



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 988 640 824
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: FR NANSENSVEI 17-19 AS
Forretningsadresse: Sørkedalsveien 24
0369 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: Sindre Juel Berg
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.03.2026

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, 26.04.2026



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter		39 540 865	37 261 108
Sum inntekter		39 540 865	37 261 108
Kostnader			
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	4 379 316	2 390 487
Annen driftskostnad	2	14 738 630	21 281 898
Sum kostnader		19 117 946	23 672 384
Driftsresultat		20 422 919	13 588 724
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		233 594	382 829
Sum finansinntekter		233 594	382 829
Rentekostnad til foretak i samme konsern	3	3 447 624	2 857 916
Annen rentekostnad		0	75
Annen finanskostnad		3 998	4 287
Sum finanskostnader		3 451 622	2 862 278
Netto finans		-3 218 028	-2 479 449
Resultat før skattekostnad		17 204 891	11 109 275
Skattekostnad	4	3 785 076	2 419 379
Årsresultat		13 419 816	8 689 896
Overføringer og disponeringer			
Avgitt konsernbidrag	5	13 027 984	6 353 581
Annen egenkapital	5	391 832	2 336 315



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomteareal	1, 6	5 467 500	5 467 500
Forretningsbygning	1, 6	61 857 900	47 677 889
Prosjekter	1	7 277 411	5 352 589
Maskiner, inventar, ol.	1	811 366	2 337 253
Sum varige driftsmidler		75 414 177	60 835 231
Finansielle anleggsmidler			
Andre langsiktige fordringer		8 704 336	7 771 887
Sum finansielle anleggsmidler		8 704 336	7 771 887
Sum anleggsmidler		84 118 513	68 607 118
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		77 108	0
Andre kortsiktige fordringer	7	162 837	153 724
Konsernfordringer	3	0	0
Sum fordringer		239 945	153 724
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 607 478	6 826 750
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 607 478	6 826 750
Sum omløpsmidler		1 847 423	6 980 474



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
SUM EIENDELER		85 965 936	75 587 592
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5, 8	7 790 868	7 790 868
Overkurs	5	853 943	853 943
Sum innskutt egenkapital		8 644 811	8 644 811
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	5	9 732 020	9 340 188
Sum opptjent egenkapital		9 732 020	9 340 188
Sum egenkapital		18 376 831	17 984 999
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4	1 375 294	1 264 778
Sum avsetninger for forpliktelser		1 375 294	1 264 778
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	3	5 811 589	16 337 816
Sum annen langsiktig gjeld		5 811 589	16 337 816
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		487 921	153 724
Betalbar skatt	4	0	0
Kortsiktig konserngjeld	3	58 101 950	38 243 115
Annen kortsiktig gjeld		1 812 350	1 603 160
Sum kortsiktig gjeld		60 402 222	39 999 999
Sum gjeld		67 589 105	57 602 593
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		85 965 936	75 587 592



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2026 358875

Virksomheten

Organisasjonsnummer: 988 640 824
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: FR NANSENSVEI 17-19 AS
Forretningsadresse: Sørkedalsveien 24
0369 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: Sindre Juel Berg
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.03.2026

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, 25.04.2026



Organisasjonsnr: 988 640 824
FR NANSENSVEI 17-19 AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter		39 540 865	37 261 108
Sum inntekter		39 540 865	37 261 108
Kostnader			
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	4 379 316	2 390 487
Annen driftskostnad	2	14 738 630	21 281 898
Sum kostnader		19 117 946	23 672 384
Driftsresultat		20 422 919	13 588 724
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		233 594	382 829
Sum finansinntekter		233 594	382 829
Rentekostnad til foretak i samme konsern	3	3 447 624	2 857 916
Annen rentekostnad		0	75
Annen finanskostnad		3 998	4 287
Sum finanskostnader		3 451 622	2 862 278
Netto finans		-3 218 028	-2 479 449
Resultat før skattekostnad		17 204 891	11 109 275
Skattekostnad	4	3 785 076	2 419 379
Årsresultat		13 419 816	8 689 896
Overføringer og disponeringer			
Avgitt konsernbidrag	5	13 027 984	6 353 581
Annen egenkapital	5	391 832	2 336 315



