



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer:	986 610 472
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Foretaksnavn:	NORDEA ESSENDROPSGATE EIENDOMSFORVALTNING AS
Forretningsadresse:	Essendrops gate 7 0368 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2023 - 31.12.2023
-------------------------	-------------------------

### Konsern

Morselskap i konsern:	Nei
-----------------------	-----

### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet:	Nei
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet:	Regnskapslovens alminnelige regler

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet:	Lars Peter Watz
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	25.06.2024

### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

*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, 09.07.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Leieinntekter	1	138 304 583	131 877 966
<b>Sum inntekter</b>		<b>138 304 583</b>	<b>131 877 966</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2	0	0
Annen driftskostnad	3, 4	118 307 577	123 779 265
<b>Sum kostnader</b>		<b>118 307 577</b>	<b>123 779 265</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>19 997 006</b>	<b>8 098 701</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt	5	9 250 927	0
Annen finansinntekt		0	273 185
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>9 250 927</b>	<b>273 185</b>
Annen rentekostnad	5	1 862 103	133
Annen finanskostnad		25 410	0
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 887 513</b>	<b>133</b>
<b>Netto finans</b>		<b>7 363 414</b>	<b>273 052</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>27 360 420</b>	<b>8 371 753</b>
Skattekostnad	6, 7	6 019 292	1 841 785
<b>Årsresultat</b>		<b>21 341 127</b>	<b>6 529 968</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Annen egenkapital		21 341 127	6 529 968
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>21 341 127</b>	<b>6 529 968</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Forskuddsbetalt husleie	1, 8, 9	402 335 101	443 986 455
Andre langsiktige fordringer		243 688 809	298 232 379
Sum finansielle anleggsmidler		646 023 910	742 218 834
Sum anleggsmidler		646 023 910	742 218 834
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Andre kortsiktige fordringer	5, 8	62 356 105	0
Sum fordringer		62 356 105	0
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		160 840 155	124 010 562
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		160 840 155	124 010 562
Sum omløpsmidler		223 196 260	124 010 562
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>869 220 170</b>	<b>866 229 396</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	10, 11	900 000	900 000
Overkurs	11	395 861 000	395 861 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>396 761 000</b>	<b>396 761 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	11	41 312 658	19 971 530
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>41 312 658</b>	<b>19 971 530</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>438 073 658</b>	<b>416 732 530</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	6, 7	11 650 235	5 630 943
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>11 650 235</b>	<b>5 630 943</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Langsiktig konserngjeld	9	402 865 595	443 865 357
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>402 865 595</b>	<b>443 865 357</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>414 515 830</b>	<b>449 496 300</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		-129 988	563
Skyldige offentlige avgifter		1 746	3
Annen kortsiktig gjeld	5	16 758 923	0
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>16 630 682</b>	<b>566</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>431 146 512</b>	<b>449 496 866</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>869 220 170</b>	<b>866 229 396</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 604850

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 986 610 472  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: NORDEA ESSENDROPSGATE  
EIENDOMSFORVALTNING AS  
Forretningsadresse: Essendrops gate 7  
0368 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

#### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

#### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Nei  
Benyttet ved utarbeidelsen av  
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Lars Peter Watz  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.06.2024

#### 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 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

*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, 09.07.2024

---

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: 986 610 472  
NORDEA ESSENDROPSGATE  
EIENDOMSFORVALTNING AS

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Leieinntekter	1	138 304 583	131 877 966
<b>Sum inntekter</b>		<b>138 304 583</b>	<b>131 877 966</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2	0	0
Annen driftskostnad	3, 4	118 307 577	123 779 265
<b>Sum kostnader</b>		<b>118 307 577</b>	<b>123 779 265</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>19 997 006</b>	<b>8 098 701</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt	5	9 250 927	0
Annen finansinntekt		0	273 185
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>9 250 927</b>	<b>273 185</b>
Annen rentekostnad	5	1 862 103	133
Annen finanskostnad		25 410	0
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 887 513</b>	<b>133</b>
<b>Netto finans</b>		<b>7 363 414</b>	<b>273 052</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>27 360 420</b>	<b>8 371 753</b>
Skattekostnad	6, 7	6 019 292	1 841 785
<b>Årsresultat</b>		<b>21 341 127</b>	<b>6 529 968</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Annen egenkapital		21 341 127	6 529 968
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>21 341 127</b>	<b>6 529 968</b>



Organisasjonsnr: 986 610 472  
NORDEA ESSENDROPSGATE  
EIENDOMSFORVALTNING AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Forskuddsbetalt husleie	1, 8, 9	402 335 101	443 986 455
Andre langsiktige fordringer		243 688 809	298 232 379
Sum finansielle anleggsmidler		646 023 910	742 218 834
Sum anleggsmidler		646 023 910	742 218 834
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Andre kortsiktige fordringer	5, 8	62 356 105	0
Sum fordringer		62 356 105	0
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		160 840 155	124 010 562
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		160 840 155	124 010 562
Sum omløpsmidler		223 196 260	124 010 562
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>869 220 170</b>	<b>866 229 396</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	10, 11	900 000	900 000
Overkurs	11	395 861 000	395 861 000
Sum innskutt egenkapital		396 761 000	396 761 000



