



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 987 653 159
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: VESTRE SVANHOLMEN 12 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: 26.02.2026

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, 04.03.2026



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		7 186 078	8 614 483
Annen driftsinntekt		3 232 413	2 468 677
Sum inntekter		10 418 491	11 083 160
Kostnader			
Varekostnad		3 232 413	2 468 678
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	1, 2	3 487 106	3 489 041
Annen driftskostnad	3, 4	1 093 628	1 821 140
Sum kostnader		7 813 147	7 778 859
Driftsresultat		2 605 344	3 304 301
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		17 308	19 902
Sum finansinntekter		17 308	19 902
Rentekostnad til foretak i samme konsern	5	6 573 512	6 652 312
Annen rentekostnad		196	785
Sum finanskostnader		6 573 708	6 653 097
Netto finans		-6 556 400	-6 633 195
Resultat før skattekostnad		-3 951 056	-3 328 894
Skattekostnad	6, 7	-867 054	-732 357
Årsresultat		-3 084 002	-2 596 537
Overføringer og disponeringer			
Overføring annen innskutt egenkapital		2 856 689	0
Konsernbidrag		2 856 689	0
Annen egenkapital		-3 084 002	-2 596 537



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, 2, 8	106 059 916	107 778 617
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner, ol.	1	347 788	482 691
Sum varige driftsmidler		106 407 705	108 261 308
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		106 407 705	108 261 308
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	4	1 745 863	2 606 584
Andre kortsiktige fordringer	5	953 729	1 390 592
Konsernfordringer	5	3 662 422	2 047 235
Sum fordringer		6 362 014	6 044 410
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		93 739	310 469
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		93 739	310 469
Sum omløpsmidler		6 455 753	6 354 879
SUM EIENDELER		112 863 458	114 616 188



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	9, 10	3 000 000	3 000 000
Overkurs	10	5 706 184	5 706 184
Annen innskutt egenkapital	10	1 369 530	1 596 843
Sum innskutt egenkapital		10 075 714	10 303 027
Opptjent egenkapital			
Sum opptjent egenkapital		0	0
Sum egenkapital		10 075 714	10 303 027
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	6, 7	5 399 553	5 460 874
Sum avsetninger for forpliktelser		5 399 553	5 460 874
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	5, 8	92 464 096	95 886 819
Sum annen langsiktig gjeld		92 464 096	95 886 819
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	5	2 064 252	224 136
Skyldige offentlige avgifter		219 469	442 679
Annen kortsiktig gjeld		2 640 374	2 298 652
Sum kortsiktig gjeld		4 924 095	2 965 468
Sum gjeld		102 787 744	104 313 161
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		112 863 458	114 616 188



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2026 323496

Enheten

Organisasjonsnummer: 987 653 159
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: VESTRE SVANHOLMEN 12 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: 26.02.2026

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, 03.03.2026



Organisasjonsnr: 987 653 159
VESTRE SVANHOLMEN 12 AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		7 186 078	8 614 483
Annen driftsinntekt		3 232 413	2 468 677
Sum inntekter		10 418 491	11 083 160
Kostnader			
Varekostnad		3 232 413	2 468 678
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	1, 2	3 487 106	3 489 041
Annen driftskostnad	3, 4	1 093 628	1 821 140
Sum kostnader		7 813 147	7 778 859
Driftsresultat		2 605 344	3 304 301
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		17 308	19 902
Sum finansinntekter		17 308	19 902
Rentekostnad til foretak i samme konsern	5	6 573 512	6 652 312
Annen rentekostnad		196	785
Sum finanskostnader		6 573 708	6 653 097
Netto finans		-6 556 400	-6 633 195
Resultat før skattekostnad		-3 951 056	-3 328 894
Skattekostnad	6, 7	-867 054	-732 357
Årsresultat		-3 084 002	-2 596 537
Overføringer og disponeringer			
Overføring annen innskutt egenkapital		2 856 689	0
Konsernbidrag		2 856 689	0
Annen egenkapital		-3 084 002	-2 596 537



