



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 922 531 986
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: NAPOLEON EIENDOM AS
Forretningsadresse: Storgata 85
9008 TROMSØ

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: Tom Klausen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.03.2026

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, 29.04.2026



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		521 028	510 936
Sum inntekter		521 028	510 936
Kostnader			
Lønnskostnad	2	709 087	669 791
Annen driftskostnad	2	81 399	313 470
Sum kostnader		790 486	983 261
Driftsresultat		-269 458	-472 325
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	3	745 189	475 719
Annen renteinntekt	3	1 647 580	1 748 690
Annen finansinntekt	3	5 363 094	11 012 088
Sum finansinntekter		7 755 863	13 236 497
Annen rentekostnad	3, 3	8 352 000	8 435 048
Annen finanskostnad			29 660
Sum finanskostnader		8 352 000	8 464 708
Netto finans		-596 137	4 771 789
Resultat før skattekostnad		-865 595	4 299 464
Skattekostnad på resultat	4	-190 431	-341 118
Årsresultat		-675 164	4 640 582
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-675 164	4 640 582
Totalresultat		-675 164	4 640 582
Overføringer og disponeringer			
Overført fra overkurs	5		
Avsatt til annen egenkapital	5		4 640 582



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
Overført fra annen egenkapital	5	-675 164	
Sum overføringer og disponeringer		-675 164	4 640 582



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	4	660 585	470 154
Sum immaterielle eiendeler		660 585	470 154
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	6	87 784 925	87 784 925
Investering i annet foretak i samme konsern	7	12 060 123	6 562 846
Investeringer i tilknyttet selskap	6	36 064 537	8 540 000
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	7	8 000 000	35 352 615
Sum finansielle anleggsmidler		143 909 585	138 240 385
Sum anleggsmidler		144 570 170	138 710 539
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Konsernfordringer	7	5 363 094	11 012 088
Sum fordringer		5 363 094	11 012 088
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	8	206 300	108 625
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		206 300	108 625
Sum omløpsmidler		5 569 394	11 120 713
SUM EIENDELER		150 139 563	149 831 252
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5, 9	90 000	90 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
Overkurs	5	3 940 000	3 940 000
Sum innskutt egenkapital		4 030 000	4 030 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	5	4 210 919	4 886 083
Sum opptjent egenkapital		4 210 919	4 886 083
Sum egenkapital		8 240 919	8 916 083
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Konvertible lån	10	75 500 000	75 500 000
Langsiktig konserngjeld	10, 7	65 464 723	64 371 222
Sum annen langsiktig gjeld		140 964 723	139 871 222
Sum langsiktig gjeld		140 964 723	139 871 222
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		903	47 541
Skyldig offentlige avgifter		57 491	59 848
Utbytte		58 536	54 328
Påløpte renter		816 992	882 231
Sum kortsiktig gjeld		933 922	1 043 948
Sum gjeld		141 898 645	140 915 169
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		150 139 563	149 831 252



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2026 364313

Virksomheten

Organisasjonsnummer: 922 531 986
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: NAPOLEON EIENDOM AS
Forretningsadresse: Storgata 85
9008 TROMSØ

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: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av: Tom Klausen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.03.2026

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 28.04.2026



Organisasjonsnr: 922 531 986
NAPOLEON EIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		521 028	510 936
Sum inntekter		521 028	510 936
Kostnader			
Lønnskostnad	2	709 087	669 791
Annen driftskostnad	2	81 399	313 470
Sum kostnader		790 486	983 261
Driftsresultat		-269 458	-472 325
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	3	745 189	475 719
Annen renteinntekt	3	1 647 580	1 748 690
Annen finansinntekt	3	5 363 094	11 012 088
Sum finansinntekter		7 755 863	13 236 497
Annen rentekostnad	3, 3	8 352 000	8 435 048
Annen finanskostnad			29 660
Sum finanskostnader		8 352 000	8 464 708
Netto finans		-596 137	4 771 789
Resultat før skattekostnad		-865 595	4 299 464
Skattekostnad på resultat	4	-190 431	-341 118
Årsresultat		-675 164	4 640 582
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-675 164	4 640 582
Totalresultat		-675 164	4 640 582
Overføringer og disponeringer			
Overført fra overkurs	5		
Avsatt til annen egenkapital	5		4 640 582
Overført fra annen egenkapital	5	-675 164	
Sum overføringer og disponeringer		-675 164	4 640 582



