



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 915 653 731
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: JSS EIENDOM AS
Forretningsadresse: Framnes terrasse 2
0270 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: Odd Arne Joramo Sikkeland
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.03.2026

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, 22.03.2026



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		0	2 175
Annen driftsinntekt		1 429 997	1 464 636
Sum inntekter		1 429 997	1 466 811
Kostnader			
Lønnskostnad	1	10 000	10 000
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	67 774	306 644
Annen driftskostnad		398 007	700 489
Sum kostnader		475 781	1 017 133
Driftsresultat		954 216	449 678
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		26 450	0
Annen finansinntekt		0	8 310
Sum finansinntekter		26 450	8 310
Annen rentekostnad		579 869	960 058
Sum finanskostnader		579 869	960 058
Netto finans		-553 419	-951 748
Resultat før skattekostnad		400 797	-502 070
Skattekostnad	3, 4	88 175	-110 455
Årsresultat		312 621	-391 614
Annen egenkapital		312 621	-391 614



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	3, 4	54 901	143 076
Sum immaterielle eiendeler		54 901	143 076
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2	7 523 018	14 115 823
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner, ol.	2	25 000	45 000
Sum varige driftsmidler		7 548 018	14 160 823
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		7 602 920	14 303 900
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		35 214	7 782
Andre kortsiktige fordringer	5	500 128	482 953
Sum fordringer		535 342	490 735
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		98 177	80 312
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		98 177	80 312
Sum omløpsmidler		633 520	571 047
SUM EIENDELER		8 236 439	14 874 946



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6, 7	30 000	30 000
Sum innskutt egenkapital		30 000	30 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	6	1 134 844	822 223
Sum opptjent egenkapital		1 134 844	822 223
Sum egenkapital		1 164 844	852 223
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	6 869 688	13 686 296
Sum annen langsiktig gjeld		6 869 688	13 686 296
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 907	8 626
Annen kortsiktig gjeld		200 001	327 801
Sum kortsiktig gjeld		201 907	336 427
Sum gjeld		7 071 595	14 022 723
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		8 236 439	14 874 946



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2026 347303

Virksomheten

Organisasjonsnummer: 915 653 731
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: JSS EIENDOM AS
Forretningsadresse: Framnes terrasse 2
0270 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: Odd Arne Joramo Sikkeland
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.03.2026

Revisjon

Selskapet har besluttet at årsregnskapet
ikke skal revideres: Ja
Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern
autorisert regnskapsfører: 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, 21.03.2026



Organisasjonsnr: 915 653 731
JSS EIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		0	2 175
Annen driftsinntekt		1 429 997	1 464 636
Sum inntekter		1 429 997	1 466 811
Kostnader			
Lønnskostnad	1	10 000	10 000
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	67 774	306 644
Annen driftskostnad		398 007	700 489
Sum kostnader		475 781	1 017 133
Driftsresultat		954 216	449 678
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		26 450	0
Annen finansinntekt		0	8 310
Sum finansinntekter		26 450	8 310
Annen rentekostnad		579 869	960 058
Sum finanskostnader		579 869	960 058
Netto finans		-553 419	-951 748
Resultat før skattekostnad		400 797	-502 070
Skattekostnad	3, 4	88 175	-110 455
Årsresultat		312 621	-391 614
Annen egenkapital		312 621	-391 614



Organisasjonsnr: 915 653 731
JSS EIENDOM AS

BALANSE

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

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel	3, 4	54 901	143 076
Sum immaterielle eiendeler		54 901	143 076

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2	7 523 018	14 115 823
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner, ol.	2	25 000	45 000
Sum varige driftsmidler		7 548 018	14 160 823

Finansielle anleggsmidler

Sum finansielle anleggsmidler		0	0
--------------------------------------	--	----------	----------

Sum anleggsmidler		7 602 920	14 303 900
--------------------------	--	------------------	-------------------

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer		35 214	7 782
Andre kortsiktige fordringer	5	500 128	482 953
Sum fordringer		535 342	490 735

Investeringer

Sum investeringer		0	0
--------------------------	--	----------	----------

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende		98 177	80 312
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		98 177	80 312

Sum omløpsmidler		633 520	571 047
-------------------------	--	----------------	----------------

SUM EIENDELER		8 236 439	14 874 946
----------------------	--	------------------	-------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital



