



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 919 336 234  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: EIENDOMSSELSKAPET 44 AS  
Forretningsadresse: Sannergata 2  
0557 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja  
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Ivan Morris  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 13.04.2026

### 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, 07.05.2026



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 804 142	2 717 817
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 804 142</b>	<b>2 717 817</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2		
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	708 100	708 100
Annen driftskostnad		206 942	153 703
<b>Sum kostnader</b>		<b>915 042</b>	<b>861 803</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 889 100</b>	<b>1 856 014</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt			96
<b>Sum finansinntekter</b>			<b>96</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern	4	1 769 981	1 896 142
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 769 981</b>	<b>1 896 142</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 769 981</b>	<b>-1 896 046</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>119 119</b>	<b>-40 033</b>
Skattekostnad på resultat	5	26 206	-8 828
<b>Årsresultat</b>		<b>92 913</b>	<b>-31 205</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>92 913</b>	<b>-31 205</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>92 913</b>	<b>-31 205</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Avsatt til annen egenkapital		92 913	-31 205
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>92 913</b>	<b>-31 205</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3	29 601 096	30 309 196
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>29 601 096</b>	<b>30 309 196</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>29 601 096</b>	<b>30 309 196</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Andre kortsiktige fordringer			12 125
<b>Sum fordringer</b>			<b>12 125</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>			<b>12 125</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>29 601 096</b>	<b>30 321 321</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	6, 7	353 000	353 000
Annen innskutt egenkapital	7	4 801 374	4 801 374
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>5 154 374</b>	<b>5 154 374</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	7	1 854 028	1 761 114
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>1 854 028</b>	<b>1 761 114</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>7 008 402</b>	<b>6 915 488</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	5	1 229 432	1 203 226
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>1 229 432</b>	<b>1 203 226</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Langsiktig konserngjeld	4	21 201 150	22 030 813
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>21 201 150</b>	<b>22 030 813</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>22 430 582</b>	<b>23 234 039</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		2 054	15 374
Betalbar skatt	5		
Skyldig offentlige avgifter		118 254	114 150
Annen kortsiktig gjeld		41 805	42 270
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>162 113</b>	<b>171 794</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>22 592 694</b>	<b>23 405 833</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>29 601 096</b>	<b>30 321 321</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2026 376589

#### Virksomheten

Organisasjonsnummer: 919 336 234  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: EIENDOMSSELSKAPET 44 AS  
Forretningsadresse: Sannergata 2  
0557 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

#### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

#### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja  
Benyttet ved utarbeidelsen av  
årsregnskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av: Ivan Morris  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 13.04.2026

#### 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, 06.05.2026



Organisasjonsnr: 919 336 234  
EIENDOMSELSKAPET 44 AS

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 804 142	2 717 817
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 804 142</b>	<b>2 717 817</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2		
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	708 100	708 100
Annen driftskostnad		206 942	153 703
<b>Sum kostnader</b>		<b>915 042</b>	<b>861 803</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 889 100</b>	<b>1 856 014</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt			96
<b>Sum finansinntekter</b>			<b>96</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern	4	1 769 981	1 896 142
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 769 981</b>	<b>1 896 142</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 769 981</b>	<b>-1 896 046</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>119 119</b>	<b>-40 033</b>
Skattekostnad på resultat	5	26 206	-8 828
<b>Årsresultat</b>		<b>92 913</b>	<b>-31 205</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>92 913</b>	<b>-31 205</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>92 913</b>	<b>-31 205</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Avsatt til annen egenkapital		92 913	-31 205
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>92 913</b>	<b>-31 205</b>



Organisasjonsnr: 919 336 234  
EIENDOMSELSKAPET 44 AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
--------------	------	------	------

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

#### Varige driftsmidler

Tomter, bygninger o.a.