Organisasjonsnr: 988 640 824
FR NANSENSVEI 17-19 AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomteareal	1, 6	5 467 500	5 467 500
Forretningsbygning	1, 6	61 857 900	47 677 889
Prosjekter	1	7 277 411	5 352 589
Maskiner, inventar, ol.	1	811 366	2 337 253
Sum varige driftsmidler		75 414 177	60 835 231
Finansielle anleggsmidler			
Andre langsiktige fordringer		8 704 336	7 771 887
Sum finansielle anleggsmidler		8 704 336	7 771 887
Sum anleggsmidler		84 118 513	68 607 118
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		77 108	0
Andre kortsiktige fordringer	7	162 837	153 724
Konsernfordringer	3	0	0
Sum fordringer		239 945	153 724
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 607 478	6 826 750
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 607 478	6 826 750
Sum omløpsmidler		1 847 423	6 980 474
SUM EIENDELER		85 965 936	75 587 592

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5, 8	7 790 868	7 790 868
Overkurs	5	853 943	853 943
Sum innskutt egenkapital		8 644 811	8 644 811
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	5	9 732 020	9 340 188
Sum opptjent egenkapital		9 732 020	9 340 188
Sum egenkapital		18 376 831	17 984 999
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4	1 375 294	1 264 778
Sum avsetninger for forpliktelses		1 375 294	1 264 778
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	3	5 811 589	16 337 816
Sum annen langsiktig gjeld		5 811 589	16 337 816
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		487 921	153 724
Betalbar skatt	4	0	0
Kortsiktig konserngjeld	3	58 101 950	38 243 115
Annen kortsiktig gjeld		1 812 350	1 603 160
Sum kortsiktig gjeld		60 402 222	39 999 999
Sum gjeld		67 589 105	57 602 593
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		85 965 936	75 587 592



Organisasjonsnr: 988 640 824
FR NANSENSVEI 17-19 AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

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

Selskapets virksomhet er å eie, drive, utvikle, leie ut og selge eiendommen Fr Nansensvei 17-19 i Oslo kommune, og hva som hermed står i forbindelse.

Leieinntekter

Inntektsføring skjer etter

opptjeningsprinsippet ved at husleie inntektsføres etter hvert som den påløper.

Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres.

Klassifisering

og vurdering av balanseposter

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.

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som

forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som

knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av

anskaffelseskost og virkelig verdi.

Fordringer

Kundefordringer og andre

fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet

tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de

enkelte fordringene.

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 skattemessig

underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og

skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan

reversere i samme periode er utlignet og nettoført.

Selskapet har ikke

endret regnskapsprinsipp fra 2024 til 2025.

Note

2

Antall årsverk i regnskapsåret

0.00



Årsregnskap for
FR NANSENSVEI 17-19 AS

988640824

Regnskapsår
01.01.2025 - 31.12.2025



FR NANSENSVEI 17-19 AS
988 640 824

Resultatregnskap

	Note	2025	2024
Driftsinntekter			
Leieinntekter		39 540 865	37 261 108
Sum driftsinntekter		39 540 865	37 261 108
Driftskostnader			
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	-4 379 316	-2 390 487
Annen driftskostnad	2	-14 738 630	-21 281 898
Sum driftskostnader		-19 117 946	-23 672 384
Driftsresultat		20 422 919	13 588 724
Finansinntekter			
Annen renteinntekt		233 594	382 829
Sum finansinntekter		233 594	382 829
Finanskostnader			
Rentekostnad til foretak i samme konsern	3	-3 447 624	-2 857 916
Annen rentekostnad		0	-75
Annen finanskostnad		-3 998	-4 287
Sum finanskostnader		-3 451 622	-2 862 278
Netto finans		-3 218 028	-2 479 449
Resultat før skattekostnad		17 204 891	11 109 275
Skattekostnad	4	-3 785 076	-2 419 379
Årsresultat		13 419 816	8 689 896
Overføringer			
Avgitt konsernbidrag	5	13 027 984	6 353 581
Annen egenkapital	5	391 832	2 336 315
Sum overføringer		13 419 816	8 689 896



FR NANSENSVEI 17-19 AS
988 640 824

Balanse

	Note	31.12.2025	31.12.2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomteareal	1, 6	5 467 500	5 467 500
Forretningsbygning	1, 6	61 857 900	47 677 889
Prosjekter	1	7 277 411	5 352 589
Maskiner, inventar, ol.	1	811 366	2 337 253
Sum varige driftsmidler		75 414 177	60 835 231
Finansielle anleggsmidler			
Andre langsiktige fordringer		8 704 336	7 771 887
Sum finansielle anleggsmidler		8 704 336	7 771 887
Sum anleggsmidler		84 118 513	68 607 118
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		77 108	0
Andre kortsiktige fordringer	7	162 837	153 724
Sum fordringer		239 945	153 724
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 607 478	6 826 750
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 607 478	6 826 750
Sum omløpsmidler		1 847 423	6 980 474
SUM EIENDELER		85 965 936	75 587 592