Organisasjonsnr: 987 653 159
VESTRE SVANHOLMEN 12 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, 2, 8	106 059 916	107 778 617
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner, ol.			
	1	347 788	482 691
Sum varige driftsmidler		106 407 705	108 261 308
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler			
		0	0
Sum anleggsmidler		106 407 705	108 261 308
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer			
	4	1 745 863	2 606 584
Andre kortsiktige fordringer			
	5	953 729	1 390 592
Konsernfordringer			
	5	3 662 422	2 047 235
Sum fordringer		6 362 014	6 044 410
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
		93 739	310 469
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende			
		93 739	310 469
Sum omløpsmidler		6 455 753	6 354 879
SUM EIENDELER		112 863 458	114 616 188

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital
Innskutt egenkapital



Aksjekapital	9, 10	3 000 000	3 000 000
Overkurs	10	5 706 184	5 706 184
Annen innskutt egenkapital	10	1 369 530	1 596 843
Sum innskutt egenkapital		10 075 714	10 303 027
Opptjent egenkapital			
Sum opptjent egenkapital		0	0
Sum egenkapital		10 075 714	10 303 027
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	6, 7	5 399 553	5 460 874
Sum avsetninger for forpliktelser		5 399 553	5 460 874
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	5, 8	92 464 096	95 886 819
Sum annen langsiktig gjeld		92 464 096	95 886 819
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	5	2 064 252	224 136
Skyldige offentlige avgifter		219 469	442 679
Annen kortsiktig gjeld		2 640 374	2 298 652
Sum kortsiktig gjeld		4 924 095	2 965 468
Sum gjeld		102 787 744	104 313 161
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		112 863 458	114 616 188



Organisasjonsnr: 987 653 159
VESTRE SVANHOLMEN 12 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



3

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Note
5

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>
	3662422.00	2406213.00

<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>
	92464096.00	95886819.00

Kortsiktig gjeld

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	2063378.00	187500.00

<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

8

Gjeld

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

Gjeld sikret ved pant eller lignende sikkerhet i eiendeler

Balanseført verdi av de pantsatte eiendeler
106059916.00

Summen av garantiforpliktelser som ikke er regnskapsført

Garantiforpliktelser som er sikret ved pant

Mer om gjeld

Bygget er finansiert via morselskapet Seabrokers Eiendom Office Holdco AS og selskapet betaler avdrag når det er likviditet tilgjengelig. Lånet i banken skal nedbetales over 25 år med utgangspunkt i år 2010. Som sikkerhet for lånet har banken pant i bygget og i tomten.



Årsregnskap for
VESTRE SVANHOLMEN 12 AS
987653159
Regnskapsår
01.01.2025 - 31.12.2025



VESTRE SVANHOLMEN 12 AS
987 653 159

Resultatregnskap

	Note	2025	2024
Driftsinntekter			
Salgsinntekt		7 186 078	8 614 483
Annen driftsinntekt		3 232 413	2 468 677
Sum driftsinntekter		10 418 491	11 083 160
Driftskostnader			
Varekostnad		3 232 413	2 468 678
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	1, 2	3 487 106	3 489 041
Annen driftskostnad	3, 4	1 093 628	1 821 140
Sum driftskostnader		7 813 147	7 778 859
Driftsresultat		2 605 344	3 304 301
Finansinntekter			
Annen renteinntekt		17 308	19 902
Sum finansinntekter		17 308	19 902
Finanskostnader			
Rentekostnad til foretak i samme konsern	5	6 573 512	6 652 312
Annen rentekostnad		196	785
Sum finanskostnader		6 573 708	6 653 097
Netto finans		-6 556 400	-6 633 195
Resultat før skattekostnad		-3 951 056	-3 328 894
Skattekostnad	6, 7	-867 054	-732 357
Årsresultat		-3 084 002	-2 596 537
Overføringer			
Overføring annen innskutt egenkapital		2 856 689	0
Mottatt konsernbidrag		2 856 689	0
Annen egenkapital		-3 084 002	-2 596 537
Sum overføringer		-3 084 002	-2 596 537