fast eiendom

3

29 601 096

30 309 196

Sum varige driftsmidler

29 601 096

30 309 196

Sum anleggsmidler

29 601 096

30 309 196

#### Omløpsmidler

#### Varer

#### Fordringer

Andre kortsiktige

fordringer

12 125

Sum fordringer

12 125

Sum omløpsmidler

12 125

SUM EIENDELER

29 601 096

30 321 321

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

#### Innskutt egenkapital

Aksjekapital

6, 7

353 000

353 000

Annen innskutt egenkapital

7

4 801 374

4 801 374

Sum innskutt egenkapital

5 154 374

5 154 374

#### Opptjent egenkapital

Annen egenkapital

7

1 854 028

1 761 114

Sum opptjent egenkapital

1 854 028

1 761 114

Sum egenkapital

7 008 402

6 915 488

#### Gjeld

#### Langsiktig gjeld

Utsatt skatt

5

1 229 432

1 203 226

Sum avsetninger for

forpliktelses

1 229 432

1 203 226

#### Annen langsiktig gjeld

Langsiktig konserngjeld

4

21 201 150

22 030 813

Sum annen langsiktig gjeld

21 201 150

22 030 813

Sum langsiktig gjeld

22 430 582

23 234 039



<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Leverandørgjeld	2 054	15 374
Betalbar skatt	5	
Skyldig offentlige avgifter	118 254	114 150
Annen kortsiktig gjeld	41 805	42 270
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>162 113</b>	<b>171 794</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>22 592 694</b>	<b>23 405 833</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>29 601 096</b>	<b>30 321 321</b>



Organisasjonsnr: 919 336 234  
EIENDOMSELSKAPET 44 AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP

- alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00



Til generalforsamlingen i Eiendomsselskapet 44 AS

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Eiendomsselskapet 44 AS som viser et overskudd på kr 92.913,-. 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 (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 intern kontroll 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 for MKE, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon.

Moss Revisjonskontor AS  
Godkjent revisjonsbyrå/regnskapsførerselskap  
Org.nr. 992 227 249 MVA Foretaksregisteret  
Bankkonto 1503.03.06098  
post@mossrevisjon.no  
www.mossrevisjon.no

Adresse: Midtveien 1, 1526 Moss  
Telefon: 69 24 79 50

Rune Madsen: 99 43 78 82/rune@mossrevisjon.no  
Iren Juliussen: 93 09 14 49/iren@mossrevisjon.no  
Aurang Zeb Rauf: 92 01 57 52/rauf@mossrevisjon.no



Medlem av  
  
Den norske Revisorforening

Pemneo Dokumentnøkkel: WBB4K-PT994-06HDN-A64TC-DEEH6-HE4F4



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>

Moss Revisjonskontor AS

Aurang-Zeb Rauf  
Statsautorisert revisor

(elektronisk signert)

Pemneo Dokumentnøkkel: VWB4K-PT994-06HDN-A64FG-DEEH6-HE4F4



# PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

## Aurang-Zeb Rauf

Statsautorisert revisor

På vegne av: Moss Revisjonskontor AS

Serienummer: bankid.no no\_bankid:9578-5997-4-9924

IP: 62.101.xxx.xxx

2026-04-13 08:09:08 UTC



QES



Penneo Dokumentnøkkel: VWBK-PT994-O6HDN-A64TG-DEEH6-HE4F4

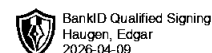
Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglest med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se <https://eud.penneo.com>.

### Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.



# Årsregnskap 2025 Eiendomsselskapet 44 AS

Resultatregnskap  
Balanse  
Noter til regnskapet

Org.nr.: 919 336 234



## Resultatregnskap Eiendomsselskapet 44 AS

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	NOTE	2025	2024
Annen driftsinntekt		2 804 142	2 717 817
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>2 804 142</b>	<b>2 717 817</b>
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	708 100	708 100
Annen driftskostnad		206 942	153 703
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>915 042</b>	<b>861 803</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 889 100</b>	<b>1 856 014</b>
<b>FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER</b>			
Annen renteinntekt		0	96
Rentekostnad til foretak i samme konsern	4	1 769 981	1 896 142
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>-1 769 981</b>	<b>-1 896 046</b>
Resultat før skattekostnad		119 119	-40 033
Skattekostnad på resultat	5	26 206	-8 828
<b>Årsresultat</b>		<b>92 913</b>	<b>-31 205</b>
<b>OVERFØRINGER</b>			
Avsatt til annen egenkapital		92 913	-31 205
<b>Sum overføringer</b>		<b>92 913</b>	<b>-31 205</b>



**Balanse**  
**Eiendomsselskapet 44 AS**

<b>EIENDELER</b>	<b>NOTE</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
<b>VARIGE DRIFTSMIDLER</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3	29 601 096	30 309 196
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>29 601 096</b>	<b>30 309 196</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>29 601 096</b>	<b>30 309 196</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
<b>FORDRINGER</b>			
Andre kortsiktige fordringer		0	12 125
<b>Sum fordringer</b>		<b>0</b>	<b>12 125</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>0</b>	<b>12 125</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>29 601 096</b>	<b>30 321 321</b>