FR NANSENSVEI 17-19 AS
988 640 824

Balanse

	Note	31.12.2025	31.12.2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5, 8	7 790 868	7 790 868
Overkurs	5	853 943	853 943
Sum innskutt egenkapital		8 644 811	8 644 811
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	5	9 732 020	9 340 188
Sum opptjent egenkapital		9 732 020	9 340 188
Sum egenkapital		18 376 831	17 984 999
Gjeld			
Avsetning og forpliktelser			
Utsatt skatt	4	1 375 294	1 264 778
Sum avsetning for forpliktelser		1 375 294	1 264 778
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	3	5 811 589	16 337 816
Sum annen langsiktig gjeld		5 811 589	16 337 816
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		487 921	153 724
Kortsiktig konserngjeld	3	58 101 950	38 243 115
Annen kortsiktig gjeld		1 812 350	1 603 160
Sum kortsiktig gjeld		60 402 222	39 999 999
Sum gjeld		67 589 105	57 602 593
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		85 965 936	75 587 592

OSLO, 12.03.2026

Trond Fredrik Mellingsæter
styrets leder

Ida Elisabeth Aall Gram
styremedlem

Hans Furuholmen
styremedlem

Sindre Juel Berg
styremedlem



FR NANSENSVEI 17-19 AS
988 640 824

Noter

Regnskapsprinsipper

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

Selskapets virksomhet er å eie, drive, utvikle, leie ut og selge eiendommen Fr Nansensvei 17-19 i Oslo kommune, og hva som hermed står i forbindelse.

Leieinntekter

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet ved at husleie inntektsføres etter hvert som den påløper.

Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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.

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

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 skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført.

Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2024 til 2025.



FR NANSENSVEI 17-19 AS
988 640 824

Note 1 - Anleggsmidler

	Maskiner, inventar	Tomt	Forretningsbygg	Prosjekter	Sum
Anskaffelseskost 01.01	9 557 246	5 467 500	65 627 626	5 352 589	86 004 961
Tilgang/avgang driftsmidler	0	0	17 033 438	1 924 822	18 958 260
Anskaffelseskost 31.12	9 557 246	5 467 500	82 661 064	7 277 411	104 963 221
Akkumulerte avskrivninger 01.01	7 219 991	0	17 949 738	0	25 169 729
Av- og nedskrivninger 31.12	8 745 880	0	20 803 165	0	29 549 045
Bokført verdi 31.12	811 366	5 467 500	61 857 900	7 277 411	75 414 177
Årets ordinære avskrivninger	1 525 889		2 853 427		4 379 316
Avskrivningsplan	20 %	Avskrives ikke	1-5 %	Avskrives ikke	

Prosjekter tas inn i avskrivningsplanen når disse er ferdigstilt.

Forretningsbygg avskrives etter leieperioden for den aktuelle leietakeren.

Note 2 - Lønnskostnader

Fr Nansensvei 17-19 AS har ikke hatt lønns- eller personalkostnader i 2025 og det foreligger heller ingen slike forpliktelser.

Note 3 - Mellomværende med selskap i samme konsern

Gjeld	2025	2024
Lån fra foretak i samme konsern - langsiktig	5 811 589	16 337 816
Avgitt konsernbidrag/Skyldig MVA fellesregistrering	58 101 950	38 243 115
Sum	63 913 539	54 580 931

Selskapet har langsiktig gjeld på kr. 5 811 589 og kortsiktig gjeld på kr. 58 101 950 til Major Eiendom AS. Lånet og mellomværende er renteberegnet og årets rentekostnad utgjør kr. 3 447 624.



