



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 912 993 574
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: VAIA EIENDOM AS
Forretningsadresse: c/o Sparebank1 Regnskapshuset OA AS
Kalnesveien 5
1712 GRÅLUM

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: Martine Stang Groven
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.02.2026

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, 10.03.2026



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1	2 617 296	2 444 111
Sum inntekter		2 617 296	2 444 111
Kostnader			
Lønnskostnad	2		
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	297 803	296 598
Annen driftskostnad		260 117	1 099 262
Sum kostnader		557 920	1 395 860
Driftsresultat		2 059 377	1 048 251
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 319	7 756
Sum finansinntekter		1 319	7 756
Annen rentekostnad		1 256 680	1 213 137
Annen finanskostnad		900	600
Sum finanskostnader		1 257 580	1 213 737
Netto finans		-1 256 261	-1 205 981
Resultat før skattekostnad		803 116	-157 731
Skattekostnad på resultat	4	176 477	-34 630
Årsresultat	5	626 639	-123 101
Årsresultat etter minoritetsinteresser		626 639	-123 101
Totalresultat		626 639	-123 101
Overføringer og disponeringer			
Avgitt konsernbidrag		446 386	
Udekket tap		42 771	-123 101
Avsatt til annen egenkapital		137 483	



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
Sum overføringer og disponeringer	5	626 639	-123 101



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	4		
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3	15 657 205	15 834 383
Maskiner og anlegg	3		
Skip og flytende installasjoner	3		
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	3		
Sum varige driftsmidler	3, 6	15 657 205	15 834 383
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	7		
Sum anleggsmidler		15 657 205	15 834 383
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		32 580	142 937
Konsernfordringer	7		95 000
Sum fordringer		32 580	237 937
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		987 202	1 003 034
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		987 202	1 003 034
Sum omløpsmidler		1 019 783	1 240 970
SUM EIENDELER		16 676 988	17 075 354

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	8	56 000	56 000
Beholdning av egne aksjer	8		
Annen innskutt egenkapital		50 000	50 000
Sum innskutt egenkapital		106 000	106 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		137 483	
Udekket tap			42 771
Sum opptjent egenkapital		137 483	-42 771
Sum egenkapital	5	243 483	63 229
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4	67 204	72 984
Sum avsetninger for forpliktelser		67 204	72 984
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	15 621 573	15 846 322
Sum annen langsiktig gjeld		15 621 573	15 846 322
Sum langsiktig gjeld		15 688 777	15 919 306
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		16 577	9 561
Betalbar skatt	4	56 353	
Utbytte	5		
Kortsiktig konserngjeld	7	572 290	
Annen kortsiktig gjeld		99 508	1 083 257
Sum kortsiktig gjeld		744 728	1 092 818
Sum gjeld		16 433 505	17 012 124
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		16 676 988	17 075 354
POSTER UTENOM BALANSEN			
Garantistillelser	6		



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
Pantstillelser	6		



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2026 328258

Enheten

Organisasjonsnummer: 912 993 574
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: VAIA EIENDOM AS
Forretningsadresse: c/o Sparebank1 Regnskapshuset OA AS
Kalnesveien 5
1712 GRÅLUM

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: Martine Stang Groven
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.02.2026

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.

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, 09.03.2026

Brønnøysundregistrene
Postadresse: Postboks 900, 8910 Brønnøysund
Telefon: 75 00 75 00
E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no
Organisasjonsnummer: 974 760 673



