



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 913 576 284
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: JARLEVEIEN 4 AS
Forretningsadresse: Maskinistgata 1
7042 TRONDHEIM

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: Geir Harald Halmøy
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 11.03.2026

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, 13.04.2026



Resultatregnskap

| Beløp i: NOK | Note | 2025 | 2024 |
|---|------|-------------------|-------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Salgsinntekt | | 1 196 094 | 1 454 130 |
| Leieinntekter fast eiendom | | 2 029 277 | 2 397 562 |
| Annen driftsinntekt | | 42 226 | 40 042 |
| Sum inntekter | | 3 267 597 | 3 891 734 |
| Kostnader | | | |
| Kostnad solgte varer og tjenester | | 1 196 094 | 1 413 249 |
| Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler | 1 | 941 546 | 1 507 458 |
| Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler | 1 | | |
| Annen driftskostnad | | 1 342 221 | 1 160 298 |
| Sum kostnader | | 3 479 861 | 4 081 005 |
| Driftsresultat | | -212 264 | -189 271 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 65 711 | 98 453 |
| Sum finansinntekter | | 65 711 | 98 453 |
| Annen rentekostnad | | 1 596 815 | 1 599 868 |
| Sum finanskostnader | | 1 596 815 | 1 599 868 |
| Netto finans | | -1 531 104 | -1 501 415 |
| Resultat før skattekostnad | | -1 743 368 | -1 690 686 |
| Skattekostnad | 2 | -383 541 | -371 951 |
| Årsresultat | | -1 359 827 | -1 318 735 |
| Årsresultat etter minoritetsinteresser | | -1 359 827 | -1 318 735 |
| Totalresultat | | -1 359 827 | -1 318 735 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Overført fra annen innskutt egenkapital | 3 | -1 359 827 | -1 318 735 |



Resultatregnskap

| Beløp i: NOK | Note | 2025 | 2024 |
|--|-------------|-------------------|-------------------|
| Overført til/fra annen egenkapital | 3 | | |
| Sum overføringer og disponeringer | | -1 359 827 | -1 318 735 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2025 | 2024 |
|--|------|-------------------|-------------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Utvikling | 1 | | |
| Konsesjoner, patenter o.l. | 1 | | |
| Utsatt skattefordel | 2 | 1 177 409 | 793 868 |
| Goodwill | 1 | | |
| Sum immaterielle eiendeler | | 1 177 409 | 793 868 |
| Varige driftsmidler | | | |
| Tomter, bygninger o.a. fast eiendom | 1 | 21 052 315 | 21 993 863 |
| Prosjektering og bygg under utførelse | | 2 994 630 | 2 063 296 |
| Maskiner og anlegg | 1 | | |
| Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr | 1 | | |
| Sum varige driftsmidler | | 24 046 945 | 24 057 159 |
| Sum anleggsmidler | | 25 224 354 | 24 851 027 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Fordringer | | | |
| Kundefordringer | | 164 785 | 269 657 |
| Opptjente ikke-fakturerte inntekter | | | 356 047 |
| Andre kortsiktige fordringer | | 104 776 | 64 424 |
| Sum fordringer | | 269 561 | 690 128 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter o.l. | | 1 063 748 | 1 474 089 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 1 063 748 | 1 474 089 |
| Sum omløpsmidler | | 1 333 309 | 2 164 217 |
| SUM EIENDELER | | 26 557 662 | 27 015 244 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2025 | 2024 |
|---------------------------------------|------|-------------------|-------------------|
| BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Aksjekapital | 3, 4 | 100 000 | 100 000 |
| Overkurs | 3 | 3 903 | 3 903 |
| Annen innskutt egenkapital | 3 | 267 999 | 1 627 825 |
| Sum innskutt egenkapital | | 371 902 | 1 731 728 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Fond for vurderingsforskjeller | 3 | | |
| Annen egenkapital | 3 | | |
| Udekket tap | 3 | | |
| Sum egenkapital | | 371 902 | 1 731 728 |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Utsatt skatt | 2 | | |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 5 | 24 875 000 | 24 875 000 |
| Øvrig langsiktig gjeld | 5 | 1 007 090 | |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 25 882 090 | 24 875 000 |
| Sum langsiktig gjeld | | 25 882 090 | 24 875 000 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Leverandørgjeld | | 99 312 | 152 184 |
| Betalbar skatt | 2 | | |
| Skyldig offentlige avgifter | | 116 207 | 49 379 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 88 152 | 206 952 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 303 671 | 408 515 |
| Sum gjeld | | 26 185 761 | 25 283 515 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 26 557 662 | 27 015 244 |



