



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 992 773 650
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: ÅRVOLLSKOGEN 40 AS
Forretningsadresse: Bjørnerudveien 12A
1266 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: Dag William Bastiansen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.03.2026

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, 25.04.2026



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	3	4 437 957	4 188 564
Sum inntekter		4 437 957	4 188 564
Kostnader			
Varekostnad		145 631	
Lønnskostnad	4		
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	5	622 250	622 250
Annen driftskostnad	4	1 651 165	1 493 960
Sum kostnader		2 419 046	2 116 210
Driftsresultat		2 018 911	2 072 354
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 786	162
Sum finansinntekter		1 786	162
Rentekostnad til foretak i samme konsern	6	762 864	778 918
Annen rentekostnad			2 154
Sum finanskostnader		762 864	781 072
Netto finans		-761 078	-780 910
Resultat før skattekostnad		1 257 833	1 291 444
Skattekostnad på resultat	7	276 371	284 569
Årsresultat	8	981 462	1 006 875
Årsresultat etter minoritetsinteresser		981 462	1 006 875
Totalresultat		981 462	1 006 875
Overføringer og disponeringer			
Avgitt konsernbidrag		1 170 000	1 170 000
Overført fra annen egenkapital		-188 538	-163 125



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
Sum overføringer og disponeringer		981 462	1 006 875



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	7	202 598	148 203
Sum immaterielle eiendeler		202 598	148 203
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	5	17 976 955	18 599 204
Maskiner og anlegg	5		
Sum varige driftsmidler		17 976 955	18 599 204
Sum anleggsmidler		18 179 553	18 747 408
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		39 723	12 488
Sum fordringer		39 723	12 488
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		236 310	142 750
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		236 310	142 750
Sum omløpsmidler		276 034	155 239
SUM EIENDELER		18 455 587	18 902 647
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	9	100 000	100 000
Beholdning av egne aksjer	9		
Overkurs		5 000	5 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
Annen innskutt egenkapital		735 993	924 531
Sum innskutt egenkapital		840 993	1 029 531
Sum egenkapital	8	840 993	1 029 531
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	7		
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld	6	16 020 139	16 257 275
Sum annen langsiktig gjeld		16 020 139	16 257 275
Sum langsiktig gjeld		16 020 139	16 257 275
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		64 770	77 117
Betalbar skatt	7	766	1 478
Skyldig offentlige avgifter		28 919	37 245
Annen kortsiktig gjeld	6	1 500 000	1 500 000
Sum kortsiktig gjeld		1 594 455	1 615 840
Sum gjeld		17 614 593	17 873 115
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		18 455 587	18 902 647



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2026 357902

Virksomheten

Organisasjonsnummer: 992 773 650
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: ÅRVOLLSKOGEN 40 AS
Forretningsadresse: Bjørnerudveien 12A
1266 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: Dag William Bastiansen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.03.2026

Revisjon

Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern
autorisert regnskapsfører: Ja

Grunnlag for avgivelse

År 2025: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2024: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2025.

Virksomheten sitt øverste organ er ansvarlig for at årsregnskapet er signert. Det er mulig å levere årsregnskap uten signatur fordi sikkerheten for rett rapportering er ivarettatt ved at innsenderen har rolle/rettighet for innsending i Altinn. Navnet på representanten, som bekrefter at årsregnskapet er godkjent, er i tillegg oppgitt.

Brønnøysundregistrene, 23.04.2026



Organisasjonsnr: 992 773 650
ÅRVOLLSKOGEN 40 AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	3	4 437 957	4 188 564
Sum inntekter		4 437 957	4 188 564
Kostnader			
Varekostnad		145 631	
Lønnskostnad	4		
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	5	622 250	622 250
Annen driftskostnad	4	1 651 165	1 493 960
Sum kostnader		2 419 046	2 116 210
Driftsresultat		2 018 911	2 072 354
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 786	162
Sum finansinntekter		1 786	162
Rentekostnad til foretak i samme konsern	6	762 864	778 918
Annen rentekostnad			2 154
Sum finanskostnader		762 864	781 072
Netto finans		-761 078	-780 910
Resultat før skattekostnad		1 257 833	1 291 444
Skattekostnad på resultat	7	276 371	284 569
Årsresultat	8	981 462	1 006 875
Årsresultat etter minoritetsinteresser		981 462	1 006 875
Totalresultat		981 462	1 006 875
Overføringer og disponeringer			
Avgitt konsernbidrag		1 170 000	1 170 000
Overført fra annen egenkapital		-188 538	-163 125
Sum overføringer og disponeringer		981 462	1 006 875



Organisasjonsnr: 992 773 650
ÅRVOLLSKOGEN 40 AS

BALANSE

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

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel	7	202 598	148 203
Sum immaterielle eiendeler		202 598	148 203

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger o.a.

