



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 988 391 441
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: UNDERHAUGSVEIEN 28 AS
Forretningsadresse: St. Olavs plass 3
0165 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Terje Normann Aaberg
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 17.03.2026

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, 02.05.2026



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		4 468 067	6 644 110
Korrigering, feilperiodisert husleie 2023			477 631
Annen driftsinntekt		2 290 018	284 148
Sum inntekter		6 758 085	7 405 889
Kostnader			
Lønnskostnad	6		
Avskrivning på varige driftsmidler	2	959 223	959 222
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	2		
Annen driftskostnad		5 455 159	1 592 899
Sum kostnader		6 414 382	2 552 121
Driftsresultat		343 703	4 853 768
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		4 479	27 267
Annen finansinntekt		9 255	8 490
Sum finansinntekter		13 734	35 757
Rentekostnad til foretak i samme konsern	3	685 243	705 600
Sum finanskostnader		685 243	705 600
Netto finans		-671 509	-669 843
Resultat før skattekostnad		-327 806	4 183 925
Skattekostnad på resultat	4	13 580	981 959
Årsresultat		-341 386	3 201 966
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-341 386	3 201 966
Totalresultat		-341 386	3 201 966
Overføringer og disponeringer			



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
Avgitt konsernbidrag		48 146	3 481 493
Overført fra annen egenkapital		-389 532	-279 527
Sum overføringer og disponeringer		-341 386	3 201 966



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	4		
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2, 5	17 386 205	18 345 428
Driftsløsøre, inventar, kontormaskiner og lignende	2		
Sum varige driftsmidler		17 386 205	18 345 428
Sum anleggsmidler		17 386 205	18 345 428
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		49 420	-1 190
Andre fordringer	3	1 606 905	619 073
Sum fordringer		1 656 324	617 884
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Kontanter og bankbeholdning		274 762	123 163
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		274 762	123 163
Sum omløpsmidler		1 931 086	741 047
SUM EIENDELER		19 317 291	19 086 475
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital		5 200 000	5 200 000
Annen innskutt egenkapital		4 079 383	3 641 706
Sum innskutt egenkapital		9 279 383	8 841 706



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-4 031 238	-3 641 706
Sum opptjent egenkapital		-4 031 238	-3 641 706
Sum egenkapital		5 248 145	5 200 000
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld til foretak i samme konsern	3	11 849 747	8 900 579
Sum annen langsiktig gjeld		11 849 747	8 900 579
Sum langsiktig gjeld		11 849 747	8 900 579
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	3	2 151 876	520 142
Betalbar skatt	4		
Kortsiktig konserngjeld	3	61 726	4 463 452
Annen kortsiktig gjeld		5 798	2 302
Sum kortsiktig gjeld		2 219 399	4 985 897
Sum gjeld		14 069 146	13 886 475
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		19 317 291	19 086 475



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2026 362263

Virksomheten

Organisasjonsnummer: 988 391 441
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: UNDERHAUGSVEIEN 28 AS
Forretningsadresse: St. Olavs plass 3
0165 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av: Terje Normann Aaberg
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 17.03.2026

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, 27.04.2026



Organisasjonsnr: 988 391 441
UNDERHAUGSVEIEN 28 AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		4 468 067	6 644 110
Korrigerings, feilperiodisert husleie 2023			477 631
Annen driftsinntekt		2 290 018	284 148
Sum inntekter		6 758 085	7 405 889
Kostnader			
Lønnskostnad	6		
Avskrivning på varige driftsmidler	2	959 223	959 222
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	2		
Annen driftskostnad		5 455 159	1 592 899
Sum kostnader		6 414 382	2 552 121
Driftsresultat		343 703	4 853 768
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		4 479	27 267
Annen finansinntekt		9 255	8 490
Sum finansinntekter		13 734	35 757
Rentekostnad til foretak i samme konsern	3	685 243	705 600
Sum finanskostnader		685 243	705 600
Netto finans		-671 509	-669 843
Resultat før skattekostnad		-327 806	4 183 925
Skattekostnad på resultat	4	13 580	981 959
Årsresultat		-341 386	3 201 966
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-341 386	3 201 966
Totalresultat		-341 386	3 201 966
Overføringer og disponeringer			
Avgitt konsernbidrag		48 146	3 481 493
Overført fra annen egenkapital		-389 532	-279 527
Sum overføringer og disponeringer		-341 386	3 201 966