FR NANSENSVEI 17-19 AS
988 640 824

Note 4 - Skatt

Årets skattekostnad	2025	2024
Resultatført skatt på ordinært resultat		
Betalbar skatt	3 674 559	1 792 036
Endring i utsatt skattekostnad	110 517	627 343
Skattekostnad ordinært resultat	3 785 076	2 419 379

Skattepliktig inntekt	2025	2024
Ordinært resultat før skatt	17 204 891	11 109 275
Permanente forskjeller	0	-112 099
Endring midlertidige forskjeller	-502 348	-2 851 558
Avgitt konsernbidrag	-16 702 543	-8 145 618
Skattepliktig inntekt	0	0

Betalbar skatt i balansen	2025	2024
Betalbar skatt på årets resultat	3 674 559	1 792 036
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-3 674 559	-1 792 036
Sum betalbar skatt i balansen	0	0

Beregning av effektiv skattesats	2025	2024
Resultat før skatt	17 204 891	11 109 275
Beregnet skatt av resultat før skatt	3 785 076	2 444 041
Skatteeffekt av permanente forskjeller	0	- 24 662
Sum	3 785 076	2 419 379
Effektiv skattesats	22 %	22 %

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

	2025	2024	Endring
Varige driftsmidler	1 600 080	2 506 469	906 389
Fordringer	4 651 258	3 242 521	-1 408 737
Sum	6 251 338	5 748 990	-502 348

Grunnlag for utsatt skatt **6 251 338** **5 749 990** **-502 348**

Utsatt skatt (22 %) **1 375 294** **1 264 778** **-110 517**



FR NANSENSVEI 17-19 AS
988 640 824

Note 5 - Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Opptjent egenkapital	Sum
Egenkapital 31.12.2024	7 790 868	853 943	9 340 188	17 984 999
Årsresultat	0	0	13 419 816	13 419 816
- Avgitt konsernbidrag	0	0	-13 027 984	-13 027 984
Egenkapital 31.12.2025	7 790 868	853 943	9 732 020	18 376 831

Note 6 - Pantestillelser og garantier

Selskapets eiendom er stilt som sikkerhet for pantelånet i morselskapet Major Eiendom AS.

Bokført verdi av eiendeler stilt som sikkerhet for bokført gjeld i Major eiendom	2025	2024
Bygninger	67 325 400	53 145 389
Sum	67 325 400	53 145 389

Note 7 - Kortsiktige fordringer

	2025	2024
Andre kortsiktige fordringer	162 837	153 724
Sum	162 837	153 724

Fordringen gjelder forskuddsbetalt forsikring.

Note 8 - Aksjonærer

Aksjekapitalen i Fr Nansensvei 17-19 AS pr. 31.12 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	7 790 868	1	7 790 868
Sum	7 790 868		7 790 868

Eierstruktur

Aksjonærer i % pr 31.12

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
Major Eiendom AS	7 790 868	100	100

Selskapet inngår i konsernregnskapet til Major Eiendom AS. Konsernregnskapet kan fås ved henvendelse til Major Eiendom AS, Sørkedalsveien 24, Oslo.



Cedra

Revisorer, rådgivere & advokater

Cedra Norge AS
Erik Børresens alle 2
3015 Drammen, Norge
Tlf: +47 322 64 100

Til generalforsamlingen i Fr Nansensvei 17-19 AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Fr Nansensvei 17-19 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 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 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-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 vises det til: <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Drammen, 12. mars 2026
Cedra Norge AS

Dag Skretteberg

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:

2026-03-25 05:02:20 UTC+01:00

Dag Harald Kopland Skretteb...

 **bankID**

NO BankID - d64dd9f3-45b4-402d-9eea-e89169465b0d

 **This document package contains:**

- The original document
- Closing page (this page)

 Electronic signatures are not visible but digitally integrated.



Årsregnskap for
FR NANSENSVEI 17-19 AS

988640824

Regnskapsår
01.01.2025 - 31.12.2025

Penneo document key: ZNTYC-W00NF-04G59-DD758-TJ0GO-24UJ9



FR NANSENSVEI 17-19 AS
988 640 824

Resultatregnskap

	Note	2025	2024
Driftsinntekter			
Leieinntekter		39 540 865	37 261 108
Sum driftsinntekter		39 540 865	37 261 108
Driftskostnader			
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	-4 379 316	-2 390 487
Annen driftskostnad	2	-14 738 630	-21 281 898
Sum driftskostnader		-19 117 946	-23 672 384
Driftsresultat		20 422 919	13 588 724
Finansinntekter			
Annen renteinntekt		233 594	382 829
Sum finansinntekter		233 594	382 829
Finanskostnader			
Rentekostnad til foretak i samme konsern	3	-3 447 624	-2 857 916
Annen rentekostnad		0	-75
Annen finanskostnad		-3 998	-4 287
Sum finanskostnader		-3 451 622	-2 862 278
Netto finans		-3 218 028	-2 479 449
Resultat før skattekostnad		17 204 891	11 109 275
Skattekostnad	4	-3 785 076	-2 419 379
Årsresultat		13 419 816	8 689 896
Overføringer			
Avgitt konsernbidrag	5	13 027 984	6 353 581
Annen egenkapital	5	391 832	2 336 315
Sum overføringer		13 419 816	8 689 896