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2026 344122

Virksomheten

Organisasjonsnummer: 913 576 284
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: JARLEVEIEN 4 AS
Forretningsadresse: Maskinistgata 1
7042 TRONDHEIM

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: Geir Harald Halmøy
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 11.03.2026

Revisjon

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, 11.04.2026



Organisasjonsnr: 913 576 284
JARLEVEIEN 4 AS

RESULTATREGNSKAP

| Beløp i: NOK | Note | 2025 | 2024 |
|---|-------------|-------------------|-------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Salgsinntekt | | 1 196 094 | 1 454 130 |
| Leieinntekter fast eiendom | | 2 029 277 | 2 397 562 |
| Annen driftsinntekt | | 42 226 | 40 042 |
| Sum inntekter | | 3 267 597 | 3 891 734 |
| Kostnader | | | |
| Kostnad solgte varer og tjenester | | 1 196 094 | 1 413 249 |
| Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler | 1 | 941 546 | 1 507 458 |
| Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler | 1 | | |
| Annen driftskostnad | | 1 342 221 | 1 160 298 |
| Sum kostnader | | 3 479 861 | 4 081 005 |
| Driftsresultat | | -212 264 | -189 271 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 65 711 | 98 453 |
| Sum finansinntekter | | 65 711 | 98 453 |
| Annen rentekostnad | | 1 596 815 | 1 599 868 |
| Sum finanskostnader | | 1 596 815 | 1 599 868 |
| Netto finans | | -1 531 104 | -1 501 415 |
| Resultat før skattekostnad | | -1 743 368 | -1 690 686 |
| Skattekostnad | 2 | -383 541 | -371 951 |
| Årsresultat | | -1 359 827 | -1 318 735 |
| Årsresultat etter minoritetsinteresser | | -1 359 827 | -1 318 735 |
| Totalresultat | | -1 359 827 | -1 318 735 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Overført fra annen innskutt egenkapital | 3 | -1 359 827 | -1 318 735 |
| Overført til/fra annen egenkapital | 3 | | |
| Sum overføringer og disponeringer | | -1 359 827 | -1 318 735 |





Organisasjonsnr: 913 576 284
JARLEVEIEN 4 AS

BALANSE

Beløp i: NOK **Note** **2025** **2024**

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

| | | | |
|-----------------------------------|---|------------------|----------------|
| Utvikling | 1 | | |
| Konsesjoner, patenter o.l. | 1 | | |
| Utsatt skattefordel | 2 | 1 177 409 | 793 868 |
| Goodwill | 1 | | |
| Sum immaterielle eiendeler | | 1 177 409 | 793 868 |

Varige driftsmidler

| | | | |
|--|---|-------------------|-------------------|
| Tomter, bygninger o.a. fast eiendom | 1 | 21 052 315 | 21 993 863 |
| Prosjektering og bygg under utførelse | | 2 994 630 | 2 063 296 |
| Maskiner og anlegg | 1 | | |
| Driftsløsøre, inventar o. a. utstyr | 1 | | |
| Sum varige driftsmidler | | 24 046 945 | 24 057 159 |
| Sum anleggsmidler | | 25 224 354 | 24 851 027 |

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

| | | | |
|--|--|----------------|----------------|
| Kundefordringer | | 164 785 | 269 657 |
| Opptjente ikke-fakturerte inntekter | | | 356 047 |
| Andre kortsiktige fordringer | | 104 776 | 64 424 |
| Sum fordringer | | 269 561 | 690 128 |

