



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 913 317 556
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: FROGNERSETERVEIEN 27 EIENDOM AS
Forretningsadresse: v/UNION Gruppen AS
Bolette brygge 1
0252 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: Terje Holsing
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 09.03.2026

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, 17.03.2026



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter		2 534 604	2 789 840
Sum inntekter		2 534 604	2 789 840
Kostnader			
Avskrivning av driftsmidler	1	81 921	120 019
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	1		
Annen driftskostnad		1 198 809	1 606 940
Sum kostnader		1 280 730	1 726 959
Driftsresultat		1 253 874	1 062 881
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		29 459	35 294
Sum finansinntekter		29 459	35 294
Annen rentekostnad		47	91
Sum finanskostnader		47	91
Netto finans		29 411	35 203
Resultat før skattekostnad		1 283 286	1 098 084
Skattekostnad		282 323	241 579
Årsresultat	2	1 000 963	856 505
Årsresultat etter minoritetsinteresser		1 000 963	856 505
Totalresultat		1 000 963	856 505
Overføringer og disponeringer			
Avgitt konsernbidrag		1 002 145	885 022
Overført fra annen egenkapital		-1 182	-28 517
Sum overføringer og disponeringer		1 000 963	856 505



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel		221 448	221 115
Sum immaterielle eiendeler		221 448	221 115
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	1, 3	3 942 675	4 024 596
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	1		
Sum varige driftsmidler		3 942 675	4 024 596
Sum anleggsmidler		4 164 123	4 245 711
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		148 510	91 240
Konsernfordringer		1 114 774	1 269 832
Sum fordringer		1 263 284	1 361 072
Sum omløpsmidler		1 263 284	1 361 072
SUM EIENDELER		5 427 406	5 606 782
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital		100 000	100 000
Overkurs		3 902 329	3 903 511
Sum innskutt egenkapital		4 002 329	4 003 511
Sum egenkapital	2	4 002 329	4 003 511



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		81 267	446 326
Kortsiktig konserngjeld		1 326 842	1 138 129
Annen kortsiktig gjeld		16 969	18 816
Sum kortsiktig gjeld		1 425 078	1 603 271
Sum gjeld		1 425 078	1 603 271
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		5 427 406	5 606 782
POSTER UTENOM BALANSEN			
Garantistillelser	3		
Pantstillelser	3		



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2026 331987

Virksomheten

Organisasjonsnummer: 913 317 556
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: FROGNERSETERVEIEN 27 EIENDOM AS
Forretningsadresse: v/UNION Gruppen AS
Bolette brygge 1
0252 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: Terje Holsing
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 09.03.2026

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.

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 ivarettatt ved at innsenderen har rolle/rettighet for innsending i Altinn. Navnet på representanten, som bekrefter at årsregnskapet er godkjent, er i tillegg oppgitt.

Brønnøysundregistrene, 16.03.2026



Organisasjonsnr: 913 317 556
FROGNERSETERVEIEN 27 EIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter		2 534 604	2 789 840
Sum inntekter		2 534 604	2 789 840
Kostnader			
Avskrivning av driftsmidler 1		81 921	120 019
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler 1			
Annen driftskostnad		1 198 809	1 606 940
Sum kostnader		1 280 730	1 726 959
Driftsresultat		1 253 874	1 062 881
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		29 459	35 294
Sum finansinntekter		29 459	35 294
Annen rentekostnad		47	91
Sum finanskostnader		47	91
Netto finans		29 411	35 203
Resultat før skattekostnad		1 283 286	1 098 084
Skattekostnad		282 323	241 579
Årsresultat	2	1 000 963	856 505
Årsresultat etter minoritetsinteresser		1 000 963	856 505
Totalresultat		1 000 963	856 505
Overføringer og disponeringer			
Avgitt konsernbidrag		1 002 145	885 022
Overført fra annen egenkapital		-1 182	-28 517
Sum overføringer og disponeringer		1 000 963	856 505



Organisasjonsnr: 913 317 556
FROGNERSETERVEIEN 27 EIENDOM AS

BALANSE

Beløp i: NOK Note 2025 2024

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel	221 448	221 115
Sum immaterielle eiendeler	221 448	221 115

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	1, 3	3 942 675	4 024 596
Driftsløsøre, inventar o. a. utstyr	1		
Sum varige driftsmidler		3 942 675	4 024 596

Sum anleggsmidler		4 164 123	4 245 711
--------------------------	--	------------------	------------------

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Andre kortsiktige fordringer		148 510	91 240
Konsernfordringer		1 114 774	1 269 832
Sum fordringer		1 263 284	1 361 072

Sum omløpsmidler		1 263 284	1 361 072
-------------------------	--	------------------	------------------

