



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 992 399 031  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: VILLA SANDVIGEN EIENDOM AS  
Forretningsadresse: Nordstrandveien 25  
1163 OSLO

### 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: Olav Salen Zahl  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.03.2026

### 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, 19.03.2026



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt		41 946	99 518
Annen driftsinntekt		213 800	612 932
<b>Sum inntekter</b>		<b>255 746</b>	<b>712 450</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad		44 078	89 451
Avskrivning	2	129 335	147 172
Annen driftskostnad		632 722	631 726
<b>Sum kostnader</b>		<b>806 135</b>	<b>868 349</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-550 389</b>	<b>-155 899</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt		5 494	4 904
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>5 494</b>	<b>4 904</b>
Annen finanskostnad		497 869	540 939
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>497 869</b>	<b>540 939</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-492 375</b>	<b>-536 035</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-1 042 764</b>	<b>-691 934</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-1 042 764</b>	<b>-691 934</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-1 042 764</b>	<b>-691 934</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap	3	-1 042 764	-691 934
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-1 042 764</b>	<b>-691 934</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2, 4	5 967 061	6 075 468
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner ol	2, 4	866 276	887 204
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>6 833 337</b>	<b>6 962 672</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>6 833 337</b>	<b>6 962 672</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		15 450	124 759
Andre fordringer		102 172	54 744
<b>Sum fordringer</b>		<b>117 622</b>	<b>179 503</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>203 156</b>	<b>269 224</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>320 778</b>	<b>448 727</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>7 154 115</b>	<b>7 411 399</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	3, 5	7 752 000	6 458 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>7 752 000</b>	<b>6 458 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	3	-7 702 128	-6 659 364



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-7 702 128</b>	<b>-6 659 364</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>49 872</b>	<b>-201 364</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4	6 984 420	7 253 052
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>6 984 420</b>	<b>7 253 052</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>6 984 420</b>	<b>7 253 052</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		1 485	152 227
Skyldige offentlige avgifter			3 287
Annen kortsiktig gjeld		118 338	204 197
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>119 823</b>	<b>359 711</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>7 104 243</b>	<b>7 612 763</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>7 154 115</b>	<b>7 411 399</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2026 334009

#### Virksomheten

Organisasjonsnummer: 992 399 031  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: VILLA SANDVIGEN EIENDOM AS  
Forretningsadresse: Nordstrandveien 25  
1163 OSLO

#### 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: Olav Salen Zahl  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.03.2026

#### Revisjon

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

#### Grunnlag for avgivelse

År 2025: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2024: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2025.

*Virksomheten sitt øverste organ er ansvarlig for at årsregnskapet er signert. Det er mulig å levere årsregnskap uten signatur fordi sikkerheten for rett rapportering er ivaretatt ved at innsenderen har rolle/rettighet for innsending i Altinn. Navnet på representanten, som bekrefter at årsregnskapet er godkjent, er i tillegg oppgitt.*

Brønnøysundregistrene, 18.03.2026



Organisasjonsnr: 992 399 031  
VILLA SANDVIGEN EIENDOM AS

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt		41 946	99 518
Annen driftsinntekt		213 800	612 932
<b>Sum inntekter</b>		<b>255 746</b>	<b>712 450</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad		44 078	89 451
Avskrivning	2	129 335	147 172
Annen driftskostnad		632 722	631 726
<b>Sum kostnader</b>		<b>806 135</b>	<b>868 349</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-550 389</b>	<b>-155 899</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt		5 494	4 904
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>5 494</b>	<b>4 904</b>
Annen finanskostnad		497 869	540 939
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>497 869</b>	<b>540 939</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-492 375</b>	<b>-536 035</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-1 042 764</b>	<b>-691 934</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-1 042 764</b>	<b>-691 934</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap	3	-1 042 764	-691 934
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-1 042 764</b>	<b>-691 934</b>