Organisasjonsnr: 922 531 986
NAPOLEON EIENDOM AS

BALANSE

Beløp i: NOK

Note	2025	2024
------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel	4	660 585	470 154
Sum immaterielle eiendeler		660 585	470 154

Finansielle anleggsmidler

Investering i datterselskap	6	87 784 925	87 784 925
Investering i annet foretak i samme konsern	7	12 060 123	6 562 846
Investeringer i tilknyttet selskap	6	36 064 537	8 540 000
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	7	8 000 000	35 352 615
Sum finansielle anleggsmidler		143 909 585	138 240 385

Sum anleggsmidler

		144 570 170	138 710 539
--	--	--------------------	--------------------

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Konsernfordringer	7	5 363 094	11 012 088
Sum fordringer		5 363 094	11 012 088

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o. l.	8	206 300	108 625
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		206 300	108 625

Sum omløpsmidler

		5 569 394	11 120 713
--	--	------------------	-------------------

SUM EIENDELER

		150 139 563	149 831 252
--	--	--------------------	--------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital	5, 9	90 000	90 000
Overkurs	5	3 940 000	3 940 000
Sum innskutt egenkapital		4 030 000	4 030 000

Opptjent egenkapital



Annen egenkapital	5	4 210 919	4 886 083
Sum opptjent egenkapital		4 210 919	4 886 083
Sum egenkapital		8 240 919	8 916 083
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Konvertible lån	10	75 500 000	75 500 000
Langsiktig konserngjeld	10, 7	65 464 723	64 371 222
Sum annen langsiktig gjeld		140 964 723	139 871 222
Sum langsiktig gjeld		140 964 723	139 871 222
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		903	47 541
Skyldig offentlige avgifter		57 491	59 848
Utbytte		58 536	54 328
Påløpte renter		816 992	882 231
Sum kortsiktig gjeld		933 922	1 043 948
Sum gjeld		141 898 645	140 915 169
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		150 139 563	149 831 252



Organisasjonsnr: 922 531 986
NAPOLEON EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP

- alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.50



Napoleon Eiendom AS

Årsregnskap 2025



Resultatregnskap

Napoleon Eiendom AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2025	2024
Salgsinntekt		521 028	510 936
Sum driftsinntekter		521 028	510 936
Lønnskostnad	2	709 087	669 791
Annen driftskostnad	2	81 399	313 470
Sum driftskostnader		790 486	983 261
Driftsresultat		-269 458	-472 325
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	3	745 189	475 719
Renteinntekt fra tilknyttet selskap	3	1 647 580	1 748 690
Annen finansinntekt	3	5 363 094	11 012 088
Rentekostnad til tilknyttet selskap	3	3 093 501	2 751 341
Annen rentekostnad	3	5 258 499	5 683 707
Annen finanskostnad		0	29 660
Resultat av finansposter		-596 137	4 771 789
Resultat før skattekostnad		-865 595	4 299 464
Skattekostnad på resultat	4	-190 431	-341 118
Resultat		-675 164	4 640 582
Årsresultat		-675 164	4 640 582
Overføringer			
Avsatt til annen egenkapital	5	0	4 640 582
Overført fra annen egenkapital	5	675 164	0
Sum overføringer		-675 164	4 640 582