Organisasjonsnr: 988 391 441
UNDERHAUGSVEIEN 28 AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	4		
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2, 5	17 386 205	18 345 428
Driftsløsøre, inventar, kontormaskiner og lignende	2		
Sum varige driftsmidler		17 386 205	18 345 428
Sum anleggsmidler		17 386 205	18 345 428
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		49 420	-1 190
Andre fordringer	3	1 606 905	619 073
Sum fordringer		1 656 324	617 884
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Kontanter og bankbeholdning		274 762	123 163
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		274 762	123 163
Sum omløpsmidler		1 931 086	741 047
SUM EIENDELER		19 317 291	19 086 475
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital		5 200 000	5 200 000
Annen innskutt egenkapital		4 079 383	3 641 706
Sum innskutt egenkapital		9 279 383	8 841 706
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-4 031 238	-3 641 706
Sum opptjent egenkapital		-4 031 238	-3 641 706
Sum egenkapital		5 248 145	5 200 000
Gjeld			



Langsiktig gjeld		
Annen langsiktig gjeld		
Øvrig langsiktig gjeld		
til foretak i samme konsern	3	
	11 849 747	8 900 579
Sum annen langsiktig gjeld	11 849 747	8 900 579
Sum langsiktig gjeld	11 849 747	8 900 579
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	3	
	2 151 876	520 142
Betalbar skatt	4	
Kortsiktig konserngjeld	3	
	61 726	4 463 452
Annen kortsiktig gjeld		2 302
	5 798	
Sum kortsiktig gjeld	2 219 399	4 985 897
Sum gjeld	14 069 146	13 886 475
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	19 317 291	19 086 475



Organisasjonsnr: 988 391 441
UNDERHAUGSVEIEN 28 AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP

- alle poster oppgitt i hele tall

Note
6

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00



Årsregnskap
Underhaugsveien 28 AS
2025

Dokumentet er signert digitalt av:

- Aaberg, Henrik (08.09.1990), 17.03.2026
- Aaberg, Henriette (27.02.1986), 17.03.2026
- Aaberg, Terje Normann (25.12.1955), 17.03.2026

Forseglet av



Posten Norge



UNDERHAUGSVEIEN 28 AS

988 391 441

RESULTATREGNSKAP FOR PERIODEN 1. JANUAR TIL 31.DESEMBER

	Note	2025	2024
Driftsinntekter			
Salgsinntekt		4 468 067	6 644 110
Korrigerings-, feilperiodisert husleie 2023		0	477 631
Annen driftsinntekt		2 290 018	284 148
<i>Sum driftsinntekter</i>		6 758 085	7 405 889
Driftskostnader			
Avskrivning på varige driftsmidler	2	959 223	959 222
Annen driftskostnad		5 455 159	1 592 899
<i>Sum driftskostnader</i>		6 414 382	2 552 121
Driftsresultat		343 703	4 853 768
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		4 479	27 267
Annen finansinntekt		9 255	8 490
Rentekostnad til foretak i samme konsern	3	685 243	705 600
<i>Netto finanskostnad</i>		(671 509)	(669 843)
Resultat før skattekostnad		(327 806)	4 183 925
Skattekostnad på resultat	4	13 580	981 959
Årsresultat		(341 386)	3 201 966
Overføringer			
Avsatt konsernbidrag		48 146	3 481 493
Overført fra annen egenkapital		(389 532)	(279 527)
<i>Sum overføringer</i>		(341 386)	3 201 966

Side 2

Dokumentet er signert digitalt av:

- Aaberg, Henrik (08.09.1990), 17.03.2026
- Aaberg, Henriette (27.02.1986), 17.03.2026
- Aaberg, Terje Normann (25.12.1955), 17.03.2026

Forseglet av



Posten Norge



UNDERHAUGSVEIEN 28 AS

988 391 441

BALANSE PR. 31. DESEMBER

	Note	2025	2024
Eiendeler			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2, 5	17 386 205	18 345 428
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		49 420	(1 190)
Andre fordringer	3	1 606 905	619 073
<i>Sum fordringer</i>		1 656 324	617 884
Bank			
Kontanter og bankbeholdning		274 762	123 163
Sum omløpsmidler		1 931 086	741 047
Sum eiendeler		19 317 291	19 086 475

Side 3

Dokumentet er signert digitalt av:

- Aaberg, Henrik (08.09.1990), 17.03.2026
- Aaberg, Henriette (27.02.1986), 17.03.2026
- Aaberg, Terje Normann (25.12.1955), 17.03.2026

