



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 984 511 612
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: OSCARSBORG EIENDOM AS
Forretningsadresse: c/o Lasse Ulvmoen
Belsjøveien 3
1443 DRØBAK

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: Lasse Ulvmoen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 05.04.2026

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, 03.05.2026



Resultatregnskap

| Beløp i: NOK | Note | 2025 | 2024 |
|---|------|-------------------|-------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Annen driftsinntekt | | 2 138 932 | 1 896 619 |
| Sum inntekter | | 2 138 932 | 1 896 619 |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostnad | 1 | 0 | 0 |
| Annen driftskostnad | | 996 087 | 1 220 710 |
| Sum kostnader | | 996 087 | 1 220 710 |
| Driftsresultat | | 1 142 845 | 675 909 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 113 | 850 |
| Sum finansinntekter | | 113 | 850 |
| Annen rentekostnad | | 1 300 685 | 1 329 716 |
| Annen finanskostnad | | 400 | 400 |
| Sum finanskostnader | | 1 301 085 | 1 330 116 |
| Netto finans | | -1 300 972 | -1 329 266 |
| Resultat før skattekostnad | | -158 127 | -653 357 |
| Skattekostnad | 2, 3 | -292 935 | 2 455 |
| Årsresultat | | 134 807 | -655 812 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Udekket tap | | 134 807 | -655 812 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2025 | 2024 |
|---|------|-------------------|-------------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Utsatt skattefordel | 2, 3 | 302 756 | 9 822 |
| Sum immaterielle eiendeler | | 302 756 | 9 822 |
| Varige driftsmidler | | | |
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom | 4, 5 | 34 388 947 | 29 665 373 |
| Sum varige driftsmidler | | 34 388 947 | 29 665 373 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet | 6 | 0 | 0 |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 0 | 0 |
| Sum anleggsmidler | | 34 691 703 | 29 675 195 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Fordringer | | | |
| Sum fordringer | | 0 | 0 |
| Investeringer | | | |
| Sum investeringer | | 0 | 0 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | 205 750 | 365 518 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 205 750 | 365 518 |
| Sum omløpsmidler | | 205 750 | 365 518 |
| SUM EIENDELER | | 34 897 453 | 30 040 713 |

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2025 | 2024 |
|--|------|-------------------|-------------------|
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Aksjekapital | 7, 8 | 105 000 | 105 000 |
| Overkurs | 7 | 15 750 | 15 750 |
| Sum innskutt egenkapital | | 120 750 | 120 750 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Udekket tap | 7 | 1 307 044 | 1 441 851 |
| Sum opptjent egenkapital | | -1 307 044 | -1 441 851 |
| Sum egenkapital | 9 | -1 186 294 | -1 321 101 |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Sum avsetninger for forpliktelser | | 0 | 0 |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 5 | 21 035 000 | 16 657 180 |
| Øvrig langsiktig gjeld | 10 | 14 943 717 | 14 443 717 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 35 978 717 | 31 100 897 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Annen kortsiktig gjeld | | 105 030 | 260 917 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 105 030 | 260 917 |
| Sum gjeld | | 36 083 747 | 31 361 814 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 34 897 453 | 30 040 713 |



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2026 368422

Virksomheten

Organisasjonsnummer: 984 511 612
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: OSCARSBORG EIENDOM AS
Forretningsadresse: c/o Lasse Ulvmoen
Belsjøveien 3
1443 DRØBAK

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: Lasse Ulvmoen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 05.04.2026