fast eiendom	5	17 976 955	18 599 204
--------------	---	------------	------------

Maskiner og anlegg	5		
Sum varige driftsmidler		17 976 955	18 599 204

Sum anleggsmidler		18 179 553	18 747 408
--------------------------	--	-------------------	-------------------

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Andre kortsiktige fordringer		39 723	12 488
Sum fordringer		39 723	12 488

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o. l.		236 310	142 750
-------------------------------	--	---------	---------

Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		236 310	142 750
--	--	----------------	----------------

Sum omløpsmidler		276 034	155 239
-------------------------	--	----------------	----------------

SUM EIENDELER		18 455 587	18 902 647
----------------------	--	-------------------	-------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital	9	100 000	100 000
--------------	---	---------	---------

Beholdning av egne aksjer	9		
---------------------------	---	--	--

Overkurs		5 000	5 000
----------	--	-------	-------

Annen innskutt egenkapital		735 993	924 531
----------------------------	--	---------	---------

Sum innskutt egenkapital		840 993	1 029 531
---------------------------------	--	----------------	------------------

Sum egenkapital	8	840 993	1 029 531
------------------------	----------	----------------	------------------

Gjeld

Langsiktig gjeld



Utsatt skatt	7		
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld	6	16 020 139	16 257 275
Sum annen langsiktig gjeld		16 020 139	16 257 275
Sum langsiktig gjeld		16 020 139	16 257 275
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		64 770	77 117
Betalbar skatt	7	766	1 478
Skyldig offentlige avgifter		28 919	37 245
Annen kortsiktig gjeld	6	1 500 000	1 500 000
Sum kortsiktig gjeld		1 594 455	1 615 840
Sum gjeld		17 614 593	17 873 115
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		18 455 587	18 902 647



Organisasjonsnr: 992 773 650
ÅRVOLLSKOGEN 40 AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP

- alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00



Crowe Partner Revisjon AS
Org.nr.: 922829845MVA
Dronning Mauds gate 10
0250 Oslo
Tlf. +47 21 93 93 00
www.crowe.no

Til generalforsamlingen i Årvollskogen 40 AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Årvollskogen 40 AS som viser et overskudd på kr 981 462. 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 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

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 internkontroll 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 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/om-revisjon/revisjonsberetning-revisors-oppgaver-og-plikter/>.

Crowe Partner Revisjon AS is a member of Crowe Global, a Swiss Verein. Each member firm of Crowe Global is a separate and independent legal entity. Crowe Partner Revisjon AS and its affiliates are not responsible or liable for any acts or omissions of Crowe Global or any other member of Crowe Global. Crowe Global does not render any professional services and does not have an ownership or partnership interest in Crowe Partner Revisjon AS.

© 2026 Crowe Partner Revisjon AS

Side 1 av 2



Oslo 26.03.2026
CROWE PARTNER REVISJON AS

Christian Hadler
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Side 2 av 2

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

SIGNICAT



Elektronisk signatur

Signert av

Hadler, Christian

(Identitet bekreftet med BankID (NO))

 **bankID**

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

26.03.2026 16:05:50

Signaturmetode

BankID (NO)



RESULTATREGNSKAP

ÅRVOLLSKOGEN 40 AS

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2025	2024
Salgsinntekt	3	4 437 957	4 188 564
Sum driftsinntekter		4 437 957	4 188 564
Varekostnad		145 631	0
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	5	622 250	622 250
Annen driftskostnad	4	1 651 165	1 493 960
Sum driftskostnader		2 419 046	2 116 210
Driftsresultat		2 018 911	2 072 354
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Annen renteinntekt		1 786	162
Rentekostnad til foretak i samme konsern	6	762 864	778 918
Annen rentekostnad		0	2 154
Resultat av finansposter		-761 078	-780 910
Resultat før skattekostnad		1 257 833	1 291 444
Skattekostnad på resultat	7	276 371	284 569
Resultat		981 462	1 006 875
Årsresultat	8	981 462	1 006 875
OVERFØRINGER			
Avsatt konsernbidrag		1 170 000	1 170 000
Overført fra annen egenkapital		188 538	163 125
Sum overføringer		981 462	1 006 875

ÅRVOLLSKOGEN 40 AS

SIDE 1



BALANSE

ÅRVOLLSKOGEN 40 AS

EIENDELER	Note	2025	2024
ANLEGGSMIDLER			
IMMATERIELLE EIENDELER			
Utsatt skattefordel	7	202 598	148 203
Sum immaterielle eiendeler		202 598	148 203
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	5	17 976 955	18 599 204
Sum varige driftsmidler		17 976 955	18 599 204
FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER			
Sum anleggsmidler		18 179 553	18 747 408
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Andre kortsiktige fordringer		39 723	12 488
Sum fordringer		39 723	12 488
INVESTERINGER			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		236 310	142 750
Sum omløpsmidler		276 034	155 239
Sum eiendeler		18 455 587	18 902 647