<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	11	41 312 658	19 971 530
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>41 312 658</b>	<b>19 971 530</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>438 073 658</b>	<b>416 732 530</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	6, 7	11 650 235	5 630 943
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>11 650 235</b>	<b>5 630 943</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Langsiktig konserngjeld	9	402 865 595	443 865 357
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>402 865 595</b>	<b>443 865 357</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>414 515 830</b>	<b>449 496 300</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		-129 988	563
Skyldige offentlige avgifter		1 746	3
Annen kortsiktig gjeld	5	16 758 923	0
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>16 630 682</b>	<b>566</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>431 146 512</b>	<b>449 496 866</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>869 220 170</b>	<b>866 229 396</b>



Organisasjonsnr: 986 610 472  
NORDEA ESSENDROPSGATE  
EIENDOMSFORVALTNING AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

## Note

### Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk. Konsolidering Selskapet konsolideres inn i Nordea Abp, og konsernregnskap finnes på konsernets nettsider. Salgsinntekter Leieinntekter inntektsføres månedlig når de anses opptjent (opptjeningsprinsippet). Klassifisering og vurdering av balanseposter Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som knytter seg til varekretsløpet. For andre poster enn kundefordringer omfattes poster som forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen. Anleggsmidler er eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Langsiktig gjeld med unntak av andre avsetninger balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Valuta Transaksjoner i utenlandsk valuta omregnes til kursen på transaksjonstidspunktet. Pengeposter i utenlandsk valuta omregnes til norske kroner ved å benytte balansedagens kurs. Ikke-pengeposter som måles til historisk kurs uttrykt i utenlandsk valuta, omregnes til norske kroner ved å benytte valutakursen på transaksjonstidspunktet. Ikke-pengeposter som måles til virkelig verdi uttrykt i utenlandsk valuta, omregnes til valutakursen fastsatt på måletidspunktet. Valutakursendringer resultatføres løpende i regnskapsperioden under andre finansposter. Fordringer Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap. Forøvrig er følgende regnskapsprinsipper anvendt: Leieavtaler er ikke balanseført, og pengeposter i utenlandsk valuta er verdsatt til kursen ved regnskapsårets slutt. 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 utlignet og skattevirkningen er beregnet på nettogrunnlaget. Kontantstrøm Ved utarbeidelsen av kontantstrømpoppstillingen brukes den indirekte metoden. Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2022 til 2023.

## Note

2

### Antall årsverk i regnskapsåret

0.00

Sum

Beløp





NORDEA ESSENDROPSGATE EIENDOMSFORVALTNING AS  
986 610 472

## Resultatregnskap

	Note	2023	2022
<b>Driftsinntekter</b>			
Leieinntekter	1	138 304 583	131 877 966
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>138 304 583</b>	<b>131 877 966</b>
<b>Driftskostnader</b>			
Annen driftskostnad	3, 4	-118 307 577	-123 779 265
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>-118 307 577</b>	<b>-123 779 265</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>19 997 006</b>	<b>8 098 701</b>
<b>Finansinntekter</b>			
Annen renteinntekt	5	9 250 927	0
Annen finansinntekt		0	273 185
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>9 250 927</b>	<b>273 185</b>
<b>Finanskostnader</b>			
Annen rentekostnad	5	-1 862 103	-133
Annen finanskostnad		-25 410	0
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>-1 887 513</b>	<b>-133</b>
<b>Netto finans</b>		<b>7 363 414</b>	<b>273 052</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>27 360 420</b>	<b>8 371 753</b>
Skattekostnad	6, 7	-6 019 292	-1 841 785
<b>Årsresultat</b>		<b>21 341 127</b>	<b>6 529 968</b>
<b>Overføringer</b>			
Annen egenkapital		21 341 127	6 529 968
<b>Sum overføringer</b>		<b>21 341 127</b>	<b>6 529 968</b>



NORDEA ESSENDROPSGATE EIENDOMSFORVALTNING AS  
986 610 472

## Balanse

	Note	31.12.2023	31.12.2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Forskuddsbetalt husleie	1, 8, 9	402 335 101	443 986 455
Andre langsiktige fordringer		243 688 809	298 232 379
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>646 023 910</b>	<b>742 218 834</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>646 023 910</b>	<b>742 218 834</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Andre kortsiktige fordringer	5, 8	62 356 105	0
<b>Sum fordringer</b>		<b>62 356 105</b>	<b>0</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		160 840 155	124 010 562
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>160 840 155</b>	<b>124 010 562</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>223 196 260</b>	<b>124 010 562</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>869 220 170</b>	<b>866 229 396</b>



NORDEA ESSENDROPSGATE EIENDOMSFORVALTNING AS  
986 610 472

## Balanse

	Note	31.12.2023	31.12.2022
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	10, 11	900 000	900 000
Overkurs	11	395 861 000	395 861 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>396 761 000</b>	<b>396 761 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	11	41 312 658	19 971 530
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>41 312 658</b>	<b>19 971 530</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>438 073 658</b>	<b>416 732 530</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Avsetning og forpliktelser</b>			
Utsatt skatt	6, 7	11 650 235	5 630 943
<b>Sum avsetning for forpliktelser</b>		<b>11 650 235</b>	<b>5 630 943</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Langsiktig konserngjeld	9	402 865 595	443 865 357
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>402 865 595</b>	<b>443 865 357</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		-129 988	563
Skyldige offentlige avgifter		1 746	3
Annen kortsiktig gjeld	5	16 758 923	0
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>16 630 682</b>	<b>566</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>431 146 512</b>	<b>449 496 866</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>869 220 170</b>	<b>866 229 396</b>

Oslo, 25.06.2024

Lars Peter Watz  
styrets leder

Helle Astrup  
styremedlem

Thomas Antonsen  
styremedlem

Björn Erik Gabriel Hartvig  
daglig leder



NORDEA ESSENDROPSGATE EIENDOMSFORVALTNING AS  
986 610 472

## Noter

### Regnskapsprinsipper

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

### Konsolidering

Selskapet konsolideres inn i Nordea Abp, og konsernregnskap finnes på konsernets nettsider.