VESTRE SVANHOLMEN 12 AS
987 653 159

Balanse

	Note	31.12.2025	31.12.2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	1, 2, 8	106 059 916	107 778 617
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner, ol.	1	347 788	482 691
Sum varige driftsmidler		106 407 705	108 261 308
Sum anleggsmidler		106 407 705	108 261 308
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer	4	1 745 863	2 606 584
Kortsiktige konsernfordringer	5	3 662 422	2 047 235
Andre kortsiktige fordringer	5	953 729	1 390 592
Sum fordringer		6 362 014	6 044 410
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		93 739	310 469
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		93 739	310 469
Sum omløpsmidler		6 455 753	6 354 879
SUM EIENDELER		112 863 458	114 616 188



VESTRE SVANHOLMEN 12 AS
987 653 159

Balanse

	Note	31.12.2025	31.12.2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	9, 10	3 000 000	3 000 000
Overkurs	10	5 706 184	5 706 184
Annen innskutt egenkapital	10	1 369 530	1 596 843
Sum innskutt egenkapital		10 075 714	10 303 027
Sum egenkapital		10 075 714	10 303 027
Gjeld			
Avsetning og forpliktelser			
Utsatt skatt	6, 7	5 399 553	5 460 874
Sum avsetning for forpliktelser		5 399 553	5 460 874
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	5, 8	92 464 096	95 886 819
Sum annen langsiktig gjeld		92 464 096	95 886 819
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	5	2 064 252	224 136
Skyldige offentlige avgifter		219 469	442 679
Annen kortsiktig gjeld		2 640 374	2 298 652
Sum kortsiktig gjeld		4 924 095	2 965 468
Sum gjeld		102 787 744	104 313 161
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		112 863 458	114 616 188

STAVANGER, 26.02.2026

Ragnvald Albretsen
styrets leder

Frode Ragnvald Albretsen
styremedlem



VESTRE SVANHOLMEN 12 AS
987 653 159

Noter

Arten av virksomhet og hvor virksomheten drives

Virksomheten driver med utleie av eiendom i Sandnes kommune.

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.



VESTRE SVANHOLMEN 12 AS
987 653 159

Note 1 - Varige driftsmidler/anleggsmidler

Varige driftsmidler	Driftsløsøre, inventar o.l	Tomter, bygninger og annen fast eiendom	Sum
Anskaffelseskost pr 01.01	800 544	162 389 004	163 189 548
Tilgang i året	0	0	0
Avgang i året	0	0	0
Anskaffelseskost pr 31.12	800 544	162 389 004	163 189 548
Akkumulert av- og nedskrivninger 01.01	-323 397	-54 604 843	-54 928 240
Akkumulert av- og nedskrivninger 31.12	-452 756	-57 962 590	-58 415 346
Balansført verdi pr 31.12	347 788	104 426 414	104 774 202
Årets av- og nedskrivninger	129 359	3 357 747	3 487 106
Økonomisk levetid	0 - 5	0 - 50	
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær	

Note 2 - Anleggsmidler under utførelse

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	Anskaffelseskost 01.01	Anskaffelseskost 31.12
Ombygging ikke ferdigstilt		1 633 502
Sum tomter, bygninger og annen fast eiendom under utførelse		1 633 502

Note 3 - Antall årsverk

Selskapet har ikke hatt ansatte i løpet av regnskapsåret.

