



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 998 019 389  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: VÅGSPLASSEN EIENDOM AS  
Forretningsadresse: Torget 7  
5014 BERGEN

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

### 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: Tone Skjervø  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.03.2025

### Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

*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, 09.05.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Husleieinntekter		20 238 153	13 746 447
Annen driftsinntekt		200	400
<b>Sum inntekter</b>		<b>20 238 353</b>	<b>13 746 847</b>
<b>Kostnader</b>			
Avskrivning på driftsmidler	1	5 886 670	5 879 320
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	1		
Annen driftskostnad		-4 368 898	-3 333 772
<b>Sum kostnader</b>	2	<b>1 517 772</b>	<b>2 545 548</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>18 720 581</b>	<b>11 201 299</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	3		
Rentekostnad til foretak i samme konsern	3	2 226 436	2 359 019
Annen rentekostnad		646	
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>2 227 082</b>	<b>2 359 019</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-2 227 082</b>	<b>-2 359 019</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>16 493 499</b>	<b>8 842 280</b>
Skattekostnad på resultat	4	3 628 570	1 945 301
<b>Årsresultat</b>		<b>12 864 929</b>	<b>6 896 979</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>12 864 929</b>	<b>6 896 979</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>12 864 929</b>	<b>6 896 979</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Avsatt til annen egenkapital	5	12 864 929	6 896 979
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>12 864 929</b>	<b>6 896 979</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utvikling	1		
Konsesjoner, patenter o.l.	1		
Utsatt skattefordel	1, 4		
Goodwill	1		
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	1, 3	189 194 453	184 758 520
Maskiner og anlegg	1		
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	1	5 831 798	7 640 114
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>195 026 251</b>	<b>192 398 634</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	3		
Investering i annet foretak i samme konsern	3		
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>195 026 251</b>	<b>192 398 634</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		2 079 038	5 268 019
Andre kortsiktige fordringer			
Konsernfordringer	3		2 284 800
<b>Sum fordringer</b>		<b>2 079 038</b>	<b>7 552 819</b>
<b>Investeringer</b>			
Aksjer og andeler i foretak i samme konsern	3		
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>2 079 038</b>	<b>7 552 819</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>197 105 289</b>	<b>199 951 453</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	5, 6	18 000 000	18 000 000
Overkurs	5	69 001 046	119 001 046
Annen innskutt egenkapital	5	1 274 314	1 274 314
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>88 275 360</b>	<b>138 275 360</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Fond for vurderingsforskjeller	5		
Annen egenkapital	5	23 119 592	10 254 663
Udekket tap	5		
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>23 119 592</b>	<b>10 254 663</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>111 394 952</b>	<b>148 530 023</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	4	10 821 908	7 193 338
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>10 821 908</b>	<b>7 193 338</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Langsiktig konserngjeld	3		
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>10 821 908</b>	<b>7 193 338</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		6 250	
Betalbar skatt	4		
Skyldig offentlige avgifter		645 429	224 531
Kortsiktig konserngjeld	3	74 236 749	44 003 561
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>74 888 428</b>	<b>44 228 092</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>85 710 337</b>	<b>51 421 430</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>197 105 289</b>	<b>199 951 453</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 380094

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 998 019 389  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: VÅGSPLASSEN EIENDOM AS  
Forretningsadresse: Torget 7  
5014 BERGEN

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

#### 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: Tone Skjervø  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.03.2025

#### Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

*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, 08.05.2025



Organisasjonsnr: 998 019 389  
VÅGSPLASSEN EIENDOM AS

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Husleieinntekter		20 238 153	13 746 447
Annen driftsinntekt		200	400
<b>Sum inntekter</b>		<b>20 238 353</b>	<b>13 746 847</b>
<b>Kostnader</b>			
Avskrivning på driftsmidler	1	5 886 670	5 879 320
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	1		
Annen driftskostnad		-4 368 898	-3 333 772
<b>Sum kostnader</b>	<b>2</b>	<b>1 517 772</b>	<b>2 545 548</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>18 720 581</b>	<b>11 201 299</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	3		
Rentekostnad til foretak i samme konsern	3	2 226 436	2 359 019
Annen rentekostnad		646	
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>2 227 082</b>	<b>2 359 019</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-2 227 082</b>	<b>-2 359 019</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>16 493 499</b>	<b>8 842 280</b>
Skattekostnad på resultat	4	3 628 570	1 945 301
<b>Årsresultat</b>		<b>12 864 929</b>	<b>6 896 979</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>12 864 929</b>	<b>6 896 979</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>12 864 929</b>	<b>6 896 979</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Avsatt til annen egenkapital	5	12 864 929	6 896 979
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>12 864 929</b>	<b>6 896 979</b>



Organisasjonsnr: 998 019 389  
VÅGSPLASSEN EIENDOM AS

## BALANSE

**Beløp i: NOK** **Note** **2024** **2023**

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler

##### Immaterielle eiendeler

Utvikling	1		
Konsesjoner, patenter o.l.	1		
Utsatt skattefordel	1, 4		
Goodwill	1		

##### Varige driftsmidler

Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	1, 3	189 194 453	184 758 520
Maskiner og anlegg	1		
Driftsløsøre, inventar o. a. utstyr	1	5 831 798	7 640 114
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>195 026 251</b>	<b>192 398 634</b>

##### Finansielle anleggsmidler

Investering i datterselskap	3		
Investering i annet foretak i samme konsern	3		

<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>195 026 251</b>	<b>192 398 634</b>
--------------------------	--	--------------------	--------------------

#### Omløpsmidler

##### Varer

##### Fordringer

Kundefordringer		2 079 038	5 268 019
Andre kortsiktige fordringer			
Konsernfordringer	3		2 284 800
<b>Sum fordringer</b>		<b>2 079 038</b>	<b>7 552 819</b>

##### Investeringer

Aksjer og andeler i foretak i samme konsern	3		
--	---	--	--

<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>2 079 038</b>	<b>7 552 819</b>
-------------------------	--	------------------	------------------

<b>SUM EIENDELER</b>		<b>197 105 289</b>	<b>199 951 453</b>
----------------------	--	--------------------	--------------------

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

##### Innskutt egenkapital

Aksjekapital	5, 6	18 000 000	18 000 000
Overkurs	5	69 001 046	119 001 046



Annen innskutt egenkapital	5	1 274 314	1 274 314
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>88 275 360</b>	<b>138 275 360</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Fond for			
vurderingsforskjeller	5		
Annen egenkapital	5	23 119 592	10 254 663
Udekket tap	5		
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>23 119 592</b>	<b>10 254 663</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>111 394 952</b>	<b>148 530 023</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	4	10 821 908	7 193 338
<b>Sum avsetninger for forpliktelse</b>		<b>10 821 908</b>	<b>7 193 338</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Langsiktig konserngjeld	3		
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>10 821 908</b>	<b>7 193 338</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		6 250	
Betalbar skatt	4		
Skyldig offentlige avgifter		645 429	224 531
Kortsiktig konserngjeld	3	74 236 749	44 003 561
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>74 888 428</b>	<b>44 228 092</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>85 710 337</b>	<b>51 421 430</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>197 105 289</b>	<b>199 951 453</b>



Organisasjonsnr: 998 019 389  
VÅGSPLASSEN EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