Organisasjonsnr: 912 993 574
VAIA EIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1	2 617 296	2 444 111
Sum inntekter		2 617 296	2 444 111
Kostnader			
Lønnskostnad	2		
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	297 803	296 598
Annen driftskostnad		260 117	1 099 262
Sum kostnader		557 920	1 395 860
Driftsresultat		2 059 377	1 048 251
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 319	7 756
Sum finansinntekter		1 319	7 756
Annen rentekostnad		1 256 680	1 213 137
Annen finanskostnad		900	600
Sum finanskostnader		1 257 580	1 213 737
Netto finans		-1 256 261	-1 205 981
Resultat før skattekostnad		803 116	-157 731
Skattekostnad på resultat	4	176 477	-34 630
Årsresultat	5	626 639	-123 101
Årsresultat etter minoritetsinteresser		626 639	-123 101
Totalresultat		626 639	-123 101
Overføringer og disponeringer			
Avgitt konsernbidrag		446 386	
Udekket tap		42 771	-123 101
Avsatt til annen egenkapital		137 483	
Sum overføringer og disponeringer	5	626 639	-123 101



Organisasjonsnr: 912 993 574
VAIA EIENDOM AS

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	4		
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3	15 657 205	15 834 383
Maskiner og anlegg	3		
Skip og flytende installasjoner	3		
Driftsløsøre, inventar o. a. utstyr	3		
Sum varige driftsmidler	3, 6	15 657 205	15 834 383
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	7		
Sum anleggsmidler		15 657 205	15 834 383
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		32 580	142 937
Konsernfordringer	7		95 000
Sum fordringer		32 580	237 937
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o. l.		987 202	1 003 034
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		987 202	1 003 034
Sum omløpsmidler		1 019 783	1 240 970
SUM EIENDELER		16 676 988	17 075 354
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	8	56 000	56 000
Beholdning av egne aksjer	8		



Annen innskutt egenkapital		50 000	50 000
Sum innskutt egenkapital		106 000	106 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		137 483	
Udekket tap			42 771
Sum opptjent egenkapital		137 483	-42 771
Sum egenkapital	5	243 483	63 229
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4	67 204	72 984
Sum avsetninger for forpliktelses		67 204	72 984
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	15 621 573	15 846 322
Sum annen langsiktig gjeld		15 621 573	15 846 322
Sum langsiktig gjeld		15 688 777	15 919 306
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		16 577	9 561
Betalbar skatt	4	56 353	
Utbytte	5		
Kortsiktig konserngjeld	7	572 290	
Annen kortsiktig gjeld		99 508	1 083 257
Sum kortsiktig gjeld		744 728	1 092 818
Sum gjeld		16 433 505	17 012 124
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		16 676 988	17 075 354
POSTER UTENOM BALANSEN			
Garantistillelser	6		
Pantstillelser	6		



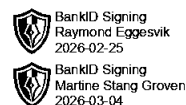
Organisasjonsnr: 912 993 574
VAIA EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP

- alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00



Årsregnskap 2025 Vaia Eiendom AS

SpareBank 1
REGNSKAPSHUSET

Årsregnskapet er utarbeidet av SpareBank 1 Regnskapshuset Østfold Akershus AS

Org.nr.: 912 993 574



Resultatregnskap

Vaia Eiendom AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2025	2024
Annen driftsinntekt	1	2 617 296	2 444 111
Sum driftsinntekter		2 617 296	2 444 111
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	297 803	296 598
Annen driftskostnad		260 117	1 099 262
Sum driftskostnader		557 920	1 395 860
Driftsresultat		2 059 377	1 048 251
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 319	7 756
Annen rentekostnad		1 256 680	1 213 137
Annen finanskostnad		900	600
Resultat av finansposter		-1 256 261	-1 205 981
Resultat før skattekostnad		803 116	-157 731
Skattekostnad på resultat	4	176 477	-34 630
Årsresultat	5	626 639	-123 101
Overføringer			
Avsatt til dekning av tidligere udekket tap		42 771	0
Avsatt konsernbidrag		446 386	0
Avsatt til annen egenkapital		137 483	0
Overført til udekket tap		0	123 101
Sum overføringer	5	626 639	-123 101



