



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 981 646 460
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: FUNKSJONELL EIENDOM AS
Forretningsadresse: Martin Linges vei 25
0692 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: 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: LEO REVISJON DA
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 02.03.2026

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, 06.03.2026



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekt		1 131 698	1 115 645
Sum inntekter		1 131 698	1 115 645
Kostnader			
Varekostnad		95 144	81 809
Avskrivning på varige driftsmidler	1	88 878	85 901
Annen driftskostnad	2	143 288	109 412
Sum kostnader		327 310	277 123
Driftsresultat		804 388	838 522
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap		1 000 000	
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		307 561	317 487
Annen renteinntekt		2 174	2 030
Sum finansinntekter		1 309 735	319 517
Annen rentekostnad		3 095	899
Sum finanskostnader		3 095	899
Netto finans		1 306 640	318 618
Resultat før skattekostnad		2 111 028	1 157 140
Skattekostnad på resultat	3	244 515	254 768
Årsresultat		1 866 513	902 372
Årsresultat etter minoritetsinteresser		1 866 513	902 372
Totalresultat		1 866 513	902 372
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte		1 500 000	900 000
Avsatt til annen egenkapital		366 513	2 372



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
Sum overføringer og disponeringer		1 866 513	902 372



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	3		
Varige driftsmidler			
Bygning	1	2 516 009	2 399 662
Sum varige driftsmidler		2 516 009	2 399 662
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	4	637 000	637 000
Lån til foretak i samme konsern	5	8 066 985	8 276 911
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	5		
Investeringer i aksjer og andeler	4		
Sum finansielle anleggsmidler		8 703 985	8 913 911
Sum anleggsmidler		11 219 995	11 313 574
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	5	19 501	23 580
Andre kortsiktige fordringer		15 666	15 371
Sum fordringer		35 167	38 951
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l		1 358 615	557 585
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 358 615	557 585
Sum omløpsmidler		1 393 782	596 537
SUM EIENDELER		12 613 777	11 910 111

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital		8 604 000	8 604 000
Sum innskutt egenkapital		8 604 000	8 604 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		2 166 093	1 799 581
Sum opptjent egenkapital		2 166 093	1 799 581
Sum egenkapital	6	10 770 093	10 403 581
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	3	31 760	36 019
Sum avsetninger for forpliktelser		31 760	36 019
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld	5	50 000	50 000
Konserngjeld	5		
Sum annen langsiktig gjeld		50 000	50 000
Sum langsiktig gjeld		81 760	86 019
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		12 149	23 791
Betalbar skatt	3	248 774	258 914
Skyldige offentlige avgifter			236 805
Utbytte		1 500 000	900 000
Annen kortsiktig gjeld		1 000	1 000
Sum kortsiktig gjeld		1 761 923	1 420 511
Sum gjeld		1 843 684	1 506 530
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		12 613 777	11 910 111



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2026 325508

Enheten

Organisasjonsnummer: 981 646 460
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: FUNKSJONELL EIENDOM AS
Forretningsadresse: Martin Linges vei 25
0692 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: 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: LEO REVISJON DA
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 02.03.2026

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.

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, 05.03.2026

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: 981 646 460
FUNKSJONELL EIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekt		1 131 698	1 115 645
Sum inntekter		1 131 698	1 115 645
Kostnader			
Varekostnad		95 144	81 809
Avskrivning på varige driftsmidler	1	88 878	85 901
Annen driftskostnad	2	143 288	109 412
Sum kostnader		327 310	277 123
Driftsresultat		804 388	838 522
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap		1 000 000	
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		307 561	317 487
Annen renteinntekt		2 174	2 030
Sum finansinntekter		1 309 735	319 517
Annen rentekostnad		3 095	899
Sum finanskostnader		3 095	899
Netto finans		1 306 640	318 618
Resultat før skattekostnad		2 111 028	1 157 140
Skattekostnad på resultat	3	244 515	254 768
Årsresultat		1 866 513	902 372
Årsresultat etter minoritetsinteresser		1 866 513	902 372
Totalresultat		1 866 513	902 372
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte		1 500 000	900 000
Avsatt til annen egenkapital		366 513	2 372
Sum overføringer og disponeringer		1 866 513	902 372



Organisasjonsnr: 981 646 460
FUNKSJONELL EIENDOM AS

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	3		
Varige driftsmidler			
Bygning	1	2 516 009	2 399 662
Sum varige driftsmidler		2 516 009	2 399 662
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	4	637 000	637 000
Lån til foretak i samme konsern	5	8 066 985	8 276 911
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	5		
Investeringer i aksjer og andeler	4		
Sum finansielle anleggsmidler		8 703 985	8 913 911
Sum anleggsmidler		11 219 995	11 313 574
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	5	19 501	23 580
Andre kortsiktige fordringer		15 666	15 371
Sum fordringer		35 167	38 951
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l		1 358 615	557 585
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 358 615	557 585
Sum omløpsmidler		1 393 782	596 537
SUM EIENDELER		12 613 777	11 910 111
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital		8 604 000	8 604 000