### Salgsinntekter

Leieinntekter inntektsføres månedlig når de anses opptjent (opptjeningsprinsippet).

### Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som knytter seg til varekretsløpet. For andre poster enn kundefordringer omfattes poster som forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen. Anleggsmidler er eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Langsiktig gjeld med unntak av andre avsetninger balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

### Valuta

Transaksjoner i utenlandsk valuta omregnes til kursen på transaksjonstidspunktet. Pengeposter i utenlandsk valuta omregnes til norske kroner ved å benytte balansedagens kurs. Ikke-pengeposter som måles til historisk kurs uttrykt i utenlandsk valuta, omregnes til norske kroner ved å benytte valutakursen på transaksjonstidspunktet. Ikke-pengeposter som måles til virkelig verdi uttrykt i utenlandsk valuta, omregnes til valutakursen fastsatt på måletidspunktet. Valutakursendringer resultatføres løpende i regnskapsperioden under andre finansposter.

### Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Forøvrig er følgende regnskapsprinsipper anvendt:

Leieavtaler er ikke balanseført, og pengeposter i utenlandsk valuta er verdsatt til kursen ved regnskapsårets slutt.



**NORDEA ESSENDROPSGATE EIENDOMSFORVALTNING AS**  
986 610 472

## **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 utlignet og skattevirkningen er beregnet på nettogrunnlaget.

## **Kontantstrøm**

Ved utarbeidelsen av kontantstrømoppstillingen brukes den indirekte metoden.

Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2022 til 2023.



NORDEA ESSENDROPSGATE EIENDOMSFORVALTNING AS  
986 610 472

## Note 1 - Husleie periodisering

### Leieforhold i Essendropsgate 7

Selskapet (NEE) har en fremleieavtale med Nordea Bank Abp (NB Abp), som igjen har en avtale med NB Abp, filial i Norge. Denne gjøres opp ved at NB Abp, filial i Norge betaler tilsvarende periodisert kostnad til NB Abp som igjen betaler ett avtalt beløp til NEE, hvert kvartal. Det mottatte beløpet fra NB Abp tilsvarer det beløpet man videre er forpliktet å innbetale til NorScan Norway som eier bygningsmassen, som leies. Disse innbetalingene og utbetalingen skjer i EURO og på samme dag, den 14. i måneden etter det kvartal man betaler for (etterskuddsbetaling).

Leieperioden er frem til april 2039 og kostnaden fordeles lineært over leieperioden med kvartalsvise beløp som indeksjusteres årlig. Selve innbetalingen kvartalsvis følger en annen struktur enn den beregnede leiekostnaden. Mesteparten av husleiekostnaden innbetales på forskudd. Størstedelen av innskuddet har skjedd i perioden fra 2004-2011. Dette ble beregnet som husleie betalt på forskudd. Siden det har vært samme beløp selskapet mottar, og som betales ut, har selskapet i perioden frem til 2011 bygget opp en stor balanse med forskuddsbetalt husleie til NorScan som eiendel og mottatt, ikke opptjent husleie på NB Abp på gjeldssiden. Fra 2011 har kontantinnbetalingene vært lineære med små beløp, og kostnaden vil føres mot avsetningen/forskuddet.

### Øvrige leieforhold

Ordinære leieforhold, uten noen forskuddsbetalinger og periodiseringer. Inntekter periodiseres i henhold til opptjeningsprinsippet.

## Note 2 - Antall årsverk

Selskapet har ikke hatt ansatte i løpet av regnskapsåret.

## Note 3 - Spesifikasjon av periodiserte leiekostnader

Beløpene nedenfor knytter seg til ombygging og utbedring av det Nordea-huset. Periodiseringen startet ikke før prosjektet var ferdigstilt.

Selskapet har foretatt en konkret vurdering av ombyggingen og utbedringen. Periodiseringen er fordelt som om bygget var eid. Det vil si at ombyggingen og utbedringen er dekomponert, og at periodiseringen er fordelt på 5, 10 eller 20 år.

Skattemessig er det foretatt en tilsvarende vurdering. Dette innebærer at selskapet direkte har kostnadsført det som ville vært vedlikeholdskostnader dersom bygget var eid. Resterende leieperiode er knappe 16 år.

Tekst	2023	2022
Bokført verdi pr 31.12 fjorår	298 232 379	322 043 899
Anskaffelse	1 412 526	2 657 911
Endringer pga hendelser etter balansedagen	-38 254 908	
Regnskapsmessig periodisering	-17 701 189	-26 469 431
<b>Regnskapsmessig verdi pr 31.12</b>	<b>243 688 808</b>	<b>298 232 379</b>
Skattemessig verdi pr 31.12 fjorår	216 028 338	226 872 198
Anskaffelse	1 412 526	2 657 911
Endringer pga hendelser etter balansedagen	-38 254 908	
Skattemessig periodisering	-11 199 122	-16 517 418
<b>Skattemessig verdi pr 31.12.</b>	<b>167 986 834</b>	<b>216 028 338</b>



NORDEA ESSENDROPSGATE EIENDOMSFORVALTNING AS  
986 610 472

## Note 4 - Revisjon

Godtgjørelse til revisor	2023	2022
Revisjon	31 713	28 406
Andre tjenester	0	0
<b>Sum godtgjørelse til revisor</b>	<b>31 713</b>	<b>28 406</b>

### Mer om ytelser til revisjon

Beløpet er inkludert merverdiavgift.