Organisasjonsnr: 992 399 031  
VILLA SANDVIGEN EIENDOM AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom 2, 4			
		5 967 061	6 075 468
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner ol 2, 4			
		866 276	887 204
		<b>6 833 337</b>	<b>6 962 672</b>
		<b>6 833 337</b>	<b>6 962 672</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>			
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer 15 450			
		124 759	124 759
Andre fordringer 102 172			
		54 744	54 744
		<b>117 622</b>	<b>179 503</b>
<b>Sum fordringer</b>			
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende			
		203 156	269 224
		<b>203 156</b>	<b>269 224</b>
		<b>320 778</b>	<b>448 727</b>
		<b>320 778</b>	<b>448 727</b>
		<b>Sum omløpsmidler</b>	<b>448 727</b>
		<b>7 154 115</b>	<b>7 411 399</b>
		<b>7 154 115</b>	<b>7 411 399</b>
<b>SUM EIENDELER</b>			
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital 3, 5			
		7 752 000	6 458 000
		<b>7 752 000</b>	<b>6 458 000</b>
		<b>7 752 000</b>	<b>6 458 000</b>
<b>Sum innskutt egenkapital</b>			
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital 3			
		-7 702 128	-6 659 364
		<b>-7 702 128</b>	<b>-6 659 364</b>
		<b>-7 702 128</b>	<b>-6 659 364</b>
		<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-6 659 364</b>
		<b>49 872</b>	<b>-201 364</b>
		<b>49 872</b>	<b>-201 364</b>
<b>Sum egenkapital</b>			
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner 4			
		6 984 420	7 253 052
		<b>6 984 420</b>	<b>7 253 052</b>
		<b>6 984 420</b>	<b>7 253 052</b>
		<b>6 984 420</b>	<b>7 253 052</b>



<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>6 984 420</b>	<b>7 253 052</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>6 984 420</b>	<b>7 253 052</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Leverandørgjeld	1 485	152 227
Skyldige offentlige avgifter		3 287
Annen kortsiktig gjeld	118 338	204 197
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>119 823</b>	<b>359 711</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>7 104 243</b>	<b>7 612 763</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>7 154 115</b>	<b>7 411 399</b>



Organisasjonsnr: 992 399 031  
VILLA SANDVIGEN EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note  
5

#### Antall aksjer og aksjeeiere

<u>Aksjeklasse</u>	<u>Ant. aksjer</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Bokført verdi</u>
Ordinære aksjer	77520.00	100.00	7752000.00
<u>Aksjeeiere - fritekst</u>	<u>Antall</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Aksjeklasse</u>
Fjordsyn AS	38760.00	50.00%	Ordinære aksjer
Vida - Holding AS	38760.00	50.00%	Ordinære aksjer
<u>Sum</u>	<u>Sum antall</u>	<u>Sum eierandel</u>	
	77520.00	100.00%	

Note  
6

#### Lønn og ytelser

Selskapet har ikke hatt ansatte i 2025.

Note

#### Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:  
0.00



## Pedersen & Skogholt

REVISJON • REGNSKAP • RÅDGIVNING

Pedersen & Skogholt AS

Idrettsveien 9, Postboks 464, 1401 Ski

E-post: [firmapost@pedersen-skogholt.no](mailto:firmapost@pedersen-skogholt.no)

Medlem i Den norsk Revisorforening

Telefon: 64 85 15 00

Web: [www.pedersen-skogholt.no](http://www.pedersen-skogholt.no)

Org.nr.: 987 562 765

Til generalforsamlingen i VILLA SANDVIGEN EIENDOM AS

### Uavhengig revisors beretning

#### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for VILLA SANDVIGEN EIENDOM AS som viser et underskudd på NOK 1 042 764. 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 og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige 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 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 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>

Ski, 6. mars 2026

**PEDERSEN & SKOGHOLT AS**

Harald Skogholt  
*Statsautorisert revisor*



## Villa Sandvigen Eiendom AS

---

### Noter til regnskapet for 2025

#### Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

Selskapets virksomhet er utleie av fast eiendom. Selskapet har utleievirksomhet i Nordre Follo kommune og forretningsadresse i Oslo Kommune.