Bankinnskudd, kontanter og lignende

| | | | |
|--|--|------------------|------------------|
| Bankinnskudd, kontanter o. l. | | 1 063 748 | 1 474 089 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 1 063 748 | 1 474 089 |
| Sum omløpsmidler | | 1 333 309 | 2 164 217 |

SUM EIENDELER **26 557 662** **27 015 244**

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital



| | | | |
|-----------------------------------|------|-------------------|-------------------|
| Aksjekapital | 3, 4 | 100 000 | 100 000 |
| Overkurs | 3 | 3 903 | 3 903 |
| Annen innskutt egenkapital | 3 | 267 999 | 1 627 825 |
| Sum innskutt egenkapital | | 371 902 | 1 731 728 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Fond for | | | |
| vurderingsforskjeller | 3 | | |
| Annen egenkapital | 3 | | |
| Udekket tap | 3 | | |
| Sum egenkapital | | 371 902 | 1 731 728 |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Utsatt skatt | 2 | | |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til | | | |
| kredittinstitusjoner | 5 | 24 875 000 | 24 875 000 |
| Øvrig langsiktig gjeld | 5 | 1 007 090 | |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 25 882 090 | 24 875 000 |
| Sum langsiktig gjeld | | 25 882 090 | 24 875 000 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Leverandørgjeld | | 99 312 | 152 184 |
| Betalbar skatt | 2 | | |
| Skyldig offentlige avgifter | | 116 207 | 49 379 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 88 152 | 206 952 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 303 671 | 408 515 |
| Sum gjeld | | 26 185 761 | 25 283 515 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 26 557 662 | 27 015 244 |



Organisasjonsnr: 913 576 284
JARLEVEIEN 4 AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP

- alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

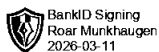


Årsregnskap 2025

Jarleveien 4 AS

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet

Org.nr.: 913 576 284





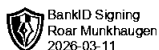
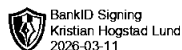
Jarleveien 4 AS

Resultatregnskap

| Driftsinntekter og driftskostnader | Note | 2025 | 2024 |
|---|------|-------------------|-------------------|
| Salgsinntekt | | 1 196 094 | 1 454 130 |
| Leieinntekter fast eiendom | | 2 029 277 | 2 397 562 |
| Annen driftsinntekt | | 42 226 | 40 042 |
| Sum driftsinntekter | | 3 267 597 | 3 891 734 |
| Kostnad solgte varer og tjenester | | 1 196 094 | 1 413 249 |
| Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler | 1 | 941 546 | 1 507 458 |
| Annen driftskostnad | | 1 342 221 | 1 160 298 |
| Sum driftskostnader | | 3 479 861 | 4 081 005 |
| Driftsresultat | | -212 264 | -189 271 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 65 711 | 98 453 |
| Annen rentekostnad | | 1 596 815 | 1 599 868 |
| Resultat av finansposter | | -1 531 104 | -1 501 415 |
| Resultat før skattekostnad | | -1 743 368 | -1 690 686 |
| Skattekostnad | 2 | -383 541 | -371 951 |
| Resultat | | -1 359 827 | -1 318 735 |
| Årsresultat | | -1 359 827 | -1 318 735 |
| Overføringer | | | |
| Overført fra annen innskutt egenkapital | 3 | -1 359 827 | -1 318 735 |
| Sum overføringer | | -1 359 827 | -1 318 735 |

Jarleveien 4 AS

Side 2





Jarleveien 4 AS

Balanse

| Eiendeler | Note | 2025 | 2024 |
|---------------------------------------|------|-------------------|-------------------|
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Utsatt skattefordel | 2 | 1 177 409 | 793 868 |
| Sum immaterielle eiendeler | | 1 177 409 | 793 868 |
| Varige driftsmidler | | | |
| Tomter, bygninger o.a. fast eiendom | 1 | 21 052 315 | 21 993 863 |
| Prosjektering og bygg under utførelse | | 2 994 630 | 2 063 296 |
| Sum varige driftsmidler | | 24 046 945 | 24 057 159 |
| Sum anleggsmidler | | 25 224 354 | 24 851 027 |
| Omløpsmidler | | | |
| Fordringer | | | |
| Kundefordringer | | 164 785 | 269 657 |
| Optjente ikke-fakturerte inntekter | | 0 | 356 047 |
| Andre kortsiktige fordringer | | 104 776 | 64 424 |
| Sum fordringer | | 269 561 | 690 128 |
| Investeringer | | | |
| Bankinnskudd, kontanter o.l. | | 1 063 748 | 1 474 089 |
| Sum omløpsmidler | | 1 333 309 | 2 164 217 |
| Sum eiendeler | | 26 557 662 | 27 015 244 |



