



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 990 598 487
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: WERGELANDSVEIEN 1-3 AS
Forretningsadresse: Dronning Eufemias gate 10
0191 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: Espen Almvik
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.01.2025

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, 28.05.2026



Resultatregnskap

| Beløp i: NOK | Note | 2024 | 2023 |
|---|------|-----------------------------|-----------------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Leieinntekter | | 45 025 134 | 35 006 799 |
| Annen driftsinntekt | | 537 845 | 526 139 |
| Sum inntekter | | 45 562 979 | 35 532 938 |
| Kostnader | | | |
| Varekostnad | | | |
| Lønnskostnad | 7 | | |
| Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler | 1 | 19 284 392 | 14 634 762 |
| Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler | 1 | | |
| Annen driftskostnad | | 11 066 046 | 14 866 405 |
| Sum kostnader | | 30 350 438 | 29 501 167 |
| Driftsresultat | | 15 212 540 | 6 031 771 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Renteinntekt fra foretak i samme konsern | | 123 019 | 54 604 |
| Annen finansinntekt | | 31 702 | 19 674 |
| Sum finansinntekter | | 154 721 | 74 278 |
| Rentekostnad til foretak i samme konsern | 5 | 5 689 147 | 3 572 957 |
| Annen finanskostnad | | | |
| Sum finanskostnader | | 5 689 147 | 3 572 957 |
| Netto finans | | -5 534 426 | -3 498 679 |
| Resultat før skattekostnad | | 9 678 115 | 2 533 092 |
| Skattekostnad på resultat | 8 | 2 129 475 | 557 281 |
| Årsresultat | | 7 548 640 | 1 975 811 |
| Årsresultat etter minoritetsinteresser | | 7 548 640 | 1 975 811 |
| Totalresultat | | 7 548 640 | 1 975 811 |



Resultatregnskap

| Beløp i: NOK | Note | 2024 | 2023 |
|---|-------------|------------------|------------------|
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Avsatt til fond for vurderingsforskjeller | 4 | | |
| Overført fra fond for vurderingsforskjeller | 4 | | |
| Ordinært utbytte | 4 | | |
| Konsernbidrag | 4 | | |
| Avgitt konsernbidrag | 4 | 22 778 076 | 13 390 925 |
| Udekket tap | 4, 4 | | |
| Avsatt til annen egenkapital | 4 | | |
| Overført til (fra -) annen egenkapital | 4 | -15 229 436 | -11 415 114 |
| Sum overføringer og disponeringer | | 7 548 640 | 1 975 811 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2024 | 2023 |
|---------------------------------------|------|--------------------|--------------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Utsatt skattefordel | 8 | 14 401 388 | 10 106 277 |
| Sum immaterielle eiendeler | | 14 401 388 | 10 106 277 |
| Varige driftsmidler | | | |
| Tomter, bygninger o.a. fast eiendom | 1, 5 | 459 147 568 | 450 498 873 |
| Skip og flytende installasjoner | 1 | | |
| Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr | 1 | 269 907 | 734 490 |
| Sum varige driftsmidler | | 459 417 475 | 451 233 362 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Langsiktige fordringer | 2 | 1 339 213 | |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 1 339 213 | |
| Sum anleggsmidler | | 475 158 076 | 461 339 639 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Fordringer | | | |
| Kundefordringer | 6 | 128 915 | 664 691 |
| Andre kortsiktige fordringer | | 1 752 450 | 3 712 976 |
| Sum fordringer | | 1 881 365 | 4 377 667 |
| Sum omløpsmidler | | 1 881 365 | 4 377 667 |
| SUM EIENDELER | | 477 039 441 | 465 717 307 |
| BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Aksjekapital 107 886 745 á 1 kr | 4 | 107 886 745 | 107 886 745 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2024 | 2023 |
|-----------------------------------|-------------|--------------------|--------------------|
| Beholdning av egne aksjer | 4 | | |
| Overkurs | 4 | | |
| Sum innskutt egenkapital | | 107 886 745 | 107 886 745 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Annen egenkapital | 4 | 215 538 232 | 230 767 668 |
| Sum opptjent egenkapital | | 215 538 232 | 230 767 668 |
| Sum egenkapital | | 323 424 977 | 338 654 413 |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Utsatt skatt | 8 | | |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Obligasjonslån | 5 | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 5 | | |
| Øvrig langsiktig gjeld | 5, 6 | 114 431 922 | 93 615 230 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 114 431 922 | 93 615 230 |
| Sum langsiktig gjeld | | 114 431 922 | 93 615 230 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Leverandørgjeld | 6 | 2 717 945 | 9 381 566 |
| Betalbar skatt | 8 | | |
| Avsatt konsernbidrag | 6 | 29 202 662 | 17 167 853 |
| Annen kortsiktig gjeld | 3, 6 | 7 261 935 | 6 898 245 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 39 182 543 | 33 447 664 |
| Sum gjeld | | 153 614 465 | 127 062 894 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 477 039 441 | 465 717 307 |



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 393736

Enheten

Organisasjonsnummer: 990 598 487
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: WERGELANDSVEIEN 1-3 AS
Forretningsadresse: Dronning Eufemias gate 10
0191 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: Espen Almvik
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.01.2025