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, 02.05.2026



Organisasjonsnr: 984 511 612
OSCARSBORG EIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

| Beløp i: NOK | Note | 2025 | 2024 |
|---|-------------|-------------------|-------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Annen driftsinntekt | | 2 138 932 | 1 896 619 |
| Sum inntekter | | 2 138 932 | 1 896 619 |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostnad | 1 | 0 | 0 |
| Annen driftskostnad | | 996 087 | 1 220 710 |
| Sum kostnader | | 996 087 | 1 220 710 |
| Driftsresultat | | 1 142 845 | 675 909 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 113 | 850 |
| Sum finansinntekter | | 113 | 850 |
| Annen rentekostnad | | 1 300 685 | 1 329 716 |
| Annen finanskostnad | | 400 | 400 |
| Sum finanskostnader | | 1 301 085 | 1 330 116 |
| Netto finans | | -1 300 972 | -1 329 266 |
| Resultat før skattekostnad | | -158 127 | -653 357 |
| Skattekostnad | 2, 3 | -292 935 | 2 455 |
| Årsresultat | | 134 807 | -655 812 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Udekket tap | | 134 807 | -655 812 |



Organisasjonsnr: 984 511 612
OSCARSBORG EIENDOM AS

BALANSE

| Beløp i: NOK | Note | 2025 | 2024 |
|---|------|-------------------|-------------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Utsatt skattefordel | 2, 3 | 302 756 | 9 822 |
| Sum immaterielle eiendeler | | 302 756 | 9 822 |
| Varige driftsmidler | | | |
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom | 4, 5 | 34 388 947 | 29 665 373 |
| Sum varige driftsmidler | | 34 388 947 | 29 665 373 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet | 6 | 0 | 0 |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 0 | 0 |
| Sum anleggsmidler | | 34 691 703 | 29 675 195 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Fordringer | | | |
| Sum fordringer | | 0 | 0 |
| Investeringer | | | |
| Sum investeringer | | 0 | 0 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | 205 750 | 365 518 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 205 750 | 365 518 |
| Sum omløpsmidler | | 205 750 | 365 518 |
| SUM EIENDELER | | 34 897 453 | 30 040 713 |
| BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Aksjekapital | 7, 8 | 105 000 | 105 000 |
| Overkurs | 7 | 15 750 | 15 750 |
| Sum innskutt egenkapital | | 120 750 | 120 750 |



| | | | |
|-----------------------------------|----------|-------------------|-------------------|
| Opptjent egenkapital | | | |
| Udekket tap | 7 | 1 307 044 | 1 441 851 |
| Sum opptjent egenkapital | | -1 307 044 | -1 441 851 |
| Sum egenkapital | 9 | -1 186 294 | -1 321 101 |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Sum avsetninger for forpliktelses | | 0 | 0 |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 5 | 21 035 000 | 16 657 180 |
| Øvrig langsiktig gjeld | 10 | 14 943 717 | 14 443 717 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 35 978 717 | 31 100 897 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Annen kortsiktig gjeld | | 105 030 | 260 917 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 105 030 | 260 917 |
| Sum gjeld | | 36 083 747 | 31 361 814 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 34 897 453 | 30 040 713 |



Organisasjonsnr: 984 511 612
OSCARSBORG 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.

Virksomhets art og virksomhetssted
Selskapets virksomhet består av utleie av fast eiendom.
Selskapet eier og forvalter eiendommer lokalisert i Oslo, Ski og Lørenskog.

Salgsinntekter
Inntekter av utleie inntektsføres løpende over leieperioden.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Anleggsmidler
er eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Eiendeler som er knyttet til varekretsløpet er klassifisert som omløpsmidler. 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. 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.

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



4

Varige driftsmidler og immaterielle eiendeler

| | | |
|---------------------------------|----------------------------|----------------------------|
| <u>Anskaffelseskost 01.01.</u> | <u>Varige driftsmidler</u> | <u>Immaterielle eiend.</u> |
| | 29665373.00 | 0.00 |
| <u>Tilgang i året</u> | <u>Varige driftsmidler</u> | <u>Immaterielle eiend.</u> |
| | 4723574.00 | 0.00 |
| <u>Anskaffelseskost 31.12.</u> | <u>Varige driftsmidler</u> | <u>Immaterielle eiend.</u> |
| | 34388947.00 | 0.00 |
| <u>Balanseført verdi 31.12.</u> | <u>Varige driftsmidler</u> | <u>Immaterielle eiend.</u> |
| | 34388947.00 | 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

Varige driftsmidler består utelukkende av boligeiendom som ikke avskrives.

