



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 981 646 460
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: FUNKSJONELL EIENDOM AS
Forretningsadresse: Martin Linges vei 25
0692 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: 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: LEO REVISJON DA
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.03.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

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, 06.03.2026



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekt		1 115 645	1 049 916
Sum inntekter		1 115 645	1 049 916
Kostnader			
Varekostnad		81 809	63 658
Avskrivning på varige driftsmidler	1	85 901	85 901
Annen driftskostnad	2	109 412	156 481
Sum kostnader		277 123	306 041
Driftsresultat		838 522	743 875
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		317 487	327 879
Annen renteinntekt		2 030	1 967
Sum finansinntekter		319 517	329 846
Annen rentekostnad		899	70
Sum finanskostnader		899	70
Netto finans		318 618	329 776
Ordinært resultat før skattekostnad		1 157 140	1 073 651
Skattekostnad på resultat	3	254 768	236 197
Ordinært resultat etter skattekostnad		902 372	837 454
Årsresultat		902 372	837 454
Årsresultat etter minoritetsinteresser		902 372	837 454
Totalresultat		902 372	837 454
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte		900 000	1 500 000
Tilleggsutbytte			1 500 000



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Avsatt til annen egenkapital		2 372	
Overført fra annen egenkapital			-2 162 546
Sum overføringer og disponeringer		902 372	837 454



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	3		
Varige driftsmidler			
Bygning	1	2 399 662	2 485 563
Sum varige driftsmidler		2 399 662	2 485 563
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	4	637 000	637 000
Lån til foretak i samme konsern	5	8 276 911	8 587 303
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	5		
Investeringer i aksjer og andeler	4		
Sum finansielle anleggsmidler		8 913 911	9 224 303
Sum anleggsmidler		11 313 574	11 709 867
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	5	23 580	15 625
Andre kortsiktige fordringer		15 371	14 433
Sum fordringer		38 951	30 058
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l		557 585	718 197
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		557 585	718 197
Sum omløpsmidler		596 537	748 255
SUM EIENDELER		11 910 111	12 458 122

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital		8 604 000	8 604 000
Sum innskutt egenkapital		8 604 000	8 604 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 799 581	1 797 208
Sum opptjent egenkapital		1 799 581	1 797 208
Sum egenkapital	6	10 403 581	10 401 208
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	3	36 019	40 165
Sum avsetninger for forpliktelser		36 019	40 165
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld	5	50 000	50 000
Konserngjeld	5		
Sum annen langsiktig gjeld		50 000	50 000
Sum langsiktig gjeld		86 019	90 165
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		23 791	25 416
Betalbar skatt	3	258 914	239 517
Skyldige offentlige avgifter		236 805	200 815
Utbytte		900 000	1 500 000
Annen kortsiktig gjeld		1 000	1 000
Sum kortsiktig gjeld		1 420 511	1 966 748
Sum gjeld		1 506 530	2 056 913
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		11 910 111	12 458 122



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 348572

Enheten

Organisasjonsnummer: 981 646 460
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: FUNKSJONELL EIENDOM AS
Forretningsadresse: Martin Linges vei 25
0692 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: 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: LEO REVISJON DA
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.03.2025

Revisjon

Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern
autorisert regnskapsfører: Ja
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 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

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, 01.04.2025

Brønnøysundregistrene
Postadresse: Postboks 900, 8910 Brønnøysund
Telefon: 75 00 75 00
E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no
Organisasjonsnummer: 974 760 673



Organisasjonsnr: 981 646 460
FUNKSJONELL EIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekt		1 115 645	1 049 916
Sum inntekter		1 115 645	1 049 916
Kostnader			
Varekostnad		81 809	63 658
Avskrivning på varige driftsmidler	1	85 901	85 901
Annen driftskostnad	2	109 412	156 481
Sum kostnader		277 123	306 041
Driftsresultat		838 522	743 875
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		317 487	327 879
Annen renteinntekt		2 030	1 967
Sum finansinntekter		319 517	329 846
Annen rentekostnad		899	70
Sum finanskostnader		899	70
Netto finans		318 618	329 776
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på resultat	3	254 768	236 197
Ordinært resultat etter skattekostnad		902 372	837 454
Årsresultat		902 372	837 454
Årsresultat etter minoritetsinteresser		902 372	837 454
Totalresultat		902 372	837 454
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte		900 000	1 500 000
Tilleggsutbytte			1 500 000
Avsatt til annen egenkapital		2 372	
Overført fra annen egenkapital			-2 162 546
Sum overføringer og disponeringer		902 372	837 454





Organisasjonsnr: 981 646 460
FUNKSJONELL EIENDOM AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	3		
Varige driftsmidler			
Bygning	1	2 399 662	2 485 563
Sum varige driftsmidler		2 399 662	2 485 563
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	4	637 000	637 000
Lån til foretak i samme konsern	5	8 276 911	8 587 303
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	5		
Investeringer i aksjer og andeler	4		
Sum finansielle anleggsmidler		8 913 911	9 224 303
Sum anleggsmidler		11 313 574	11 709 867
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	5	23 580	15 625
Andre kortsiktige fordringer		15 371	14 433
Sum fordringer		38 951	30 058
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l		557 585	718 197
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		557 585	718 197
Sum omløpsmidler		596 537	748 255
SUM EIENDELER		11 910 111	12 458 122
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital		8 604 000	8 604 000
Aksjekapital			