## Note 5 - Hendelser etter balansedagen

I starten av 2024 mottok NORDEA ESSENDROPSGATE EIENDOMSFORVALTNING AS vedtak på at Skatteklagenemnda har gitt fullt medhold i en klage som ble sendt i 2020 etter et vedtak av Skattekontoret vedrørende etterberegning av inngående merverdiavgift.

Vedtaket fra Skatteklagenemnda medfører at skattekontorets vedtak om etterberegning av inngående merverdiavgift, der skattekontoret har foretatt en gjennomskjæring av skattepliktiges merverdiavgiftsbehandling i forbindelse med rehabilitering av næringslokaler, ikke lenger er gjeldende.

Medhold i klagen hos Skatteklagenemnda medførte at NORDEA ESSENDROPSGATE EIENDOMSFORVALTNING AS fikk tilbakebetalt det omtvistede beløpet.

De regnskapsmessige konsekvensene av vedtaket er medtatt i regnskapet for 2023, og gjelder hovedsakelig renteinntekter i perioden 2020-2023 og rentekostnader som følge av etterfølgende justering av merverdiavgiftsforpliktelser i den samme perioden.

## Note 6 - Spesifisering av skatt

Skattekostnad	2023	2022
+/- Endringer i utsatt skatt/utsatt skattefordel	6 019 292	1 841 785
<b>Skattekostnad</b>	<b>6 019 292</b>	<b>1 841 785</b>
<b>Skattepliktig inntekt</b>		
Resultat før skatt	27 360 420	8 371 753
+/- Endring i midlertidige forskjeller	6 502 067	16 517 518
- Anvendelse av fremførbart underskudd	-33 862 487	-24 889 271
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Note 7 - 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:	01.01.2023	31.12.2023	Endring
Fremførbart underskudd	-56 608 845	-22 746 358	-33 862 487
Andre forskjeller	82 204 041	75 701 974	6 502 067
<b>Netto forskjeller</b>	<b>25 595 196</b>	<b>52 955 616</b>	<b>-27 360 420</b>
<b>Sum midlertidige forskjeller som påvirker betalbar skatt</b>	<b>25 595 196</b>	<b>52 955 616</b>	<b>-27 360 420</b>
<b>Utsatt skatt 31.12.2023 basert på 22 %</b>	<b>5 630 943</b>	<b>11 650 235</b>	<b>-6 019 292</b>



NORDEA ESSENDROPSGATE EIENDOMSFORVALTNING AS  
986 610 472

## Note 8 - Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer, eiere med videre

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

## Note 9 - Konsern

### Langsiktig konserngjeld

Type	2023	2022
Fremleieavtale iht note 1	-402 865 595	-443 865 357
Forskuddsbetalt husleie	402 335 101	443 986 455

## Note 10 - Aksjekapital

Aksjeklasse	Antall aksjer	Aksjenes pålydende	Bokført verdi
Ordinære	7 500	120	900 000

  

Aksjonærer	Antall aksjer	Eierandel %	Aksjeklasse
Nordea Bank Abp	7 500	100,00	Ordinære

## Note 11 - Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Opptjent egenkapital	Sum
Egenkapital 31.12.2022	900 000	395 861 000	19 971 530	416 732 530
Årsresultat	0	0	21 341 127	21 341 127
<b>Egenkapital 31.12.2023</b>	<b>900 000</b>	<b>395 861 000</b>	<b>41 312 658</b>	<b>438 073 658</b>



NORDEA ESSENDROPSGATE EIENDOMSFORVALTNING AS  
986 610 472

## Kontantstrømoppstilling

	2023	2022
<b>Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter</b>		
Resultat før skattekostnad	27 360 420	8 371 753
+ Ordinære avskrivninger	17 701 189	26 469 431
+/- Endring i leverandørgjeld	-130 550	-1
+/- Poster klassifisert som investerings- eller finansieringsaktiviteter	0	-272 125
+/- Endring i andre tidsavgrensningsposter	-6 688 939	0
= Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	38 242 120	34 569 059
<b>Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter</b>		
- Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	1 412 527	2 657 911
- Utbetalinger ved kjøp av andre investeringer	0	0
= Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-1 412 527	-2 657 911
<b>Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter</b>		
- Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld	0	0
= Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	0	0
= Netto endring i kontanter mv	36 829 593	31 911 148
+ Beholdning av kontanter ved årets begynnelse	124 010 562	92 099 414
= Kontantbeholdning ved årets utgang	160 840 155	124 010 562
<b>Kontantbeholdning mv framkommer slik:</b>		
Kontanter og bankinnskudd ved årets utgang	160 840 155	124 010 562
= Beholdning av kontanter mv ved årets utgang	160 840 155	124 010 562



Til generalforsamlingen i Nordea Essendropsgate Eiendomsforvaltning AS

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Nordea Essendropsgate Eiendomsforvaltning AS som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og kontantstrømpoppstilling 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 2023, og av dets resultater og kontantstrømmer 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.

### Øvrig informasjon

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige for informasjonen i årsberetningen. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke informasjonen i årsberetningen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese årsberetningen. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom årsberetningen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i årsberetningen ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom årsberetningen fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Basert på kunnskapen vi har opparbeidet oss i revisjonen, mener vi at årsberetningen

- er konsistent med årsregnskapet og
- inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav.

