



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 920 927 297  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: NJØSAVEGEN 2 AS  
Forretningsadresse: c/o Public Property Invest ASA  
Haakon VIIs gate 1  
0161 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

### 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: Andre Meløy Christensen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.03.2025

### 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, 28.05.2025



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Leieinntekter		13 123 673	12 627 818
<b>Sum inntekter</b>		<b>13 123 673</b>	<b>12 627 818</b>
<b>Kostnader</b>			
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	2 756 329	3 739 080
Annen driftskostnad		831 310	883 538
<b>Sum kostnader</b>		<b>3 587 639</b>	<b>4 622 618</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>9 536 034</b>	<b>8 005 199</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern		2 791 640	2 920 039
Annen rentekostnad		52	107
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>2 791 692</b>	<b>2 920 146</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-2 791 692</b>	<b>-2 920 146</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>6 744 342</b>	<b>5 085 054</b>
Skattekostnad på resultat	2	1 483 755	1 118 712
<b>Årsresultat</b>		<b>5 260 587</b>	<b>3 966 342</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>5 260 587</b>	<b>3 966 342</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>5 260 587</b>	<b>3 966 342</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Konsernbidrag	3		
Avgitt konsernbidrag	3	5 595 250	4 939 400
Overført fra annen egenkapital	3	-334 663	-973 058
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>5 260 587</b>	<b>3 966 342</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	2		
Goodwill	1		97
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>			<b>97</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	1	108 131 835	110 888 067
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>108 131 835</b>	<b>110 888 067</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>108 131 835</b>	<b>110 888 164</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer konsern		5 595 250	973 058
Krav på innbetaling av selskapskapital		12 090	10 856
<b>Sum fordringer</b>		<b>5 607 340</b>	<b>983 914</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		428 220	957 441
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>428 220</b>	<b>957 441</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>6 035 560</b>	<b>1 941 355</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>114 167 394</b>	<b>112 829 519</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	3	30 000	30 000
Overkurs	3	340 783	340 783



### Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>370 783</b>	<b>370 783</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	3	5 260 586	
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>5 260 586</b>	
<b>Sum egenkapital</b>		<b>10 891 954</b>	<b>370 782</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	2	9 215 292	9 309 684
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>9 215 292</b>	<b>9 309 684</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til selskap i samme konsern		92 146 310	96 754 670
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>92 146 310</b>	<b>96 754 670</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>101 361 602</b>	<b>106 064 354</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Sertifikatlån		7 173 397	6 332 564
Leverandørgjeld		1 027	15 463
Betalbar skatt	2		
Annen kortsiktig gjeld			46 356
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>7 174 424</b>	<b>6 394 383</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>108 536 026</b>	<b>112 458 737</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>114 167 394</b>	<b>112 829 519</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 433794

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 920 927 297  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: NJØSAVEGEN 2 AS  
Forretningsadresse: c/o Public Property Invest ASA  
Haakon VIIIs gate 1  
0161 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

#### 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: Andre Meløy Christensen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.03.2025

#### 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 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, 27.05.2025



Organisasjonsnr: 920 927 297  
NJØSAVEGEN 2 AS

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Leieinntekter		13 123 673	12 627 818
<b>Sum inntekter</b>		<b>13 123 673</b>	<b>12 627 818</b>
<b>Kostnader</b>			
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	2 756 329	3 739 080
Annen driftskostnad		831 310	883 538
<b>Sum kostnader</b>		<b>3 587 639</b>	<b>4 622 618</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>9 536 034</b>	<b>8 005 199</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern		2 791 640	2 920 039
Annen rentekostnad		52	107
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>2 791 692</b>	<b>2 920 146</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-2 791 692</b>	<b>-2 920 146</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>6 744 342</b>	<b>5 085 054</b>
Skattekostnad på resultat	2	1 483 755	1 118 712
<b>Årsresultat</b>		<b>5 260 587</b>	<b>3 966 342</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>5 260 587</b>	<b>3 966 342</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>5 260 587</b>	<b>3 966 342</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Konsernbidrag	3		
Avgitt konsernbidrag	3	5 595 250	4 939 400
Overført fra annen egenkapital	3	-334 663	-973 058
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>5 260 587</b>	<b>3 966 342</b>