Sum innskutt egenkapital		8 604 000	8 604 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 799 581	1 797 208
Sum opptjent egenkapital		1 799 581	1 797 208
Sum egenkapital	6	10 403 581	10 401 208
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	3	36 019	40 165
Sum avsetninger for forpliktelser		36 019	40 165
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld	5	50 000	50 000
Konserngjeld	5		
Sum annen langsiktig gjeld		50 000	50 000
Sum langsiktig gjeld		86 019	90 165
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		23 791	25 416
Betalbar skatt	3	258 914	239 517
Skyldige offentlige avgifter		236 805	200 815
Utbytte		900 000	1 500 000
Annen kortsiktig gjeld		1 000	1 000
Sum kortsiktig gjeld		1 420 511	1 966 748
Sum gjeld		1 506 530	2 056 913
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		11 910 111	12 458 122



Organisasjonsnr: 981 646 460
FUNKSJONELL EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
2

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler Immaterielle eiend.</u>

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
--	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Pantstillelse</u>	<u>Beløp</u>
----------------------	--------------

<u>Beholdning av egne aksjer</u>	<u>Antall</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Andel av aksjek.</u>
----------------------------------	---------------	------------------	-------------------------



Til generalforsamlingen i Funksjonell Eiendom AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Funksjonell Eiendom AS som viser et overskudd på kr 902.372. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapets gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2024 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 den internasjonale revisjonsstandarden for revisjon av regnskap til mindre komplekse enheter (ISA for MKE). Våre oppgaver og plikter i henhold til ISA for MKE 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.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (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 avviklet.

Leo Revisjon DA

Brynsengveien 2, 0667 Oslo – Revisornummer: 983 846 459 - Telefon: 22 07 40 00 - www.leorevisjon.no

Avd. Østfold: Flådebyveien 1, 1746 Skjeberg - Telefon: 69 12 34 00

Direkte: Even Kroken 22 07 00 41 - Olav Heggard 22 07 00 42 - Lorentz Grimsøen 22 07 00 43

revisorforeningen



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 for MKE, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon.

Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar, på grunnlag av årsregnskapet.

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

Oslo, 3. mars 2025

Leg. Revisjon DA

Even Kroken

Statsautorisert revisor



Electronic signature

Signed by

Henriksveen, Frode

 **bankID**

Date and time (UTC+01:00) Central European Time (Berlin) (DD.MM.YYYY HH:MM:SS)

26.02.2025 12:41:02

Date of birth

1964-04-18

Signature method

Norwegian BankID

Signed by

Andresen, Vidar Leander

 **bankID**

Date and time (UTC+01:00) Central European Time (Berlin) (DD.MM.YYYY HH:MM:SS)

26.02.2025 20:46:43

Date of birth

1956-10-14

Signature method

Norwegian BankID

This document is signed electronically.

The electronic signature is legally binding. This page is added to provide basic information about the electronic signature(s), and the signed document can be read on the following page(s). Attached is also a PDF with more detailed information about the electronic signature(s), and also an XML file with the contents of the signature(s). The attachments can be used to verify the electronic signature(s) if needed.



Funksjonell Eiendom AS

Resultatregnskap for 2024

	Note	2024	2023
DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER			
Leieinntekt		1 115 645	1 049 916
SUM DRIFTSINNEKTER		1 115 645	1 049 916
Varekostnad		81 809	63 658
Avskrivning på varige driftsmidler	1	85 901	85 901
Annen driftskostnad	2	109 412	156 481
SUM DRIFTSKOSTNADER		277 123	306 041
DRIFTSRESULTAT		838 522	743 875
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		317 487	327 879
Annen renteinntekt		2 030	1 967
Annen rentekostnad		899	70
RESULTAT AV FINANSPOSTER		318 618	329 776
ORDINÆRT RESULTAT FØR SKATTEKOSTNAD		1 157 140	1 073 651
Skattekostnad på resultat	3	254 768	236 197
ARSRESULTAT		902 372	837 454
OPPLYSNINGER OM RESULTATDISPONERINGER			
Avsatt til utbytte		900 000	1 500 000
Tilleggsutbytte		0	1 500 000
Avsatt til annen egenkapital		2 372	0
Overført fra annen egenkapital		0	2 162 546
SUM DISPONERT		902 372	837 454