Balanse

Napoleon Eiendom AS

Eiendeler	Note	2025	2024
Anleggsmidler			
Utsatt skattefordel	4	660 585	470 154
Sum immaterielle eiendeler		660 585	470 154
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i datterselskap	6	87 784 925	87 784 925
Lån til foretak i samme konsern	7	12 060 123	6 562 846
Investeringer i tilknyttet selskap	6	36 064 537	8 540 000
Lån til tilknyttet selskap	7	8 000 000	35 352 615
Sum finansielle anleggsmidler		143 909 585	138 240 385
Sum anleggsmidler		144 570 170	138 710 539
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kortsiktig fordring mot konsernselskap	7	5 363 094	11 012 088
Sum fordringer		5 363 094	11 012 088
Bankinnskudd, kontanter o.l.	8	206 300	108 625
Sum omløpsmidler		5 569 394	11 120 713
Sum eiendeler		150 139 563	149 831 252



Balanse

Napoleon Eiendom AS

Egenkapital og gjeld	Note	2025	2024
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5, 9	90 000	90 000
Overkurs	5	3 940 000	3 940 000
Sum innskutt egenkapital		4 030 000	4 030 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	5	4 210 919	4 886 083
Sum opptjent egenkapital		4 210 919	4 886 083
Sum egenkapital		8 240 919	8 916 083
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	10	75 500 000	75 500 000
Selgerkreditt	10	5 000 000	6 000 000
Gjeld til tilknyttet selskap	7	60 464 723	58 371 222
Sum annen langsiktig gjeld		140 964 723	139 871 222
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		903	47 541
Skyldig offentlige avgifter		57 491	59 848
Annen kortsiktig gjeld		58 536	54 328
Påløpte renter		816 992	882 231
Sum kortsiktig gjeld		933 922	1 043 948
Sum gjeld		141 898 645	140 915 169
Sum egenkapital og gjeld		150 139 563	149 831 252

Tromsø, 27.03.2026
Styret i Napoleon Eiendom AS

Kjetil Emil Olsen
styremedlem

Svein Sivertsen
styreleder

Fredrik Lunde Michalsen
daglig leder



Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

Salgsinntekter

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

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

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid.

Aksjer i datterselskap

Datterselskap vurderes etter kostmetoden i selskapsregnskapet. Investeringen er vurdert til anskaffelseskost for aksjene med mindre nedskrivning har vært nødvendig. Det er foretatt nedskrivning til virkelig verdi når verdifall skyldes årsaker som ikke kan forventes å være forbigående og det må anses nødvendig etter god regnskapsskikk. Nedskrivninger er reversert når grunnlaget for nedskrivning ikke lenger er til stede.

Utbytte, konsernbidrag og andre utdelinger fra datterselskap er inntektsført samme år som det er avsatt i givers regnskap. Overstiger utbyttet/konsernbidraget andelen av opptjent resultat etter anskaffelsestidspunktet, representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og utdelingene er fratrukket investeringens verdi i balansen til morselskapet.

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. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Skatter

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli utnyttet.

**Note 2 - Lønnskostnad, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte m.m.***Lønnskostnader*

	2025	2024
Lønn	656 333	619 933
Arbeidsgiveravgift	51 851	48 975
Pensjonskostnader	0	0
Andre ytelser	903	883
Sum	709 087	669 791

Selskapet har i regnskapsåret sysselsatt 0,5 årsverk.

Selskapets eneste ansatte har pensjonsordning gjennom tilknyttet selskap Nyheim Forvaltning AS. Pensjonsordning i tilknyttet selskap tilfredsstiller kravene i lov om obligatorisk tjenstepensjon.

<i>Godtgjørelse til styret</i>	<i>Lønn</i>	<i>Annen godtgjørelse</i>
Styreleder	150 000	0

Godtgjørelse til revisor fordeler seg på:

	2025	2024
Løvpålagt revisjon	37 500	31 775
Andre tjenester	0	0
Sum	37 500	31 775

Oppgitt honorar til revisor er eksklusiv mva.