Organisasjonsnr: 920 927 297  
NJØSAVEGEN 2 AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	2		
Goodwill	1		97
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>			<b>97</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	1	108 131 835	110 888 067
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>108 131 835</b>	<b>110 888 067</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>108 131 835</b>	<b>110 888 164</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer konsern		5 595 250	973 058
Krav på innbetaling av selskapskapital		12 090	10 856
<b>Sum fordringer</b>		<b>5 607 340</b>	<b>983 914</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o. l.		428 220	957 441
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>428 220</b>	<b>957 441</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>6 035 560</b>	<b>1 941 355</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>114 167 394</b>	<b>112 829 519</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	3	30 000	30 000
Overkurs	3	340 783	340 783
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>370 783</b>	<b>370 783</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	3	5 260 586	
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>5 260 586</b>	
<b>Sum egenkapital</b>		<b>10 891 954</b>	<b>370 782</b>



<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	2	9 215 292	9 309 684
<b>Sum avsetninger for forpliktelse</b>		<b>9 215 292</b>	<b>9 309 684</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til selskap i samme konsern		92 146 310	96 754 670
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>92 146 310</b>	<b>96 754 670</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>101 361 602</b>	<b>106 064 354</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Sertifikatlån		7 173 397	6 332 564
Leverandørgjeld		1 027	15 463
Betalbar skatt	2		
Annen kortsiktig gjeld			46 356
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>7 174 424</b>	<b>6 394 383</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>108 536 026</b>	<b>112 458 737</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>114 167 394</b>	<b>112 829 519</b>



Organisasjonsnr: 920 927 297  
NJØSAVEGEN 2 AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note  
3

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.



Admincontrol

## List of Signatures Page 1/1

### Njøsavegen 2 AS - Årsregnskap 2024.pdf

Name	Method	Signed at
Ilija Batljan	BANKID	2025-03-29 00:32 GMT+01
Aalby, Eva Marianne	BANKID	2025-03-28 10:18 GMT+01
GÖRANSSON, GERD YLVA	BANKID	2025-03-28 09:46 GMT+01
Gaden, Andre	BANKID	2025-03-28 09:43 GMT+01



This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

External reference: 7C98A594095140F59D02A9082C719DB1



# Årsregnskap 2024 Njøsavegen 2 AS

Org.nr.: 920 927 297



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

Document ID:  
7C98A594095140F59D02A9082C719DB1



## Resultatregnskap

Njøsavegen 2 AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2024	2023
Leieinntekter		13 123 673	12 627 818
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>13 123 673</b>	<b>12 627 818</b>
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	2 756 329	3 739 080
Annen driftskostnad		831 310	883 538
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>3 587 639</b>	<b>4 622 618</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>9 536 034</b>	<b>8 005 199</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Rentekostnad til foretak i samme konsern		2 791 640	2 920 039
Annen rentekostnad		52	107
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>-2 791 692</b>	<b>-2 920 146</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>6 744 342</b>	<b>5 085 054</b>
Skattekostnad på resultat	2	1 483 755	1 118 712
<b>Årsresultat</b>		<b>5 260 587</b>	<b>3 966 342</b>
<b>Overføringer</b>			
Avsatt konsernbidrag	3	5 595 250	4 939 400
Overført fra annen egenkapital	3	334 663	973 058
<b>Sum overføringer</b>		<b>5 260 587</b>	<b>3 966 342</b>