Jarleveien 4 AS

Balanse

| Egenkapital og gjeld | Note | 2025 | 2024 |
|-----------------------------------|------|-------------------|-------------------|
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Aksjekapital | 3, 4 | 100 000 | 100 000 |
| Overkurs | 3 | 3 903 | 3 903 |
| Annen innskutt egenkapital | 3 | 267 999 | 1 627 825 |
| Sum innskutt egenkapital | | 371 902 | 1 731 728 |
| Sum egenkapital | | 371 902 | 1 731 728 |
| Gjeld | | | |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 5 | 24 875 000 | 24 875 000 |
| Øvrig langsiktig gjeld | 5 | 1 007 090 | 0 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 25 882 090 | 24 875 000 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Leverandørgjeld | | 99 312 | 152 184 |
| Skyldig offentlige avgifter | | 116 207 | 49 379 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 88 152 | 206 952 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 303 671 | 408 515 |
| Sum gjeld | | 26 185 761 | 25 283 515 |
| Sum egenkapital og gjeld | | 26 557 662 | 27 015 244 |

Trondheim, 11.03.2026

Styret i Jarleveien 4 AS

Geir Harald Halmøy
styremedlem/daglig leder

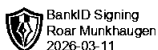
Roar Munkhaugen
styreleder

Børge Aunaas
styremedlem

Kristian Hogstad Lund
styremedlem

Jarleveien 4 AS

Side 4





Jarleveien 4 AS

Noteopplysninger 2025

Regnskapsprinsipper

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

Jarleveien 4 AS driver kjøp, salg, utvikling, drift og utleie av fast eiendom i Trondheim.

Leieinntekter og felleskostnader

Inntektene fra utleie av fast eiendom regnskapsføres i den periode utleien har funnet sted.

Inntekter knyttet til felleskostnader samt viderefakturering av varer og tjenester klassifiseres som salgsinntekt.

Kostnader som inngår i felleskostregnskapet med leietakerne samt kjøp til viderefakturering er klassifisert på linjen "Kostnad solgte varer og tjenester".

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 balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Eiendeler som er knyttet til varekretsløpet er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de skal tilbakebetales i løpet av ett år. For gjeld er analoge kriterier lagt til grunn. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld.

Varige driftsmidler

Tomter avskrives ikke. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes forventede levetid dersom de har antatt levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 30 000. Vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende. Påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Skillet mellom vedlikehold og påkostning/forbedring regnes i forhold til driftsmidlets stand ved kjøp av driftsmidlet. Utgifter til leie av driftsmidler kostnadsføres. Forskuddsbetalinger balanseføres som forskuddsbetalt kostnad, og fordeles over leieperioden.

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.

Side 5

BankID Signing
Geir Halmøy
2026-03-11

BankID Signing
Kristian Hogstad Lund
2026-03-11

BankID Signing
Roar Munkhaugen
2026-03-11

BankID Signing
Berge Aunaas
2026-03-11




| | |
|------------------------|------------------------------|
| Jarleveien 4 AS | Noteopplysninger 2025 |
|------------------------|------------------------------|


Note 1 Varige driftsmidler

| | Tomter og bygninger | Tekniske installasjoner | Pågående prosjekter | Sum |
|-------------------------------------|----------------------------|--------------------------------|----------------------------|-------------------|
| Anskaffelseskost 01.01.2025 | 24 993 152 | 9 904 782 | 2 063 296 | 36 961 230 |
| Tilgang | 0 | 0 | 931 334 | 931 334 |
| Avgang | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Anskaffelseskost 31.12.2025 | 24 993 152 | 9 904 782 | 2 994 630 | 37 892 564 |
| Akkumulerte avskrivninger | 4 332 073 | 9 513 546 | 0 | 13 845 619 |
| Bokført verdi per 31.12.2025 | 20 661 079 | 391 236 | 2 994 630 | 24 046 945 |
| Årets avskrivninger | 517 916 | 423 630 | Avskrives ikke | 941 546 |
| Forventet økonomisk levetid | 10-100 år | 10 år | - | |
| Avskrivningsplan | Lineær | Lineær | - | |