Note 3 - Finansposter

Spesifikasjon av renteinntekter/kostnader

Renteinntekt fra foretak i samme konsern	2025	2024
Renteinntekt fra Storgaten 85 AS	88 370	82 210
Renteinntekt fra Stortorget 4 AS	656 819	393 509
Sum renteinntekt fra foretak i samme konsern	745 189	475 719

Renteinntekt fra tilknyttet selskap	2025	2024
Renteinntekt fra Nyheim Bolig AS	1 647 580	1 662 895
Renteinntekt fra Nyheim Utleiebolig AS	0	26 859
Renteinntekt fra Nyheim Forvaltning AS	0	58 936
Sum renteinntekt fra tilknyttet selskap	1 647 580	1 748 690

Rentekostnad tilknyttet selskap	2025	2024
Rentekostnad Napoleon Invest AS	3 093 501	2 751 341
Sum rentekostnad tilknyttet selskap	3 093 501	2 751 341

Annen rentekostnad	2025	2024
Rentekostnad lån SNN	4 908 878	5 065 524
Renter selgerkreditt	349 621	618 183
Sum annen rentekostnad	5 258 499	5 683 707

Annen finansinntekt	2025	2024
Mottatt konsernbidrag Storgaten 85 AS	3 030 080	3 000 176
Mottatt konsernbidrag Stortorget 4 AS	2 333 014	8 011 912
Sum Annen finansinntekt	5 363 094	11 012 088



Note 4 - Skattekostnad

Årets skattekostnad fremkommer slik:	2025	2024
Betalbar skatt	0	0
Skatteeffekt av avgitt konsernbidrag	0	0
Skatteeffekt av endret skattesats	0	0
Endring i utsatt skatt	-190 431	-341 118
Skattekostnad ordinært resultat	-190 431	-341 118
Beregning av årets skattegrunnlag	2025	2024
Ordinært resultat før skattekostnad	-865 595	4 299 464
Permanente forskjeller	-5 363 094	-11 012 088
Endring i midlertidige forskjeller	0	0
	-6 228 689	-6 712 624
Anvendt fremførbart underskudd	0	0
Ytet konsernbidrag	0	0
Mottatt konsernbidrag med skattemessig virkning	5 363 094	5 162 088
Årets skattegrunnlag	-865 595	-1 550 536
Spesifikasjon av midlertidige forskjeller	2025	2024
Driftsmidler inkl. goodwill	0	0
Utestående fordringer	0	0
Gevinst og tapskonto	0	0
Underskudd til fremføring	-3 002 660	-2 137 065
Netto midlertidige forskjeller	-3 002 660	-2 137 065
Inngår ikke i beregning av utsatt skatt	0	0
Grunnlag beregning utsatt skatt	-3 002 660	-2 137 065
Utsatt skatt/skattefordel (22 %)	-660 585	-470 154

Note 5 - Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen Egenkapital	Sum
Egenkapital 1.1.	90 000	3 940 000	4 886 083	8 916 083
Årsresultat			-675 164	-675 164
Utbytte				0
Egenkapital 31.12	90 000	3 940 000	4 210 919	8 240 919



Note 6 - Investering i datterselskap/tilknyttet selskap

Datterselskap	Eierandel	Egenkapital	Årsresultat	Bokført verdi
		pr 31.12.25	2025	pr 31.12.25
Storgaten 85 AS	100 %	140 432	2 214 756	38 210 138
Stortorget 4 AS	100 %	746 975	1 533 324	49 574 787
Sum bokført verdi investering i datterselskap				87 784 925

Tilknyttet selskap	Eierandel	Egenkapital	Årsresultat	Bokført verdi
		pr 31.12.25	2025	pr 31.12.25
Nyheim Bolig AS	50 %	68 112 239	-23 528	35 564 537
Tromtind AS	50 %	722 455	-205 212	500 000
Sum bokført verdi investering i tilknyttet selskap				36 064 537

