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>5 622</b>	<b>23 444</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern		5 696 635	6 699 740
Annen rentekostnad		11 872 776	13 572 574
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>17 569 411</b>	<b>20 272 314</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-17 563 789</b>	<b>-20 248 869</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-6 700 790</b>	<b>-9 799 236</b>
Skattekostnad	3, 4	-1 474 173	1 502 777
<b>Årsresultat</b>		<b>-5 226 617</b>	<b>-11 302 013</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføring annen innskutt egenkapital		-40 226 617	0
Avgitt konsernbidrag		35 000 000	0
Udekket tap		0	-3 658 609
Annen egenkapital		0	-7 643 404



Organisasjonsnr: 883 605 802  
VASSBOTNEN 23 AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	1, 5	361 919 748	377 209 282
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner, ol.	1	28 490	29 429
Sum varige driftsmidler		361 948 238	377 238 711
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i aksjer og andeler	6	0	0
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		361 948 238	377 238 711
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	5	6 010 080	163 844
Andre kortsiktige fordringer		418 706	3 442 639
Konsernfordringer	7	7 725 084	10 577 320
Sum fordringer		14 153 869	14 183 803
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 739 460	8 568 168
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 739 460	8 568 168
Sum omløpsmidler		17 893 330	22 751 970
SUM EIENDELER		379 841 567	399 990 681

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	8, 9	2 700 000	2 700 000
Overkurs	8	57 002 905	57 002 905
Annen innskutt egenkapital	8	18 811 261	53 012 312
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>78 514 166</b>	<b>112 715 217</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>78 514 166</b>	<b>112 715 217</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	3, 4	16 788 132	16 562 787
<b>Sum avsetninger for forpliktelse</b>		<b>16 788 132</b>	<b>16 562 787</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	156 000 000	172 000 000
Langsiktig konserngjeld	7	80 882 841	84 860 526
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>236 882 841</b>	<b>256 860 526</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		518 885	106 144
Skyldige offentlige avgifter		1 736 753	1 258 771
Kortsiktig konserngjeld	7	35 000 000	1 993 361
Annen kortsiktig gjeld		10 400 791	10 493 875
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>47 656 429</b>	<b>13 852 152</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>301 327 401</b>	<b>287 275 464</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>379 841 567</b>	<b>399 990 681</b>



Organisasjonsnr: 883 605 802  
VASSBOTNEN 23 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  
7

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

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	7725084.00	10577320.00

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
--	--------------	------------------

Annen langsiktig gjeld

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	80882841.00	84860526.00

Kortsiktig gjeld

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	35000000.00	1993361.00

<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

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

5

**Gjeld**

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

Gjeld sikret ved pant eller lignende sikkerhet i eiendeler  
156000000.00

Balanseført verdi av de pantsatte eiendeler  
367929828.00

Summen av garantiforpliktelser som ikke er regnskapsført

Garantiforpliktelser som er sikret ved pant

Mer om gjeld



Til generalforsamlingen i Vassbotnen 23 AS

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

T +47 51 63 85 00

[www.rsmnorge.no](http://www.rsmnorge.no)

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Vassbotnen 23 AS som viser et underskudd på NOK 5 226 617. 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. 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/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: Q3UGT-BYFB-7UYOO-4KJ2-QG14V-HD109



Uavhengig revisors beretning for Vassbotnen 23 AS



Sandnes, 4. februar 2026  
RSM Norge AS

Helge Endresen  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: Q3UGT-BYFB-7UYOO-4KJ2-QG14V-HD109





# 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

2026-02-04 11:47:16 UTC



QES



Penneo Dokumentnøkkel: Q3UGT-BYFB-7UYOO-4KJ2-QG1-4V-HD109

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  
**VASSBOTNEN 23 AS**  
883605802  
Regnskapsår  
01.01.2025 - 31.12.2025