Det foreligger betydelig merverdi i selskapets eiendomsmasse.

Note

10

Konsern, tilknyttet selskap m.v.

Investering som regnskapsføres etter egenkapitalmetoden

Konsernregnskap

Virksomheten inngår i konsolideringen til morselskapets konsernregnsk.: Nei

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Datterselskap er utelatt fra konsolideringen: Nei

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Annen langsiktig gjeld

| | | |
|--|--------------|------------------|
| <u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u> | <u>Årets</u> | <u>Fiorårets</u> |
| | 0.00 | 1950000.00 |

Samlet forpliktelse til fordel for foretak i samme konsern

Mer om tilknyttet selskap/datterselskap

Selskapet har gjeld til Koala Consulting AS på kr 1 950 000. Lånet er renteberegnet.

Selskapet har gjeld til aksjonær Knut Ulvmoen på kr 12 493



Årsregnskap for
OSCARSBORG EIENDOM AS

984511612

Regnskapsår
01.01.2025 - 31.12.2025



OSCARSBORG EIENDOM AS
984 511 612

Resultatregnskap

| | Note | 2025 | 2024 |
|-----------------------------------|------|-------------------|-------------------|
| Driftsinntekter | | | |
| Annen driftsinntekt | | 2 138 932 | 1 896 619 |
| Sum driftsinntekter | | 2 138 932 | 1 896 619 |
| Driftskostnader | | | |
| Annen driftskostnad | | -996 087 | -1 220 710 |
| Sum driftskostnader | | -996 087 | -1 220 710 |
| Driftsresultat | | 1 142 845 | 675 909 |
| Finansinntekter | | | |
| Annen renteinntekt | | 113 | 850 |
| Sum finansinntekter | | 113 | 850 |
| Finanskostnader | | | |
| Annen rentekostnad | | -1 300 685 | -1 329 716 |
| Annen finanskostnad | | -400 | -400 |
| Sum finanskostnader | | -1 301 085 | -1 330 116 |
| Netto finans | | -1 300 972 | -1 329 266 |
| Resultat før skattekostnad | | -158 127 | -653 357 |
| Skattekostnad | 2, 3 | 292 935 | -2 455 |
| Årsresultat | | 134 807 | -655 812 |
| Overføringer | | | |
| Udekket tap | | 134 807 | -655 812 |
| Sum overføringer | | 134 807 | -655 812 |



OSCARSBORG EIENDOM AS
984 511 612

Balanse

| | Note | 31.12.2025 | 31.12.2024 |
|--|------|-------------------|-------------------|
| EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Utsatt skattefordel | 2, 3 | 302 756 | 9 822 |
| Sum immaterielle eiendeler | | 302 756 | 9 822 |
| Varige driftsmidler | | | |
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom | 4, 5 | 34 388 947 | 29 665 373 |
| Sum varige driftsmidler | | 34 388 947 | 29 665 373 |
| Sum anleggsmidler | | 34 691 703 | 29 675 195 |
| Omløpsmidler | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | 205 750 | 365 518 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 205 750 | 365 518 |
| Sum omløpsmidler | | 205 750 | 365 518 |
| SUM EIENDELER | | 34 897 453 | 30 040 713 |



OSCARSBORG EIENDOM AS
984 511 612

Balanse

| | Note | 31.12.2025 | 31.12.2024 |
|-----------------------------------|------|-------------------|-------------------|
| EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Aksjekapital | 7, 8 | 105 000 | 105 000 |
| Overkurs | 7 | 15 750 | 15 750 |
| Sum innskutt egenkapital | | 120 750 | 120 750 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Udekket tap | 7 | -1 307 044 | -1 441 851 |
| Sum opptjent egenkapital | | -1 307 044 | -1 441 851 |
| Sum egenkapital | 9 | -1 186 294 | -1 321 101 |
| Gjeld | | | |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 5 | 21 035 000 | 16 657 180 |
| Øvrig langsiktig gjeld | 10 | 14 943 717 | 14 443 717 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 35 978 717 | 31 100 897 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Annen kortsiktig gjeld | | 105 030 | 260 917 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 105 030 | 260 917 |
| Sum gjeld | | 36 083 747 | 31 361 814 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 34 897 453 | 30 040 713 |