Balanse

Vaia Eiendom AS

Eiendeler	Note	2025	2024
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3	15 657 205	15 834 383
Sum varige driftsmidler	3, 6	15 657 205	15 834 383
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		15 657 205	15 834 383
Omløpsmidler			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		32 580	142 937
Konsernfordringer	7	0	95 000
Sum fordringer		32 580	237 937
Investeringer			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		987 202	1 003 034
Sum omløpsmidler		1 019 783	1 240 970
Sum eiendeler		16 676 988	17 075 354



Balanse

Vaia Eiendom AS

Egenkapital og gjeld	Note	2025	2024
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	8	56 000	56 000
Annen innskutt egenkapital		50 000	50 000
Sum innskutt egenkapital		106 000	106 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		137 483	0
Udekket tap		0	-42 771
Sum opptjent egenkapital		137 483	-42 771
Sum egenkapital	5	243 483	63 229
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	4	67 204	72 984
Sum avsetning for forpliktelser		67 204	72 984
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	15 621 573	15 846 322
Sum annen langsiktig gjeld		15 621 573	15 846 322
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		16 577	9 561
Betalbar skatt	4	56 353	0
Konserngjeld	7	572 290	0
Annen kortsiktig gjeld		99 508	1 083 257
Sum kortsiktig gjeld		744 728	1 092 818
Sum gjeld		16 433 505	17 012 124
Sum egenkapital og gjeld		16 676 988	17 075 354



Balanse

Vaia Eiendom AS
Rygge, 19.02.2026
Styret i Vaia Eiendom AS

Martine Stang Groven
styreleder

Raymond Eggesvik
styremedlem



Noter til regnskapet 2025

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak. Regnskapet er avlagt basert på forutsetningen om fortsatt drift.

Driftsinntekter

Inntekter vurderes til virkelig verdi av vederlaget, netto etter fradrag for merverdiavgift, returer, rabatter og andre avslag.

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet når risiko og kontroll i all hovedsak er overført kjøperen. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres. Inntekter er vurdert til virkelig verdi av vederlaget, netto etter fradrag for merverdiavgift, returer, rabatter og andre avslag.

Leieinntekter inntektsføres lineært over leieperiode.

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

Oppføring av utsatt skattefordel på netto skattereduserende forskjeller som ikke er utlignet og underskudd til fremføring, er begrunnet med antatt fremtidig inntjening. Utsatt skattefordel som kan balanseføres og utsatt skatt er oppført netto i balansen..

Klassifisering og vurdering av anleggsmidler

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlets økonomiske levetid. Ved endring i avskrivningsplan fordeles virkningen over gjenværende avskrivningstid ("knekkpunktmetoden"). Vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende. Påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmiddelet. Skillet mellom vedlikehold og påkostning regnes i forhold til driftsmiddelets stand ved kjøp. Tomter avskrives ikke.

Varige driftsmidler nedskrives til gjenvinnbart beløp ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdi av fremtidige kontantstrømmer knyttet til eiendelen. Nedskrivningen reverseres når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

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 antatt virkelig verdi.

Note 1 Arten av virksomheten og hvor den driver med

Selskapet eier eiendom som de leier ut. Selskapet kan også drive med kjøp, salg og utvikling av eiendom. Selskapet holder sted i Rygge.

Note 2 Lønnskostnader

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



Noter til regnskapet 2025

Note 3 Anleggsmidler

	Bygninger og tomter	Utearealer	Tomt	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.25	5 624 401	966 400	12 419 045	19 009 846
+ Tilgang kjøpte driftsmidler	120 324			120 324
= Anskaffelseskost 31.12.25	5 744 725	966 400	12 419 045	19 130 170
Akkumulerte avskrivninger 31.12.25	2 963 216	509 749		3 472 965
= Bokført verdi 31.12.25	2 781 509	456 651	12 419 045	15 657 205
Årets ordinære avskrivninger	207 834	89 969		297 803
Avskrivningsplan	10-50 år	9 år		