Njøsavegen 2 AS

Side 2



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

Document ID:  
7C98A594095140F59D02A9082C719DB1



### Balanse

Njøsavegen 2 AS

Eiendeler	Note	2024	2023
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Goodwill	1	0	97
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>0</b>	<b>97</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	1	108 131 835	110 888 067
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>108 131 835</b>	<b>110 888 067</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>108 131 835</b>	<b>110 888 164</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer konsern		5 595 250	973 058
Andre kortsiktige fordringer		12 090	10 856
<b>Sum fordringer</b>		<b>5 607 340</b>	<b>983 914</b>
Bankinnskudd, kontanter o.l.		428 220	957 441
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>6 035 560</b>	<b>1 941 355</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>114 167 394</b>	<b>112 829 519</b>

Njøsavegen 2 AS

Side 3



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

Document ID:  
7C98A594095140F59D02A9082C719DB1



### Balanse

Njøsavegen 2 AS

Egenkapital og gjeld	Note	2024	2023
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	3	30 000	30 000
Overkurs	3	340 783	340 783
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>370 783</b>	<b>370 783</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	3	5 260 586	0
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>5 260 586</b>	<b>0</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>5 631 369</b>	<b>370 782</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Avsetning for forpliktelser</b>			
Utsatt skatt	2	9 215 292	9 309 684
<b>Sum avsetning for forpliktelser</b>		<b>9 215 292</b>	<b>9 309 684</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til selskap i samme konsern		92 146 310	96 754 670
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>92 146 310</b>	<b>96 754 670</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til konsernselskap		7 173 397	6 332 564
Leverandørgjeld		1 027	15 463
Annen kortsiktig gjeld		0	46 356
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>7 174 424</b>	<b>6 394 383</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>108 536 026</b>	<b>112 458 737</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>114 167 394</b>	<b>112 829 519</b>

Njøsavegen 2 AS

Side 4



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

Document ID:  
7C98A594095140F59D02A9082C719DB1



**Balanse**

Njøsavegen 2 AS  
Oslo, 28.03.2025  
Styret i Njøsavegen 2 AS

---

Gerd Ylva Göransson  
Styremedlem

---

Eva Marianne Aalby  
Styremedlem

---

Andre Gaden  
Styreleder

---

Ilija Batljan  
Styremedlem

Njøsavegen 2 AS

Side 5



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

Document ID:  
7C98A594095140F59D02A9082C719DB1



## Regnskapsprinsipper

### Generell informasjon og regnskapsprinsipper

Periodens regnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak i Norge.

### Regnskapsperiode

Resultatregnskapet inneholder regnskapstall fra 01.01.2024 frem til 31.12.2024.

### Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter anskaffelsestidspunktet. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på opptakstidspunktet.

Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Andre anleggsmidler enn driftsmidler nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmiddelets økonomiske levetid. Vesentlige driftsmidler som består av betydelige komponenter med ulik levetid er dekomponert med ulik avskrivningstid for de ulike komponentene. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

### 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.

### Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22 % av forskjeller 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 utlignet. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at dette kan bli nyttegjørt.

### Driftsinntekter og -kostnader

Selskapets inntekter består av leieinntekter som opptjenes og resultatføres i takt med utleieperioden. Ved avtale om leiefritak i en periode, vanligvis ved inngåelse av leieavtalen og en periode fremover, fordeles inntekten over hele leieperioden slik at det også resultatføres inntekter i den perioden det etter avtalen ikke er belastet leie. Kostnader medtas etter sammenstillingsprinsippet, dvs at kostnader medtas i samme periode som tilhørende inntekter inntektsføres.