VASSBOTNEN 23 AS  
883 605 802

## Resultatregnskap

	Note	2025	2024
<b>Driftsinntekter</b>			
Leieinntekter		29 107 112	29 533 149
Annen driftsinntekt		5 433 224	5 343 203
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>34 540 336</b>	<b>34 876 351</b>
<b>Driftskostnader</b>			
Varekostnad		4 794 181	4 805 569
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	15 290 473	14 915 631
Annen driftskostnad	2	3 592 683	4 705 518
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>23 677 337</b>	<b>24 426 718</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>10 862 999</b>	<b>10 449 633</b>
<b>Finansinntekter</b>			
Annen renteinntekt		5 622	23 298
Annen finansinntekt		0	146
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>5 622</b>	<b>23 444</b>
<b>Finanskostnader</b>			
Rentekostnad til foretak i samme konsern		5 696 635	6 699 740
Annen rentekostnad		11 872 776	13 572 574
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>17 569 411</b>	<b>20 272 314</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-17 563 789</b>	<b>-20 248 869</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-6 700 790</b>	<b>-9 799 236</b>
Skattekostnad	3, 4	-1 474 173	1 502 777
<b>Årsresultat</b>		<b>-5 226 617</b>	<b>-11 302 013</b>
<b>Overføringer</b>			
Overføring annen innskutt egenkapital		-40 226 617	0
Avgitt konsernbidrag		35 000 000	0
Annen egenkapital		0	-7 643 404
Udekket tap		0	-3 658 609
<b>Sum overføringer</b>		<b>-5 226 617</b>	<b>-11 302 013</b>



VASSBOTNEN 23 AS  
883 605 802

## Balanse

	Note	31.12.2025	31.12.2024
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	1, 5	361 919 748	377 209 282
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner, ol.	1	28 490	29 429
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>361 948 238</b>	<b>377 238 711</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>361 948 238</b>	<b>377 238 711</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	5	6 010 080	163 844
Kortsiktige konsernfordringer	7	7 725 084	10 577 320
Andre kortsiktige fordringer		418 706	3 442 639
<b>Sum fordringer</b>		<b>14 153 869</b>	<b>14 183 803</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 739 460	8 568 168
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>3 739 460</b>	<b>8 568 168</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>17 893 330</b>	<b>22 751 970</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>379 841 567</b>	<b>399 990 681</b>



VASSBOTNEN 23 AS  
883 605 802

## Balanse

	Note	31.12.2025	31.12.2024
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	8, 9	2 700 000	2 700 000
Overkurs	8	57 002 905	57 002 905
Annen innskutt egenkapital	8	18 811 261	53 012 312
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>78 514 166</b>	<b>112 715 217</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>78 514 166</b>	<b>112 715 217</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Avsetning og forpliktelser</b>			
Utsatt skatt	3, 4	16 788 132	16 562 787
<b>Sum avsetning for forpliktelser</b>		<b>16 788 132</b>	<b>16 562 787</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	156 000 000	172 000 000
Langsiktig konserngjeld	7	80 882 841	84 860 526
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>236 882 841</b>	<b>256 860 526</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		518 885	106 144
Skyldige offentlige avgifter		1 736 753	1 258 771
Kortsiktig konserngjeld	7	35 000 000	1 993 361
Annen kortsiktig gjeld		10 400 791	10 493 875
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>47 656 429</b>	<b>13 852 152</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>301 327 401</b>	<b>287 275 464</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>379 841 567</b>	<b>399 990 681</b>

