



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 922 652 465
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: FRIDHEIMKVARTALET 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: 18.03.2026

Grunnlag for avgivelse

År 2025: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2024: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2025

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 17.04.2026



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		3 795 480	2 877 767
Leieinntekter fast eiendom		8 136 862	8 111 971
Sum inntekter		11 932 342	10 989 738
Kostnader			
Kostnad solgte varer og tjenester		3 633 515	2 621 126
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	5 694 526	5 689 154
Annen driftskostnad		2 296 547	2 211 142
Sum kostnader		11 624 587	10 521 421
Driftsresultat		307 754	468 316
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		292 301	181 902
Sum finansinntekter		292 301	181 902
Annen rentekostnad		8 544 603	8 862 653
Sum finanskostnader		8 544 603	8 862 653
Netto finans		-8 252 302	-8 680 751
Resultat før skattekostnad		-7 944 548	-8 212 434
Skattekostnad	2	-1 747 800	-1 806 736
Årsresultat		-6 196 748	-6 405 698
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-6 196 748	-6 405 698
Totalresultat		-6 196 748	-6 405 698
Overføringer og disponeringer			
Overført til/fra overkurs			-1 729 050
Overført til udekket tap	3	-6 196 748	-4 676 649
Sum overføringer og disponeringer		-6 196 748	-6 405 698



Resultatregnskap

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



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	2		
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	1	203 277 050	207 507 954
Maskiner og anlegg	1		
Skip og flytende installasjoner	1		
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	1	54 130	67 370
Sum varige driftsmidler		203 331 180	207 575 324
Andre langsiktige fordringer	4		
Sum anleggsmidler		203 331 180	207 575 324
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		276 850	461 924
Andre kortsiktige fordringer		746 647	109 833
Sum fordringer		1 023 497	571 757
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		4 921 875	7 777 874
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 921 875	7 777 874
Sum omløpsmidler		5 945 372	8 349 631
SUM EIENDELER		209 276 552	215 924 955

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
Aksjekapital	3, 5	1 000 000	1 000 000
Overkurs	3		
Annen innskutt egenkapital	3		
Sum innskutt egenkapital		1 000 000	1 000 000
Opptjent egenkapital			
Fond for vurderingsforskjeller	3		
Annen egenkapital	3		
Udekket tap	3	10 873 396	4 676 649
Sum opptjent egenkapital		-10 873 396	-4 676 649
Sum egenkapital		-9 873 396	-3 676 649
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	2	9 036 234	10 784 034
Sum avsetninger for forpliktelser		9 036 234	10 784 034
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4	125 000 000	125 000 000
Øvrig langsiktig gjeld	6	82 164 637	81 849 267
Sum annen langsiktig gjeld		207 164 637	206 849 267
Sum langsiktig gjeld		216 200 871	217 633 301
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		308 069	292 397
Betalbar skatt	2		
Skyldig offentlige avgifter			187 024
Annen kortsiktig gjeld		2 641 009	1 488 881
Sum kortsiktig gjeld		2 949 078	1 968 302
Sum gjeld		219 149 949	219 601 603
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		209 276 552	215 924 955



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2026 347927

Virksomheten

Organisasjonsnummer: 922 652 465
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: FRIDHEIMKVARTALET 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: 18.03.2026

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 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, 16.04.2026



Organisasjonsnr: 922 652 465
FRIDHEIMKVARTALET AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		3 795 480	2 877 767
Leieinntekter fast eiendom		8 136 862	8 111 971
Sum inntekter		11 932 342	10 989 738
Kostnader			
Kostnad solgte varer og tjenester		3 633 515	2 621 126
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	5 694 526	5 689 154
Annen driftskostnad		2 296 547	2 211 142
Sum kostnader		11 624 587	10 521 421
Driftsresultat		307 754	468 316
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		292 301	181 902
Sum finansinntekter		292 301	181 902
Annen rentekostnad		8 544 603	8 862 653
Sum finanskostnader		8 544 603	8 862 653
Netto finans		-8 252 302	-8 680 751
Resultat før skattekostnad		-7 944 548	-8 212 434
Skattekostnad	2	-1 747 800	-1 806 736
Årsresultat		-6 196 748	-6 405 698
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-6 196 748	-6 405 698
Totalresultat		-6 196 748	-6 405 698
Overføringer og disponeringer			
Overført til/fra overkurs			-1 729 050
Overført til udekket tap	3	-6 196 748	-4 676 649
Sum overføringer og disponeringer		-6 196 748	-6 405 698