Side 6

 BankID Signing
Geir Halmøy
2026-03-11

 BankID Signing
Kristian Hogstad Lund
2026-03-11

 BankID Signing
Roar Munkhaugen
2026-03-11

 BankID Signing
Berge Aunaas
2026-03-11



Jarleveien 4 AS

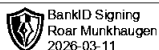
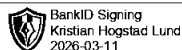
Noteopplysninger 2025

Note 2 Skatt

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 | -2 920 010 | -2 678 350 | 241 660 |
| Sum | -2 920 010 | -2 678 350 | 241 660 |
| Akkumulert fremførbart underskudd | -2 431 847 | -930 140 | 1 501 708 |
| Grunnlag for beregning av utsatt skatt | -5 351 857 | -3 608 490 | 1 743 368 |
| Utsatt skattefordel (22 %) | -1 177 409 | -793 868 | 383 541 |
| Årets skattekostnad | 2025 | 2024 | |
| Skattepliktig inntekt: | | | |
| Ordinært resultat før skatt | -1 743 368 | -1 690 686 | |
| Permanente forskjeller | 0 | 0 | |
| Endring i midlertidige forskjeller | 241 660 | 760 546 | |
| Skattepliktig inntekt | -1 501 708 | -930 140 | |
| Resultatført skatt på ordinært resultat: | | | |
| Betalbar skatt | 0 | 0 | |
| Endring i utsatt skattefordel | -383 541 | -371 951 | |
| Skattekostnad ordinært resultat | -383 541 | -371 951 | |
| Beregning av effektiv skattesats | | | |
| Resultat før skatt | -1 743 368 | -1 690 686 | |
| Beregnet skatt av resultat før skatt | -383 541 | -371 951 | |
| Sum | -383 541 | -371 951 | |
| Effektiv skattesats | 22,0 % | 22,0 % | |
| Betalbar skatt i balansen: | | | |
| Betalbar skatt på årets resultat | 0 | 0 | |
| Sum betalbar skatt i balansen | 0 | 0 | |

Side 7





| | |
|------------------------|------------------------------|
| Jarleveien 4 AS | Noteopplysninger 2025 |
|------------------------|------------------------------|

Note 3 Egenkapital

| | Aksjekapital | Overkurs | Annen innskutt egenkapital | Sum egenkapital |
|-------------------------------|----------------|--------------|----------------------------|-----------------|
| Egenkapital 01.01.2025 | 100 000 | 3 903 | 1 627 825 | 1 731 728 |
| Årets resultat | 0 | 0 | -1 359 827 | -1 359 827 |
| Egenkapital 31.12.2025 | 100 000 | 3 903 | 267 999 | 371 902 |

Note 4 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen på kr. 100 000 består av 1 000 aksjer á kr. 100.

| Oversikt over de største aksjonærene | Antall | Eierandel |
|--------------------------------------|--------------|-------------|
| Dora Eiendom AS | 500 | 50% |
| Heimdal Bolig AS | 500 | 50% |
| Sum | 1 000 | 100% |

Note 5 Langsiktig gjeld

| Gjeld som er sikret ved pant o.l | 2025 | 2024 |
|----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 24 875 000 | 24 875 000 |
| Sum | 24 875 000 | 24 875 000 |

| Balanseført verdi av eiendeler pantsatt for egen gjeld | 2025 | 2024 |
|--|-------------------|-------------------|
| Tomter, bygninger | 24 211 730 | 24 326 816 |
| Sum | 24 211 730 | 24 326 816 |

Pantelånet er avdragsfritt frem til full innfrielse den 30.09.2026. Pantelånet vil refinansieres i 2026 og rulleres videre. Selskapet har ingen langsiktig gjeld som forfaller mer enn etter 5 år.