### 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

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



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/revisjonsberetninger>

Oslo, 25. juni 2024  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Anne Lene Stensholdt  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

**Signers:**

<b>Name</b>	<b>Method</b>	<b>Date</b>
Stensholdt, Anne Lene	BANKID	2024-06-25 15:48

**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.



Årsoppgjør for

**NORDEA ESSENDROPSGATE EIENDOMSFORVALTNING AS**

986610472

01.01.2023 - 31.12.2023

Innhold	Side
Resultatregnskap	2
Eiendeler	3
Egenkapital og gjeld	4
Noter	5
Kontantstrømoppstilling	10
Årsberetning	11

Addo Sign identifikasjonsnummer: e401726e-b9d2-4e87-8613-acfdbcaabb5e



NORDEA ESSENDROPSGATE EIENDOMSFORVALTNING AS  
986 610 472

## Resultatregnskap

	Note	2023	2022
<b>Driftsinntekter</b>			
Leieinntekter	1	138 304 583	131 877 966
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>138 304 583</b>	<b>131 877 966</b>
<b>Driftskostnader</b>			
Annen driftskostnad	3, 4	-118 307 577	-123 779 265
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>-118 307 577</b>	<b>-123 779 265</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>19 997 006</b>	<b>8 098 701</b>
<b>Finansinntekter</b>			
Annen renteinntekt	5	9 250 927	0
Annen finansinntekt		0	273 185
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>9 250 927</b>	<b>273 185</b>
<b>Finanskostnader</b>			
Annen rentekostnad	5	-1 862 103	-133
Annen finanskostnad		-25 410	0
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>-1 887 513</b>	<b>-133</b>
<b>Netto finans</b>		<b>7 363 414</b>	<b>273 052</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>27 360 420</b>	<b>8 371 753</b>
Skattekostnad	6, 7	-6 019 292	-1 841 785
<b>Årsresultat</b>		<b>21 341 127</b>	<b>6 529 968</b>
<b>Overføringer</b>			
Annen egenkapital		21 341 127	6 529 968
<b>Sum overføringer</b>		<b>21 341 127</b>	<b>6 529 968</b>

Addo Sign identifikasjonsnummer: e401726e-b9d2-4e87-8613-acfdbeabdb5e



NORDEA ESSENDROPSGATE EIENDOMSFORVALTNING AS  
986 610 472

## Balanse

	Note	31.12.2023	31.12.2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Forskuddsbetalt husleie	1, 8, 9	402 335 101	443 986 455
Andre langsiktige fordringer		243 688 809	298 232 379
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>646 023 910</b>	<b>742 218 834</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>646 023 910</b>	<b>742 218 834</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Andre kortsiktige fordringer	5, 8	62 356 105	0
<b>Sum fordringer</b>		<b>62 356 105</b>	<b>0</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		160 840 155	124 010 562
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>160 840 155</b>	<b>124 010 562</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>223 196 260</b>	<b>124 010 562</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>869 220 170</b>	<b>866 229 396</b>

Addo Sign identifikasjonsnummer: e401726e-b9d2-4e87-8613-acfdbeabb5e



NORDEA ESSENDROPSGATE EIENDOMSFORVALTNING AS  
986 610 472

## Balanse

	Note	31.12.2023	31.12.2022
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	10, 11	900 000	900 000
Overkurs	11	395 861 000	395 861 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>396 761 000</b>	<b>396 761 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	11	41 312 658	19 971 530
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>41 312 658</b>	<b>19 971 530</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>438 073 658</b>	<b>416 732 530</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Avsetning og forpliktelser</b>			
Utsatt skatt	6, 7	11 650 235	5 630 943
<b>Sum avsetning for forpliktelser</b>		<b>11 650 235</b>	<b>5 630 943</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Langsiktig konserngjeld	9	402 865 595	443 865 357
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>402 865 595</b>	<b>443 865 357</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		-129 988	563
Skyldige offentlige avgifter		1 746	3
Annen kortsiktig gjeld	5	16 758 923	0
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>16 630 682</b>	<b>566</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>431 146 512</b>	<b>449 496 866</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>869 220 170</b>	<b>866 229 396</b>

Oslo, 25.06.2024

Lars Peter Watz  
styrets leder

Helle Astrup  
styremedlem

Thomas Antonsen  
styremedlem

Björn Erik Gabriel Hartvig  
daglig leder

Addo Sign identifikasjonsnummer: e401726e-b9d2-4e87-8613-acfdbeabdb5e



NORDEA ESSENDROPSGATE EIENDOMSFORVALTNING AS  
986 610 472

## Noter

### Regnskapsprinsipper

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

### Konsolidering

Selskapet konsolideres inn i Nordea Abp, og konsernregnskap finnes på konsernets nettsider.

### Salgsinntekter

Leieinntekter inntektsføres månedlig når de anses opptjent (opptjeningsprinsippet).

### Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som knytter seg til varekretsløpet. For andre poster enn kundefordringer omfattes poster som forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen. Anleggsmidler er eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Langsiktig gjeld med unntak av andre avsetninger balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

### Valuta

Transaksjoner i utenlandsk valuta omregnes til kursen på transaksjonstidspunktet. Pengeposter i utenlandsk valuta omregnes til norske kroner ved å benytte balansedagens kurs. Ikke-pengeposter som måles til historisk kurs uttrykt i utenlandsk valuta, omregnes til norske kroner ved å benytte valutakursen på transaksjonstidspunktet. Ikke-pengeposter som måles til virkelig verdi uttrykt i utenlandsk valuta, omregnes til valutakursen fastsatt på måletidspunktet. Valutakursendringer resultatføres løpende i regnskapsperioden under andre finansposter.

### Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Forøvrig er følgende regnskapsprinsipper anvendt:

Leieavtaler er ikke balanseført, og pengeposter i utenlandsk valuta er verdsatt til kursen ved regnskapsårets slutt.

Addo Sign identifikasjonsnummer: e401726e-b9d2-4e87-8613-acfdbbeabb5e



NORDEA ESSENDROPSGATE EIENDOMSFORVALTNING AS  
986 610 472

## 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 utlignet og skattevirkningen er beregnet på nettogrunnlaget.

## Kontantstrøm

Ved utarbeidelsen av kontantstrømoppstillingen brukes den indirekte metoden.

Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2022 til 2023.

Addo Sign identifikasjonsnummer: e401726e-b9d2-4e87-8613-acfdbeabdb5e



NORDEA ESSENDROPSGATE EIENDOMSFORVALTNING AS  
986 610 472

## Note 1 - Husleie periodisering

### Leieforhold i Essendropsgate 7

Selskapet (NEE) har en fremleieavtale med Nordea Bank Abp (NB Abp), som igjen har en avtale med NB Abp, filial i Norge. Denne gjøres opp ved at NB Abp, filial i Norge betaler tilsvarende periodisert kostnad til NB Abp som igjen betaler ett avtalt beløp til NEE, hvert kvartal. Det mottatte beløpet fra NB Abp tilsvarer det beløpet man videre er forpliktet å innbetale til NorScan Norway som eier bygningsmassen, som leies. Disse innbetalingene og utbetalingen skjer i EURO og på samme dag, den 14. i måneden etter det kvartal man betaler for (etterskuddsbetaling).

Leieperioden er frem til april 2039 og kostnaden fordeles lineært over leieperioden med kvartalsvise beløp som indeksjusteres årlig. Selve innbetalingen kvartalsvis følger en annen struktur enn den beregnede leiekostnaden. Mesteparten av husleiekostnaden innbetales på forskudd. Størstedelen av innskuddet har skjedd i perioden fra 2004-2011. Dette ble beregnet som husleie betalt på forskudd. Siden det har vært samme beløp selskapet mottar, og som betales ut, har selskapet i perioden frem til 2011 bygget opp en stor balanse med forskuddsbetalt husleie til NorScan som eiendel og mottatt, ikke opptjent husleie på NB Abp på gjeldssiden. Fra 2011 har kontantinnbetalingene vært lineære med små beløp, og kostnaden vil føres mot avsetningen/forskuddet.

### Øvrige leieforhold

Ordinære leieforhold, uten noen forskuddsbetalinger og periodiseringer. Inntekter periodiseres i henhold til opptjeningsprinsippet.

## Note 2 - Antall årsverk

Selskapet har ikke hatt ansatte i løpet av regnskapsåret.

## Note 3 - Spesifikasjon av periodiserte leiekostnader

Beløpene nedenfor knytter seg til ombygging og utbedring av det Nordea-huset. Periodiseringen startet ikke før prosjektet var ferdigstilt.

Selskapet har foretatt en konkret vurdering av ombyggingen og utbedringen. Periodiseringen er fordelt som om bygget var eid. Det vil si at ombyggingen og utbedringen er dekomponert, og at periodiseringen er fordelt på 5, 10 eller 20 år.

Skattemessig er det foretatt en tilsvarende vurdering. Dette innebærer at selskapet direkte har kostnadsført det som ville vært vedlikeholdskostnader dersom bygget var eid. Resterende leieperiode er knappe 16 år.

Tekst	2023	2022
Bokført verdi pr 31.12 fjorår	298 232 379	322 043 899
Anskaffelse	1 412 526	2 657 911
Endringer pga hendelser etter balansedagen	-38 254 908	
Regnskapsmessig periodisering	-17 701 189	-26 469 431
<b>Regnskapsmessig verdi pr 31.12</b>	<b>243 688 808</b>	<b>298 232 379</b>
Skattemessig verdi pr 31.12 fjorår	216 028 338	226 872 198
Anskaffelse	1 412 526	2 657 911
Endringer pga hendelser etter balansedagen	-38 254 908	
Skattemessig periodisering	-11 199 122	-16 517 418
<b>Skattemessig verdi pr 31.12.</b>	<b>167 986 834</b>	<b>216 028 338</b>

Addo Sign identifikasjonsnummer: e401726e-b9d2-4e87-8613-acfdbbeabb5e



NORDEA ESSENDROPSGATE EIENDOMSFORVALTNING AS  
986 610 472

## Note 4 - Revisjon

Godtgjørelse til revisor	2023	2022
Revisjon	31 713	28 406
Andre tjenester	0	0
<b>Sum godtgjørelse til revisor</b>	<b>31 713</b>	<b>28 406</b>

### Mer om ytelser til revisjon

Beløpet er inkludert merverdiavgift.

## Note 5 - Hendelser etter balansedagen

I starten av 2024 mottok NORDEA ESSENDROPSGATE EIENDOMSFORVALTNING AS vedtak på at Skatteklagenemnda har gitt fullt medhold i en klage som ble sendt i 2020 etter et vedtak av Skattekontoret vedrørende etterberegning av inngående merverdiavgift.

Vedtaket fra Skatteklagenemnda medfører at skattekontorets vedtak om etterberegning av inngående merverdiavgift, der skattekontoret har foretatt en gjennomskjæring av skattepliktiges merverdiavgiftsbehandling i forbindelse med rehabilitering av næringslokaler, ikke lenger er gjeldende.