SUM EIENDELER		5 427 406	5 606 782
----------------------	--	------------------	------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital		100 000	100 000
Overkurs		3 902 329	3 903 511
Sum innskutt egenkapital		4 002 329	4 003 511

Sum egenkapital	2	4 002 329	4 003 511
------------------------	---	------------------	------------------

Kortsiktig gjeld

Leverandørgjeld		81 267	446 326
Kortsiktig konserngjeld		1 326 842	1 138 129
Annen kortsiktig gjeld		16 969	18 816
Sum kortsiktig gjeld		1 425 078	1 603 271

Sum gjeld		1 425 078	1 603 271
------------------	--	------------------	------------------

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		5 427 406	5 606 782
---------------------------------	--	------------------	------------------



POSTER UTENOM BALANSEN

Garantistillelser	3
Pantstillelser	3



Organisasjonsnr: 913 317 556
FROGNERSETERVEIEN 27 EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP

- alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00



Frognerseterveien 27 Eiendom AS

Årsregnskap pr. 31.12.25



Frognerseterveien 27 Eiendom AS

Resultatregnskap

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2025	2024
Leieinntekter		2 534 604	2 789 840
Sum driftsinntekter		2 534 604	2 789 840
Avskrivning av driftsmidler	1	81 921	120 019
Annen driftskostnad		1 198 809	1 606 940
Sum driftskostnader		1 280 730	1 726 959
Driftsresultat		1 253 874	1 062 881
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		29 459	35 294
Annen rentekostnad		47	91
Resultat av finansposter		29 411	35 203
Resultat før skatt		1 283 286	1 098 084
Skattekostnad		282 323	241 579
Årsresultat	2	1 000 963	856 505
Overføringer			
Avsatt konsernbidrag		1 002 145	885 022
Overført fra annen egenkapital		1 182	28 517
Sum overføringer		1 000 963	856 505



Frognerseterveien 27 Eiendom AS

Balanse

Eiendeler	Note	2025	2024
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel		221 448	221 115
Sum immaterielle eiendeler		221 448	221 115
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	1, 3	3 942 675	4 024 596
Sum varige driftsmidler		3 942 675	4 024 596
Sum anleggsmidler		4 164 123	4 245 711
Omløpsmidler			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		148 510	91 240
Konsernfordringer - konsernkonto		1 114 774	1 269 832
Sum fordringer		1 263 284	1 361 072
Sum omløpsmidler		1 263 284	1 361 072
Sum eiendeler		5 427 406	5 606 782



Frognersesterveien 27 Eiendom AS

Balanse

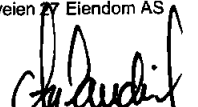
Egenkapital og gjeld	Note	2025	2024
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital		100 000	100 000
Overkurs		3 902 329	3 903 511
Sum innskutt egenkapital		4 002 329	4 003 511
Sum egenkapital	2	4 002 329	4 003 511
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		81 267	446 326
Konserngjeld		1 326 842	1 138 129
Annen kortsiktig gjeld		16 969	18 816
Sum kortsiktig gjeld		1 425 078	1 603 271
Sum gjeld		1 425 078	1 603 271
Sum egenkapital og gjeld		5 427 406	5 606 782

Oslo, 4/3 -2026

Styret i Frognersesterveien 27 Eiendom AS


Bjørn Henningsen
styreleder


Stig Berger Brattlie
styremedlem


Øystein Arnulf Landvik
styremedlem


Rolf Erik Bugge
styremedlem



Frognerseterveien 27 Eiendom AS

Noter 2025

Regnskapsprinsipper

Selskapets virksomhet består i investering i fast eiendom, herunder utvikling, utleie og forvaltning av eiendom, samt det som står i naturlig forbindelse med dette. Virksomheten utøves fra Oslo.

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

Regnskapsperiode

Resultatregnskapet inneholder tall for perioden 01.01. - 31.12.2025.

Leieinntekter

Leieinntekter opptjenes og resultatføres i takt med utleieperioden.

Ved avtale om leiefritak i en periode, vanligvis ved inngåelse av leieavtalen og en periode fremover, fordeles inntekten over hele leieperioden slik at det også resultatføres inntekter i den perioden det etter avtalen ikke er belastet leie. Erstatninger som følge av at leieforhold bringes til opphør før opprinnelig avtalt utløpstidspunkt, inntektsføres med det beløpet som overstiger den til en hver tid nødvendige avsetninger til dekning for utleieobjektets driftskostnader for gjenværende del av opprinnelig avtalt leieperiode.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter anskaffelsestidspunktet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel eller kortsiktig gjeld.