**Balanse**  
**Eiendomsselskapet 44 AS**

<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>NOTE</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
<b>EGENKAPITAL</b>			
<b>INNSKUTT EGENKAPITAL</b>			
Aksjekapital	6, 7	353 000	353 000
Annen innskutt egenkapital	7	4 801 374	4 801 374
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>5 154 374</b>	<b>5 154 374</b>
<b>OPPTJENT EGENKAPITAL</b>			
Annen egenkapital	7	1 854 028	1 761 114
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>1 854 028</b>	<b>1 761 114</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>7 008 402</b>	<b>6 915 488</b>
<b>GJELD</b>			
<b>AVSETNING FOR FORPLIKTELSER</b>			
Utsatt skatt	5	1 229 432	1 203 226
<b>Sum avsetning for forpliktelser</b>		<b>1 229 432</b>	<b>1 203 226</b>
<b>ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>			
Langsiktig konserngjeld	4	21 201 150	22 030 813
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>21 201 150</b>	<b>22 030 813</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		2 054	15 374
Skyldig offentlige avgifter		118 254	114 150
Annen kortsiktig gjeld		41 805	42 270
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>162 113</b>	<b>171 794</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>22 592 694</b>	<b>23 405 833</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>29 601 096</b>	<b>30 321 321</b>

Oslo, 09.04.2026  
Styret i Eiendomsselskapet 44 AS

Edgar Haugen  
styreleder



## Regnskapsprinsipper

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

Regnskapet bygger på historisk kost-prinsippet, og er satt opp basert på fortsatt drift. For beskrivelse av benyttede regnskapsprinsipper vises til de enkelte noter der prinsippene er nærmere beskrevet. Selskapets art er utleie av fast eiendom eller nærliggende aktivitet og drives fra Oslo.

Selskapet er en del av et konsern. Konsernspissen Ragde Eiendom AS utarbeider konsernregnskap hvor datterselskapene inngår. Datterselskapene inngår i konsolideringen i begge konsernregnskapene.

Konsernregnskapet utarbeides på selskapets adresse i Sannergata 2, 0557 Oslo.

## BRUK AV ESTIMATER

Utarbeidelse av regnskap i samsvar med regnskapsloven krever bruk av estimater. Videre krever anvendelse av selskapets regnskapsprinsipper at ledelsen må utøve skjønn. Områder som i stor grad inneholder slike skjønsmessige vurderinger, høy grad av kompleksitet, eller områder hvor forutsetninger og estimater er vesentlige for årsregnskapet, er beskrevet i notene.

## LEIEINNTEKTER

Selskapet eier eiendommer i Norge som leies ut til selskapets kunder. Leieinntektene består utelukkende av inntekter fra operasjonelle leieavtaler. Leieinntektene inntektsføres lineært over leieavtalens løpetid. Ved leiefritak i en periode, fordeles rabatten over hele leieperioden, slik at det også resultatføres inntekter i perioden det er gitt leiefritak. Ved forskuddsleie periodiseres forskuddet over leieperioden.

## FELLESKOSTNADER

Felleskostnader presenteres brutto i regnskapet som en del av leieinntekt og annen driftskostnad. Inntekter fra felleskostnader resultatføres i takt med påløpte felleskostnader.

## 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 ANLEGGSMIDLER

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Avskrivningsperioden for fast eiendom anskaffet etter 2009 er dekomponert i en del som gjelder råbygget og en del som gjelder faste tekniske installasjoner. Varige driftsmidler nedskrives til gjenvinnbart beløp ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdi av fremtidige kontantstrømmer knyttet til eiendelen. Nedskrivningen reverseres når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

## Note 1 Virksomhetens art og lokalisering

Eiendomsselskapet 44 AS er et selskap der virksomheten omfatter Utleie av egen eller leid fast eiendom. Selskapet har forretningskontor i Oslo kommune. Virksomheten er lokalisert i Oslo kommune.

## Note 2 Lønnskostnader og antall årsverk

Selskapet har i 2025 sysselsatt 0 årsverk.



## Note 3 Anleggsmidler

	BYGNINGER OG TOMTER	SUM
Anskaffelseskost pr. 01.01.25	45 306 571	45 306 571
= Anskaffelseskost 31.12.25	45 306 571	45 306 571
Akkumulerte avskrivninger 31.12.25	15 705 475	15 705 475
= Bokført verdi 31.12.25	29 601 096	29 601 096
Årets ordinære avskrivninger	708 100	708 100
Økonomisk levetid	33-100 år	

Morselskapets långiver har pant i eiendommen. I Bygninger og Tomter inngår ikke-avskrivbar tomt med kr 5 371 878 i inngående og utgående balanse.