DRØBAK, 09.03.2026

Lasse Ulvmoen
styrets leder / daglig leder

Knut Ulvmoen
styremedlem



OSCARSBORG EIENDOM AS
984 511 612

Noter

Regnskapsprinsipper

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

Virksomhets art og virksomhetssted

Selskapets virksomhet består av utleie av fast eiendom. Selskapet eier og forvalter eiendommer lokalisert i Oslo, Ski og Lørenskog.

Salgsinntekter

Inntekter av utleie inntektsføres løpende over leieperioden.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Anleggsmidler er eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Eiendeler som er knyttet til varekretsløpet er klassifisert som omløpsmidler. 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. 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.

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.



OSCARSBORG EIENDOM AS
984 511 612

Note 1 - Antall årsverk

Selskapet har ikke hatt ansatte i løpet av regnskapsåret.

Note 2 - Spesifisering av skatt

| Skattekostnad | 2025 | 2024 |
|--|-----------------|-----------------|
| +/- Endringer i utsatt skatt/utsatt skattefordel | -292 935 | 2 455 |
| Skattekostnad | -292 935 | 2 455 |
| Skattepliktig inntekt | | |
| Resultat før skatt | -158 127 | -653 357 |
| Permanente forskjeller | 0 | -499 |
| +/- Endring i midlertidige forskjeller | -8 929 | -11 161 |
| Skattepliktig inntekt | -167 056 | -665 016 |

Note 3 - 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 |
|---|-------------------|-------------------|------------------|
| Gevinst- og tapskonto | -44 643 | -35 715 | -8 929 |
| Fremførbart underskudd | -1 173 394 | -1 340 450 | 167 055 |
| Netto forskjeller | -1 218 038 | -1 376 164 | 158 127 |
| Skattereduserende forskjeller som ikke kan utlignes | 1 173 394 | 0 | 1 173 394 |
| Sum midlertidige forskjeller som inngår i grunnlag for utsatt skatt/skattefordel | -44 644 | -1 376 164 | 1 331 521 |
| Utsatt skattefordel 31.12.2025 basert på 22 % | -9 822 | -302 756 | 292 935 |

Note 4 - Varige driftsmidler og immaterielle eiendeler

| | Varige driftsmidler |
|--|---------------------|
| Anskaffelseskost 01.01. | 29 665 373 |
| Tilgang i året | 4 723 574 |
| Avgang i året | 0 |
| Anskaffelseskost 31.12. | 34 388 947 |
| Samlede avskrivninger, nedskrivninger og reverseringer av nedskrivninger | 0 |
| Balanseført verdi per 31.12. | 34 388 947 |

Mer om varige driftsmidler/immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler består utelukkende av boligeiendom som ikke avskrives.

Det foreligger betydelig merverdi i selskapets eiendomsmasse.



OSCARSBORG EIENDOM AS
984 511 612

Note 5 - Gjeld og garantiforpliktelser

| | Beløp |
|---|------------|
| Del av gjelden som forfaller til betaling mer enn fem år etter regnskapsårets slutt | 0 |
| Gjeld som er sikret ved pant eller lignende sikkerhet i eiendeler | 21 035 000 |
| Balanseført verdi av pantsatte eiendeler | 29 743 855 |
| Summen av garantiforpliktelser som ikke er regnskapsført | 0 |

Note 6 - Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer, eiere med videre

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

Note 7 - Egenkapital

| | Aksjekapital | Overkurs | Udekket tap | Sum |
|-------------------------------|----------------|---------------|-------------------|-------------------|
| Egenkapital 31.12.2024 | 105 000 | 15 750 | -1 441 851 | -1 321 101 |
| Årsresultat | 0 | 0 | 134 807 | 134 807 |
| Egenkapital 31.12.2025 | 105 000 | 15 750 | -1 307 044 | -1 186 294 |