Aksjekapital	6, 7	30 000	30 000
Sum innskutt egenkapital		30 000	30 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	6	1 134 844	822 223
Sum opptjent egenkapital		1 134 844	822 223
Sum egenkapital		1 164 844	852 223
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	6 869 688	13 686 296
Sum annen langsiktig gjeld		6 869 688	13 686 296
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 907	8 626
Annen kortsiktig gjeld		200 001	327 801
Sum kortsiktig gjeld		201 907	336 427
Sum gjeld		7 071 595	14 022 723
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		8 236 439	14 874 946



Organisasjonsnr: 915 653 731
JSS EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

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

Salgsinntekter

Inntektsføring ved salg av

varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Anleggsmidler

er eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Eiendeler som er knyttet til varekretsløpet er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen. Tilsvarende klassifiseres gjeld som kortsiktig hvis gjelden forfaller til betaling innen ett år. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av

anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld med unntak av andre avsetninger balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres

og avskrives over driftsmidlenes levetid dersom de har antatt levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 30 000. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

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 fastsatt og skattevirkningen er beregnet på nettogrunnlaget.

Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2024 til 2025.

Note

1



Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Note
2

Varige driftsmidler og immaterielle eiendeler

<u>Anskaffelseskost 01.01.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	14789110.00	0.00
<u>Avgang i året</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	7166092.00	0.00
<u>Anskaffelseskost 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	7623018.00	0.00
<u>Samlede av-/nedskrivn.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	75000.00	0.00
<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	7548018.00	0.00
<u>Årets av-/nedskrivn.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	67774.00	0.00

Anskaffelseskost - balanseførte lånekostnader, egentilvirkede anleggsmidler

Goodwill spesifisert for hvert enkelt virksomhetskjøp

Avskrivningsplan for goodwill som er lenger enn fem år - begrunnelse

Mer om varige driftsmidler/immaterielle eiendeler

Note
8

Gjeld

Gjeld som forfaller til betaling mer enn fem år etter regnskapsårets slutt
5590713.00

Gjeld sikret ved pant eller lignende sikkerhet i eiendeler
6869688.00

Balanseført verdi av de pantsatte eiendeler
7523018.00

Summen av garantiforpliktelser som ikke er regnskapsført

Garantiforpliktelser som er sikret ved pant

Mer om gjeld

Note



5

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsregnskap for
JSS EIENDOM AS
915653731
Regnskapsår
01.01.2025 - 31.12.2025



JSS EIENDOM AS
915 653 731

Resultatregnskap

	Note	2025	2024
Driftsinntekter			
Salgsinntekt		0	2 175
Annen driftsinntekt		1 429 997	1 464 636
Sum driftsinntekter		1 429 997	1 466 811
Driftskostnader			
Lønnskostnad	1	-10 000	-10 000
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	-67 774	-306 644
Annen driftskostnad		-398 007	-700 489
Sum driftskostnader		-475 781	-1 017 133
Driftsresultat		954 216	449 678
Finansinntekter			
Annen renteinntekt		26 450	0
Annen finansinntekt		0	8 310
Sum finansinntekter		26 450	8 310
Finanskostnader			
Annen rentekostnad		-579 869	-960 058
Sum finanskostnader		-579 869	-960 058
Netto finans		-553 419	-951 748
Resultat før skattekostnad		400 797	-502 070
Skattekostnad	3, 4	-88 175	110 455
Årsresultat		312 621	-391 614
Overføringer			
Annen egenkapital		312 621	-391 614
Sum overføringer		312 621	-391 614



JSS EIENDOM AS
915 653 731

Balanse

	Note	31.12.2025	31.12.2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	3, 4	54 901	143 076
Sum immaterielle eiendeler		54 901	143 076
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2	7 523 018	14 115 823
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner, ol.	2	25 000	45 000
Sum varige driftsmidler		7 548 018	14 160 823
Sum anleggsmidler		7 602 920	14 303 900
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		35 214	7 782
Andre kortsiktige fordringer	5	500 128	482 953
Sum fordringer		535 342	490 735
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		98 177	80 312
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		98 177	80 312
Sum omløpsmidler		633 520	571 047
SUM EIENDELER		8 236 439	14 874 946



JSS EIENDOM AS
915 653 731

Balanse

	Note	31.12.2025	31.12.2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6, 7	30 000	30 000
Sum innskutt egenkapital		30 000	30 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	6	1 134 844	822 223
Sum opptjent egenkapital		1 134 844	822 223
Sum egenkapital		1 164 844	852 223
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	6 869 688	13 686 296
Sum annen langsiktig gjeld		6 869 688	13 686 296
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 907	8 626
Annen kortsiktig gjeld		200 001	327 801
Sum kortsiktig gjeld		201 907	336 427
Sum gjeld		7 071 595	14 022 723
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		8 236 439	14 874 946