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

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Andre anleggsmidler enn driftsmidler nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmiddelets forventede levetid. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmiddelets kostpris og avskrives i takt med driftsmiddelet. Dersom gjenvinnbart beløp av driftsmiddelet er lavere enn balanseført verdi, foretas nedskrivning til gjenvinnbart beløp.

Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdien av de fremtidige kontantstrømmene som eiendelen vil generere. Tomter avskrives ikke idet de ansees ikke å ha verdifall.

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.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22,00 % av forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier samt skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverseres eller kan reverseres i samme periode, er utlignet. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at den kan bli nyttiggjort. I den grad konsernbidrag ikke er resultatført, er skatteeffekten av konsernbidraget ført direkte mot investering i balansen.

Konsernkontoordning

Selskapet inngår i konsernkontoordning der morselskapet Oslo Vest Holding AS har toppkontoen. Alle engasjementer med banken som inngår i konsernkontoordningen, er i datterselskapene presentert som annen kortsiktig fordring/annen kortsiktig gjeld. Banken har første prioritets pant på mellomværende i selskapene knyttet til konsernkontoen.



Frognersesterveien 27 Eiendom AS

Noter 2025

Note 1 Varige driftsmidler

	Bygninger o.a. fast eiendom	Tomter	Totalt
Anskaffelseskost 01.01.2025	3 810 307	1 632 275	5 442 582
Anskaffelseskost 31.12.2025	3 810 307	1 632 275	5 442 582
Akkumulerte avskrivninger 31.12	1 499 907	0	1 499 907
Bokført verdi 31.12.2025	2 310 400	1 632 275	3 942 675
Årets avskrivninger	81 921	0	81 921
Økonomisk levetid	10-50 år		
Avskrivningsplan	Lineær		

Note 2 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2024	100 000	3 903 511	0	4 003 511
Årets resultat	0	0	1 000 963	1 000 963
Ført mot overkurs	0	-1 182	1 182	0
Konsernbidrag avgitt	0	0	-1 002 145	-1 002 145
Pr 31.12.2025	100 000	3 902 329	0	4 002 329

Note 3 Pantstillelser og garantier

Selskapets eiendom er stilt som sikkerhet for morselskapets gjeld til DNB Bank ASA. Bokført verdi av pantsatte eiendeler er kr 3 942 675.

Norgesgruppen har tatt 2. prioritetspant i gnr. 35, brn. 29 i Oslo kommune utstedt av Frognersesterveien 27 i forbindelse med lån gitt til Oslo Vest Holding AS.

Note 4 Ytelser til ansatte

Antall ansatte

Frognersesterveien 27 Eiendom AS har ikke hatt lønns- eller personalkostnader i 2025, og det foreligger heller ingen slike forpliktelser.

Selskapet har i 2025 sysselsatt 0 årsverk.



RSM Norge AS
Ruseløkkveien 30, 0251 Oslo
Pb 1312 Vika, 0112 Oslo
Org.nr: 982 316 588 MVA

T +47 23 11 42 00
F +47 23 11 42 01

www.rsmnorge.no

Til generalforsamlingen i Frognerseterveien 27 Eiendom AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Frognerseterveien 27 Eiendom AS som viser et overskudd på NOK 1 000 963. 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 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 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 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.

THE POWER OF BEING UNDERSTOOD ASSURANCE | TAX | CONSULTING

RSM Norge AS (organisasjonsnr. 982316588), RSM Advokatfirma AS (organisasjonsnr. 914095573) og RSM Norge Kompetanse AS (organisasjonsnr. 925107492) er medlem av RSM-nettverket og driver under navnet RSM. RSM er foretingsnavnet som brukes av medlemmene i RSM-nettverket. RSM Advokatfirma AS og RSM Norge Kompetanse AS er selskaper tilknyttet RSM Norge AS. Hvert medlem i RSM-nettverket er et selvstendig revisjons- og rådgivningsfirma med uavhengig virksomhet. RSM-nettverket er ikke selv en egen juridisk person av noen form i noen jurisdiksjon.

Penneo Dokumentnrøkke: XDUPM-ZoRk4-FOG7E-B9NU2-EJCT-I-JBL7S



Revisors beretning 2025 for Frognerseterveien 27 Eiendom AS



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

Oslo, 4. mars 2026
RSM Norge AS

Per-Henning Lie
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: XDUPM-Z6RK4-F0G7E-B9NU2-EICTI-JBLTS





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."

Per-Henning Schulz Lie

Statsautorisert revisor

På vegne av: RSM Norge AS

Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5997-4-211409

IP: 188.95.xxx.xxx

2026-03-06 12:44:49 UTC



QES



Penneo Dokumentnr økkel: XDUPM-Z6RK4-F0G7E-B9NU2-EJCTI-JBLTS

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.