Note 4 Skatt

Arets skattekostnad	2025	2024
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	182 257	0
Endring i utsatt skatt	-5 780	-34 630
Skattekostnad ordinært resultat	176 477	-34 630

Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	803 116	-157 731
Permanente forskjeller	-952	323
Endring i midlertidige forskjeller	93 043	90 639
Avgitt konsernbidrag	-572 290	0
Anvendelse av fremførbart underskudd	-66 768	0
Skattepliktig inntekt	256 149	-66 768

Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	182 257	0
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-125 904	0
Sum betalbar skatt i balansen	56 353	0

Skatteeffekten av midlertidige forskjeller som har gitt opphav til utsatt skatt og utsatte skattefordeler, spesifisert på typer av midlertidige forskjeller

	2025	2024	Endring
Varige driftsmidler	305 473	398 516	93 043
Sum	305 473	398 516	93 043
Akkumulert fremførbart underskudd	0	-66 768	-66 768
Grunnlag for utsatt skatt	305 473	331 748	26 275
Utsatt skatt (22 %)	67 204	72 984	5 780



Noter til regnskapet 2025

Note 5 Egenkapital

	Aksjekapital	Annen Innskutt egenkapital	Udekket tap/ annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2024	56 000	50 000	-42 771	63 229
Årets resultat			626 639	626 639
Konsernbidrag avgitt			-446 386	-446 386
Pr 31.12.2025	56 000	50 000	137 483	243 483

Note 6 Pantstillelser og garantier

Sparebank1 Østfold Akershus AS har følgende sikkerhetsdepo i Vaia Eiendom:

Eiendom gnr/bnr 106/13	kr 30 000 000
Eiendom gnr/bnr 106/21	kr 30 000 000
Factoringavtale	kr 4 000 000
Driftstilbehør	kr 2 000 000
Sum	kr 66 000 000

Andel av lån som forfaller innen 5 år er kr 7 112 000,-
Lånet forfaller i sin helhet den 01.03.2049

Note 7 Mellomværende med selskap i samme konsern

	2025	2024
Fordringer		
Andre kortsiktige fordringer konsern	0	95 000
Sum	0	95 000
Gjeld		
Annen kortsiktig gjeld konsern	-572 290	0
Sum	-572 290	0

Note 8 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Vaia Eiendom AS pr. 31.12 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	28	2 000,0	56 000
Sum	28		56 000

Eierstruktur

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
VAIA AS	28	100,0	100,0



Crowe Partner Revisjon AS
Org.nr.: 922829845MVA
Dronning Mauds gate 10
0250 Oslo
Tlf. +47 21 93 93 00
www.crowe.no

Til generalforsamlingen i Vaia Eiendom AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Vaia Eiendom AS som viser et overskudd på kr 626 639. 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 den internasjonale revisjonsstandarden for revisjon av regnskap til mindre komplekse enheter (ISA for MKE). Våre oppgaver og plikter i henhold til ISA for MKE 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.

Ledelsens 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 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.

Crowe Partner Revisjon AS is a member of Crowe Global, a Swiss Verein. Each member firm of Crowe Global is a separate and independent legal entity. Crowe Partner Revisjon AS and its affiliates are not responsible or liable for any acts or omissions of Crowe Global or any other member of Crowe Global. Crowe Global does not render any professional services and does not have an ownership or partnership interest in Crowe Partner Revisjon AS.

© 2026 Crowe Partner Revisjon AS

Side 1 av 2



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 for MKE, 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/om-revision/revisjonsberetning-revisors-oppgaver-og-plikter/>.