Forseglet av



Posten Norge



UNDERHAUGSVEIEN 28 AS

988 391 441

BALANSE PR. 31. DESEMBER

	Note	2025	2024
Egenkapital og gjeld			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital		5 200 000	5 200 000
Annen innskutt egenkapital		4 079 383	3 641 706
<i>Sum innskutt egenkapital</i>		<u>9 279 383</u>	<u>8 841 706</u>
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		(4 031 238)	(3 641 706)
Sum egenkapital		<u>5 248 145</u>	<u>5 200 000</u>
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld til foretak i samme konsern	3	11 849 747	8 900 579
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	3	2 151 876	520 142
Betalbar skatt	4	0	0
Annen kortsiktig gjeld		5 798	2 302
Skyldig konsernbidrag	3	61 726	4 463 452
<i>Sum kortsiktig gjeld</i>		<u>2 219 399</u>	<u>4 985 897</u>
Sum gjeld		<u>14 069 146</u>	<u>13 886 475</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>19 317 291</u>	<u>19 086 475</u>

Oslo, 17.03.2026

Terje Normann Aaberg
Styreleder/daglig leder

Henrik Aaberg
Styremedlem

Henriette Dombek Aaberg
Styremedlem

Side 4

Dokumentet er signert digitalt av:

- Aaberg, Henrik (08.09.1990), 17.03.2026
- Aaberg, Henriette (27.02.1986), 17.03.2026
- Aaberg, Terje Normann (25.12.1955), 17.03.2026

Forseglet av



Posten Norge



1. Regnskapsprinsipper

Regnskapet er utarbeidet i henhold til norske regnskapsregler/-standarder for små foretak. Alle regnskapsbeløp er i NOK

Virksomhet

Virksomheten befatter seg med investering, drift og utleie av fast eiendom samt det som naturlig står i forbindelse med dette. Virksomheten drives sentralt i Oslo.

Driftsinntekter

Leieinntekter inntektsføres etter hvert som de er opptjent.

Klassifisering og generelle regler for vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

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

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid nedskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Kundefordringer

Kundefordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har 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 ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført. Utsatt skatt på merverdier i forbindelse med oppkjøp av datterselskap blir ikke utlignet.

2. Varige driftsmidler

	Tomter	Bygninger og annen fast eiendom	Sum
Anskaffelseskost pr 01.01	1 996 249	28 004 674	30 000 923
Tilgang kjøpte driftsmidler	0	0	0
Avgang solgte driftsmidler	0	0	0
Anskaffelseskost 31.12	1 996 249	28 004 674	30 000 923
Akkumulerte avskrivninger 31.12	0	12 614 716	12 614 716
Årets avskrivninger		959 222	959 222
Bokført verdi pr. 31.12	1 996 249	15 389 958	17 386 207

Avskrivningstid Ingen avskrivning 10-50 år

Hjemmel på eiendommen ligger registrert på morselskapets eneaksjonær, og ikke på selskapet.

Dokumentet er signert digitalt av:

- Aaberg, Henrik (08.09.1990), 17.03.2026
- Aaberg, Henriette (27.02.1986), 17.03.2026
- Aaberg, Terje Normann (25.12.1955), 17.03.2026

Forseglet av



Posten Norge



3. Mellomværende med selskap i samme konsern og tilknyttet selskap

Fordringer og gjeld	2025	2024
Kortsiktig gjeld til Aaberg Eiendom AS	12 279 935	7 816 483
Langsiktig gjeld Aaberg Eiendom AS	21 705 921	21 705 921
Kortsiktig fordring på Aaberg Eiendom AS	22 136 110	20 621 826
Leverandørgjeld Aaberg Eiendomsdrift AS	1 274 938	517 592
Mottatt Konsernbidrag fra Aaberg Eiendom AS	437 677	279 527
Avgitt konsernbidrag Aaberg Eiendom AS	61 726	4 463 452
Sum (netto gjeld)	12 748 734	13 602 096

Det er beregnet 6,5 % rente på gjeld mot Aaberg Eiendom AS. Årets rentekostnad er kr 685 243.

4. Skatt

Årets skattekostnad fordeler seg på:	2025	2024
Betalbar skatt i balansen	0	0
Skatteeffekt avgitt konsernbidrag	13 580	981 959
Sum skattekostnad	13 580	981 959

Beregning av årets skattegrunnlag:

Resultat før skattekostnad	(327 806)	4 183 925
Permanente forskjeller	0	
Endring i midlertidige forskjeller	389 532	279 527
Endring underskudd til fremføring	0	0
Mottatt/(avgitt) konsernbidrag	(61 726)	(4 463 452)
Årets skattegrunnlag	1	0
Beregnet betalbar skatt	0	0
Skattesats	22 %	22 %

Oversikt over midlertidige forskjeller:

	Endring	2025	2024
Fordringer	0	(150 000)	(150 000)
Anleggsmidler	389 532	(2 777 391)	(2 387 859)
Sum	389 532	(2 927 391)	(2 537 859)
Utsatt skatt / (skattefordel)	(85 697)	(644 026)	(558 329)
Skattesats		22 %	22 %

Utsatt skattefordel er ikke balanseført iht. unntaksreglene for små foretak.