Medhold i klagen hos Skatteklagenemnda medførte at NORDEA ESSENDROPSGATE EIENDOMSFORVALTNING AS fikk tilbakebetalt det omtvistede beløpet.

De regnskapsmessige konsekvensene av vedtaket er medtatt i regnskapet for 2023, og gjelder hovedsakelig renteinntekter i perioden 2020-2023 og rentekostnader som følge av etterfølgende justering av merverdiavgiftsforpliktelse i den samme perioden.

## Note 6 - Spesifisering av skatt

Skattekostnad	2023	2022
+/- Endringer i utsatt skatt/utsatt skattefordel	6 019 292	1 841 785
<b>Skattekostnad</b>	<b>6 019 292</b>	<b>1 841 785</b>
<b>Skattepliktig inntekt</b>		
Resultat før skatt	27 360 420	8 371 753
+/- Endring i midlertidige forskjeller	6 502 067	16 517 518
- Anvendelse av fremførbart underskudd	-33 862 487	-24 889 271
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Note 7 - 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:	01.01.2023	31.12.2023	Endring
Fremførbart underskudd	-56 608 845	-22 746 358	-33 862 487
Andre forskjeller	82 204 041	75 701 974	6 502 067
<b>Netto forskjeller</b>	<b>25 595 196</b>	<b>52 955 616</b>	<b>-27 360 420</b>
<b>Sum midlertidige forskjeller som påvirker betalbar skatt</b>	<b>25 595 196</b>	<b>52 955 616</b>	<b>-27 360 420</b>
<b>Utsatt skatt 31.12.2023 basert på 22 %</b>	<b>5 630 943</b>	<b>11 650 235</b>	<b>-6 019 292</b>

Addo Sign identifikasjonsnummer: e401726e-b9d2-4e87-8613-acfdbeabb5e



NORDEA ESSENDROPSGATE EIENDOMSFORVALTNING AS  
986 610 472

## Note 8 - Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer, eiere med videre

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

## Note 9 - Konsern

### Langsiktig konserngjeld

Type	2023	2022
Fremleieavtale iht note 1	-402 865 595	-443 865 357
Forskuddsbetalt husleie	402 335 101	443 986 455

## Note 10 - Aksjekapital

Aksjeklasse	Antall aksjer	Aksjenes pålydende	Bokført verdi
Ordinære	7 500	120	900 000

  

Aksjonærer	Antall aksjer	Eierandel %	Aksjeklasse
Nordea Bank Abp	7 500	100,00	Ordinære

## Note 11 - Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Opptjent egenkapital	Sum
Egenkapital 31.12.2022	900 000	395 861 000	19 971 530	416 732 530
Årsresultat	0	0	21 341 127	21 341 127
Egenkapital 31.12.2023	900 000	395 861 000	41 312 658	438 073 658

Addo Sign identifikasjonsnummer: e401726e-b9d2-4e87-8613-acfdbeabb5e



NORDEA ESSENDROPSGATE EIENDOMSFORVALTNING AS  
986 610 472

## Kontantstrømoppstilling

	2023	2022
<b>Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter</b>		
Resultat før skattekostnad	27 360 420	8 371 753
+ Ordinære avskrivninger	17 701 189	26 469 431
+/- Endring i leverandørgjeld	-130 550	-1
+/- Poster klassifisert som investerings- eller finansieringsaktiviteter	0	-272 125
+/- Endring i andre tidsavgrensningsposter	-6 688 939	0
= Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	38 242 120	34 569 059
<b>Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter</b>		
- Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	1 412 527	2 657 911
- Utbetalinger ved kjøp av andre investeringer	0	0
= Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-1 412 527	-2 657 911
<b>Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter</b>		
- Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld	0	0
= Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	0	0
= Netto endring i kontanter mv	36 829 593	31 911 148
+ Beholdning av kontanter ved årets begynnelse	124 010 562	92 099 414
= Kontantbeholdning ved årets utgang	160 840 155	124 010 562
<b>Kontantbeholdning mv framkommer slik:</b>		
Kontanter og bankinnskudd ved årets utgang	160 840 155	124 010 562
= Beholdning av kontanter mv ved årets utgang	160 840 155	124 010 562

Addo Sign identifikasjonsnummer: e401726e-b9d2-4e87-8613-acfdbeabdb5e



## Årsberetning for 986610472 NORDEA ESSENDROPSGATE EIENDOMSFORVALTNING AS

### Virksomhetens art og hvor den drives

NORDEA ESSENDROPSGATE EIENDOMSFORVALTNING AS driver leie, fremleie og eie av fast eiendom, samt forvalter fast eiendom fra lokaler i Essendropsgate 7 i Oslo. I tillegg driver selskapet utleie av lokaler i Olav Kyrres gate 22 i Bergen. Selskapets forretningskontor ligger i Oslo kommune.

### Aksjonærer

Selskapet eies 100 % av Nordea Bank Abp.

### Fortsatt drift

Selskapet viser til morselskapets årsberetning når det gjelder sentrale risikoer og usikkerhetsfaktorer. I samsvar med regnskapslovens § 3-3 bekreftes det at forutsetningen om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelsen av regnskapet.

Det fremlagte resultatregnskapet og balanse gir et tilfredsstillende uttrykk for resultatet i 2023 og den økonomiske stillingen ved årsskiftet.

