

## Årsberetning og årsregnskap for Bygarasjen AS

### Dokumentet er signert digitalt av følgende undertegnere:

- Aarvold, Marius Roheim (27.09.1994), signert 30.04.2026 med Signicat Sign BANKID
- Meland, Christina Bianca (20.12.1980), signert 28.04.2026 med Signicat Sign BANKID
- Martinsen, Ingjerd Beate (15.04.1948), signert 28.04.2026 med Signicat Sign BANKID
- Ballestad, Trond (08.05.1962), signert 28.04.2026 med Signicat Sign BANKID



#### Det signerte dokumentet inneholder

En forside med informasjon om signaturene, alle originaldokumenter og digitale signaturer.



#### Dokumentet er forseglet av Posten Bring

Signeringen er gjort med digital signering levert av Posten Bring AS. Posten garanterer for autenticiteten og forseglingen av dette dokumentet.



#### Slik ser du at signaturene er gyldig

En digital signatur er kun gyldig digitalt. Hvis du åpner dette dokumentet i Adobe Reader, skal det stå øverst at dokumentet er signert av Posten Bring AS. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke er endret etter signering.

Årsregnskap for  
**BYGARASJEN AS**

890427332

Regnskapsår  
01.01.2025 - 31.12.2025

Dokumentet er signert digitalt av:

- Aarvold, Marius Roheim (27.09.1994), 30.04.2026
- Meland, Christina Bianca (20.12.1980), 28.04.2026
- Martinsen, Ingjerd Beate (15.04.1948), 28.04.2026
- Ballestad, Trond (08.05.1962), 28.04.2026

Forseglet av



Posten Norge

## Resultatregnskap

	Note	2025	2024
<b>Driftsinntekter</b>			
Salgsinntekt		4 083 192	3 785 173
Annen driftsinntekt		5 358	7 014
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>4 088 550</b>	<b>3 792 187</b>
<b>Driftskostnader</b>			
Varekostnad		-709 500	-633 150
Lønnskostnad	1, 2	0	-56 194
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	-2 026 614	-2 026 614
Annen driftskostnad		-1 890 827	-1 655 864
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>-4 626 941</b>	<b>-4 371 821</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-538 391</b>	<b>-579 635</b>
<b>Finansinntekter</b>			
Annen renteinntekt		3 086	8 081
Annen finansinntekt		1 546	2 967
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>4 631</b>	<b>11 047</b>
<b>Finanskostnader</b>			
Annen rentekostnad		-113	0
Annen finanskostnad		-3 753	-3 549
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>-3 866</b>	<b>-3 549</b>
<b>Netto finans</b>		<b>766</b>	<b>7 498</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-537 625</b>	<b>-572 136</b>
<b>Overføringer</b>			
Udekket tap		-537 625	-572 136
<b>Sum overføringer</b>	6	<b>-537 625</b>	<b>-572 136</b>

Dokumentet er signert digitalt av:

- Aarvold, Marius Roheim (27.09.1994), 30.04.2026
- Meland, Christina Bianca (20.12.1980), 28.04.2026
- Martinsen, Ingjerd Beate (15.04.1948), 28.04.2026
- Ballestad, Trond (08.05.1962), 28.04.2026

Forseglet av



Posten Norge

## Balanse

	Note	31.12.2025	31.12.2024
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Konsesjoner, patenter, lisenser, varemerker ol.	3	1 200 000	1 200 000
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>1 200 000</b>	<b>1 200 000</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3	67 649 516	69 487 654
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner, ol.	3	238 450	426 926
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>67 887 966</b>	<b>69 914 579</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	7	0	0
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>69 087 966</b>	<b>71 114 580</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		153 825	129 479
Andre kortsiktige fordringer	8	215 291	179 129
<b>Sum fordringer</b>		<b>369 115</b>	<b>308 608</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		9 649 535	8 219 025
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>9 649 535</b>	<b>8 219 025</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>10 018 651</b>	<b>8 527 633</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>79 106 617</b>	<b>79 642 212</b>

Dokumentet er signert digitalt av:

- Aarvold, Marius Roheim (27.09.1994), 30.04.2026
- Meland, Christina Bianca (20.12.1980), 28.04.2026
- Martinsen, Ingjerd Beate (15.04.1948), 28.04.2026
- Ballestad, Trond (08.05.1962), 28.04.2026

Forseglet av



Posten Norge

## Balanse

	Note	31.12.2025	31.12.2024
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	6, 9	96 500 000	96 500 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>96 500 000</b>	<b>96 500 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap	6	-17 805 635	-17 268 010
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-17 805 635</b>	<b>-17 268 010</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>78 694 365</b>	<b>79 231 990</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		253 103	247 075
Skyldige offentlige avgifter		76 899	114 292
Annen kortsiktig gjeld		82 249	48 855
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>412 251</b>	<b>410 222</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>412 251</b>	<b>410 222</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>79 106 617</b>	<b>79 642 212</b>

SKIEN, 28.04.2026

Trond Ballestad  
styrets leder

Marius Roheim Aarvold  
styremedlem

Ingjerd Beate Martinsen  
styremedlem

Christina Bianca Meland  
daglig leder

Dokumentet er signert digitalt av:

- Aarvold, Marius Roheim (27.09.1994), 30.04.2026
- Meland, Christina Bianca (20.12.1980), 28.04.2026
- Martinsen, Ingjerd Beate (15.04.1948), 28.04.2026
- Ballestad, Trond (08.05.1962), 28.04.2026

Forseglet av



Posten Norge

## Noter

### Regnskapsprinsipper

Anregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

Selskapet driver med drift og utleie av parkeringsplasser i Skien.

### 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.

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.

### Forøvrig er følgende regnskapsprinsipper anvendt:

Kostmetoden er benyttet for investeringer i datterselskap/tilknyttet selskap. Det foretas nedskrivning for varig verdifall på anleggsaksjer.

Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2024 til 2025.

### Note 1 - Antall årsverk

Selskapet har ikke hatt ansatte i løpet av regnskapsåret.

### Note 2 - Lønnskostnader

Spesifikasjon av lønnskostnader	2025	2024
Lønn	0	49 250
Arbeidsgiveravgift	0	6 944
Pensjonskostnader	0	0
Andre relaterte ytelser	0	0
<b>Sum</b>	<b>0</b>	<b>56 194</b>

Dokumentet er signert digitalt av:

- Aarvold, Marius Roheim (27.09.1994), 30.04.2026
- Meland, Christina Bianca (20.12.1980), 28.04.2026
- Martinsen, Ingjerd Beate (15.04.1948), 28.04.2026
- Ballestad, Trond (08.05.1962), 28.04.2026

Forseglet av



Posten Norge

### Note 3 - Varige driftsmidler og immaterielle eiendeler

	Varige driftsmidler	Immaterielle eiendeler
Anskaffelseskost 01.01.	96 126 082	1 200 000
Tilgang i året	0	0
Avgang i året	0	0
<b>Anskaffelseskost 31.12.</b>	<b>96 126 082</b>	<b>1 200 000</b>
Samlede avskrivninger, nedskrivninger og reverseringer av nedskrivninger	-28 238 116	0
<b>Balanseført verdi per 31.12.</b>	<b>67 887 966</b>	<b>1 200 000</b>
Avskrivninger, nedskrivninger og reverseringer av nedskrivninger i regnskapsåret	2 026 614	0
Økonomisk levetid immaterielle eiendeler		0
Avskrivningsplan immaterielle eiendeler		Lineær

### Note 4 - Midlertidige forskjeller - utsatt skatt/skattefordel

Utsatt skatt/utsatt skattefordel i balansen avsettes på grunnlag av forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier i henhold til norsk regnskapsstandard for skatt.

Midlertidige skatteøkende og skattereduserende forskjeller som kan utlignes er nettoført.