1

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

**Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.



**ÅRSREGNSKAP**

**2024**

**VÅGSPLASSEN EIENDOM AS**



<b>Resultatregnskap</b>			
Vågsplassen Eiendom AS			
<b>Driftsinntekter og driftskostnader</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Husleieinntekter		20 238 153	13 746 447
Annen driftsinntekt		200	400
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b><u>20 238 353</u></b>	<b><u>13 746 847</u></b>
Avskrivning på driftsmidler	1	5 886 670	5 879 320
Annen driftskostnad		-4 368 898	-3 333 772
<b>Sum driftskostnader</b>	2	<b><u>1 517 772</u></b>	<b><u>2 545 548</u></b>
<b>Driftsresultat</b>		<b><u>18 720 581</u></b>	<b><u>11 201 299</u></b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Rentekostnad til foretak i samme konsern	3	2 226 436	2 359 019
Annen rentekostnad		646	0
<b>Resultat av finansposter</b>		<b><u>-2 227 082</u></b>	<b><u>-2 359 019</u></b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b><u>16 493 499</u></b>	<b><u>8 842 280</u></b>
Skattekostnad på resultat	4	3 628 570	1 945 301
<b>Ordinært resultat</b>		<b><u>12 864 929</u></b>	<b><u>6 896 979</u></b>
<b>Årsresultat</b>		<b><u>12 864 929</u></b>	<b><u>6 896 979</u></b>
<b>Overføringer</b>			
Avsatt til annen egenkapital	5	12 864 929	6 896 979
<b>Sum overføringer</b>		<b><u>12 864 929</u></b>	<b><u>6 896 979</u></b>



<b>Balanse</b>			
Vågsplassen Eiendom AS			
	Note	31.12.2024	31.12.2023
<b>Eiendeler</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	1, 3	189 194 453	184 758 520
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	1	5 831 798	7 640 114
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<u>195 026 251</u>	<u>192 398 634</u>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<u>195 026 251</u>	<u>192 398 634</u>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		2 079 038	5 268 019
Kortsiktig fordring på foretak i samme konsern	3	0	2 284 800
<b>Sum fordringer</b>		<u>2 079 038</u>	<u>7 552 819</u>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<u>2 079 038</u>	<u>7 552 819</u>
<b>Sum eiendeler</b>		<u>197 105 289</u>	<u>199 951 453</u>



<b>Balanse</b>			
Vågsplassen Eiendom AS			
<b>Egenkapital og gjeld</b>	<b>Note</b>	<b>31.12.2024</b>	<b>31.12.2023</b>
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	5, 6	18 000 000	18 000 000
Overkurs	5	69 001 046	119 001 046
Annen innskutt egenkapital	5	1 274 314	1 274 314
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b><u>88 275 360</u></b>	<b><u>138 275 360</u></b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	5	23 119 592	10 254 663
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b><u>23 119 592</u></b>	<b><u>10 254 663</u></b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b><u>111 394 952</u></b>	<b><u>148 530 023</u></b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Avsetning for forpliktelser</b>			
Utsatt skatt	4	10 821 908	7 193 338
<b>Sum avsetning for forpliktelser</b>		<b><u>10 821 908</u></b>	<b><u>7 193 338</u></b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Kortsiktig gjeld til selskap i samme konsern	3	74 236 749	44 003 561
Leverandørgjeld		6 250	0
Skyldig offentlige avgifter		645 429	224 531
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b><u>74 888 428</u></b>	<b><u>44 228 092</u></b>
<b>Sum gjeld</b>		<b><u>85 710 337</u></b>	<b><u>51 421 430</u></b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b><u>197 105 289</u></b>	<b><u>199 951 453</u></b>
Bergen, 10.03.2025 Styret i Vågsplassen Eiendom AS			
_____ Håvard Fjæreide Styreleder	_____ Jørn Egil Andreassen Styremedlem	_____ Ketil Jøssund Styremedlem	
Vågsplassen Eiendom AS			Side 4



Vågsplassen Eiendom AS

Noteopplysninger 2024

## Regnskapsprinsipper

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

Konsernregnskap utarbeides av Reitan Eiendom AS. Reitan Eiendom AS har hovedkontor på Lade Gaard i Trondheim og utarbeider konsernregnskap iht, full IFRS som fastsatt av EU.