5. Pant

Eiendommen er pantsatt med kr 500 000 000, panthaver er DNB Bank ASA.

Dokumentet er signert digitalt av:

- Aaberg, Henrik (08.09.1990), 17.03.2026
- Aaberg, Henriette (27.02.1986), 17.03.2026
- Aaberg, Terje Normann (25.12.1955), 17.03.2026

Forseglet av



Posten Norge



6. Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte m.m.

Selskapet har ingen ansatte og er følgelig ikke pliktig til å ha obligatorisk tjenestepensjon. Det er verken utbetalt honorar eller gitt lån/sikkerhetsstillelse til styret/daglig leder.

7. Konsern

Morselskap i konsernet er Aaberg Eiendom AS, med forretningskontor i OSLO.
Postboks 7 123 St. Olavs plass
0130 Oslo

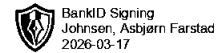
Dokumentet er signert digitalt av:

- Aaberg, Henrik (08.09.1990), 17.03.2026
- Aaberg, Henriette (27.02.1986), 17.03.2026
- Aaberg, Terje Normann (25.12.1955), 17.03.2026

Forseglet av



Posten Norge



Til generalforsamlingen i
Underhaugsveien 28 AS

Grant Thornton
Revisjon AS
Kirkegata 15
0153 Oslo
Org.nr. 987 632 380
T: +47 22 20 04 00
E: grant@no.gt.com

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Underhaugsveien 28 AS som viser et underskudd på kr 341.386. 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 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 internasjonale revisjonsstandardene *International Standards on Auditing* (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor i «*Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet*». Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke



vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon om årsregnskapet og årsberetningen. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet, og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Oslo, 17.03.2026
Grant Thornton Revisjon AS

Asbjørn Farstad Johnsen
Statsautorisert revisor
(Elektronisk signert)



Årsregnskap
Underhaugsveien 28 AS
2025



UNDERHAUGSVEIEN 28 AS

988 391 441

RESULTATREGNSKAP FOR PERIODEN 1. JANUAR TIL 31.DESEMBER

	Note	2025	2024
Driftsinntekter			
Salgsinntekt		4 468 067	6 644 110
Korrigerings, feilperiodisert husleie 2023		0	477 631
Annen driftsinntekt		2 290 018	284 148
<i>Sum driftsinntekter</i>		6 758 085	7 405 889
Driftskostnader			
Avskrivning på varige driftsmidler	2	959 223	959 222
Annen driftskostnad		5 455 159	1 592 899
<i>Sum driftskostnader</i>		6 414 382	2 552 121
Driftsresultat		343 703	4 853 768
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		4 479	27 267
Annen finansinntekt		9 255	8 490
Rentekostnad til foretak i samme konsern	3	685 243	705 600
<i>Netto finanskostnad</i>		(671 509)	(669 843)
Resultat før skattekostnad		(327 806)	4 183 925
Skattekostnad på resultat	4	13 580	981 959
Arsresultat		(341 386)	3 201 966
Overføringer			
Avsatt konsernbidrag		48 146	3 481 493
Overført fra annen egenkapital		(389 532)	(279 527)
<i>Sum overføringer</i>		(341 386)	3 201 966

Side 2



UNDERHAUGSVEIEN 28 AS

988 391 441

BALANSE PR. 31. DESEMBER

	Note	2025	2024
Eiendeler			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2, 5	17 386 205	18 345 428
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		49 420	(1 190)
Andre fordringer	3	1 606 905	619 073
<i>Sum fordringer</i>		1 656 324	617 884
Bank			
Kontanter og bankbeholdning		274 762	123 163
Sum omløpsmidler		1 931 086	741 047
Sum eiendeler		19 317 291	19 086 475



UNDERHAUGSVEIEN 28 AS

988 391 441

BALANSE PR. 31. DESEMBER

	Note	2025	2024
Egenkapital og gjeld			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital		5 200 000	5 200 000
Annen innskutt egenkapital		4 079 383	3 641 706
<i>Sum innskutt egenkapital</i>		9 279 383	8 841 706
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		(4 031 238)	(3 641 706)
Sum egenkapital		5 248 145	5 200 000
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld til foretak i samme konsern	3	11 849 747	8 900 579
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	3	2 151 876	520 142
Betalbar skatt	4	0	0
Annen kortsiktig gjeld		5 798	2 302
Skyldig konsernbidrag	3	61 726	4 463 452
<i>Sum kortsiktig gjeld</i>		2 219 399	4 985 897
Sum gjeld		14 069 146	13 886 475
Sum egenkapital og gjeld		19 317 291	19 086 475