Midlertidige forskjeller knyttet til:	01.01.2025	31.12.2025	Endring
Anleggsmidler	4 526 885	3 890 973	635 912
Omløpsmidler	-7 244	-7 300	56
Fremførbart underskudd	-24 373 960	-24 194 120	-179 840
<b>Netto forskjeller</b>	<b>-19 854 319</b>	<b>-20 310 447</b>	<b>456 128</b>
Skattereduserende forskjeller som ikke kan utlignes	19 854 319	20 310 447	-456 128
<b>Sum midlertidige forskjeller som inngår i grunnlag for utsatt skatt/skattefordel</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Utsatt skatt 31.12.2025 basert på 22 %</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### Note 5 - Spesifisering av skatt

Skattepliktig inntekt	2025	2024
Resultat før skatt	-537 625	-572 136
Permanente forskjeller	81 497	12 250
+/- Endring i midlertidige forskjeller	635 968	516 770
- Anvendelse av fremførbart underskudd	-179 840	0
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>0</b>	<b>-43 116</b>

### Note 6 - Egenkapital

	Aksjekapital	Udekket tap	Sum
Egenkapital 31.12.2024	96 500 000	-17 268 010	79 231 990
Årsresultat	0	-537 625	-537 625
<b>Egenkapital 31.12.2025</b>	<b>96 500 000</b>	<b>-17 805 635</b>	<b>78 694 365</b>

Dokumentet er signert digitalt av:

- Aarvold, Marius Roheim (27.09.1994), 30.04.2026
- Meland, Christina Bianca (20.12.1980), 28.04.2026
- Martinsen, Ingjerd Beate (15.04.1948), 28.04.2026
- Ballestad, Trond (08.05.1962), 28.04.2026

Forseglet av



Posten Norge

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

### Morselskap som ikke utarbeider konsernregnskap

#### Transaksjoner med datterselskaper

Kun utlegg for datterselskap

#### Interngevinst på transaksjonene

Ingen interne gevinster

### Fordringer

	2025	2024
Samlet beløp som gjelder foretak i samme konsern	0	30 969

## Note 8 - Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer, eiere med videre

Det er ikke gitt lån eller sikkerhetsstillelse til medlemmer av styrende organer.

## Note 9 - Aksjekapital

Aksjeklasse	Antall aksjer	Aksjenes pålydende	Bokført verdi
Ordinære	96 500	1 000	96 500 000

  

Aksjonærer	Antall aksjer	Eierandel %	Aksjeklasse
Skien kommune	96 500	100,00	Ordinære

Dokumentet er signert digitalt av:

- Aarvold, Marius Roheim (27.09.1994), 30.04.2026
- Meland, Christina Bianca (20.12.1980), 28.04.2026
- Martinsen, Ingjerd Beate (15.04.1948), 28.04.2026
- Ballestad, Trond (08.05.1962), 28.04.2026

Forseglet av



Posten Norge

## Styrets beretning 2025 – Bygarasjen AS

### Virksomhetens art og hvor den drives

Bygarasjen AS driver parkeringshus i Skien sentrum.

### Utvikling i resultat og stilling

Selskapets driftsinntekter utgjorde i 2025 kr 4 088 550, en økning fra kr 3 792 187 i 2024. Inntektsnivået reflekterer stabil aktivitet i sentrum, samtidig som selskapet opererer i konkurranse med gateparkering og andre parkeringsalternativer.

Årsregnskapet viser et underskudd på kr 537 625. Selskapet har hatt underskudd siden oppstarten. Når en ser bort fra avskrivninger på anleggsmassen, viser driften et positivt resultat (EBITDA) på om lag kr 1,49 mill.

Styret legger til grunn at underskuddet i hovedsak skyldes avskrivninger på anlegget, og ikke svak operasjonell drift. Samtidig viser utviklingen at dagens inntektsnivå dekker løpende drift, men ikke fullt ut kapitalkostnader knyttet til anlegget.

Selskapet har en solid egenkapital på kr 78,7 mill. og god likviditet ved utgangen av året. Styret vurderer den finansielle stillingen som tilfredsstillende.

### Fortsatt drift

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2025 er avlagt under denne forutsetningen.

### Arbeidsmiljø

Selskapet har ingen ansatte ved utgangen av regnskapsåret. Drift og forvaltning ivaretas av Skien kommune i henhold til avtale.