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

Document ID:  
7C98A594095140F59D02A9082C719DB1



## Note 1 - Varige driftsmidler

	Goodwill	Bygninger	Leietaker-tilpasning	Tekniske anlegg	Tomt	Sum
Anskaffelseskost 01.01.2024	4 914 241	126 086 204	1 291 360	26 275 457	3 999 346	162 566 608
Tilgang	0			0	0	0
Avgang	0			0	0	0
<b>Anskaffelseskost 31.12.2024</b>	<b>4 914 241</b>	<b>126 086 204</b>	<b>1 291 360</b>	<b>26 275 457</b>	<b>3 999 346</b>	<b>162 566 608</b>
Akkumulerte avskrivninger 01.01.	4 914 144	39 051 038	1 152 908	6 560 354	0	51 678 444
Akkumulerte avskrivninger 31.12.	4 914 241	40 627 116	1 282 044	7 611 372	0	54 434 773
<b>Balanseført verdi 31.12.2024</b>	<b>0</b>	<b>85 459 088</b>	<b>9 316</b>	<b>18 664 085</b>	<b>3 999 346</b>	<b>108 131 835</b>
Lineær avskrivning	5 år	80 år	10 år	25 år		
Årets ordinære avskrivninger	97	1 576 078	129 136	1 051 018		<b>2 756 329</b>

## Note 2 - Skatt

Årets skattekostnad fordeler seg på	2024	2023
Betalbar skatt - skatteeffekt konsemsbidrag	1 578 147	1 393 164
Endring i utsatt skatt	-94 392	-274 452
<b>Sum skattekostnad (inntekt)</b>	<b>1 483 755</b>	<b>1 118 712</b>

Beregning av årets skattegrunnlag	2024	2023
Resultat før skattekostnad	6 744 342	5 085 054
Permanente forskjeller	0	0
Grunnlag for årets skattekostnad	6 744 342	5 085 054
Endring i midlertidige forskjeller	429 056	1 247 511
<b>Beregnet alminnelig inntekt</b>	<b>7 173 397</b>	<b>6 332 564</b>
Benyttet fremførbart underskudd	0	0
Avgitt konsemsbidrag	7 173 397	6 332 564
<b>Beregnet grunnlag for betalbar skatt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Oversikt over Midlertidige forskjeller:	Endring	2024	2023
Varige driftsmidler	429 056	41 887 689	42 316 745
<b>Sum midlertidige forskjeller</b>	<b>429 056</b>	<b>41 887 689</b>	<b>42 316 745</b>
Forskjeller som ikke inngår i beregningen av utsatt skatt	0	0	0
Grunnlag for beregning av utsatt skatt	429 056	41 887 689	42 316 745
Utsatt skatt 22%	-94 392	9 215 292	9 309 684



This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:  
7C98A594095140F59D02A9082C719DB1



## Note 3 - Egenkapital

<b>Egenkapital pr 31.12.2024</b>	<b>Aksjekapital</b>	<b>Overkurs</b>	<b>Annen egenkapital</b>	<b>Sum egenkapital</b>
Egenkapital per 01.01	30 000	340 783	0	370 782
Årets resultat			5 260 587	5 260 587
Avgitt konsernbidrag			-5 595 250	-5 595 250
Mottatt konsernbidrag uten skattemessig effekt			5 595 250	5 595 250
<b>Sum egenkapital 31.12.</b>	<b>30 000</b>	<b>340 783</b>	<b>5 260 586</b>	<b>5 631 370</b>

## Note 4 - Årsverk og sikkerhetsstillelser

Selskapet har ingen ansatte. Det er ikke ytet lån eller stilt garantier til styret eller andre nærstående.



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

Document ID:  
7C98A594095140F59D02A9082C719DB1



## PROTOKOLL FRA STYREMØTE I

Njøsavegen 2 AS, org nr 920 927 297

Den 28.03.2025 ble det avholdt styremøte i Njøsavegen 2 AS.

Til stede var styrets leder Andre Gaden, styremedlem Gerd Ylva Göransson, styremedlem Ilija Batljan og styremedlem Eva Marianne Aalby. Styret var dermed beslutningsdyktig.

Til behandling forelå:

### Sak 1 – Godkjenning av innkalling og agenda

Innkalling til styremøtet og forslag til dagsorden ble godkjent.

### Sak 2 – Årsregnskap

Utkast til årsregnskap for 2024 ble gjennomgått, og styret vedtok å legge dette frem for generalforsamlingen for godkjenning.