Sum innskutt egenkapital		8 604 000	8 604 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		2 166 093	1 799 581
Sum opptjent egenkapital		2 166 093	1 799 581
Sum egenkapital	6	10 770 093	10 403 581
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	3	31 760	36 019
Sum avsetninger for forpliktelser		31 760	36 019
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld	5	50 000	50 000
Konserngjeld	5		
Sum annen langsiktig gjeld		50 000	50 000
Sum langsiktig gjeld		81 760	86 019
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		12 149	23 791
Betalbar skatt	3	248 774	258 914
Skyldige offentlige avgifter			236 805
Utbytte		1 500 000	900 000
Annen kortsiktig gjeld		1 000	1 000
Sum kortsiktig gjeld		1 761 923	1 420 511
Sum gjeld		1 843 684	1 506 530
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		12 613 777	11 910 111



Organisasjonsnr: 981 646 460
FUNKSJONELL EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP

- alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00



Electronic signature

Signed by

Henriksveen, Frode

 **bankID**

Date and time (UTC+01:00) Central European Time (Berlin) (DD.MM.YYYY HH:MM:SS)

02.03.2026 13:50:25

Date of birth

1964-04-18

Signature method

Norwegian BankID

Signed by

Andresen, Vidar Leander

 **bankID**

Date and time (UTC+01:00) Central European Time (Berlin) (DD.MM.YYYY HH:MM:SS)

02.03.2026 21:05:03

Date of birth

1956-10-14

Signature method

Norwegian BankID

This document is signed electronically.

The electronic signature is legally binding. This page is added to provide basic information about the electronic signature(s), and the signed document can be read on the following page(s). Attached is also a PDF with more detailed information about the electronic signature(s), and also an XML file with the contents of the signature(s). The attachments can be used to verify the electronic signature(s) if needed.



Funksjonell Eiendom AS

Resultatregnskap for 2025

	Note	2025	2024
DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER			
Leieinntekt		1 131 698	1 115 645
SUM DRIFTSINNEKTER		1 131 698	1 115 645
Varekostnad		95 144	81 809
Avskrivning på varige driftsmidler	1	88 878	85 901
Annen driftskostnad	2	143 288	109 412
SUM DRIFTSKOSTNADER		327 310	277 123
DRIFTSRESULTAT		804 388	838 522
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Inntekt på investering i datterselskap		1 000 000	0
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		307 561	317 487
Annen renteinntekt		2 174	2 030
Annen rentekostnad		3 095	899
RESULTAT AV FINANSPOSTER		1 306 640	318 618
ORDINÆRT RESULTAT FØR SKATTEKOSTNAD		2 111 028	1 157 140
Skattekostnad på resultat	3	244 515	254 768
ÅRSRESULTAT		1 866 513	902 372
OPPLYSNINGER OM RESULTATDISPONERINGER			
Avsatt til utbytte		1 500 000	900 000
Avsatt til annen egenkapital		366 513	2 372
SUM DISPONERT		1 866 513	902 372



Funksjonell Eiendom AS

Balanse pr. 31. desember 2025

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Bygning	1	2 516 009	2 399 662
Sum varige driftsmidler		2 516 009	2 399 662
Finansielle driftsmidler			
Investeringer i datterselskap	4	637 000	637 000
Lån til foretak i samme konsern	5	8 066 985	8 276 911
Sum finansielle anleggsmidler		8 703 985	8 913 911
SUM ANLEGGSMIDLER		11 219 995	11 313 574
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer	5	19 501	23 580
Andre kortsiktige fordringer		15 666	15 371
Sum fordringer		35 167	38 951
Investeringer			
Bankinnskudd, kontanter o.l		1 358 615	557 585
SUM OMLØPSMIDLER		1 393 782	596 537
SUM EIENDELER		12 613 777	11 910 111

Funksjonell Eiendom AS

Org. nr. 981 646 460



Funksjonell Eiendom AS

Balanse pr. 31. desember 2025

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital		8 604 000	8 604 000
Sum innskutt egenkapital		8 604 000	8 604 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		2 166 093	1 799 581
Sum opptjent egenkapital		2 166 093	1 799 581
SUM EGENKAPITAL	6	10 770 093	10 403 581
GJELD			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	3	31 760	36 019
Sum avsetning for forpliktelser		31 760	36 019
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld	5	50 000	50 000
Sum annen langsiktig gjeld		50 000	50 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		12 149	23 791
Betalbar skatt	3	248 774	258 914
Skyldige offentlige avgifter		0	236 805
Utbytte		1 500 000	900 000
Annen kortsiktig gjeld		1 000	1 000
Sum kortsiktig gjeld		1 761 923	1 420 511
SUM GJELD		1 843 684	1 506 530
SUM GJELD OG EGENKAPITAL		12 613 777	11 910 111