Organisasjonsnr: 922 652 465
FRIDHEIMKVARTALET AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	2		
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a.			
fast eiendom	1	203 277 050	207 507 954
Maskiner og anlegg	1		
Skip og flytende			
installasjoner	1		
Driftsløsøre, inventar o.			
a. utstyr	1	54 130	67 370
Sum varige driftsmidler		203 331 180	207 575 324
Andre langsiktige			
fordringer	4		
Sum anleggsmidler		203 331 180	207 575 324
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		276 850	461 924
Andre kortsiktige			
fordringer		746 647	109 833
Sum fordringer		1 023 497	571 757
Bankinnskudd, kontanter			
og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.			
l.		4 921 875	7 777 874
Sum bankinnskudd,		4 921 875	7 777 874
kontanter og lignende			
Sum omløpsmidler		5 945 372	8 349 631
SUM EIENDELER		209 276 552	215 924 955
BALANSE - EGENKAPITAL OG			
GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	3, 5	1 000 000	1 000 000
Overkurs	3		
Annen innskutt egenkapital	3		
Sum innskutt egenkapital		1 000 000	1 000 000



Opptjent egenkapital			
Fond for			
vurderingsforskjeller	3		
Annen egenkapital	3		
Udekket tap	3	10 873 396	4 676 649
Sum opptjent egenkapital		-10 873 396	-4 676 649
Sum egenkapital		-9 873 396	-3 676 649
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	2	9 036 234	10 784 034
Sum avsetninger for forpliktelseser		9 036 234	10 784 034
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	4	125 000 000	125 000 000
Øvrig langsiktig gjeld	6	82 164 637	81 849 267
Sum annen langsiktig gjeld		207 164 637	206 849 267
Sum langsiktig gjeld		216 200 871	217 633 301
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		308 069	292 397
Betalbar skatt	2		
Skyldig offentlige avgifter			187 024
Annen kortsiktig gjeld		2 641 009	1 488 881
Sum kortsiktig gjeld		2 949 078	1 968 302
Sum gjeld		219 149 949	219 601 603
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		209 276 552	215 924 955



Organisasjonsnr: 922 652 465
FRIDHEIMKVARTALET AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP

- alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00



Til generalforsamlingen i Fridheimkvartalet 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 Fridheimkvartalet AS som viser et underskudd på NOK 6 196 748. 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 foretingsnavnet som brukes av medlemmene i RSM-nettverket. RSM Advokatfirma AS og RSM Norge Kompetanse AS er selskaper tilknyttet RSM Norge AS. Hvert medlem i RSM-nettverket er et selvstendig revisjons- og rådgivningsfirma med uavhengig virksomhet. RSM-nettverket er ikke selv en egen juridisk person av noen form i noen jurisdiksjon.

Penneo Dokumentnøkkel: WTD4R-WT1A-DLV53-SYX0F-DQUHU-KKQGA



Revisors beretning 2025 for Fridheimkvartalet AS



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

Oslo, 19. mars 2026
RSM Norge AS

Arnt Holm Toverud
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnrøkke: WTD4R-WT1AI-DLV53-SYX0F-DQUHU-KKQGA





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

2026-03-19 12:49:31 UTC



QES



Penneo Dokumentnøkkel: WTD4R-WT1AI-DLV53-SYX0F-DQUHU-KKQGA

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.

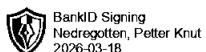
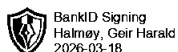
Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.