Note 8 - Aksjekapital

| Aksjeklasse | Antall aksjer | Aksjenes pålydende | Bokført verdi |
|-------------|---------------|--------------------|---------------|
| Ordinære | 1 050 | 100 | 105 000 |

| Aksjonærer | Antall aksjer | Eierandel % | Aksjeklasse |
|-----------------------------|---------------|-------------|-------------|
| KNUT ULVMOEN | 525 | 50,00 | Ordinære |
| KOALA CONSULTING AS | 525 | 50,00 | Ordinære |
| Totalt antall aksjer | 1 050 | 100 | |

Note 9 - Fortsatt drift

Selskapets egenkapital er tapt. Det foreligger betydelig merverdi i selskapets eiendomsmasse og styret bekrefter derfor at forutsetning om fortsatt drift er lagt til grunn ved avleggelse av regnskapet for 2025. Videre drift sikres ved innlån fra aksjonær.

Skattemessig verdi på eiendommene utgjør kr 51 185 461

Note 10 - Konsern, tilknyttet selskap m.v.

Annen langsiktig gjeld

| | 2025 | 2024 |
|---|------|-----------|
| Samlet beløp som gjelder tilknyttet selskap | 0 | 1 950 000 |

Mer om tilknyttet selskap/datterselskap

Selskapet har gjeld til Koala Consulting AS på kr 1 950 000. Lånet er renteberegnet.

Selskapet har gjeld til aksjonær Knut Ulvmoen på kr 12 493 717. Lånet er ikke renteberegnet.



Elektronisk signatur

Signert av

Ulvmoen, Lasse

(Identitet bekreftet med BankID (NO))



Dato og tid (UTC+01:00) Central European Time (Berlin) (DD.MM.YYYY HH:MM:SS)

10.03.2026 10:59:51

Signaturmetode

BankID (NO)

Signert av

Ulvmoen, Knut

(Identitet bekreftet med BankID (NO))



Dato og tid (UTC+01:00) Central European Time (Berlin) (DD.MM.YYYY HH:MM:SS)

09.03.2026 15:28:35

Signaturmetode

BankID (NO)



Årsregnskap for
OSCARSBORG EIENDOM AS

984511612

Regnskapsår
01.01.2025 - 31.12.2025



OSCARSBORG EIENDOM AS
984 511 612

Resultatregnskap

| | Note | 2025 | 2024 |
|-----------------------------------|------|-------------------|-------------------|
| Driftsinntekter | | | |
| Annen driftsinntekt | | 2 138 932 | 1 896 619 |
| Sum driftsinntekter | | 2 138 932 | 1 896 619 |
| Driftskostnader | | | |
| Annen driftskostnad | | -996 087 | -1 220 710 |
| Sum driftskostnader | | -996 087 | -1 220 710 |
| Driftsresultat | | 1 142 845 | 675 909 |
| Finansinntekter | | | |
| Annen renteinntekt | | 113 | 850 |
| Sum finansinntekter | | 113 | 850 |
| Finanskostnader | | | |
| Annen rentekostnad | | -1 300 685 | -1 329 716 |
| Annen finanskostnad | | -400 | -400 |
| Sum finanskostnader | | -1 301 085 | -1 330 116 |
| Netto finans | | -1 300 972 | -1 329 266 |
| Resultat før skattekostnad | | -158 127 | -653 357 |
| Skattekostnad | 2, 3 | 292 935 | -2 455 |
| Årsresultat | | 134 807 | -655 812 |
| Overføringer | | | |
| Udekket tap | | 134 807 | -655 812 |
| Sum overføringer | | 134 807 | -655 812 |