### Sak 3 – Innkalling til generalforsamling

Det ble besluttet å avholde ordinær generalforsamling samme dag. Styrelederen fikk fullmakt til å underskrive innkallingen for styret. Kravet til innkallingsfrist foreslås frafalt slik at generalforsamlingen avholdes etter reglene i aksjelovens § 5-7. Det ble besluttet å foreslå følgende dagsorden for generalforsamlingen.

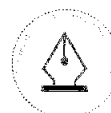
1. Valg av møteleder og representant til å medundertegne protokollen
2. Godkjenning av innkalling og dagsorden
3. Årsregnskap og revisors beretning
4. Honorar til revisor

\_\_\_\_\_  
Andre Gaden  
Styreleder

\_\_\_\_\_  
Gerd Ylva Göransson  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Ilija Batljan  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Eva Marianne Aalby  
Styremedlem



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

Document ID:  
7C98A594095140F59D02A9082C719DB1



## PROTOKOLL FRA ORDINÆR GENERALFORSAMLING I

Njøsavegen 2 AS, org nr 920 927 297

Den 28.03.2025 ble ordinær generalforsamling avholdt i Njøsavegen 2 AS.  
Generalforsamlingen ble avholdt på Teams/pr. telefon.

Følgende saker ble behandlet:

### 1. Åpning av generalforsamlingen og registrering av fremmøtte aksjonærer, valg av møteleder og representant til å medundertegne protokollen.

Andre Gaden åpnet generalforsamlingen.

Til stede var selskapets eneaksjonær Public Property Sub-Holding 1 AS representert ved Gerd Ylva Göransson og Andre Gaden

Andre Gaden ble valgt til å lede møtet og Gerd Ylva Göransson ble valgt til å signere protokollen sammen med møteleder.

### 2. Godkjenning av innkalling og dagsorden

Innkalling og dagsorden ble enstemmig godkjent, og generalforsamlingen ble erklært for lovlig satt.

### 3. Godkjenning av årsregnskap

Generalforsamlingen besluttet å godkjenne årsregnskapet og revisjonsberetningen. Selskapets resultat var kr 5 260 587. Generalforsamlingen besluttet i samsvar med styrets forslag, at resultatet for 2024 skal disponeres slik:

Disponering	Beløp
Avsatt til konsernbidrag	5 595 250
Fra annen egenkapital	-334 663

### 4. Godkjenning av honorar til revisor

Honorar til revisor fastsettes etter regning.

### 5. Forslag til utdeling av utbytte basert på årsregnskap 2024, samt godkjenning av fullmakt til styret

For å sikre at selskapet på en enkel måte kan foreta fremtidige utdelinger av utbytte/tilbakebetaling av kapital, har styret foreslått at generalforsamlingen gir styret fullmakt til å beslutte utdeling av utbytte/tilbakebetaling av kapital basert på selskapets årsregnskap for 2024.

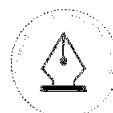
Vedtak:

Styret gis fullmakt til å beslutte utdeling av tilleggsutbytte på grunnlag av selskapets årsregnskap for 2024.

Denne fullmakten gjelder frem til den ordinære generalforsamlingen i 2026.

Andre Gaden  
Møteleder

Gerd Ylva Göransson  
Medundertegner



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

Document ID:  
7C98A594095140F59D02A9082C719DB1



Til generalforsamlingen i Njøsavegen 2 AS

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Njøsavegen 2 AS som 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 årsregnskapet 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 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 ansvar for årsregnskapet

Styret (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-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. For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til: <https://revisorforeningen.no/revisionsberetninger>

Oslo, 28. mars 2025

**PricewaterhouseCoopers AS**

Chris H. Jakobsen  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo  
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, [www.pwc.no](http://www.pwc.no)  
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

**Signers:**

<b>Name</b>	<b>Method</b>	<b>Date</b>
Jakobsen, Chris Håvard	BANKID	2025-03-28 20:17

**This document package contains:**

- Closing page (this page)
- The original document(s)
- The electronic signatures. These are not visible in the document, but are electronically integrated.