### Likestilling

Selskapet arbeider for likestilling mellom kjønnene og mot diskriminering. Styret består av én kvinne og to menn.

### Ytre miljø og miljøeffektivisering

Styret vurderer at selskapets virksomhet ikke medfører vesentlig påvirkning på det ytre miljø utover det som er normalt for et parkeringsanlegg.

Parkeringsanlegget bidrar til et mer strukturert parkeringstilbud i sentrum og legger til rette for redusert trafikkbelastning i byrommet, samt økt tilgjengelighet til sentrum.

Dokumentet er signert digitalt av:

- Aarvold, Marius Roheim (27.09.1994), 30.04.2026
- Meland, Christina Bianca (20.12.1980), 28.04.2026
- Martinsen, Ingjerd Beate (15.04.1948), 28.04.2026
- Ballestad, Trond (08.05.1962), 28.04.2026

Forseglet av



Posten Norge

## Fremtidsutsikter

Bygarasjen AS står overfor et vedvarende behov for investeringer knyttet til vedlikehold av et aldrende anlegg. Styret legger til grunn at det er nødvendig med en langsiktig og planmessig oppgradering for å sikre driftssikkerhet, levetid og funksjonalitet.

Samtidig gir utviklingen i sentrum og økt aktivitet et potensial for bedre kapasitetsutnyttelse og økte inntekter over tid. Realisering av dette potensialet forutsetter tydelig strategisk forankring og prioritering av parkeringshus som en del av kommunens samlede mobilitetsløsning.

Skien, 28.04.2026

---

Trond Ballestad  
Styrets leder

---

Marius Roheim Aarvold  
Styremedlem

---

Ingjerd Martinsen  
Styremedlem

---

Christina Bianca Meland  
Daglig leder

Dokumentet er signert digitalt av:

- Aarvold, Marius Roheim (27.09.1994), 30.04.2026
- Meland, Christina Bianca (20.12.1980), 28.04.2026
- Martinsen, Ingjerd Beate (15.04.1948), 28.04.2026
- Ballestad, Trond (08.05.1962), 28.04.2026

Forseglet av



Posten Norge

## Protokoll styremøte – Bygarasjen AS

**Dato:** 28.04.2026

**Tid:** 15:00

**Sted:** Kverndalssenteret, 7. etasje

**Tilstede:** Ingjerd Martinsen, Marius Roheim Aarvold, Trond Ballestad, Christina B. Meland

### Saksliste

1. Sak 1 – Godkjenning av innkalling og saksliste
2. Sak 2 – Gjennomgang av årsregnskap og årsmelding for 2025
3. Sak 3 – Revisors beretning
4. Sak 4 – Orienteringssak: Utbedring av kalkutfelling og dekker i Bygarasjen
5. Sak 5 – Eventuelt

### Referat

#### Sak 1 – Godkjenning av innkalling og saksliste

Innkalling og saksliste ble enstemmig godkjent.

#### Sak 2 – Gjennomgang av årsregnskap og årsmelding for 2025

Styret gjennomgikk årsregnskap og årsmelding for 2025.

Det ble redegjort for at selskapet har stabil drift og god likviditet, men et negativt årsresultat som i hovedsak skyldes avskrivninger på anleggsmassen.

Driften før avskrivninger (EBITDA) er positiv.

Styret tok gjennomgangen til etterretning og godkjente årsregnskap og årsmelding for 2025.

#### Sak 3 – Revisors beretning

Revisors beretning for 2025 ble gjennomgått.

Det foreligger ingen merknader fra revisor.

Styret tok revisors beretning til orientering.

#### Sak 4 – Orienteringssak: Gjennomførte og planlagte vedlikeholdstiltak i Bygarasjen

Styret orienteres om gjennomførte og planlagte vedlikeholdstiltak i Bygarasjen, herunder utbedring av kalkutfelling i skjøtene i taket samt utbedring av parkeringsdekker.