OSCARSBORG EIENDOM AS
984 511 612

Balanse

| | Note | 31.12.2025 | 31.12.2024 |
|--|------|-------------------|-------------------|
| EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Utsatt skattefordel | 2, 3 | 302 756 | 9 822 |
| Sum immaterielle eiendeler | | 302 756 | 9 822 |
| Varige driftsmidler | | | |
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom | 4, 5 | 34 388 947 | 29 665 373 |
| Sum varige driftsmidler | | 34 388 947 | 29 665 373 |
| Sum anleggsmidler | | 34 691 703 | 29 675 195 |
| Omløpsmidler | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | 205 750 | 365 518 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 205 750 | 365 518 |
| Sum omløpsmidler | | 205 750 | 365 518 |
| SUM EIENDELER | | 34 897 453 | 30 040 713 |



OSCARSBORG EIENDOM AS
984 511 612

Balanse

| | Note | 31.12.2025 | 31.12.2024 |
|-----------------------------------|------|-------------------|-------------------|
| EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Aksjekapital | 7, 8 | 105 000 | 105 000 |
| Overkurs | 7 | 15 750 | 15 750 |
| Sum innskutt egenkapital | | 120 750 | 120 750 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Udekket tap | 7 | -1 307 044 | -1 441 851 |
| Sum opptjent egenkapital | | -1 307 044 | -1 441 851 |
| Sum egenkapital | 9 | -1 186 294 | -1 321 101 |
| Gjeld | | | |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 5 | 21 035 000 | 16 657 180 |
| Øvrig langsiktig gjeld | 10 | 14 943 717 | 14 443 717 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 35 978 717 | 31 100 897 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Annen kortsiktig gjeld | | 105 030 | 260 917 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 105 030 | 260 917 |
| Sum gjeld | | 36 083 747 | 31 361 814 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 34 897 453 | 30 040 713 |

DRØBAK, 09.03.2026

Lasse Ulvmoen
styrets leder / daglig leder

Knut Ulvmoen
styremedlem



OSCARSBORG EIENDOM AS
984 511 612

Noter

Regnskapsprinsipper

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

Virksomhets art og virksomhetssted

Selskapets virksomhet består av utleie av fast eiendom. Selskapet eier og forvalter eiendommer lokalisert i Oslo, Ski og Lørenskog.

Salgsinntekter

Inntekter av utleie inntektsføres løpende over leieperioden.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Anleggsmidler er eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Eiendeler som er knyttet til varekretsløpet er klassifisert som omløpsmidler. 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. 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.

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.



OSCARSBORG EIENDOM AS
984 511 612

Note 1 - Antall årsverk

Selskapet har ikke hatt ansatte i løpet av regnskapsåret.

Note 2 - Spesifisering av skatt

| Skattekostnad | 2025 | 2024 |
|--|-----------------|-----------------|
| +/- Endringer i utsatt skatt/utsatt skattefordel | -292 935 | 2 455 |
| Skattekostnad | -292 935 | 2 455 |
| Skattepliktig inntekt | | |
| Resultat før skatt | -158 127 | -653 357 |
| Permanente forskjeller | 0 | -499 |
| +/- Endring i midlertidige forskjeller | -8 929 | -11 161 |
| Skattepliktig inntekt | -167 056 | -665 016 |

Note 3 - 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 |
|---|-------------------|-------------------|------------------|
| Gevinst- og tapskonto | -44 643 | -35 715 | -8 929 |
| Fremførbart underskudd | -1 173 394 | -1 340 450 | 167 055 |
| Netto forskjeller | -1 218 038 | -1 376 164 | 158 127 |
| Skattereduserende forskjeller som ikke kan utlignes | 1 173 394 | 0 | 1 173 394 |
| Sum midlertidige forskjeller som inngår i grunnlag for utsatt skatt/skattefordel | -44 644 | -1 376 164 | 1 331 521 |
| Utsatt skattefordel 31.12.2025 basert på 22 % | -9 822 | -302 756 | 292 935 |

Note 4 - Varige driftsmidler og immaterielle eiendeler

| | Varige driftsmidler |
|--|---------------------|
| Anskaffelseskost 01.01. | 29 665 373 |
| Tilgang i året | 4 723 574 |
| Avgang i året | 0 |
| Anskaffelseskost 31.12. | 34 388 947 |
| Samlede avskrivninger, nedskrivninger og reverseringer av nedskrivninger | 0 |
| Balansført verdi per 31.12. | 34 388 947 |

Mer om varige driftsmidler/immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler består utelukkende av boligeiendom som ikke avskrives.