Årsregnskap 2025 Fridheimkvartalet AS

**Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet**

Org.nr.: 922 652 465





Fridheimkvartalet AS

Resultatregnskap

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2025	2024
Salgsinntekt		3 795 480	2 877 767
Leieinntekter fast eiendom		8 136 862	8 111 971
Sum driftsinntekter		11 932 342	10 989 738
Kostnad solgte varer og tjenester		3 633 515	2 621 126
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	5 694 526	5 689 154
Annen driftskostnad		2 296 547	2 211 142
Sum driftskostnader		11 624 587	10 521 421
Driftsresultat		307 754	468 316
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		292 301	181 902
Annen rentekostnad		8 544 603	8 862 653
Resultat av finansposter		-8 252 302	-8 680 751
Resultat før skattekostnad		-7 944 548	-8 212 434
Skattekostnad	2	-1 747 800	-1 806 736
Resultat		-6 196 748	-6 405 698
Årsresultat		-6 196 748	-6 405 698
Overføringer			
Overført til udekket tap	3	-6 196 748	-4 676 649
Overført til/fra overkurs		0	-1 729 050
Sum overføringer		-6 196 748	-6 405 698



Fridheimkvartalet AS

Balanse

Eiendeler	Note	2025	2024
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	1	203 277 050	207 507 954
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	1	54 130	67 370
Sum varige driftsmidler		203 331 180	207 575 324
Sum anleggsmidler		203 331 180	207 575 324
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		276 850	461 924
Andre kortsiktige fordringer		746 647	109 833
Sum fordringer		1 023 497	571 757
Bankinnskudd, kontanter o.l.		4 921 875	7 777 874
Sum omløpsmidler		5 945 372	8 349 631
Sum eiendeler		209 276 552	215 924 955



Fridheimkvartalet AS

Balanse

Egenkapital og gjeld	Note	2025	2024
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	3, 5	1 000 000	1 000 000
Sum innskutt egenkapital		1 000 000	1 000 000
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	3	-10 873 396	-4 676 649
Sum opptjent egenkapital		-10 873 396	-4 676 649
Sum egenkapital		-9 873 396	-3 676 649
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	2	9 036 234	10 784 034
Sum avsetning for forpliktelser		9 036 234	10 784 034
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4	125 000 000	125 000 000
Øvrig langsiktig gjeld	6	82 164 637	81 849 267
Sum annen langsiktig gjeld		207 164 637	206 849 267
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		308 069	292 397
Skyldig offentlige avgifter		0	187 024
Annen kortsiktig gjeld		2 641 009	1 488 881
Sum kortsiktig gjeld		2 949 078	1 968 302
Sum gjeld		219 149 949	219 601 603
Sum egenkapital og gjeld		209 276 552	215 924 955



Fridheimkvartalet AS

Balanse

Trondheim, 18.03.2026

Styret i Fridheimkvartalet AS

Tollef Svenkerud
styreleder

Geir Harald Halmøy
styremedlem/daglig leder

Petter Knut Nedregotten
styremedlem

Kristian Hogstad Lund
styremedlem

Fridheimkvartalet AS

Side 5



BankID Signing
Halmøy, Geir Harald
2026-03-18



BankID Signing
Lund, Kristian Hogstad
2026-03-18



BankID Signing
Nedregotten, Petter Knut
2026-03-18



BankID Signing
Svenkerud, Tollef
2026-03-18



Fridheimkvartalet AS

Noteopplysninger 2025

Regnskapsprinsipper

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

Fridheimkvartalet 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.

Utsatt skatt på merverdi eiendom er beregnet med 16%.

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.

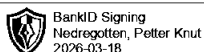
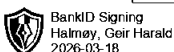
Varige driftsmidler

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 6





Fridheimkvartalet AS	Noteopplysninger 2025		
-----------------------------	------------------------------	--	--

Note 1 Anleggsmidler

	Tomt	Bygninger	Driftsløsøre, inventar ol.
Anskaffelseskost pr. 01.01.25	117 030 893	71 815 442	120 003
Tilgang			
Avgang			
= Anskaffelseskost 31.12.25	117 030 893	71 815 442	120 003
Akkumulerte avskrivninger 31.12.25		6 342 537	65 874
= Bokført verdi 31.12.25	117 030 893	65 472 905	54 130
Årets Avskrivninger	Avskrives ikke	1 388 096	13 240
Økonomisk levetid		0-100 år	5-10 år
Avskrivningsplan	-	Linær	Linær
	Anlegg under utførelse	Tekniske installasjoner	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.25	10 325 616	29 487 153	228 779 107
Tilgang	1 450 384		1 450 384
Avgang			
= Anskaffelseskost 31.12.25	11 776 000	29 487 153	230 229 491
Akkumulerte avskrivninger 31.12.25		20 489 899	26 898 310
= Bokført verdi 31.12.25	11 776 000	8 997 254	203 331 180
Årets avskrivninger	Avskrives ikke	4 293 189	5 694 526
Økonomisk levetid		10 år	
Avskrivningsplan	-	Linær	