Oslo, 4. mars 2026

CROWE PARTNER REVISJON AS

Aksel Stenhamar
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



Elektronisk signatur

Signert av

Stenhamar, Aksel Bjølseth

(Identitet bekreftet med BankID (NO))



Dato og tid (UTC+01:00) Central European Time (Berlin) (DD.MM.YYYY HH:MM:SS)

04.03.2026 13:15:50

Signaturmetode

BankID (NO)



Årsregnskap 2025 Vaia Eiendom AS

SpareBank 1
REGNSKAPSHUSET

Årsregnskapet er utarbeidet av SpareBank 1 Regnskapshuset Østfold Akershus AS

Org.nr.: 912 993 574



Resultatregnskap

Vaia Eiendom AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2025	2024
Annen driftsinntekt	1	2 617 296	2 444 111
Sum driftsinntekter		2 617 296	2 444 111
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	297 803	296 598
Annen driftskostnad		260 117	1 099 262
Sum driftskostnader		557 920	1 395 860
Driftsresultat		2 059 377	1 048 251
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 319	7 756
Annen rentekostnad		1 256 680	1 213 137
Annen finanskostnad		900	600
Resultat av finansposter		-1 256 261	-1 205 981
Resultat før skattekostnad		803 116	-157 731
Skattekostnad på resultat	4	176 477	-34 630
Årsresultat	5	626 639	-123 101
Overføringer			
Avsatt til dekning av tidligere udekket tap		42 771	0
Avsatt konsernbidrag		446 386	0
Avsatt til annen egenkapital		137 483	0
Overført til udekket tap		0	123 101
Sum overføringer	5	626 639	-123 101



Balanse

Vaia Eiendom AS

Eiendeler	Note	2025	2024
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3	15 657 205	15 834 383
Sum varige driftsmidler	3, 6	15 657 205	15 834 383
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		15 657 205	15 834 383
Omløpsmidler			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		32 580	142 937
Konsernfordringer	7	0	95 000
Sum fordringer		32 580	237 937
Investeringer			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		987 202	1 003 034
Sum omløpsmidler		1 019 783	1 240 970
Sum eiendeler		16 676 988	17 075 354



Balanse

Vaia Eiendom AS

Egenkapital og gjeld	Note	2025	2024
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	8	56 000	56 000
Annen innskutt egenkapital		50 000	50 000
Sum innskutt egenkapital		106 000	106 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		137 483	0
Udekket tap		0	-42 771
Sum opptjent egenkapital		137 483	-42 771
Sum egenkapital	5	243 483	63 229
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	4	67 204	72 984
Sum avsetning for forpliktelser		67 204	72 984
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	15 621 573	15 846 322
Sum annen langsiktig gjeld		15 621 573	15 846 322
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		16 577	9 561
Betalbar skatt	4	56 353	0
Konserngjeld	7	572 290	0
Annen kortsiktig gjeld		99 508	1 083 257
Sum kortsiktig gjeld		744 728	1 092 818
Sum gjeld		16 433 505	17 012 124
Sum egenkapital og gjeld		16 676 988	17 075 354



Balanse

Vaia Eiendom AS
Rygge, 19.02.2026
Styret i Vaia Eiendom AS

Martine Stang Groven
styreleder

Raymond Eggesvik
styremedlem



Noter til regnskapet 2025

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak. Regnskapet er avlagt basert på forutsetningen om fortsatt drift.

Driftsinntekter

Inntekter vurderes til virkelig verdi av vederlaget, netto etter fradrag for merverdiavgift, returer, rabatter og andre avslag.

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet når risiko og kontroll i all hovedsak er overført kjøperen. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres. Inntekter er vurdert til virkelig verdi av vederlaget, netto etter fradrag for merverdiavgift, returer, rabatter og andre avslag.

Leieinntekter inntektsføres lineært over leieperiode.

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

Oppføring av utsatt skattefordel på netto skattereduserende forskjeller som ikke er utlignet og underskudd til fremføring, er begrunnet med antatt fremtidig inntjening. Utsatt skattefordel som kan balanseføres og utsatt skatt er oppført netto i balansen..