Note 7 - Mellomværende med selskaper i samme konsern/tilknyttet selskap

Lån til foretak i samme konsern	2025	2024
	Storgaten 85 AS	301 082
Stortorget 4 AS	11 759 041	6 480 310
Sum	12 060 123	6 562 846

Lån til tilknyttet selskap	2025	2024
	Nyheim Utleiebolig AS	0
Nyheim Forvaltning AS	0	1 222 209
Nyheim Bolig AS	0	33 573 467
Tromtind AS	8 000 000	0
Sum	8 000 000	35 352 615

Kortsiktig fordring mot konsernselskap	2025	2024
	Storgaten 85 AS (fordring konsernbidrag)	3 030 080
Stortorget 4 AS (fordring konsernbidrag)	2 333 014	8 011 912
Sum	5 363 094	11 012 088

Langsiktig Gjeld til tilknyttet selskap	2025	2024
	Napoleon Invest AS	60 464 723
Sum	60 464 723	58 371 222

Gjeld til tilknyttet selskap er renteberegnet etter prinsippet om armlengdes avstand.

Note 8 - Bankinnskudd

Likvide midler	2025	2024
Bundne skattetreksmidler	32 416	30 380
Øvrige bankinnskudd	173 884	78 245
Sum likvide midler	206 300	108 625



Note 9 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av:

	Antall	Pålydende	Balanseført
Ordinære aksjer	3 000	30	90 000

Oversikt over aksjonærene i selskapet pr 31.12

	Ordinære		
	aksjer	Eierandel	Stemmeandel
Napoleon Invest AS	2 250	75 %	75 %
Jorvik AS	750	25 %	25 %
Sum	3 000	100 %	100 %

Note 10 - Pantstillelser og garantier

Gjeld som er sikret ved pant o.l.	2025	2024
Selgerkreditt Bjarne Holding AS og Roger Helge Holding AS	5 000 000	6 000 000
Gjeld til kredittinstitusjoner SNN	75 500 000	75 500 000
Sum	80 500 000	81 500 000

Som sikkerhet for egen gjeld er det tinglyst pant i eiendommene til datterselskapene Storgata 85 AS og Stortorget 4 AS. Pantene fordeler seg som følger:

Sikkerhetsstillelse knyttet til gjeld	2025	2024
1.prioritets pant SNN i eiendom Stortorget 4	50 000 000	50 000 000
1.prioritets pant SNN i eiendom Storgaten 85	30 000 000	30 000 000
1.prioritets pant SNN i kundefordringer Stortorget 4	10 000 000	10 000 000
1.prioritets pant SNN i kundefordringer Storgaten 85	10 000 000	10 000 000
2.prioritets pant Bjarne Holding AS og Roger Helge Holding AS	6 000 000	6 000 000
Sum sikkerhetsstillelse for gjeld knyttet til Stortorget 4 AS	106 000 000	106 000 000

I tillegg har Napoleon Invest AS stilt kausjonsansvar oppad begrenset til NOK 8 000 000,-



Cedra Norge Rago AS
Sjøgata 8
9008 Tromsø, Norge
Tlf: +47 322 64 100

Til generalforsamlingen i Napoleon Eiendom AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Napoleon Eiendom AS som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styrets og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik internkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et regnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter viser det til: <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Tromsø, 31. mars 2026
Cedra Norge Rago AS

Ørjan Trondsen Lysvoll

Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



 **Securely signed with Brevio**

This document is electronically signed and sealed with Brevio under **eIDAS**, valid in all EU states. Signatures comply with **eIDAS** and **PADES** standards.

The identities of the signers are listed below:

2026-03-31 14:22:26 UTC+02:00

Cedra Norge Rago AS

Ørjan Trondsen Lysvoll

 **bankID**

NO BankID - 4a3ea1a5-b10c-42ee-82ac-fdc86bb16dc0



This document package contains:

- The original document
- Closing page (this page)



Electronic signatures are not visible but digitally integrated.