Fridheimkvartalet 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	85 198 686	87 564 779	2 366 093
Sum	85 198 686	87 564 779	2 366 093
Akkumulert fremførbart underskudd	-18 664 067	-13 085 612	5 578 455
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	-25 460 828	-25 460 828	0
Grunnlag for beregning av utsatt skatt	41 073 791	49 018 338	7 944 548
Utsatt skatt (22 %)	9 036 234	10 784 034	1 747 800
Årets skattekostnad	2025	2024	
Skattepliktig inntekt:			
Ordinært resultat før skatt	-7 944 548	-8 212 434	
Permanente forskjeller	0	0	
Endring i midlertidige forskjeller	2 366 093	2 109 300	
Skattepliktig inntekt	-5 578 455	-6 103 134	
Resultatført skatt på ordinært resultat:			
Betalbar skatt	0	0	
Endring i utsatt skatt	-1 747 800	-1 806 736	
Skattekostnad ordinært resultat	-1 747 800	-1 806 736	
Beregning av effektiv skattesats			
Resultat før skatt	-7 944 548	-8 212 434	
Beregnet skatt av resultat før skatt	-1 747 800	-1 806 736	
Sum	-1 747 800	-1 806 736	
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 8



Fridheimkvartalet AS	Noteopplysninger 2025
-----------------------------	------------------------------

Note 3 Egenkapital

	Aksjekapital	Udekket tap	Sum egenkapital
Egenkapital 01.01.2025	1 000 000	-4 676 649	-3 676 649
Årets resultat		-6 196 748	-6 196 748
Egenkapital 31.12.2025	1 000 000	-10 873 396	-9 873 396

Selskapets egenkapital per 31.12.2025 er negativ, og selskapet har således tapt aksjekapitalen i henhold til aksjelovens § 3-5. Styret vurderer imidlertid selskapets reelle egenkapital som vesentlig høyere enn den bokførte egenkapitalen, da selskapets eiendommer har betydelige merverdier som ikke reflekteres i regnskapet. Selskapets hovedformål er å transformere eiendommene fra næring til bolig, og dette arbeidet er kommet langt.

Selskapet har en solid likviditet og en stabil kontantstrøm fra utleievirksomheten, noe som sikrer fortsatt drift. Videre er eierne solide og innstilt på å støtte selskapet ved behov. Basert på disse forholdene vurderer styret at det ikke foreligger noen vesentlig usikkerhet knyttet til selskapets finansielle stilling eller evne til å oppfylle sine forpliktelser.

Note 4 Fordringer og gjeld

Gjeld som er sikret ved pant o.l	2025	2024
Gjeld til kredittinstitusjoner	125 000 000	125 000 000
Sum	125 000 000	125 000 000
Balanseført verdi av eiendeler pantsatt for egen gjeld		
Tomter, bygninger	203 277 050	207 507 954
Sum	203 277 050	207 507 954

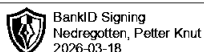
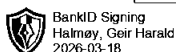
Selskapet har ingen langsiktig gjeld som forfaller senere enn 5 år.

Note 5 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

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

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

Side 9





Fridheimkvartalet AS	Noteopplysninger 2025
-----------------------------	------------------------------

Note 6 Øvrig langsiktig gjeld

	2025	2024
Gjeld til aksjonær	9 995 949	9 680 579
Estimert salgsvederlag	72 168 688	72 168 688
Sum	82 164 637	81 849 267

Selskapet kjøpte i 2022 100% av aksjene i Jarleveien 12 AS med 50% hver fra hhv. Dora Eiendom AS og Fredensborg Bolig AS. Salgsvederlaget vil fastsettes endelig etter at reguleringsplan er stadfestet for selskapets tomteareal. Resterende vederlag er estimert til kr 72 millioner og inngår i annen langsiktig gjeld.

Note 7 Antall ansatte og lønnskostnader

Fridheimkvartalet AS har i regnskapsåret 2025 ikke hatt noen ansatte eller lønnskostnader.