ÅRVOLLSKOGEN 40 AS

SIDE 2



BALANSE

ÅRVOLLSKOGEN 40 AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2025	2024
INNSKUTT EGENKAPITAL			
Aksjekapital	9	100 000	100 000
Overkurs		5 000	5 000
Annen innskutt egenkapital		735 993	924 531
Sum innskutt egenkapital		840 993	1 029 531
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Sum egenkapital	8	840 993	1 029 531
GJELD			
AVSETNING FOR FORPLIKTELSER			
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
Øvrig langsiktig gjeld	6	16 020 139	16 257 275
Sum annen langsiktig gjeld		16 020 139	16 257 275
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		64 770	77 117
Betalbar skatt	7	766	1 478
Skyldig offentlige avgifter		28 919	37 245
Annen kortsiktig gjeld	6	1 500 000	1 500 000
Sum kortsiktig gjeld		1 594 455	1 615 840
Sum gjeld		17 614 593	17 873 115
Sum egenkapital og gjeld		18 455 587	18 902 647

Oslo, 26.03.2026
Styret i Årvollskogen 40 AS

Dag William Bastiansen
styremedlem/daglig leder

Haakon Kvalheim Flinder
styreleder



Note 1 Regnskapsprinsipper

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

Driftsinntekter

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

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.

Klassifisering og vurdering av anleggsmidler

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid.

Klassifisering og vurdering av omløpsmidler

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi.

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.

Note 2 Konsernregnskap

Årvollskogen 40 AS er datterselskap til Skedsmokorset eiendomsutvikling AS.

Note 3 Virksomheten

Selskapet driver utleievirksomhet. Den løpende aktiviteten utføres gjennom utleie av lokaler i Oslo.



Note 4 Godtgjørelser til daglig leder og styret

Det er ikke utbetalt ytelser til selskapets styre i 2025.
Det har ikke vært ansatte i selskapet i 2025.

Note 5 Anleggsmidler

	Bygg	Tomter	Teknisk	Maskiner	Sum
Anskaffelseskost 01.01	15 101 212	6 301 414	6 104 308	75 855	27 582 789
Tilgang					0
Avgang					
Anskaffelseskost 31.12	15 101 212	6 301 414	6 104 308	75 855	27 582 789
Akkumulerte avskrivninger	3 869 236		5 660 744	75 855	9 605 835
Akkumulerte nedskrivninger	-	-	-	-	-
Balanseført verdi 31.12	11 231 976	6 301 414	443 564	0	17 976 954
Årets avskrivninger	266 250	0	356 000	0	622 250
Avskrivningssats	50 år	0 pst	10 år	5 år	

Note 6 Lån og fordringer til nærstående parter

Selskapet har gjeld på NOK 16 020 139 til Skedsmokorset eiendomsutvikling AS. Lånet er renteberegnet.

Det er stillet pant i selskapets eiendom som sikkerhet for lån i morselskapet.



Note 7 Skatt

Årets skattekostnad	2025	2024
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	330 766	331 478
Endring i utsatt skattefordel	-54 395	-46 909
Skattekostnad ordinært resultat	276 371	284 569
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	1 257 833	1 291 444
Permanente forskjeller	-1 603	2 051
Endring i midlertidige forskjeller	247 250	213 223
Avgitt konsernbidrag	-1 500 000	-1 500 000
Skattepliktig inntekt	3 480	6 719
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	330 766	331 478
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-330 000	-330 000
Sum betalbar skatt i balansen	766	1 478

Skatteeffekten av midlertidige forskjeller som har gitt opphav til utsatt skatt og utsatte skattefordeler, spesifisert på typer av midlertidige forskjeller

	2025	2024	Endring
Varige driftsmidler	-920 900	-673 650	247 250
Sum	-920 900	-673 650	247 250
Grunnlag for utsatt skattefordel	-920 900	-673 650	247 250
Utsatt skattefordel (22 %)	-202 598	-148 203	54 395

Note 8 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen Innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2024	100 000	5 000	924 531	0	1 029 531
Årets resultat				981 462	981 462
Pr 31.12.2025	100 000	5 000	924 531	981 462	2 010 993

Note 9 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Årvollskogen 40 AS pr. 31.12 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	100	1 000,0	100 000
Sum	100		100 000

Eierstruktur

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:



	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
Skedsmokorset Eiendomsutvikling AS	100	100,0	100,0



Elektronisk signatur

Signert av

Flinder, Haakon Kvalheim

(Identitet bekreftet med BankID (NO))



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

26.03.2026 14:15:23

Signaturmetode

BankID (NO)

Signert av

Bastiansen, Dag William

(Identitet bekreftet med BankID (NO))



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

26.03.2026 11:51:29

Signaturmetode

BankID (NO)