Oslo, 17.03.2026

Terje Normann Aaberg
Styreleder/daglig leder

Henrik Aaberg
Styremedlem

Henriette Dombek Aaberg
Styremedlem

Side 4



1. Regnskapsprinsipper

Regnskapet er utarbeidet i henhold til norske regnskapsregler/-standarder for små foretak. Alle regnskapsbeløp er i NOK

Virksomhet

Virksomheten befatter seg med investering, drift og utleie av fast eiendom samt det som naturlig står i forbindelse med dette. Virksomheten drives sentralt i Oslo.

Driftsinntekter

Leieinntekter inntektsføres etter hvert som de er opptjent.

Klassifisering og generelle regler for vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

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

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid nedskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Kundefordringer

Kundefordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har 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 ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført. Utsatt skatt på merverdier i forbindelse med oppkjøp av datterselskap blir ikke utlignet.

2. Varige driftsmidler

	Tomter	Bygninger og annen fast eiendom	Sum
Anskaffelseskost pr 01.01	1 996 249	28 004 674	30 000 923
Tilgang kjøpte driftsmidler	0	0	0
Avgang solgte driftsmidler	0	0	0
Anskaffelseskost 31.12	1 996 249	28 004 674	30 000 923
Akkumulerte avskrivninger 31.12	0	12 614 716	12 614 716
Årets avskrivninger		959 222	959 222
Bokført verdi pr. 31.12	1 996 249	15 389 958	17 386 207

Avskrivningstid Ingen avskrivning 10-50 år

Hjemmel på eiendommen ligger registrert på morselskapets eneaksjonær, og ikke på selskapet.



3. Mellomværende med selskap i samme konsern og tilknyttet selskap

Fordringer og gjeld	2025	2024
Kortsiktig gjeld til Aaberg Eiendom AS	12 279 935	7 816 483
Langsiktig gjeld Aaberg Eiendom AS	21 705 921	21 705 921
Kortsiktig fordring på Aaberg Eiendom AS	22 136 110	20 621 826
Leverandørgjeld Aaberg Eiendomsdrift AS	1 274 938	517 592
Mottatt Konsembidrag fra Aaberg Eiendom AS	437 677	279 527
Avgitt konsembidrag Aaberg Eiendom AS	61 726	4 463 452
Sum (netto gjeld)	12 748 734	13 602 096

Det er beregnet 6,5 % rente på gjeld mot Aaberg Eiendom AS. Årets rentekostnad er kr 685 243.

4. Skatt

Årets skattekostnad fordeler seg på:	2025	2024
Betalbar skatt i balansen	0	0
Skatteeffekt avgitt konsembidrag	13 580	981 959
Sum skattekostnad	13 580	981 959

Beregning av årets skattegrunnlag:

Resultat før skattekostnad	(327 806)	4 183 925
Permanente forskjeller	0	
Endring i midlertidige forskjeller	389 532	279 527
Endring underskudd til fremføring	0	0
Mottatt/(avgitt) konsembidrag	(61 726)	(4 463 452)
Årets skattegrunnlag	1	0
Beregnet betalbar skatt	0	0
Skattesats	22 %	22 %

Oversikt over midlertidige forskjeller:

	Endring	2025	2024
Fordringer	0	(150 000)	(150 000)
Anleggsmidler	389 532	(2 777 391)	(2 387 859)
Sum	389 532	(2 927 391)	(2 537 859)
Utsatt skatt / (skattefordel)	(85 697)	(644 026)	(558 329)
Skattesats		22 %	22 %

Utsatt skattefordel er ikke balanseført iht. unntaksreglene for små foretak.

5. Pant

Eiendommen er pantsatt med kr 500 000 000, panthaver er DNB Bank ASA.



6. Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte m.m.

Selskapet har ingen ansatte og er følgelig ikke pliktig til å ha obligatorisk tjenestepensjon. Det er verken utbetalt honorar eller gitt lån/sikkerhetstillegg til styret/daglig leder.

7. Konsern

Morselskap i konsernet er Aaberg Eiendom AS, med forretningskontor i OSLO.
Postboks 7123 St. Olavs plass
0130 Oslo