Årsregnskap 2025

Fridheimkvartalet AS

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet

Org.nr.: 922 652 465



Fridheimkvartalet AS

Resultatregnskap

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2025	2024
Salgsinntekt		3 795 480	2 877 767
Leieinntekter fast eiendom		8 136 862	8 111 971
Sum driftsinntekter		11 932 342	10 989 738
Kostnad solgte varer og tjenester		3 633 515	2 621 126
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	5 694 526	5 689 154
Annen driftskostnad		2 296 547	2 211 142
Sum driftskostnader		11 624 587	10 521 421
Driftsresultat		307 754	468 316
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		292 301	181 902
Annen rentekostnad		8 544 603	8 862 653
Resultat av finansposter		-8 252 302	-8 680 751
Resultat før skattekostnad		-7 944 548	-8 212 434
Skattekostnad	2	-1 747 800	-1 806 736
Resultat		-6 196 748	-6 405 698
Årsresultat		-6 196 748	-6 405 698
Overføringer			
Overført til udekket tap	3	-6 196 748	-4 676 649
Overført til/fra overkurs		0	-1 729 050
Sum overføringer		-6 196 748	-6 405 698



Fridheimkvartalet AS

Balanse

Eiendeler	Note	2025	2024
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	1	203 277 050	207 507 954
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	1	54 130	67 370
Sum varige driftsmidler		203 331 180	207 575 324
Sum anleggsmidler		203 331 180	207 575 324
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		276 850	461 924
Andre kortsiktige fordringer		746 647	109 833
Sum fordringer		1 023 497	571 757
Bankinnskudd, kontanter o.l.		4 921 875	7 777 874
Sum omløpsmidler		5 945 372	8 349 631
Sum eiendeler		209 276 552	215 924 955



Fridheimkvartalet AS

Balanse

Egenkapital og gjeld	Note	2025	2024
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	3, 5	1 000 000	1 000 000
Sum innskutt egenkapital		1 000 000	1 000 000
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	3	-10 873 396	-4 676 649
Sum opptjent egenkapital		-10 873 396	-4 676 649
Sum egenkapital		-9 873 396	-3 676 649
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	2	9 036 234	10 784 034
Sum avsetning for forpliktelser		9 036 234	10 784 034
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4	125 000 000	125 000 000
Øvrig langsiktig gjeld	6	82 164 637	81 849 267
Sum annen langsiktig gjeld		207 164 637	206 849 267
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		308 069	292 397
Skyldig offentlige avgifter		0	187 024
Annen kortsiktig gjeld		2 641 009	1 488 881
Sum kortsiktig gjeld		2 949 078	1 968 302
Sum gjeld		219 149 949	219 601 603
Sum egenkapital og gjeld		209 276 552	215 924 955



Fridheimkvartalet AS

Balanse

Trondheim, 18.03.2026

Styret i Fridheimkvartalet AS

Tollef Svenkerud
styreleder

Geir Harald Halmøy
styremedlem/daglig leder

Petter Knut Nedregotten
styremedlem

Kristian Hogstad Lund
styremedlem



Fridheimkvartalet AS

Noteopplysninger 2025

Regnskapsprinsipper

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

Fridheimkvartalet 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.

Utsatt skatt på merverdi eiendom er beregnet med 16%.

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 6



Fridheimkvartalet AS Noteopplysninger 2025

Note 1 Anleggsmidler

	Tomt	Bygninger	Driftsløsøre, inventar ol.
Anskaffelseskost pr. 01.01.25	117 030 893	71 815 442	120 003
Tilgang			
Avgang			
= Anskaffelseskost 31.12.25	117 030 893	71 815 442	120 003
Akkumulerte avskrivninger 31.12.25		6 342 537	65 874
= Bokført verdi 31.12.25	117 030 893	65 472 905	54 130
Årets Avskrivninger	Avskrives ikke	1 388 096	13 240
Økonomisk levetid		0-100 år	5-10 år
Avskrivningsplan	-	Linær	Linær
	Anlegg under utførelse	Tekniske installasjoner	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.25	10 325 616	29 487 153	228 779 107
Tilgang	1 450 384		1 450 384
Avgang			
= Anskaffelseskost 31.12.25	11 776 000	29 487 153	230 229 491
Akkumulerte avskrivninger 31.12.25		20 489 899	26 898 310
= Bokført verdi 31.12.25	11 776 000	8 997 254	203 331 180
Årets avskrivninger	Avskrives ikke	4 293 189	5 694 526
Økonomisk levetid		10 år	
Avskrivningsplan	-	Linær	