#### *Salgsinntekter*

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres i takt med utførelsen.

#### *Klassifisering og vurdering av balanseposter*

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

#### *Varige driftsmidler*

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets forventede økonomiske levetid. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Dersom gjenvinnbart beløp av driftsmiddelet er lavere enn balanseført verdi foretas nedskrivning til gjenvinnbart beløp. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdien av de fremtidige kontantstrømmene som eiendelen vil generere.

#### *Skatter*

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 reversere i samme periode er utlignet og nettoført. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli nyttiggjort.



## Villa Sandvigen Eiendom AS

### Noter til regnskapet for 2025

#### Note 2 - Varige driftsmidler

	Tomter	Bygninger og annen eiendom	Driftsløsøre, inventar, verktøy mm.	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	2 184 450	5 420 365	2 939 861	10 544 676
Anskaffelseskost 31.12.	2 184 450	5 420 365	2 939 861	10 544 676
Akk.avskrivning 31.12.	0	-1 637 754	-2 073 585	-3 711 339
Balansført pr. 31.12.	2 184 450	3 782 611	866 276	6 833 337
Årets avskrivninger	0	124 807	4 528	129 335
Økonomisk levetid	Ikke avskrivbar	50 år	10 år/ IA	
Avskrivningsplan	Saldo	Saldo	Saldo	

#### Note 3 - Egenkapital

	Aksjekapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.	6 458 000	-6 659 364	-201 364
Årsresultat	0	-1 042 764	-1 042 764
Nyemisjon	1 294 000	0	1 294 000
Egenkapital 31.12.	7 752 000	-7 702 128	49 872

#### Note 4 - Pant og garantier

<i>Pantsikret gjeld</i>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
	6 984 420	7 253 052
<i>Sikret i panteobjekt med bokførte verdier:</i>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Eiendom og driftstilbehør i sin helhet	6 833 337	6 962 672

#### Note 5 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av:

	Antall	Pålydende	Balansført
Ordinære aksjer	77 520	100	7 752 000

Oversikt over aksjonærene i selskapet pr. 31.12:

	Ordinære aksjer	Eierandel	Stemmeandel
Fjordsyn AS	38 760	50 %	50 %
Vida - Holding AS	38 760	50 %	50 %
Sum	77 520	100 %	100 %



## Villa Sandvigen Eiendom AS

---

### Noter til regnskapet for 2025

#### Note 6 - Lønnskostnader, antall ansatte, lån til ansatte

Selskapet har ikke hatt ansatte i 2025.

#### Note 7 - Usikkerhet om fortsatt drift

Selskapet har utført store vedlikeholdsarbeider de senere årene som til stor grad er blitt belastet den løpende drift og påført selskapet store underskudd. Fortsatt gjenstår noe oppgraderingsarbeide, men styret forventer at selskapet over tid vil generere tilfredsstillende overskudd. Styret legger opp til fortsatt drift. Aksjonærene vil om nødvendig tilføre selskapet ytterligere egenkapital.

#### Note 8 - Skatt

<i>Beregning av årets skattegrunnlag:</i>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Ordinært resultat før skattekostnad	-1 042 764	-691 934
Endring i midlertidige forskjeller	-12 915	-5 848
Årets skattegrunnlag	<u>-1 055 679</u>	<u>-697 782</u>

  

<i>Oversikt over midlertidige forskjeller</i>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Driftsmidler inkl goodwill	<u>1 254 328</u>	<u>1 241 412</u>
Sum	<u>1 254 328</u>	<u>1 241 412</u>
Akkumulert fremførbart underskudd før konsernbidrag	<u>-8 914 889</u>	<u>-7 859 210</u>
Netto midlertidige forskjeller pr 31.12	-7 660 561	-6 617 798
Forskjeller som ikke inngår i utsatt skatt/-skattefordel	<u>-7 660 561</u>	<u>-6 617 798</u>
Sum	0	0

Av forsiktighetsgrunner er ikke utsatt skattefordel bokført.