Konsernregnskapet kan finnes digitalt på Reitan Eiendom AS sine nettsider; Reitan Eiendom.no

### Driftsinntekter og kostnader

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres. Kostnader medtas etter sammenstillingsprinsippet, dvs. at kostnader medtas i samme periode som tilhørende inntekter inntektsføres.

### Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22% på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reverseres i samme periode er utlignet og nettoført.

### Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Eiendeler som er knyttet til varekretsløpet er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de skal tilbakebetales i løpet av ett år. For gjeld er analoge kriterier lagt til grunn. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld.

### Varige driftsmidler

Tomter avskrives ikke. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes forventede levetid dersom de har antatt levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 30 000. Vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende. Påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Skillet mellom vedlikehold og påkostning/forbedring regnes i forhold til driftsmidlets stand ved kjøp av driftsmidlet. Utgifter til leie av driftsmidler kostnadsføres. Forskuddsbetalinger balanseføres som forskuddsbetalt kostnad, og fordeles over leieperioden.

### Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

### Konsernkontoordning

Selskapet har konsernkontoordning hvor morselskapet, Reitan Eiendom AS, er eier av toppkontoen. Selskapets andel av bankinnskudd som inngår i cashpool er klassifisert som konsernmellomværende og det beregnes markedsbasert rente på innskudd.

Side 5



Vågsplassen Eiendom AS	Noteopplysninger 2024
------------------------	-----------------------

## Note 1 Varige driftsmidler

	Tomter	Bygninger	Tekniske installasjoner	Anlegg under utførelse	Inventar	Sum
Anskaffelseskost 01.01.2024	30 000 000	134 908 077	54 409 433	836 197	19 018 461	239 172 167
Tilgang	0	0	0	8 514 287	0	8 514 287
Avgang	0	0	0	0	0	0
<b>Ansk.kost 31.12.2024</b>	<b>30 000 000</b>	<b>134 908 077</b>	<b>54 409 433</b>	<b>9 350 484</b>	<b>19 018 461</b>	<b>247 686 454</b>
Akkumulerte avskrivninger	0	12 811 144	26 662 397	0	13 186 663	52 660 203
<b>Bokført verdi per 31.12.2024</b>	<b>30 000 000</b>	<b>122 096 933</b>	<b>27 747 036</b>	<b>9 350 484</b>	<b>5 831 798</b>	<b>195 026 251</b>
Årets avskrivninger	Avskrives ikke	1 349 137	2 729 217	Avskrives ikke	1 808 316	5 886 670
Forventet økonomisk levetid	-	100 år	20 år	-	10 år	
Avskrivningsplan	-	Lineær	Lineær	-	Lineær	

## Note 2 Antall ansatte og lønnskostnader

Vågsplassen Eiendom AS har i regnskapsåret 2024 ikke hatt noen ansatte eller lønnskostnader.



Vågsplassen Eiendom AS

Noteopplysninger 2024

Note 3 Langsiktige investeringer i DS, TS og FKV, mellomværende og konserninterne transaksjoner

Mellomværende med selskap i samme konsern m.v.:

	Kundefordringer		Andre fordringer	
	2024	2023	2024	2023
Foretak i samme konsern	0	0	0	2 284 800
<b>Sum</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2 284 800</b>

	Kortsiktig gjeld		Annen langsiktig gjeld	
	2024	2023	2024	2023
Foretak i samme konsern	24 236 749	44 003 561	0	0
Avgitt konsernbidrag	50 000 000	0	0	0
<b>Sum</b>	<b>74 236 749</b>	<b>44 003 561</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**Konsernkonto:**

Selskapet har bankkonto i konsernkontosystem der morselskapet finansierer døtrenes behov for likviditet. Morselskapet konsernkontosystem har felles ramme.

Selskapets andel av bankinnskudd som inngår i konsernkontoordningen til Reitan Eiendom AS behandles som kortsiktig konsernmellomværende. Fordringen eller gjelden renteberegnes på markedsmessige vilkår.