Øvrig langsiktig gjeld er ansvarlig lån fra aksjonærer som står tilbake for lån fra kredittinstitusjoner. Bokført verdi per 31.12.2025 er kr 1 007 090.

Note 6 Antall ansatte og lønnskostnader

Jarleveien 4 AS har i regnskapsåret 2025 ikke hatt noen ansatte eller lønnskostnader. Det er ikke ytet lån eller stilt garantier til styret eller andre nærstående.



Til generalforsamlingen i Jarleveien 4 AS

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

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Jarleveien 4 AS som viser et underskudd på NOK 1 359 827. 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 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.

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 foretaksnavnet 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 Dokumentnøkkel: J6NWL-B0827H-GTLYF-NH600-DB7NB-ZDJAG



Revisors beretning 2025 for Jarleveien 4 AS



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

Oslo, 11. mars 2026

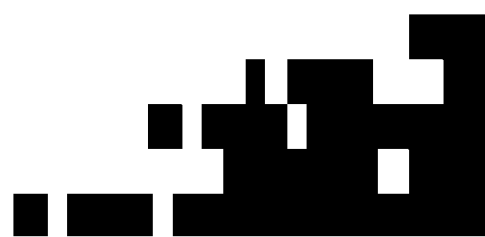
RSM Norge AS

Arnt Holm Toverud

Statsautorisert revisor

(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: J6NWL-508ZH-GTLYF-NH6OO-DB7NB-ZDJAG





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."

Arnt Holm Toverud

Statsautorisert revisor

På vegne av: RSM Norge AS

Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5993-4-1640500

IP: 188.95.xxx.xxx

2026-03-11 18:41:15 UTC



QES



Penneo Dokumentnøkkel: J6NWL-B082H-GTLYF-NH6OO-DB7NB-ZDJAG

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

Jarleveien 4 AS

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet

Org.nr.: 913 576 284



Jarleveien 4 AS

Resultatregnskap

| Driftsinntekter og driftskostnader | Note | 2025 | 2024 |
|---|------|-------------------|-------------------|
| Salgsinntekt | | 1 196 094 | 1 454 130 |
| Leieinntekter fast eiendom | | 2 029 277 | 2 397 562 |
| Annen driftsinntekt | | 42 226 | 40 042 |
| Sum driftsinntekter | | 3 267 597 | 3 891 734 |
| Kostnad solgte varer og tjenester | | 1 196 094 | 1 413 249 |
| Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler | 1 | 941 546 | 1 507 458 |
| Annen driftskostnad | | 1 342 221 | 1 160 298 |
| Sum driftskostnader | | 3 479 861 | 4 081 005 |
| Driftsresultat | | -212 264 | -189 271 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 65 711 | 98 453 |
| Annen rentekostnad | | 1 596 815 | 1 599 868 |
| Resultat av finansposter | | -1 531 104 | -1 501 415 |
| Resultat før skattekostnad | | -1 743 368 | -1 690 686 |
| Skattekostnad | 2 | -383 541 | -371 951 |
| Resultat | | -1 359 827 | -1 318 735 |
| Årsresultat | | -1 359 827 | -1 318 735 |
| Overføringer | | | |
| Overført fra annen innskutt egenkapital | 3 | -1 359 827 | -1 318 735 |
| Sum overføringer | | -1 359 827 | -1 318 735 |



Jarleveien 4 AS

Balanse

| Eiendeler | Note | 2025 | 2024 |
|---------------------------------------|------|-------------------|-------------------|
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Utsatt skattefordel | 2 | 1 177 409 | 793 868 |
| Sum immaterielle eiendeler | | 1 177 409 | 793 868 |
| Varige driftsmidler | | | |
| Tomter, bygninger o.a. fast eiendom | 1 | 21 052 315 | 21 993 863 |
| Prosjektering og bygg under utførelse | | 2 994 630 | 2 063 296 |
| Sum varige driftsmidler | | 24 046 945 | 24 057 159 |
| Sum anleggsmidler | | 25 224 354 | 24 851 027 |
| Omløpsmidler | | | |
| Fordringer | | | |
| Kundefordringer | | 164 785 | 269 657 |
| Opptjente ikke-fakturerte inntekter | | 0 | 356 047 |
| Andre kortsiktige fordringer | | 104 776 | 64 424 |
| Sum fordringer | | 269 561 | 690 128 |
| Investeringer | | | |
| Bankinnskudd, kontanter o.l. | | 1 063 748 | 1 474 089 |
| Sum omløpsmidler | | 1 333 309 | 2 164 217 |
| Sum eiendeler | | 26 557 662 | 27 015 244 |