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.



# Årsregnskap 2024 Njøsavegen 2 AS

Org.nr.: 920 927 297



### Resultatregnskap

Njøsavegen 2 AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2024	2023
Leieinntekter		13 123 673	12 627 818
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>13 123 673</b>	<b>12 627 818</b>
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	2 756 329	3 739 080
Annen driftskostnad		831 310	883 538
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>3 587 639</b>	<b>4 622 618</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>9 536 034</b>	<b>8 005 199</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Rentekostnad til foretak i samme konsern		2 791 640	2 920 039
Annen rentekostnad		52	107
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>-2 791 692</b>	<b>-2 920 146</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>6 744 342</b>	<b>5 085 054</b>
Skattekostnad på resultat	2	1 483 755	1 118 712
<b>Årsresultat</b>		<b>5 260 587</b>	<b>3 966 342</b>
<b>Overføringer</b>			
Avsatt konsernbidrag	3	5 595 250	4 939 400
Overført fra annen egenkapital	3	334 663	973 058
<b>Sum overføringer</b>		<b>5 260 587</b>	<b>3 966 342</b>



### Balanse

Njøsavegen 2 AS

Eiendeler	Note	2024	2023
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Goodwill	1	0	97
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>0</b>	<b>97</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	1	108 131 835	110 888 067
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>108 131 835</b>	<b>110 888 067</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>108 131 835</b>	<b>110 888 164</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer konsern		5 595 250	973 058
Andre kortsiktige fordringer		12 090	10 856
<b>Sum fordringer</b>		<b>5 607 340</b>	<b>983 914</b>
Bankinnskudd, kontanter o.l.		428 220	957 441
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>6 035 560</b>	<b>1 941 355</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>114 167 394</b>	<b>112 829 519</b>



### Balanse

Njøsavegen 2 AS

Egenkapital og gjeld	Note	2024	2023
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	3	30 000	30 000
Overkurs	3	340 783	340 783
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>370 783</b>	<b>370 783</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	3	5 260 586	0
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>5 260 586</b>	<b>0</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>5 631 369</b>	<b>370 782</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Avsetning for forpliktelser</b>			
Utsatt skatt	2	9 215 292	9 309 684
<b>Sum avsetning for forpliktelser</b>		<b>9 215 292</b>	<b>9 309 684</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til selskap i samme konsern		92 146 310	96 754 670
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>92 146 310</b>	<b>96 754 670</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til konsernselskap		7 173 397	6 332 564
Leverandørgjeld		1 027	15 463
Annen kortsiktig gjeld		0	46 356
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>7 174 424</b>	<b>6 394 383</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>108 536 026</b>	<b>112 458 737</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>114 167 394</b>	<b>112 829 519</b>



**Balanse**

Njøsavegen 2 AS  
Oslo, 28.03.2025  
Styret i Njøsavegen 2 AS

---

Gerd Ylva Göransson  
Styremedlem

---

Eva Marianne Aalby  
Styremedlem

---

Andre Gaden  
Styreleder

---

Ilija Batljan  
Styremedlem



## Regnskapsprinsipper

### Generell informasjon og regnskapsprinsipper

Periodens regnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak i Norge.

### Regnskapsperiode

Resultatregnskapet inneholder regnskapstall fra 01.01.2024 frem til 31.12.2024.

### Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter anskaffelsestidspunktet. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på opptakstidspunktet.

Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Andre anleggsmidler enn driftsmidler nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmiddelets økonomiske levetid. Vesentlige driftsmidler som består av betydelige komponenter med ulik levetid er dekomponert med ulik avskrivningstid for de ulike komponentene. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

### 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.

### Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22 % av forskjeller 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 utlignet. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at dette kan bli nyttegjort.