Kortsiktig gjeld til foretak i samme konsern inneholder konsernkontoordning med 24 236 749 kr pr. 31.12.2024 og 34 003 561 kr pr. 31.12.2023

**Pantstillelser mv. og garantier for foretak i samme konsern**

	2024	2023
VestenFjeldske Eiendom AS, pantstillelse av eiendommen	195 026 251	192 398 634

Side 7



Vågsplassen Eiendom AS	Noteopplysninger 2024
------------------------	-----------------------

## Note 4 Skatt

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

	2024	2023	Endring
Varige driftsmidler	50 952 235	50 290 265	-661 970
Fordringer	-750 000	-5 250 000	-4 500 000
<b>Sum</b>	<b>50 202 235</b>	<b>45 040 265</b>	<b>-5 161 970</b>
Akkumulert fremførbart underskudd	-1 011 744	-12 343 272	-11 331 528
<b>Grunnlag for beregning av utsatt skatt</b>	<b>49 190 491</b>	<b>32 696 992</b>	<b>-16 493 499</b>
<b>Utsatt skatt (22 %)</b>	<b>10 821 908</b>	<b>7 193 338</b>	<b>-3 628 570</b>
<b>Årets skattekostnad</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	
Skattepliktig inntekt:			
Ordinært resultat før skatt	16 493 499	8 842 280	
Permanente forskjeller	0	0	
Endring i midlertidige forskjeller	-5 161 970	-5 796 484	
Mottatt konsernbidrag	0	2 284 800	
Anvendelse av fremførbart underskudd	-11 331 528	-5 330 595	
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
Resultatført skatt på ordinært resultat:			
Betalbar skatt	0	0	
Endring i utsatt skatt	3 628 570	1 945 301	
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>3 628 570</b>	<b>1 945 301</b>	
Beregning av effektiv skattesats			
Resultat før skatt	16 493 499	8 842 280	
Beregnet skatt av resultat før skatt	3 628 570	1 945 302	
<b>Sum</b>	<b>3 628 570</b>	<b>1 945 302</b>	
Effektiv skattesats	22,0 %	22,0 %	
Betalbar skatt i balansen:			
Betalbar skatt på årets resultat	0	-502 656	
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	0	502 656	
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	



Vågsplassen Eiendom AS	Noteopplysninger 2024
------------------------	-----------------------

## Note 5 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital 01.01.2024	18 000 000	119 001 046	1 274 314	10 254 663	148 530 023
Årets resultat	0	0	0	12 864 929	12 864 929
Avgitt konsernbidrag u. skatteeffekt	0	-50 000 000	0	0	-50 000 000
<b>Egenkapital 31.12.2024</b>	<b>18 000 000</b>	<b>69 001 046</b>	<b>1 274 314</b>	<b>23 119 592</b>	<b>111 394 952</b>

## Note 6 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen på kr. 18 000 000 består av 12 000 aksjer á kr. 1 500.

Oversikt over de største aksjonærene	Antall	Eierandel
VestenFjeldske Eiendom AS	12 000	100%
<b>Sum</b>	<b>12 000</b>	<b>100%</b>



 BankID Signing  
Jørn Egil Andreassen  
2025-03-10  
 BankID Signing  
Ketil Jøssund  
2025-03-10  
 BankID Signing  
Håvard Fjæreide  
2025-03-10