OSLO, 19.03.2026

Odd Arne Joramo Sikkeland
styrets leder / daglig leder

Armend Myhre Shurdhiqi
styremedlem



JSS EIENDOM AS
915 653 731

Noter

Arten av virksomhet og hvor virksomheten drives

Selskapets vedtektsfestede formål er å forvalte verdier innen bygg og eiendomsvirksomhet, dette omfatter kjøp, salg, utleie og utvikling av fast eiendom og ellers alt som faller naturlig inn under dette. Virksomheten drives fra sin forretningsadresse i Oslo

Regnskapsprinsipper

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

Salgsinntekter

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Anleggsmidler er eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Eiendeler som er knyttet til varekretsløpet er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen. Tilsvarende klassifiseres gjeld som kortsiktig hvis gjelden forfaller til betaling innen ett år. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld med unntak av andre avsetninger balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlenes levetid dersom de har antatt levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 30 000. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

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 fastsatt og skattevirkningen er beregnet på nettogrunnlaget.

Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2024 til 2025.



JSS EIENDOM AS
915 653 731

Note 1 - Antall årsverk

Selskapet har ikke hatt ansatte i løpet av regnskapsåret.

Note 2 - Varige driftsmidler og immaterielle eiendeler

	Varige driftsmidler
Anskaffelseskost 01.01.	14 789 110
Tilgang i året	0
Avgang i året	-7 166 092
Anskaffelseskost 31.12.	7 623 018
Samlede avskrivninger, nedskrivninger og reverseringer av nedskrivninger	-75 000
Balansført verdi per 31.12.	7 548 018
Avskrivninger, nedskrivninger og reverseringer av nedskrivninger i regnskapsåret	67 774

Note 3 - Spesifisering av skatt

Skattekostnad	2025	2024
+/- Endringer i utsatt skatt/utsatt skattefordel	88 175	-110 455
Skattekostnad	88 175	-110 455
Skattepliktig inntekt		
Resultat før skatt	400 797	-502 070
+/- Endring i midlertidige forskjeller	588 635	-145 186
- Anvendelse av fremførbart underskudd	-989 432	0
Skattepliktig inntekt	0	-647 256

Note 4 - Midlertidige forskjeller - utsatt skatt/skattefordel

Utsatt skatt/utsatt skattefordel i balansen avsettes på grunnlag av forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier i henhold til norsk regnskapsstandard for skatt.

Midlertidige skatteøkende og skattereduserende forskjeller som kan utlignes er nettoført.

Midlertidige forskjeller knyttet til:	01.01.2025	31.12.2025	Endring
Anleggsmidler	582 907	-5 728	588 635
Omløpsmidler	-125 000	-125 000	0
Fremførbart underskudd	-1 108 255	-118 823	-989 432
Netto forskjeller	-650 348	-249 551	-400 797
Sum midlertidige forskjeller som inngår i grunnlag for utsatt skatt/skattefordel	-650 348	-249 551	-400 797
Utsatt skattefordel 31.12.2025 basert på 22 %	-143 076	-54 901	-88 175

Note 5 - Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer, eiere med videre

Det er ikke gitt lån eller sikkerhetsstillelse til medlemmer av styrende organer.



JSS EIENDOM AS
915 653 731

Note 6 - Egenkapital

	Aksjekapital	Opptjent egenkapital	Sum
Egenkapital 31.12.2024	30 000	822 223	852 223
Årsresultat	0	312 621	312 621
Egenkapital 31.12.2025	30 000	1 134 844	1 164 844

Note 7 - Aksjekapital

Aksjeklasse	Antall aksjer	Aksjenes pålydende	Bokført verdi
Ordinære	100	300	30 000

Aksjonærer	Antall aksjer	Eierandel %	Aksjeklasse
ARMEND MYHRE SHURDHIQI	50	50,00	Ordinære
Sikkeland Invest AS	50	50,00	Ordinære
Totalt antall aksjer	100	100	

Note 8 - Gjeld og garantiforpliktelser

	Beløp
Del av gjelden som forfaller til betaling mer enn fem år etter regnskapsårets slutt	5 590 713
Gjeld som er sikret ved pant eller lignende sikkerhet i eiendeler	6 869 688
Balanseført verdi av pantsatte eiendeler	7 523 018
Summen av garantiforpliktelser som ikke er regnskapsført	0