### Driftsinntekter og -kostnader

Selskapets inntekter består av leieinntekter som opptjenes og resultatføres i takt med utleieperioden. Ved avtale om leiefritak i en periode, vanligvis ved inngåelse av leieavtalen og en periode fremover, fordeles inntekten over hele leieperioden slik at det også resultatføres inntekter i den perioden det etter avtalen ikke er belastet leie. Kostnader medtas etter sammenstillingsprinsippet, dvs at kostnader medtas i samme periode som tilhørende inntekter inntektsføres.



## Note 1 - Varige driftsmidler

	Goodwill	Bygninger	Leietaker-tilpasning	Tekniske anlegg	Tomt	Sum
Anskaffelseskost 01.01.2024	4 914 241	126 086 204	1 291 360	26 275 457	3 999 346	162 566 608
Tilgang	0			0	0	0
Avgang	0			0	0	0
<b>Anskaffelseskost 31.12.2024</b>	<b>4 914 241</b>	<b>126 086 204</b>	<b>1 291 360</b>	<b>26 275 457</b>	<b>3 999 346</b>	<b>162 566 608</b>
Akkumulerte avskrivninger 01.01.	4 914 144	39 051 038	1 152 908	6 560 354	0	51 678 444
Akkumulerte avskrivninger 31.12.	4 914 241	40 627 116	1 282 044	7 611 372	0	54 434 773
<b>Balansført verdi 31.12.2024</b>	<b>0</b>	<b>85 459 088</b>	<b>9 316</b>	<b>18 664 085</b>	<b>3 999 346</b>	<b>108 131 835</b>
Lineær avskrivning	5 år	80 år	10 år	25 år		
Årets ordinære avskrivninger	97	1 576 078	129 136	1 051 018		<b>2 756 329</b>

## Note 2 - Skatt

Årets skattekostnad fordeler seg på	2024	2023	
Betalbar skatt - skatteeffekt konsernbidrag	1 578 147	1 393 164	
Endring i utsatt skatt	-94 392	-274 452	
<b>Sum skattekostnad (inntekt)</b>	<b>1 483 755</b>	<b>1 118 712</b>	
Beregning av årets skattegrunnlag	2024	2023	
Resultat før skattekostnad	6 744 342	5 085 054	
Permanente forskjeller	0	0	
Grunnlag for årets skattekostnad	6 744 342	5 085 054	
Endring i midlertidige forskjeller	429 056	1 247 511	
<b>Beregnet alminnelig inntekt</b>	<b>7 173 397</b>	<b>6 332 564</b>	
Benyttet fremførbart underskudd	0	0	
Avgitt konsernbidrag	7 173 397	6 332 564	
<b>Beregnet grunnlag for betalbar skatt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
Oversikt over Midlertidige forskjeller:	Endring	2024	2023
Varige driftsmidler	429 056	41 887 689	42 316 745
<b>Sum midlertidige forskjeller</b>	<b>429 056</b>	<b>41 887 689</b>	<b>42 316 745</b>
Forskjeller som ikke inngår i beregningen av utsatt skatt	0	0	0
Grunnlag for beregning av utsatt skatt	429 056	41 887 689	42 316 745
Utsatt skatt 22%	-94 392	9 215 292	9 309 684



## Note 3 - Egenkapital

<b>Egenkapital pr 31.12.2024</b>	<b>Aksjekapital</b>	<b>Overkurs</b>	<b>Annen egenkapital</b>	<b>Sum egenkapital</b>
Egenkapital per 01.01	30 000	340 783	0	370 782
Årets resultat			5 260 587	5 260 587
Avgitt konsernbidrag			-5 595 250	-5 595 250
Mottatt konsernbidrag uten skattemessig effekt			5 595 250	5 595 250
<b>Sum egenkapital 31.12.</b>	<b>30 000</b>	<b>340 783</b>	<b>5 260 586</b>	<b>5 631 370</b>

## Note 4 - Årsverk og sikkerhetsstillelser

Selskapet har ingen ansatte. Det er ikke ytet lån eller stilt garantier til styret eller andre nærstående.