# ÅRSREGNSKAP

2024

VÅGSPLASSEN EIENDOM AS



<b>Resultatregnskap</b>			
Vågsplassen Eiendom AS			
<b>Driftsinntekter og driftskostnader</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Husleieinntekter		20 238 153	13 746 447
Annen driftsinntekt		200	400
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b><u>20 238 353</u></b>	<b><u>13 746 847</u></b>
Avskrivning på driftsmidler	1	5 886 670	5 879 320
Annen driftskostnad		-4 368 898	-3 333 772
<b>Sum driftskostnader</b>	2	<b><u>1 517 772</u></b>	<b><u>2 545 548</u></b>
<b>Driftsresultat</b>		<b><u>18 720 581</u></b>	<b><u>11 201 299</u></b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Rentekostnad til foretak i samme konsern	3	2 226 436	2 359 019
Annen rentekostnad		646	0
<b>Resultat av finansposter</b>		<b><u>-2 227 082</u></b>	<b><u>-2 359 019</u></b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b><u>16 493 499</u></b>	<b><u>8 842 280</u></b>
Skattekostnad på resultat	4	3 628 570	1 945 301
<b>Ordinært resultat</b>		<b><u>12 864 929</u></b>	<b><u>6 896 979</u></b>
<b>Årsresultat</b>		<b><u>12 864 929</u></b>	<b><u>6 896 979</u></b>
<b>Overføringer</b>			
Avsatt til annen egenkapital	5	12 864 929	6 896 979
<b>Sum overføringer</b>		<b><u>12 864 929</u></b>	<b><u>6 896 979</u></b>



<b>Balanse</b>			
Vågsplassen Eiendom AS			
	Note	31.12.2024	31.12.2023
<b>Eiendeler</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	1, 3	189 194 453	184 758 520
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	1	5 831 798	7 640 114
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<u>195 026 251</u>	<u>192 398 634</u>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<u>195 026 251</u>	<u>192 398 634</u>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		2 079 038	5 268 019
Kortsiktig fordring på foretak i samme konsern	3	0	2 284 800
<b>Sum fordringer</b>		<u>2 079 038</u>	<u>7 552 819</u>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<u>2 079 038</u>	<u>7 552 819</u>
<b>Sum eiendeler</b>		<u>197 105 289</u>	<u>199 951 453</u>



<b>Balanse</b>			
Vågsplassen Eiendom AS			
<b>Egenkapital og gjeld</b>	<b>Note</b>	<b>31.12.2024</b>	<b>31.12.2023</b>
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	5, 6	18 000 000	18 000 000
Overkurs	5	69 001 046	119 001 046
Annen innskutt egenkapital	5	1 274 314	1 274 314
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b><u>88 275 360</u></b>	<b><u>138 275 360</u></b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	5	23 119 592	10 254 663
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b><u>23 119 592</u></b>	<b><u>10 254 663</u></b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b><u>111 394 952</u></b>	<b><u>148 530 023</u></b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Avsetning for forpliktelser</b>			
Utsatt skatt	4	10 821 908	7 193 338
<b>Sum avsetning for forpliktelser</b>		<b><u>10 821 908</u></b>	<b><u>7 193 338</u></b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Kortsiktig gjeld til selskap i samme konsern	3	74 236 749	44 003 561
Leverandørgjeld		6 250	0
Skyldig offentlige avgifter		645 429	224 531
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b><u>74 888 428</u></b>	<b><u>44 228 092</u></b>
<b>Sum gjeld</b>		<b><u>85 710 337</u></b>	<b><u>51 421 430</u></b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b><u>197 105 289</u></b>	<b><u>199 951 453</u></b>
Bergen, 10.03.2025 Styret i Vågsplassen Eiendom AS			
_____ Håvard Fjæreide Styreleder	_____ Jørn Egil Andreassen Styremedlem	_____ Ketil Jøssund Styremedlem	
Vågsplassen Eiendom AS			Side 4



Vågsplassen Eiendom AS

Noteopplysninger 2024

## Regnskapsprinsipper

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

Konsernregnskap utarbeides av Reitan Eiendom AS. Reitan Eiendom AS har hovedkontor på Lade Gaard i Trondheim og utarbeider konsernregnskap iht, full IFRS som fastsatt av EU.