### Finansiell risiko

Selskapet er i liten grad eksponert for markedsrisiko og kredittrisiko. Dette fordi de inngåtte avtalene i selskapet har samme valuta og er inngått med søster eller morselskap. Vedrørende likvidetsrisiko har ikke selskapet vesentlige forpliktelser utover husleie til konsernselskap og har derfor svært lav likvidetsrisiko.

### Redegjørelse for årsregnskapet

Selskapet oppnådde et resultat i 2023 på kr. 21 341 127, mot et resultat på kr. 6 529 968 året før. Selskapet har pr. 31.12.2023 en bokført egenkapital på 438 073 658, total balansesum er på kr. 869 220 170. Selskapets styre er tilfreds med denne utviklingen. Likviditeten ansees som meget tilfredsstillende. Selskapet forventer fremtidig resultat på samme nivå eller høyere enn 2023, ettersom ombyggingen av lokalene er ferdigstilt, husleiekostnadene- og inntektene er kjent og deler av den regnskapsmessige husleieperiodiseringen er ferdig

### Arbeidsmiljø, likestilling og diskriminering

Det er ingen ansatte i selskapet. I styret sitter det tre menn og en kvinne. Selskapet har ingen planlagte eller iverksatte tiltak for ytterligere å fremme likestillingen i selskapet.

### Åpenhetsloven

Selskapet er en del av Nordea-konsernet som redegjør om sine aktsomhetsvurderinger i henhold til åpenhetsloven, gjennom konsernets nettsider i Norge. Denne redegjørelsen gjøres tilgjengelig på konsernets nettside i Norge innen fristen.

Addo Sign identifikasjonsnummer: e401726e-b9d2-4e87-8613-acfdbeabb5e



## Ytre miljø

Virksomhetens bransje medfører verken forurensning eller utslipp som kan være til skade for det ytre miljø utover det som er normalt for et selskap som driver innenfor denne bransjen.

## Styreansvarsforsikring:

Det er tegnet forsikring for styrets medlemmer og daglig leder for deres mulige ansvar overfor foretaket og tredjepersoner. Nordeas datterselskaper er dekket av Nordeakonsernets forsikring som dekker de personlige forpliktelsene til ledelsen (f eks styremedlemmer og daglig leder). Forsikringsdekningen er i tråd med god standard for globale banker.

## Hendelser etter balansedagen

I starten av 2024 mottok NORDEA ESSENDROPSGATE EIENDOMSFORVALTNING AS vedtak på at Skatteklagenemnda har gitt fullt medhold i en klage som ble sendt i 2020 etter et vedtak av Skattekontoret vedrørende etterberegning av inngående merverdiavgift.

Vedtaket fra Skatteklagenemnda medfører at skattekontorets vedtak om etterberegning av inngående merverdiavgift, der skattekontoret har foretatt en gjennomskjæring av skattepliktiges merverdiavgiftsbehandling i forbindelse med rehabilitering av næringslokaler, ikke lenger er gjeldende.

Medhold i klagen hos Skatteklagenemnda medførte at NORDEA ESSENDROPSGATE EIENDOMSFORVALTNING AS fikk tilbakebetalt det omtvistede beløpet.

De regnskapsmessige konsekvensene av vedtaket er medtatt i regnskapet for 2023, og gjelder hovedsakelig renteinntekter i perioden 2020-2023 og rentekostnader som følge av etterfølgende justering av merverdiavgiftsforpliktelsener i den samme perioden.

Oslo, 25.06.2024

For NORDEA ESSENDROPSGATE EIENDOMSFORVALTNING AS

Lars Peter Watz, styrets leder  
Helle Astrup, styremedlem  
Thomas Antonsen, styremedlem  
Björn Erik Gabriel Hartvig, daglig leder

Addo Sign identifikasjonsnummer: e401726e-b9d2-4e87-8613-acfdbeabdb5e



Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokumentet er signert med Visma Addo sin sikre digitale signatur.  
Underskriverens identitet er fysisk registrert i det elektroniske PDF-dokumentet og er vist nedenfor.  
Alle tider er gitt i koordinert universaltid (UTC).

## Underskrivere



bankID



**PETER WATZ**  
styreleder  
pn1tFIQnZE5QreUQfofASg

2024-06-25 13:54:55Z

**Thomas Antonsen**  
Styremedlem  
9578-5995-4-58051

2024-06-25 13:57:51Z

bankID



bankID



**Björn Erik Gabriel Hartvig**  
Daglig leder  
9578-5998-4-1693511

2024-06-27 05:50:26Z

**Helle Astrup**  
Styremedlem  
9578-5999-4-1847338

2024-06-28 12:02:19Z

## Dokumenter i transaksjonen

91999\_1a Dokumenter til signatur\_2023\_Årsregnskap.pdf SHA256:

91999\_BOARD MINUTES Q2\_2024.pdf SHA256: 7b82270380635d110f50a87f2b175b59cc08f80cb5473fd5a6f87e112b649d90

Addo Sign identifikasjonsnummer: e401726e-b9d2-4e87-8613-acfdbbeabb5e



Dokumentet er digitalt signert med Visma Addo sikker signeringstjeneste. Signaturbeviset i dokumentet er sikret og validert ved å bruke den matematiske hash-verdien til originaldokumentet.

Dokumentet er låst for endringer og tidsstempelt med et sertifikat fra en klarert tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbevis er innebygd i PDF-dokumentet i tilfelle de skal brukes til validering i fremtiden.

Hvordan verifisere ektheten til dokumentet  
Dokumentet er beskyttet med et Adobe CDS-sertifikat. Når dokumentet åpnes i Adobe Reader, vil det se ut til å være signert med Visma Addo signeringstjeneste.