Oslo,
Styret i Funksjonell Eiendom AS

Frode Henriksveen
styreleder

Vidar Leander Andresen
styremedlem



FUNKSJONELL EIENDOM AS

Noter til regnskapet 2025

REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak i Norge. Regnskapet er basert på de grunnleggende prinsipper som historisk kost, sammenlignbarhet, fortsatt drift, og kongruens. Transaksjoner regnskapsføres til verdien av vederlaget på transaksjonstidspunktet. Inntekt inntektsføres når den er opptjent. Utgifter kostnadsføres i samme periode som tilhørende inntekt inntektsføres. Årsregnskapet er avlagt etter samme prinsipper som foregående år.

NOTE 1 - AVSKRIVNINGER/ VARIGE DRIFTSMIDLER

	Forretningsbygg
Anskaffelseskost 1.1	3 845 011
Tilgang i året	205 225
Avgang til anskaffelseskost	0
Samlet avskrivning 31.12	1 534 226
Bokført verdi 31.12	2 516 009
Årets avskrivninger	88 878
Avskrivningssatser	2%-10%

NOTE 2 - ANSATTE, GODTGJØRELSE TIL ANSATTE MV.

Selskapet har ingen ansatte og det har ikke vært utbetalt honorar til styret

NOTE 3 - SKATTER

SAMMENHENG MELLOM REGNSKAPSMESSIG OG SKATTEMESSIG RESULTAT

	2025	2024
Resultat før skattekostnad	2 111 028	1 157 140
Permanente forskjeller	-999 599	899
Endring i midlertidige forskjeller	19 362	18 842
Skattemessig resultat (1)	1 130 791	1 176 881

OVERSIKT MIDLERTIDIGE FORSKJELLER

De midlertidige forskjellene er knyttet til:	1.1	31.12	Endring
Driftsmidler	163 725	156 863	6 862
Fordringer	0	-12 500	12 500
Sum midlertidige forskjeller	163 725	144 363	19 362
Utsatt skatt, 22 % (2)	36 020	31 760	4 260

SPESIFIKASJON AV ÅRETS SKATTEKOSTNAD

Betalbar skatt, 22% av	1 130 791 (1)	248 774
Endring av utsatt skatt (2)		-4 260
Sum skattekostnad		244 515



FUNKSJONELL EIENDOM AS

Noter til regnskapet 2025

NOTE 4 - AKSJER I DATTERSELSKAP

Navn	Kostpris	Bokført verdi	Eierandel/ stemmeandel	Egenkapital 31.12.25
Pottemakerveien 2 AS, Oslo	607 000	607 000	100 %	1 908 952
Nordstrandveien 28 AS	30 000	30 000	100 %	248 807
Totaler		637 000		

NOTE 5 - MELLOMVÆRENDE MED NÆRSTÅENDE/INTERESSEFELLESKAP

	Fordringer		Gjeld	
	2025	2024	2025	2024
Funksjonsutstyr AS(kunde/lev)	16 376	7 955	50 000	50 000
Funksjonell VVS AS (kunde/lev)	15 625	15 625	0	0
Nordstrandveien 28 AS	7 807 561	8 017 487	0	0
Pottemakerveien 2 AS	259 424	259 424	0	0
Sum	8 098 986	8 300 492	50 000	50 000

All leieinntekt kommer fra nærstående/tilknyttede selskaper

NOTE 6 - EGENKAPITAL

	Aksjekapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 1.1.	8 604 000	1 799 581	10 403 581
Ordinært utbytte		-1 500 000	-1 500 000
Årets resultat		1 866 513	1 866 513
Egenkapital 31.12.	8 604 000	2 166 093	10 770 093



Til generalforsamlingen i Funksjonell Eiendom AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Funksjonell Eiendom AS som viser et overskudd på kr 1.866.513. 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 årsregnskapets 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 og daglig leder (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.

Leo Revisjon DA

Brynsengveien 2, 0667 Oslo – Revisornummer: 983 846 459 - Telefon: 22 07 40 00 - www.leorevisjon.no

Avd. Østfold: Fladebyveien 1, 1746 Skjeberg - Telefon: 69 12 34 00

Direkte: Even Kroken 22 07 00 41 - Olav Heggard 22 07 00 42 - Lorentz Grimsøen 22 07 00 43

revisorforeningen



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-revisjon/revisionsberetning-revisors-oppgaver-og-plikter/>.

Oslo, 2. mars 2026

Leo Revisjon DA

Even Kroken

Statsautorisert revisor