Jarleveien 4 AS

Balanse

| Egenkapital og gjeld | Note | 2025 | 2024 |
|-----------------------------------|------|-------------------|-------------------|
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Aksjekapital | 3, 4 | 100 000 | 100 000 |
| Overkurs | 3 | 3 903 | 3 903 |
| Annen innskutt egenkapital | 3 | 267 999 | 1 627 825 |
| Sum innskutt egenkapital | | 371 902 | 1 731 728 |
| Sum egenkapital | | 371 902 | 1 731 728 |
| Gjeld | | | |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 5 | 24 875 000 | 24 875 000 |
| Øvrig langsiktig gjeld | 5 | 1 007 090 | 0 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 25 882 090 | 24 875 000 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Leverandørgjeld | | 99 312 | 152 184 |
| Skyldig offentlige avgifter | | 116 207 | 49 379 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 88 152 | 206 952 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 303 671 | 408 515 |
| Sum gjeld | | 26 185 761 | 25 283 515 |
| Sum egenkapital og gjeld | | 26 557 662 | 27 015 244 |

Trondheim, 11.03.2026
Styret i Jarleveien 4 AS

Geir Harald Halmøy
styremedlem/daglig leder

Roar Munkhaugen
styreleder

Børge Aunaas
styremedlem

Kristian Hogstad Lund
styremedlem



Jarleveien 4 AS

Noteopplysninger 2025

Regnskapsprinsipper

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

Jarleveien 4 AS driver kjøp, salg, utvikling, drift og utleie av fast eiendom i Trondheim.

Leieinntekter og felleskostnader

Inntektene fra utleie av fast eiendom regnskapsføres i den periode utleien har funnet sted.

Inntekter knyttet til felleskostnader samt viderefakturerings av varer og tjenester klassifiseres som salgsinntekt.

Kostnader som inngår i felleskostregnskapet med leietakerne samt kjøp til viderefakturerings er klassifisert på linjen "Kostnad solgte varer og tjenester".

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 balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Eiendeler som er knyttet til varekretsløpet er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de skal tilbakebetales i løpet av ett år. For gjeld er analoge kriterier lagt til grunn. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld.

Varige driftsmidler

Tomter avskrives ikke. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes forventede levetid dersom de har antatt levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 30 000. Vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende. Påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Skillet mellom vedlikehold og påkostning/forbedring regnes i forhold til driftsmidlets stand ved kjøp av driftsmidlet. Utgifter til leie av driftsmidler kostnadsføres. Forskuddsbetalinger balanseføres som forskuddsbetalt kostnad, og fordeles over leieperioden.

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.

Side 5



| | |
|------------------------|------------------------------|
| Jarleveien 4 AS | Noteopplysninger 2025 |
|------------------------|------------------------------|

Note 1 Varige driftsmidler

| | Tomter og bygninger | Tekniske installasjoner | Pågående prosjekter | Sum |
|-------------------------------------|----------------------------|--------------------------------|----------------------------|-------------------|
| Anskaffelseskost 01.01.2025 | 24 993 152 | 9 904 782 | 2 063 296 | 36 961 230 |
| Tilgang | 0 | 0 | 931 334 | 931 334 |
| Avgang | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Anskaffelseskost 31.12.2025 | 24 993 152 | 9 904 782 | 2 994 630 | 37 892 564 |
| Akkumulerte avskrivninger | 4 332 073 | 9 513 546 | 0 | 13 845 619 |
| Bokført verdi per 31.12.2025 | 20 661 079 | 391 236 | 2 994 630 | 24 046 945 |
| Årets avskrivninger | 517 916 | 423 630 | Avskrives ikke | 941 546 |
| Forventet økonomisk levetid | 10-100 år | 10 år | - | |
| Avskrivningsplan | Lineær | Lineær | - | |



| | |
|-----------------|-----------------------|
| Jarleveien 4 AS | Noteopplysninger 2025 |
|-----------------|-----------------------|