Konsernregnskapet kan finnes digitalt på Reitan Eiendom AS sine nettsider; Reitan Eiendom.no

### Driftsinntekter og kostnader

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres. Kostnader medtas etter sammenstillingsprinsippet, dvs. at kostnader medtas i samme periode som tilhørende inntekter inntektsføres.

### Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22% på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reverseres i samme periode er utlignet og nettoført.

### Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Eiendeler som er knyttet til varekretsløpet er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de skal tilbakebetales i løpet av ett år. For gjeld er analoge kriterier lagt til grunn. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld.

### Varige driftsmidler

Tomter avskrives ikke. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes forventede levetid dersom de har antatt levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 30 000. Vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende. Påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Skillet mellom vedlikehold og påkostning/forbedring regnes i forhold til driftsmidlets stand ved kjøp av driftsmidlet. Utgifter til leie av driftsmidler kostnadsføres. Forskuddsbetalinger balanseføres som forskuddsbetalt kostnad, og fordeles over leieperioden.

### Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

### Konsernkontoordning

Selskapet har konsernkontoordning hvor morselskapet, Reitan Eiendom AS, er eier av toppkontoen. Selskapets andel av bankinnskudd som inngår i cashpool er klassifisert som konsernmellomværende og det beregnes markedsbasert rente på innskudd.

Side 5



Vågsplassen Eiendom AS	Noteopplysninger 2024
------------------------	-----------------------

## Note 1 Varige driftsmidler

	Tomter	Bygninger	Tekniske installasjoner	Anlegg under utførelse	Inventar	Sum
Anskaffelseskost 01.01.2024	30 000 000	134 908 077	54 409 433	836 197	19 018 461	239 172 167
Tilgang	0	0	0	8 514 287	0	8 514 287
Avgang	0	0	0	0	0	0
<b>Ansk.kost 31.12.2024</b>	<b>30 000 000</b>	<b>134 908 077</b>	<b>54 409 433</b>	<b>9 350 484</b>	<b>19 018 461</b>	<b>247 686 454</b>
Akkumulerte avskrivninger	0	12 811 144	26 662 397	0	13 186 663	52 660 203
<b>Bokført verdi per 31.12.2024</b>	<b>30 000 000</b>	<b>122 096 933</b>	<b>27 747 036</b>	<b>9 350 484</b>	<b>5 831 798</b>	<b>195 026 251</b>
Årets avskrivninger	Avskrives ikke	1 349 137	2 729 217	Avskrives ikke	1 808 316	5 886 670
Forventet økonomisk levetid	-	100 år	20 år	-	10 år	
Avskrivningsplan	-	Lineær	Lineær	-	Lineær	

## Note 2 Antall ansatte og lønnskostnader

Vågsplassen Eiendom AS har i regnskapsåret 2024 ikke hatt noen ansatte eller lønnskostnader.



Vågsplassen Eiendom AS	Noteopplysninger 2024
------------------------	-----------------------

Note 3 Langsiktige investeringer i DS, TS og FKV, mellomværende og konserninterne transaksjoner

**Mellomværende med selskap i samme konsern m.v.:**

	Kundefordringer		Andre fordringer	
	2024	2023	2024	2023
Foretak i samme konsern	0	0	0	2 284 800
<b>Sum</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2 284 800</b>

	Kortsiktig gjeld		Annen langsiktig gjeld	
	2024	2023	2024	2023
Foretak i samme konsern	24 236 749	44 003 561	0	0
Avgitt konsernbidrag	50 000 000	0	0	0
<b>Sum</b>	<b>74 236 749</b>	<b>44 003 561</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**Konsernkonto:**

Selskapet har bankkonto i konsernkontosystem der morselskapet finansierer døtrenes behov for likviditet. Morselskapet konsernkontosystem har felles ramme.

Selskapets andel av bankinnskudd som inngår i konsernkontoordningen til Reitan Eiendom AS behandles som kortsiktig konsernmellomværende. Fordringen eller gjelden renteberegnes på markedsmessige vilkår.