Funksjonell Eiendom AS

Org. nr. 981 646 460



Funksjonell Eiendom AS

Balanse pr. 31. desember 2024

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Bygning	1	2 399 662	2 485 563
Sum varige driftsmidler		2 399 662	2 485 563
Finansielle driftsmidler			
Investeringer i datterselskap	4	637 000	637 000
Lån til foretak i samme konsern	5	8 276 911	8 587 303
Sum finansielle anleggsmidler		8 913 911	9 224 303
SUM ANLEGGSMIDLER		11 313 574	11 709 867
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer	5	23 580	15 625
Andre kortsiktige fordringer		15 371	14 433
Sum fordringer		38 951	30 058
Investeringer			
Bankinnskudd, kontanter o.l		557 585	718 197
SUM OMLØPSMIDLER		596 537	748 255
SUM EIENDELER		11 910 111	12 458 122

Funksjonell Eiendom AS

Org. nr. 981 646 460



Funksjonell Eiendom AS

Balanse pr. 31. desember 2024

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital		8 604 000	8 604 000
Sum innskutt egenkapital		8 604 000	8 604 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 799 581	1 797 208
Sum opptjent egenkapital		1 799 581	1 797 208
SUM EGENKAPITAL	6	10 403 581	10 401 208
GJELD			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	3	36 019	40 165
Sum avsetning for forpliktelser		36 019	40 165
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld	5	50 000	50 000
Sum annen langsiktig gjeld		50 000	50 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		23 791	25 416
Betalbar skatt	3	258 914	239 517
Skyldige offentlige avgifter		236 805	200 815
Utbytte		900 000	1 500 000
Annen kortsiktig gjeld		1 000	1 000
Sum kortsiktig gjeld		1 420 511	1 966 748
SUM GJELD		1 506 530	2 056 913
SUM GJELD OG EGENKAPITAL		11 910 111	12 458 122

Oslo, 26.02.2025
Styret i Funksjonell Eiendom AS

Frode Henriksveen
styreleder

Vidar Leander Andresen
styremedlem



FUNKSJONELL EIENDOM AS

Noter til regnskapet 2024

REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak i Norge. Regnskapet er basert på de grunnleggende prinsipper som historisk kost, sammenlignbarhet, fortsatt drift, og kongruens. Transaksjoner regnskapsføres til verdien av vederlaget på transaksjonstidspunktet. Inntekt inntektsføres når den er opptjent. Utgifter kostnadsføres i samme periode som tilhørende inntekt inntektsføres. Årsregnskapet er avlagt etter samme prinsipper som foregående år.

NOTE 1 - AVSKRIVNINGER/ VARIGE DRIFTSMIDLER

	Forretningsbygg
Anskaffelseskost 1.1	3 845 011
Tilgang i året	0
Avgang til anskaffelseskost	0
Samlet avskrivning 31.12	1 445 348
Bokført verdi 31.12	2 399 662
Årets avskrivninger	85 901
Avskrivningssatser	2%-10%

NOTE 2 - ANSATTE, GODTGJØRELSE TIL ANSATTE MV.

Selskapet har ingen ansatte og det har ikke vært utbetalt honorar til styret

NOTE 3 - SKATTER

SAMMENHENG MELLOM REGNSKAPSMESSIG OG SKATTEMESSIG RESULTAT

	2024	2023
Resultat før skattekostnad	1 157 140	1 073 651
Permanente forskjeller	899	-32
Endring i midlertidige forskjeller	18 842	15 092
Skattemessig resultat (1)	1 176 881	1 088 711

OVERSIKT MIDLERTIDIGE FORSKJELLER

De midlertidige forskjellene er knyttet til:	1.1	31.12	Endring
Driftsmidler	182 567	163 725	18 842
Sum midlertidige forskjeller	182 567	163 725	18 842
Utsatt skatt, 22 % (2)	40 165	36 019	4 146

SPESIFIKASJON AV ÅRETS SKATTEKOSTNAD

Betalbar skatt, 22% av	1 176 881 (1)	258 914
Endring av utsatt skatt (2)		-4 146
Sum skattekostnad		254 768



FUNKSJONELL EIENDOM AS

Noter til regnskapet 2024

NOTE 4 - AKSJER I DATTERSELSKAP

Navn	Kostpris	Bokført verdi	Eierandel/ stemmeandel	Egenkapital
Pottemakerveien 2 AS, Oslo	607 000	607 000	100 %	2 600 904
Nordstrandveien 28 AS	30 000	30 000	100 %	174 266
Totaler		637 000		

NOTE 5 - MELLOMVÆRENDE MED NÆRSTÅENDE/INTERESSEFELLESKAP

	Fordringer		Gjeld	
	2024	2023	2024	2023
Funksjonsutstyr AS(kunde/lev)	7 955	0	50 000	50 000
Funksjonell VVS AS (kunde/lev)	15 625	15 625	0	0
Nordstrandveien 28 AS	8 017 487	8 327 879	0	0
Pottemakerveien 2 AS	259 424	259 424	0	0
Sum	8 300 492	8 602 928	50 000	50 000

All leieinntekt kommer fra nærstående selskaper

NOTE 6 - EGENKAPITAL

	Aksjekapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 1.1.	8 604 000	1 797 208	10 401 208
Ordinært utbytte		-900 000	-900 000
Årets resultat		902 372	902 372
Egenkapital 31.12.	8 604 000	1 799 581	10 403 581