Det foreligger betydelig merverdi i selskapets eiendomsmasse.



OSCARSBORG EIENDOM AS
984 511 612

Note 5 - Gjeld og garantiforpliktelser

| | Beløp |
|---|------------|
| Del av gjelden som forfaller til betaling mer enn fem år etter regnskapsårets slutt | 0 |
| Gjeld som er sikret ved pant eller lignende sikkerhet i eiendeler | 21 035 000 |
| Balanseført verdi av pantsatte eiendeler | 29 743 855 |
| Summen av garantiforpliktelser som ikke er regnskapsført | 0 |

Note 6 - Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer, eiere med videre

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

Note 7 - Egenkapital

| | Aksjekapital | Overkurs | Udekket tap | Sum |
|-------------------------------|----------------|---------------|-------------------|-------------------|
| Egenkapital 31.12.2024 | 105 000 | 15 750 | -1 441 851 | -1 321 101 |
| Årsresultat | 0 | 0 | 134 807 | 134 807 |
| Egenkapital 31.12.2025 | 105 000 | 15 750 | -1 307 044 | -1 186 294 |

Note 8 - Aksjekapital

| Aksjeklasse | Antall aksjer | Aksjenes pålydende | Bokført verdi |
|-------------|---------------|--------------------|---------------|
| Ordinære | 1 050 | 100 | 105 000 |

| Aksjonærer | Antall aksjer | Eierandel % | Aksjeklasse |
|-----------------------------|---------------|-------------|-------------|
| KNUT ULVMOEN | 525 | 50,00 | Ordinære |
| KOALA CONSULTING AS | 525 | 50,00 | Ordinære |
| Totalt antall aksjer | 1 050 | 100 | |

Note 9 - Fortsatt drift

Selskapets egenkapital er tapt. Det foreligger betydelig merverdi i selskapets eiendomsmasse og styret bekrefter derfor at forutsetning om fortsatt drift er lagt til grunn ved avleggelse av regnskapet for 2025. Videre drift sikres ved innlån fra aksjonær.

Skattemessig verdi på eiendommene utgjør kr 51 185 461

Note 10 - Konsern, tilknyttet selskap m.v.

Annen langsiktig gjeld

| | 2025 | 2024 |
|---|------|-----------|
| Samlet beløp som gjelder tilknyttet selskap | 0 | 1 950 000 |

Mer om tilknyttet selskap/datterselskap

Selskapet har gjeld til Koala Consulting AS på kr 1 950 000. Lånet er renteberegnet.

Selskapet har gjeld til aksjonær Knut Ulvmoen på kr 12 493 717. Lånet er ikke renteberegnet.



PKF ReVisjon AS
Sandakerveien 114A
0484 Oslo

+47 22 78 28 00
post@pkf.no
pkf.no

Org./revisor nr. 983 773 370
Medlem av Den norske Revisorforening

Til generalforsamlingen
Oscarsborg Eiendom AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING FOR 2025

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Oscarsborg Eiendom AS som viser et overskudd på kr 134 807. 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 resultat 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 disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen 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 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 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.

PKF ReVisjon AS er medlem av PKF Global, et nettverk av medlemselskaper i PKF International Limited. Medlemmene er selvstendige juridisk uavhengige selskaper, og fraskriver seg ethvert ansvar for arbeid eller mangtende arbeid utført av andre individuelle selskapsmedlem eller samarbeidende selskap(er).



Revisors oppgaver og plikter ved revisjon 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, 9. mars 2026

PKF REVISJON AS

Kristoffer Jossen Hegge
statsautorisert revisor