Daglig leder har innhentet tilbud og gjort en nærmere vurdering av omfang og gjennomføring. På bakgrunn av dette er det vurdert som faglig hensiktsmessig å utvide tiltaket til å omfatte øverste dekke og tilhørende nivåer, samlet ca. 3 750 m<sup>2</sup>. Dette gir en helhetlig oppgradering av de mest eksponerte og belastede delene av anlegget, og legger til rette for en planmessig, etappevis videre oppgradering av resterende dekker.

Dokumentet er signert digitalt av:

- Aarvold, Marius Roheim (27.09.1994), 30.04.2026
- Meland, Christina Bianca (20.12.1980), 28.04.2026
- Martinsen, Ingjerd Beate (15.04.1948), 28.04.2026
- Ballestad, Trond (08.05.1962), 28.04.2026

Forseglet av



Posten Norge

I tilknytning til arbeidet er det også avdekket behov for mindre utbedringer av betongelementer (opplagring/kiling), som vurderes som nødvendig for å stabilisere konstruksjonen og sikre levetiden på tiltaket.

Tiltakene kommer i tillegg til allerede gjennomførte oppgraderinger i anlegget, herunder utbedring av overvannssystem, inn- og utkjøringsløsning, søyler og ventilasjon samt utskifting av branngardiner.

Samlet kostnadsramme for dekkeutbedringen er estimert til ca. 3,7–3,8 mill. kr.  
Tilleggstiltak knyttet til betongelementer utgjør ca. 0,15–0,2 mill. kr.

Styret tar saken til orientering og slutter seg til foreslått gjennomføring innenfor angitt kostnadsramme.

Ansvar: Daglig leder (Christina B. Meland).

#### **Sak 5 – Eventuelt**

Følgende innspill ble behandlet:

Det ble orientert om at parkeringsplassen på Meierikvartalet har hatt lavt belegg. Styret besluttet derfor å endre ordningen til langtidsparkering etter samme modell som i Bygarasjen, med tilsvarende takster og maksimalpris.

Videre ble det orientert om muligheten for å etablere flere parkeringsplasser på Marenro i forbindelse med den pågående utviklingen i området. Marius Roheim Aarvold følger opp saken videre opp mot kommune direktøren for å avklare om det kan være aktuelt at Bygarasjen AS etablerer og drifter et midlertidig parkeringstilbud på området i påvente av eventuell etablering av parkeringshus. Det ble vist til at Bua flyttes til Stevneplassen, noe som kan gi grunnlag for å utvide parkeringskapasiteten på tomten for å møte fremtidig parkeringsbehov i området.

Styreleder Trond Ballestad orienterte videre om at styret i Bygarasjen AS avvikles som følge av vedtatt parkeringsstrategi for Skien kommune, hvor det er lagt til grunn at Bygarasjen AS skal inn under administrasjonen etter tilsvarende modell som Skien Tomteselskap AS. Det ble vist til en modell hvor selskapet videreføres som aksjeselskap, men med tett administrativ tilknytning til kommunen og begrenset egen organisasjon. Marius Roheim Aarvold følger opp saken videre i generalforsamlingen. Det ble orientert om at det vil bli fremmet forslag om ny styresammensetning, herunder at Christina B. Meland foreslås som styreleder samtidig som hun viderefører rollen som daglig leder.

---

Trond Ballestad  
Styrets leder

---

Marius Roheim Aarvold  
Styremedlem

---

Ingjerd Martinsen  
Styremedlem

---

Christina Bianca Meland  
Daglig leder

Dokumentet er signert digitalt av:

- Aarvold, Marius Roheim (27.09.1994), 30.04.2026
- Meland, Christina Bianca (20.12.1980), 28.04.2026
- Martinsen, Ingjerd Beate (15.04.1948), 28.04.2026
- Ballestad, Trond (08.05.1962), 28.04.2026

Forseglet av



Posten Norge

Dokumentet er signert digitalt av:

- Aarvold, Marius Roheim (27.09.1994), 30.04.2026
- Meland, Christina Bianca (20.12.1980), 28.04.2026
- Martinsen, Ingjerd Beate (15.04.1948), 28.04.2026
- Ballestad, Trond (08.05.1962), 28.04.2026

Forseglet av



Posten Norge