## Note 4 Mellomværende med selskap i samme konsern

	2025	2024
<b>FORDRINGER</b>		
Sum	0	0
<b>GJELD</b>		
Lån fra foretak i samme konsern	21 201 150	22 030 813
Sum	21 201 150	22 030 813

Selskapet deltar i konsernkontosystem mellom morselskapet Ragde Eiendom AS og DNB ASA. Deltakerne er overfor banken solidarisk ansvarlige som selvskyldnerkausionister. Dette innebærer at innskuddet kan motregnes mot enhver kreditt som er ytet på andre konti i konsernkontosystemet.

Selskapet har netto kreditt som er vurdert å være langsiktig, siden hensikten er langsiktig finansiering av selskapet og langt overgår normal arbeidskapital.

## Note 5 Skatt

ÅRETS SKATTEKOSTNAD	2025	2024
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skatt	26 206	-8 828
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>26 206</b>	<b>-8 828</b>
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	119 119	-40 033
Permanente forskjeller	0	-96
Endring i midlertidige forskjeller	-93 886	-157 484
Anvendelse av fremførbart underskudd	-25 234	0
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>0</b>	<b>-197 612</b>
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	0
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

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

	2025	2024	ENDRING
Varige driftsmidler	5 760 705	5 666 820	-93 886
Sum	5 760 705	5 666 820	-93 886
Akkumulert fremførbart underskudd	-172 378	-197 612	-25 234
Grunnlag for utsatt skatt	5 588 327	5 469 208	-119 119
Utsatt skatt (22 %)	1 229 432	1 203 226	-26 206



## Note 6 Aksjonærer

### AKSJEKAPITALEN I EIENDOMSELSKAPET 44 AS PR. 31.12 BESTÅR AV:

	ANTALL	PÅLYDENDE	BOKFØRT
Ordinære aksjer	11 000	32,1	353 000
<b>Sum</b>	<b>11 000</b>		<b>353 000</b>

### EIERSTRUKTUR

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	ORDINÆRE	EIERANDEL	STEMMEANDEL
Ragde Eiendom AS	11 000	100,0	100,0

Styreleder er Edgar Haugen som er eneksjonærer i morselskapet Ragde Eiendom AS. Morselskapet utarbeider konsernregnskap der selskapet inngår i konsolidering. Konsernregnskapet kan fås utlevert hos selskapene i Gladengveien 3b.

## Note 7 Egenkapital

	AKSJEKAPITAL	OVERKURS	ANNEN INNSKUTT EGENKAPITAL	ANNEN EGENKAPITAL	SUM EGENKAPITAL
Pr. 31.12.2024	353 000	0	4 801 374	1 761 114	6 915 488
Årets resultat				92 913	92 913
<b>Pr 31.12.2025</b>	<b>353 000</b>	<b>0</b>	<b>4 801 374</b>	<b>1 854 028</b>	<b>7 008 402</b>



Til generalforsamlingen i Eiendomsselskapet 44 AS

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Eiendomsselskapet 44 AS som viser et overskudd på kr 92.913,-. 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 (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 intern kontroll 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 for MKE, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon.

Moss Revisjonskontor AS  
Godkjent revisjonsbyrå/regnskapsførerselskap  
Org.nr. 992 227 249 MVA Foretaksregisteret  
Bankkonto 1503.03.06098  
post@mossrevisjon.no  
www.mossrevisjon.no

Adresse: Midtveien 1, 1526 Moss  
Telefon: 69 24 79 50

Rune Madsen: 99 43 78 82/rune@mossrevisjon.no  
Iren Juliussen: 93 09 14 49/iren@mossrevisjon.no  
Aurang Zeb Rauf: 92 01 57 52/rauf@mossrevisjon.no



Medlem av  
  
Den norske Revisorforening

Pemneo Dokumentnøkkel: WBB4K-PT994-06HDN-A64TC-DEEH6-HE4F4



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>

Moss Revisjonskontor AS

Aurang-Zeb Rauf  
Statsautorisert revisor

(elektronisk signert)

Pemneo Dokumentnøkkel: VWB4K-PT994-06HDN-A64FG-DEEH6-HE4F4



# PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

## Aurang-Zeb Rauf

Statsautorisert revisor

På vegne av: Moss Revisjonskontor AS

Serienummer: bankid.no no\_bankid:9578-5997-4-9924

IP: 62.101.xxx.xxx

2026-04-13 08:09:08 UTC



QES



Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglest med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se <https://eutd.penneo.com>.

### Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Penneo Dokumentnøkkel: VWB4K-PT994-O6HDN-A64TG-DEEH6-HE4F4