Klassifisering og vurdering av anleggsmidler

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlets økonomiske levetid. Ved endring i avskrivningsplan fordeles virkningen over gjenværende avskrivningstid ("knekkpunktmetoden"). Vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende. Påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmiddelets kostpris og avskrives i takt med driftsmiddelet. Skillet mellom vedlikehold og påkostning regnes i forhold til driftsmiddelets stand ved kjøp. Tomter avskrives ikke.

Varige driftsmidler nedskrives til gjenvinnbart beløp ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdi av fremtidige kontantstrømmer knyttet til eiendelen. Nedskrivningen reverseres når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

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 antatt virkelig verdi.

Note 1 Arten av virksomheten og hvor den driver med

Selskapet eier eiendom som de leier ut. Selskapet kan også drive med kjøp, salg og utvikling av eiendom. Selskapet holder sted i Rygge.

Note 2 Lønnskostnader

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



Noter til regnskapet 2025

Note 3 Anleggsmidler

	Bygninger og tomter	Utearealer	Tomt	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.25	5 624 401	966 400	12 419 045	19 009 846
+ Tilgang kjøpte driftsmidler	120 324			120 324
= Anskaffelseskost 31.12.25	5 744 725	966 400	12 419 045	19 130 170
Akkumulerte avskrivninger 31.12.25	2 963 216	509 749		3 472 965
= Bokført verdi 31.12.25	2 781 509	456 651	12 419 045	15 657 205
Årets ordinære avskrivninger	207 834	89 969		297 803
Avskrivningsplan	10-50 år	9 år		

Note 4 Skatt

Arets skattekostnad	2025	2024
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	182 257	0
Endring i utsatt skatt	-5 780	-34 630
Skattekostnad ordinært resultat	176 477	-34 630

Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	803 116	-157 731
Permanente forskjeller	-952	323
Endring i midlertidige forskjeller	93 043	90 639
Avgitt konsernbidrag	-572 290	0
Anvendelse av fremførbart underskudd	-66 768	0
Skattepliktig inntekt	256 149	-66 768

Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	182 257	0
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-125 904	0
Sum betalbar skatt i balansen	56 353	0

Skatteeffekten av midlertidige forskjeller som har gitt opphav til utsatt skatt og utsatte skattefordeler, spesifisert på typer av midlertidige forskjeller

	2025	2024	Endring
Varige driftsmidler	305 473	398 516	93 043
Sum	305 473	398 516	93 043
Akkumulert fremførbart underskudd	0	-66 768	-66 768
Grunnlag for utsatt skatt	305 473	331 748	26 275
Utsatt skatt (22 %)	67 204	72 984	5 780



Noter til regnskapet 2025

Note 5 Egenkapital

	Aksjekapital	Annen Innskutt egenkapital	Udekket tap/ annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2024	56 000	50 000	-42 771	63 229
Årets resultat			626 639	626 639
Konsernbidrag avgitt			-446 386	-446 386
Pr 31.12.2025	56 000	50 000	137 483	243 483

Note 6 Pantstillelser og garantier

Sparebank1 Østfold Akershus AS har følgende sikkerhetsdepo i Vaia Eiendom:

Eiendom gnr/bnr 106/13	kr 30 000 000
Eiendom gnr/bnr 106/21	kr 30 000 000
Factoringavtale	kr 4 000 000
Driftstilbehør	kr 2 000 000
Sum	kr 66 000 000

Andel av lån som forfaller innen 5 år er kr 7 112 000,-
Lånet forfaller i sin helhet den 01.03.2049

Note 7 Mellomværende med selskap i samme konsern

	2025	2024
Fordringer		
Andre kortsiktige fordringer konsern	0	95 000
Sum	0	95 000
Gjeld		
Annen kortsiktig gjeld konsern	-572 290	0
Sum	-572 290	0

Note 8 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Vaia Eiendom AS pr. 31.12 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	28	2 000,0	56 000
Sum	28		56 000

Eierstruktur

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
VAIA AS	28	100,0	100,0