STAVANGER, 04.02.2026

Ragnvald Albretsen  
styrets leder

Frode Ragnvald Albretsen  
styremedlem



VASSBOTNEN 23 AS  
883 605 802

## 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 Stavanger kommune.



VASSBOTNEN 23 AS

883 605 802

## Note 1 - Varige driftsmidler/anleggsmidler

Varige driftsmidler	Driftsløsøre, inventar o.l	Tomter, bygninger og annen fast eiendom	Sum
Anskaffelseskost pr 01.01	2 266 436	553 358 581	555 625 017
Tilgang i året	0	0	0
Avgang i året	0	0	0
<b>Anskaffelseskost pr 31.12</b>	<b>2 266 436</b>	<b>553 358 581</b>	<b>555 625 017</b>
Akkumulert av- og nedskrivninger 01.01	-568 573	-177 817 732	-178 386 305
Akkumulert av- og nedskrivninger 31.12	-738 658	-192 938 120	-193 676 778
<b>Balanseført verdi pr 31.12</b>	<b>1 527 778</b>	<b>360 420 461</b>	<b>361 948 239</b>
Årets av- og nedskrivninger	170 085	15 120 388	15 290 473
Økonomisk levetid	5 - 40	0 - 50	
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær	

## Note 2 - Antall årsverk

Selskapet har ikke hatt ansatte i løpet av regnskapsåret.

## Note 3 - Spesifisering av skatt

Skattekostnad	2025	2024
Betalbar skatt på alminnelig inntekt	-1 699 518	0
+/- Endringer i utsatt skatt/utsatt skattefordel	225 345	1 502 777
<b>Skattekostnad</b>	<b>-1 474 173</b>	<b>1 502 777</b>
<b>Skattepliktig inntekt</b>		
Resultat før skatt	-6 700 790	-9 799 236
Permanente forskjeller	0	16 630 040
+/- Endring i midlertidige forskjeller	5 996 579	-17 413 282
- Anvendelse av fremførbart underskudd	-7 020 873	0
+/- Mottatt/avgitt konsernbidrag	7 725 084	10 577 320
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>0</b>	<b>-5 158</b>

## Note 4 - 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	82 306 268	76 309 690	5 996 579
Fremførbart underskudd	-7 020 873	0	-7 020 873
<b>Netto forskjeller</b>	<b>75 285 395</b>	<b>76 309 689</b>	<b>-1 024 294</b>
<b>Sum midlertidige forskjeller som inngår i grunnlag for utsatt skatt/skattefordel</b>	<b>75 285 395</b>	<b>76 309 689</b>	<b>-1 024 294</b>
<b>Utsatt skatt 31.12.2025 basert på 22 %</b>	<b>16 562 787</b>	<b>16 788 132</b>	<b>-225 345</b>



VASSBOTNEN 23 AS  
883 605 802

## Note 5 - 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	156 000 000
Balansført verdi av pantsatte eiendeler	367 929 828
Summen av garantiforpliktelser som ikke er regnskapsført	0

## Note 6 - Investeringer i datterselskap

Vassbotnen 23 AS eier 99% av Forus Næringseiendom ANS. Det er ikke foretatt noe kapitalinnskudd i selskapet. Forus Næringseiendom ANS har ikke hatt omsetning eller aktivitet de siste året, bokført egenkapital er kr 0.

## Note 7 - Konsern, tilknyttet selskap m.v.

### Fordringer

	2025	2024
Samlet beløp som gjelder foretak i samme konsern	7 725 084	10 577 320

### Annen langsiktig gjeld

	2025	2024
Samlet beløp som gjelder foretak i samme konsern	80 882 841	84 860 526

### Kortsiktig gjeld

	2025	2024
Samlet beløp som gjelder foretak i samme konsern	35 000 000	1 993 361

## Note 8 - Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innsk. EK	Opptjent egenkapital	Sum
Egenkapital 31.12.2024	2 700 000	57 002 905	53 012 312	0	112 715 217
Arsresultat	0	0	0	-5 226 617	-5 226 617
Mottatt konsernbidrag	0	0	6 025 566	0	6 025 566
- Avgitt konsernbidrag	0	0	-35 000 000	0	-35 000 000
Andre endringer	0	0	-5 226 617	5 226 617	0
<b>Egenkapital 31.12.2025</b>	<b>2 700 000</b>	<b>57 002 905</b>	<b>18 811 261</b>	<b>0</b>	<b>78 514 166</b>

## Note 9 - Aksjekapital

Aksjeklasse	Antall aksjer	Aksjenes pålydende	Bokført verdi
Ordinære	1 000	2 700	2 700 000

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