Penneo document key: ZNTYC-WOONF-04G59-DD758-TJOGO-24UW9



FR NANSENSVEI 17-19 AS
988 640 824

Balanse

	Note	31.12.2025	31.12.2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomteareal	1, 6	5 467 500	5 467 500
Forretningsbygning	1, 6	61 857 900	47 677 889
Prosjekter	1	7 277 411	5 352 589
Maskiner, inventar, ol.	1	811 366	2 337 253
Sum varige driftsmidler		75 414 177	60 835 231
Finansielle anleggsmidler			
Andre langsiktige fordringer		8 704 336	7 771 887
Sum finansielle anleggsmidler		8 704 336	7 771 887
Sum anleggsmidler		84 118 513	68 607 118
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		77 108	0
Andre kortsiktige fordringer	7	162 837	153 724
Sum fordringer		239 945	153 724
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 607 478	6 826 750
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 607 478	6 826 750
Sum omløpsmidler		1 847 423	6 980 474
SUM EIENDELER		85 965 936	75 587 592

Penneo document key: ZNTYC-WO0NF-04G59-DD758-TJOGO-24UJ9



FR NANSENSVEI 17-19 AS
988 640 824

Balanse

	Note	31.12.2025	31.12.2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5, 8	7 790 868	7 790 868
Overkurs	5	853 943	853 943
Sum innskutt egenkapital		8 644 811	8 644 811
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	5	9 732 020	9 340 188
Sum opptjent egenkapital		9 732 020	9 340 188
Sum egenkapital		18 376 831	17 984 999
Gjeld			
Avsetning og forpliktelser			
Utsatt skatt	4	1 375 294	1 264 778
Sum avsetning for forpliktelser		1 375 294	1 264 778
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	3	5 811 589	16 337 816
Sum annen langsiktig gjeld		5 811 589	16 337 816
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		487 921	153 724
Kortsiktig konserngjeld	3	58 101 950	38 243 115
Annen kortsiktig gjeld		1 812 350	1 603 160
Sum kortsiktig gjeld		60 402 222	39 999 999
Sum gjeld		67 589 105	57 602 593
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		85 965 936	75 587 592

OSLO, 12.03.2026

Trond Fredrik Mellingsæter
styrets leder

Ida Elisabeth Aall Gram
styremedlem

Hans Furuholmen
styremedlem

Sindre Juel Berg
styremedlem

Penneo document key: ZNTYC-WOONF-04G59-DD758-TJOGO-24UJ9



FR NANSENSVEI 17-19 AS
988 640 824

Noter

Regnskapsprinsipper

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

Selskapets virksomhet er å eie, drive, utvikle, leie ut og selge eiendommen Fr Nansensvei 17-19 i Oslo kommune, og hva som hermed står i forbindelse.

Leieinntekter

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet ved at husleie inntektsføres etter hvert som den påløper.

Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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.

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

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 skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført.

Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2024 til 2025.



FR NANSENSVEI 17-19 AS
988 640 824

Note 1 - Anleggsmidler

	Maskiner, inventar	Tomt	Forretningsbygg	Prosjekter	Sum
Anskaffelseskost 01.01	9 557 246	5 467 500	65 627 626	5 352 589	86 004 961
Tilgang/avgang driftsmidler	0	0	17 033 438	1 924 822	18 958 260
Anskaffelseskost 31.12	9 557 246	5 467 500	82 661 064	7 277 411	104 963 221
Akkumulerte avskrivninger 01.01	7 219 991	0	17 949 738	0	25 169 729
Av- og nedskrivninger 31.12	8 745 880	0	20 803 165	0	29 549 045
Bokført verdi 31.12	811 366	5 467 500	61 857 900	7 277 411	75 414 177
Årets ordinære avskrivninger	1 525 889		2 853 427		4 379 316
Avskrivningsplan	20 %	Avskrives ikke	1-5 %	Avskrives ikke	

Prosjekter tas inn i avskrivningsplanen når disse er ferdigstilt.

Forretningsbygg avskrives etter leieperioden for den aktuelle leietakeren.

Note 2 - Lønnskostnader

Fr Nansensvei 17-19 AS har ikke hatt lønns- eller personalkostnader i 2025 og det foreligger heller ingen slike forpliktelser.