Note 4 - Kundefordringer

	31.12.2025	31.12.2024
Kundefordringer til pålydende 31.12	1 745 863	3 206 584
Avsetning til tap	0	-600 000
Kundefordringer 31.12	1 745 863	2 606 584
	2025	2024
Årets endring i delkrederavsetning	-600 000	600 000
Årets konstaterte tap på fordringer	336 293	16 139
Tap på fordringer	-263 707	616 139

Mer om fordringer

Kostnadsført tap er klassifisert som annen driftskostnad i regnskapet.



VESTRE SVANHOLMEN 12 AS
987 653 159

Note 5 - Konsern, tilknyttet selskap m.v.

Fordringer

	2025	2024
Samlet beløp som gjelder foretak i samme konsern	3 662 422	2 406 213

Annen langsiktig gjeld

	2025	2024
Samlet beløp som gjelder foretak i samme konsern	92 464 096	95 886 819

Kortsiktig gjeld

	2025	2024
Samlet beløp som gjelder foretak i samme konsern	2 063 378	187 500

Note 6 - Spesifisering av skatt

Skattekostnad	2025	2024
Betalbar skatt på alminnelig inntekt	-805 733	0
+/- Endringer i utsatt skatt/utsatt skattefordel	-61 321	-732 357
Skattekostnad	-867 054	-732 357

Skattepliktig inntekt		
Resultat før skatt	-3 951 056	-3 328 894
Permanente forskjeller	9 900	0
+/- Endring i midlertidige forskjeller	278 734	1 281 659
+/- Mottatt/avgitt konsernbidrag	3 662 422	2 047 235
Skattepliktig inntekt	0	0

Betalbar skatt i balansen		
Betalbar skatt på årets resultat	0	-450 392
Betalbar skatt på konsernbidrag	0	450 392

Note 7 - 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 ulignes er nettoført.

Midlertidige forskjeller knyttet til:	01.01.2025	31.12.2025	Endring
Anleggsmidler	25 412 806	24 543 421	869 385
Omløpsmidler	-590 650	0	-590 650
Netto forskjeller	24 822 155	24 543 421	278 734
Sum midlertidige forskjeller som inngår i grunnlag for utsatt skatt/skattefordel	24 822 155	24 543 421	278 734
Utsatt skatt 31.12.2025 basert på 22 %	5 460 874	5 399 553	61 321



VESTRE SVANHOLMEN 12 AS
987 653 159

Note 8 - 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	0
Balanseført verdi av pantsatte eiendeler	106 059 916
Summen av garantiforpliktelser som ikke er regnskapsført	0

Mer om gjeld

Bygget er finansiert via morselskapet Seabrokers Eiendom Office Holdco AS og selskapet betaler avdrag når det er likviditet tilgjengelig. Lånet i banken skal nedbetales over 25 år med utgangspunkt i år 2010. Som sikkerhet for lånet har banken pant i bygget og i tomten.

Note 9 - Aksjekapital

Aksjeklasse	Antall aksjer	Aksjenes pålydende	Bokført verdi
Ordinære	1 000	3 000	3 000 000

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

Note 10 - Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innsk. EK	Opptjent egenkapital	Sum
Egenkapital 31.12.2024	3 000 000	5 706 184	1 596 843	0	10 303 027
Arsresultat	0	0	0	-3 084 002	-3 084 002
Mottatt konsernbidrag	0	0	2 856 689	0	2 856 689
Andre endringer	0	0	-3 084 002	3 084 002	0
Egenkapital 31.12.2025	3 000 000	5 706 184	1 369 530	0	10 075 714



Til generalforsamlingen i Vestre Svanholmen 12 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 12 AS som viser et underskudd på NOK 3 084 002. 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.

Permeo Dokumentnøkkel: YNP7K-YG9G5-M15MX-C48U-WYYV6-P3IQ3





Uavhengig revisors beretning for Vestre Svanholmen 12 AS



Sandnes, 27. februar 2026
RSM Norge AS

Helge Endresen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: YNP7K-YG9G5-M15MX-C48U-WYYV6-P3IQ3





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

2026-02-27 14:12:20 UTC



QES



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.