Side 7



Fridheimkvartalet 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	85 198 686	87 564 779	2 366 093
Sum	85 198 686	87 564 779	2 366 093
Akkumulert fremførbart underskudd	-18 664 067	-13 085 612	5 578 455
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	-25 460 828	-25 460 828	0
Grunnlag for beregning av utsatt skatt	41 073 791	49 018 338	7 944 548
Utsatt skatt (22 %)	9 036 234	10 784 034	1 747 800
Årets skattekostnad	2025	2024	
Skattepliktig inntekt:			
Ordinært resultat før skatt	-7 944 548	-8 212 434	
Permanente forskjeller	0	0	
Endring i midlertidige forskjeller	2 366 093	2 109 300	
Skattepliktig inntekt	-5 578 455	-6 103 134	
Resultatført skatt på ordinært resultat:			
Betalbar skatt	0	0	
Endring i utsatt skatt	-1 747 800	-1 806 736	
Skattekostnad ordinært resultat	-1 747 800	-1 806 736	
Beregning av effektiv skattesats			
Resultat før skatt	-7 944 548	-8 212 434	
Beregnet skatt av resultat før skatt	-1 747 800	-1 806 736	
Sum	-1 747 800	-1 806 736	
Effektiv skattesats	22,0 %	22,0 %	
Betalbar skatt i balansen:			
Betalbar skatt på årets resultat	0	0	
Sum betalbar skatt i balansen	0	0	



Fridheimkvartalet AS	Noteopplysninger 2025
-----------------------------	------------------------------

Note 3 Egenkapital

	Aksjekapital	Udekket tap	Sum egenkapital
Egenkapital 01.01.2025	1 000 000	-4 676 649	-3 676 649
Årets resultat		-6 196 748	-6 196 748
Egenkapital 31.12.2025	1 000 000	-10 873 396	-9 873 396

Selskapets egenkapital per 31.12.2025 er negativ, og selskapet har således tapt aksjekapitalen i henhold til aksjelovens § 3-5. Styret vurderer imidlertid selskapets reelle egenkapital som vesentlig høyere enn den bokførte egenkapitalen, da selskapets eiendommer har betydelige merverdier som ikke reflekteres i regnskapet. Selskapets hovedformål er å transformere eiendommene fra næring til bolig, og dette arbeidet er kommet langt.

Selskapet har en solid likviditet og en stabil kontantstrøm fra utleievirksomheten, noe som sikrer fortsatt drift. Videre er eierne solide og innstilt på å støtte selskapet ved behov. Basert på disse forholdene vurderer styret at det ikke foreligger noen vesentlig usikkerhet knyttet til selskapets finansielle stilling eller evne til å oppfylle sine forpliktelser.

Note 4 Fordringer og gjeld

Gjeld som er sikret ved pant o.l	2025	2024
Gjeld til kredittinstitusjoner	125 000 000	125 000 000
Sum	125 000 000	125 000 000
Balanseført verdi av eiendeler pantsatt for egen gjeld		
Tomter, bygninger	203 277 050	207 507 954
Sum	203 277 050	207 507 954

Selskapet har ingen langsiktig gjeld som forfaller senere enn 5 år.

Note 5 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

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

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



Fridheimkvartalet AS	Noteopplysninger 2025
-----------------------------	------------------------------

Note 6 Øvrig langsiktig gjeld

	2025	2024
Gjeld til aksjonær	9 995 949	9 680 579
Estimert salgsvederlag	72 168 688	72 168 688
Sum	82 164 637	81 849 267

Selskapet kjøpte i 2022 100% av aksjene i Jarleveien 12 AS med 50% hver fra hhv. Dora Eiendom AS og Fredensborg Bolig AS. Salgsvederlaget vil fastsettes endelig etter at reguleringsplan er stadfestet for selskapets tomteareal. Resterende vederlag er estimert til kr 72 millioner og inngår i annen langsiktig gjeld.

Note 7 Antall ansatte og lønnskostnader

Fridheimkvartalet AS har i regnskapsåret 2025 ikke hatt noen ansatte eller lønnskostnader.