Note 2 Skatt

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 | -2 920 010 | -2 678 350 | 241 660 |
| Sum | -2 920 010 | -2 678 350 | 241 660 |
| Akkumulert fremførbart underskudd | -2 431 847 | -930 140 | 1 501 708 |
| Grunnlag for beregning av utsatt skatt | -5 351 857 | -3 608 490 | 1 743 368 |
| Utsatt skattefordel (22 %) | -1 177 409 | -793 868 | 383 541 |
| Årets skattekostnad | 2025 | 2024 | |
| Skattepliktig inntekt: | | | |
| Ordinært resultat før skatt | -1 743 368 | -1 690 686 | |
| Permanente forskjeller | 0 | 0 | |
| Endring i midlertidige forskjeller | 241 660 | 760 546 | |
| Skattepliktig inntekt | -1 501 708 | -930 140 | |
| Resultatført skatt på ordinært resultat: | | | |
| Betalbar skatt | 0 | 0 | |
| Endring i utsatt skattefordel | -383 541 | -371 951 | |
| Skattekostnad ordinært resultat | -383 541 | -371 951 | |
| Beregning av effektiv skattesats | | | |
| Resultat før skatt | -1 743 368 | -1 690 686 | |
| Beregnet skatt av resultat før skatt | -383 541 | -371 951 | |
| Sum | -383 541 | -371 951 | |
| Effektiv skattesats | 22,0 % | 22,0 % | |
| Betalbar skatt i balansen: | | | |
| Betalbar skatt på årets resultat | 0 | 0 | |
| Sum betalbar skatt i balansen | 0 | 0 | |



| | |
|------------------------|------------------------------|
| Jarleveien 4 AS | Noteopplysninger 2025 |
|------------------------|------------------------------|

Note 3 Egenkapital

| | Aksjekapital | Overkurs | Annen innskutt egenkapital | Sum egenkapital |
|-------------------------------|---------------------|-----------------|-----------------------------------|------------------------|
| Egenkapital 01.01.2025 | 100 000 | 3 903 | 1 627 825 | 1 731 728 |
| Årets resultat | 0 | 0 | -1 359 827 | -1 359 827 |
| Egenkapital 31.12.2025 | 100 000 | 3 903 | 267 999 | 371 902 |

Note 4 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen på kr. 100 000 består av 1 000 aksjer á kr. 100.

| Oversikt over de største aksjonærene | Antall | Eierandel |
|---|---------------|------------------|
| Dora Eiendom AS | 500 | 50% |
| Heimdal Bolig AS | 500 | 50% |
| Sum | 1 000 | 100% |

Note 5 Langsiktig gjeld

| Gjeld som er sikret ved pant o.l | 2025 | 2024 |
|---|-------------------|-------------------|
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 24 875 000 | 24 875 000 |
| Sum | 24 875 000 | 24 875 000 |
| Balanseført verdi av eiendeler pantsatt for egen gjeld | | |
| Tomter, bygninger | 24 211 730 | 24 326 816 |
| Sum | 24 211 730 | 24 326 816 |

Pantelånet er avdragsfritt frem til full innfrielse den 30.09.2026. Pantelånet vil refinansieres i 2026 og rulleres videre. Selskapet har ingen langsiktig gjeld som forfaller mer enn etter 5 år.

Øvrig langsiktig gjeld er ansvarlig lån fra aksjonærer som står tilbake for lån fra kredittinstitusjoner. Bokført verdi per 31.12.2025 er kr 1 007 090.

Note 6 Antall ansatte og lønnskostnader

Jarleveien 4 AS har i regnskapsåret 2025 ikke hatt noen ansatte eller lønnskostnader. Det er ikke ytet lån eller stilt garantier til styret eller andre nærstående.