Note 3 - Mellomværende med selskap i samme konsern

Gjeld	2025	2024
Lån fra foretak i samme konsern - langsiktig	5 811 589	16 337 816
Avgitt konsernbidrag/Skyldig MVA fellesregistrering	58 101 950	38 243 115
Sum	63 913 539	54 580 931

Selskapet har langsiktig gjeld på kr. 5 811 589 og kortsiktig gjeld på kr. 58 101 950 til Major Eiendom AS. Lånet og mellomværende er renteberegnet og årets rentekostnad utgjør kr. 3 447 624.



FR NANSENSVEI 17-19 AS
988 640 824

Note 4 - Skatt

Årets skattekostnad	2025	2024
Resultatført skatt på ordinært resultat		
Betalbar skatt	3 674 559	1 792 036
Endring i utsatt skattekostnad	110 517	627 343
Skattekostnad ordinært resultat	3 785 076	2 419 379

Skattepliktig inntekt	2025	2024
Ordinært resultat før skatt	17 204 891	11 109 275
Permanente forskjeller	0	-112 099
Endring midlertidige forskjeller	-502 348	-2 851 558
Avgitt konsernbidrag	-16 702 543	-8 145 618
Skattepliktig inntekt	0	0

Betalbar skatt i balansen	2025	2024
Betalbar skatt på årets resultat	3 674 559	1 792 036
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-3 674 559	-1 792 036
Sum betalbar skatt i balansen	0	0

Beregning av effektiv skattesats	2025	2024
Resultat før skatt	17 204 891	11 109 275
Beregnet skatt av resultat før skatt	3 785 076	2 444 041
Skatteeffekt av permanente forskjeller	0	- 24 662
Sum	3 785 076	2 419 379
Effektiv skattesats	22 %	22 %

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

	2025	2024	Endring
Varige driftsmidler	1 600 080	2 506 469	906 389
Fordringer	4 651 258	3 242 521	-1 408 737
Sum	6 251 338	5 748 990	-502 348
Grunnlag for utsatt skatt	6 251 338	5 749 990	-502 348
Utsatt skatt (22 %)	1 375 294	1 264 778	-110 517

Penneo document key: ZNTYC-WOONF-04G59-DD758-TJOGO-24UJ9



FR NANSENSVEI 17-19 AS
988 640 824

Note 5 - Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Opptjent egenkapital	Sum
Egenkapital 31.12.2024	7 790 868	853 943	9 340 188	17 984 999
Årsresultat	0	0	13 419 816	13 419 816
- Avgitt konsernbidrag	0	0	-13 027 984	-13 027 984
Egenkapital 31.12.2025	7 790 868	853 943	9 732 020	18 376 831

Note 6 - Pantestillelser og garantier

Selskapets eiendom er stilt som sikkerhet for pantelånet i morselskapet Major Eiendom AS.

Bokført verdi av eiendeler stilt som sikkerhet for bokført gjeld i Major eiendom	2025	2024
Bygninger	67 325 400	53 145 389
Sum	67 325 400	53 145 389

Note 7 - Kortsiktige fordringer

	2025	2024
Andre kortsiktige fordringer	162 837	153 724
Sum	162 837	153 724

Fordringen gjelder forskuddsbetalt forsikring.

Note 8 - Aksjonærer

Aksjekapitalen i Fr Nansensvei 17-19 AS pr. 31.12 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	7 790 868	1	7 790 868
Sum	7 790 868		7 790 868

Eierstruktur

Aksjonærer i % pr 31.12

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
Major Eiendom AS	7 790 868	100	100

Selskapet inngår i konsernregnskapet til Major Eiendom AS. Konsernregnskapet kan fås ved henvendelse til Major Eiendom AS, Sørkedalsveien 24, Oslo.



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."

Sindre Juel Berg

Underskriver

Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5995-4-156300
IP: 79.161.xxx.xxx
2026-03-16 08:21:59 UTC



QES



Trond Fredrik Mellingsæter

Underskriver

Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5994-4-471174
IP: 77.16.xxx.xxx
2026-03-16 08:22:37 UTC



QES



Ida Elisabeth Aall Gram

Underskriver

Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5994-4-732201
IP: 188.95.xxx.xxx
2026-03-16 11:32:37 UTC



QES



Hans Furuholmen

Underskriver

Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5998-4-1710162
IP: 181.114.xxx.xxx
2026-03-24 11:07:38 UTC



QES



Penneo Dokumentnøkkel: ZNTYC-WOONF-04GS9-DD758-TJOGO-24UW9

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 forseglet 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.