Kortsiktig gjeld til foretak i samme konsern inneholder konsernkontoordning med 24 236 749 kr pr. 31.12.2024 og 34 003 561 kr pr. 31.12.2023

**Pantstillelser mv. og garantier for foretak i samme konsern**

	2024	2023
VestenFjeldske Eiendom AS, pantstillelse av eiendommen	195 026 251	192 398 634



Vågsplassen Eiendom AS	Noteopplysninger 2024
------------------------	-----------------------

## Note 4 Skatt

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

	2024	2023	Endring
Varige driftsmidler	50 952 235	50 290 265	-661 970
Fordringer	-750 000	-5 250 000	-4 500 000
<b>Sum</b>	<b>50 202 235</b>	<b>45 040 265</b>	<b>-5 161 970</b>
Akkumulert fremførbart underskudd	-1 011 744	-12 343 272	-11 331 528
<b>Grunnlag for beregning av utsatt skatt</b>	<b>49 190 491</b>	<b>32 696 992</b>	<b>-16 493 499</b>
<b>Utsatt skatt (22 %)</b>	<b>10 821 908</b>	<b>7 193 338</b>	<b>-3 628 570</b>
<b>Årets skattekostnad</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	
Skattepliktig inntekt:			
Ordinært resultat før skatt	16 493 499	8 842 280	
Permanente forskjeller	0	0	
Endring i midlertidige forskjeller	-5 161 970	-5 796 484	
Mottatt konsernbidrag	0	2 284 800	
Anvendelse av fremførbart underskudd	-11 331 528	-5 330 595	
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
Resultatført skatt på ordinært resultat:			
Betalbar skatt	0	0	
Endring i utsatt skatt	3 628 570	1 945 301	
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>3 628 570</b>	<b>1 945 301</b>	
Beregning av effektiv skattesats			
Resultat før skatt	16 493 499	8 842 280	
Beregnet skatt av resultat før skatt	3 628 570	1 945 302	
<b>Sum</b>	<b>3 628 570</b>	<b>1 945 302</b>	
Effektiv skattesats	22,0 %	22,0 %	
Betalbar skatt i balansen:			
Betalbar skatt på årets resultat	0	-502 656	
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	0	502 656	
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	



Vågsplassen Eiendom AS	Noteopplysninger 2024
------------------------	-----------------------

## Note 5 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital 01.01.2024	18 000 000	119 001 046	1 274 314	10 254 663	148 530 023
Årets resultat	0	0	0	12 864 929	12 864 929
Avgitt konsernbidrag u. skatteeffekt	0	-50 000 000	0	0	-50 000 000
<b>Egenkapital 31.12.2024</b>	<b>18 000 000</b>	<b>69 001 046</b>	<b>1 274 314</b>	<b>23 119 592</b>	<b>111 394 952</b>

## Note 6 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen på kr. 18 000 000 består av 12 000 aksjer á kr. 1 500.

Oversikt over de største aksjonærene	Antall	Eierandel
VestenFjeldske Eiendom AS	12 000	100%
<b>Sum</b>	<b>12 000</b>	<b>100%</b>



Til generalforsamlingen i Vågsplassen Eiendom AS

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Vågsplassen Eiendom AS som består av balanse per 31. desember 2024, 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 2024, 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 årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Trondheim, 10. mars 2025  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Kjetil Smørdal  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

PricewaterhouseCoopers AS, Brattørkaia 17B, 7010 Trondheim  
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, [www.pwc.no](http://www.pwc.no)  
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

**Signers:**

<b>Name</b>	<b>Method</b>	<b>Date</b>
Smørdal, Kjetil	BANKID	2025-03-10 14:27

**This document package contains:**

- Closing page (this page)
- The original document(s)
- The electronic signatures. These are not visible in the document, but are electronically integrated.



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.