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, 13.05.2025



Organisasjonsnr: 990 598 487
WERGELANDSVEIEN 1-3 AS

RESULTATREGNSKAP

| Beløp i: NOK | Note | 2024 | 2023 |
|---|------|-------------------|-------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Leieinntekter | | 45 025 134 | 35 006 799 |
| Annen driftsinntekt | | 537 845 | 526 139 |
| Sum inntekter | | 45 562 979 | 35 532 938 |
| Kostnader | | | |
| Varekostnad | | | |
| Lønnskostnad | 7 | | |
| Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler | 1 | 19 284 392 | 14 634 762 |
| Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler | 1 | | |
| Annen driftskostnad | | 11 066 046 | 14 866 405 |
| Sum kostnader | | 30 350 438 | 29 501 167 |
| Driftsresultat | | 15 212 540 | 6 031 771 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Renteinntekt fra foretak i samme konsern | | 123 019 | 54 604 |
| Annen finansinntekt | | 31 702 | 19 674 |
| Sum finansinntekter | | 154 721 | 74 278 |
| Rentekostnad til foretak i samme konsern | 5 | 5 689 147 | 3 572 957 |
| Annen finanskostnad | | | |
| Sum finanskostnader | | 5 689 147 | 3 572 957 |
| Netto finans | | -5 534 426 | -3 498 679 |
| Resultat før skattekostnad | | 9 678 115 | 2 533 092 |
| Skattekostnad på resultat | 8 | 2 129 475 | 557 281 |
| Årsresultat | | 7 548 640 | 1 975 811 |
| Årsresultat etter minoritetsinteresser | | 7 548 640 | 1 975 811 |
| Totalresultat | | 7 548 640 | 1 975 811 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Avsatt til fond for vurderingsforskjeller | 4 | | |
| Overført fra fond for vurderingsforskjeller | 4 | | |



| | | | |
|--|------|------------------|------------------|
| Ordinært utbytte | 4 | | |
| Konsernbidrag | 4 | | |
| Avgitt konsernbidrag | 4 | 22 778 076 | 13 390 925 |
| Udekket tap | 4, 4 | | |
| Avsatt til annen egenkapital | 4 | | |
| Overført til (fra -) annen egenkapital | 4 | -15 229 436 | -11 415 114 |
| Sum overføringer og disponeringer | | 7 548 640 | 1 975 811 |



Organisasjonsnr: 990 598 487
WERGELANDSVEIEN 1-3 AS

BALANSE

| Beløp i: NOK | Note | 2024 | 2023 |
|--------------|------|------|------|
|--------------|------|------|------|

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

| | | | |
|-----------------------------------|---|-------------------|-------------------|
| Utsatt skattefordel | 8 | 14 401 388 | 10 106 277 |
| Sum immaterielle eiendeler | | 14 401 388 | 10 106 277 |

Varige driftsmidler

| | | | |
|--|------|--------------------|--------------------|
| Tomter, bygninger o.a. fast eiendom | 1, 5 | 459 147 568 | 450 498 873 |
| Skip og flytende installasjoner | 1 | | |
| Driftsløsøre, inventar o. a. utstyr | 1 | 269 907 | 734 490 |
| Sum varige driftsmidler | | 459 417 475 | 451 233 362 |

Finansielle anleggsmidler

| | | | |
|--|---|--------------------|--------------------|
| Langsiktige fordringer | 2 | 1 339 213 | |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 1 339 213 | |
| Sum anleggsmidler | | 475 158 076 | 461 339 639 |

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

| | | | |
|---------------------------------|---|------------------|------------------|
| Kundefordringer | 6 | 128 915 | 664 691 |
| Andre kortsiktige fordringer | | 1 752 450 | 3 712 976 |
| Sum fordringer | | 1 881 365 | 4 377 667 |

| | | | |
|-------------------------|--|------------------|------------------|
| Sum omløpsmidler | | 1 881 365 | 4 377 667 |
|-------------------------|--|------------------|------------------|

| | | | |
|----------------------|--|--------------------|--------------------|
| SUM EIENDELER | | 477 039 441 | 465 717 307 |
|----------------------|--|--------------------|--------------------|

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

| | | | |
|------------------------------------|---|--------------------|--------------------|
| Aksjekapital 107 886 745 å 1 kr | 4 | 107 886 745 | 107 886 745 |
| Beholdning av egne aksjer | 4 | | |
| Overkurs | 4 | | |
| Sum innskutt egenkapital | | 107 886 745 | 107 886 745 |

Opptjent egenkapital

| | | | |
|-------------------|---|-------------|-------------|
| Annen egenkapital | 4 | 215 538 232 | 230 767 668 |
|-------------------|---|-------------|-------------|



| | | | |
|-----------------------------------|------|--------------------|--------------------|
| Sum opptjent egenkapital | | 215 538 232 | 230 767 668 |
| Sum egenkapital | | 323 424 977 | 338 654 413 |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Utsatt skatt | 8 | | |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Obligasjonslån | 5 | | |
| Gjeld til | | | |
| kredittinstitusjoner | 5 | | |
| Øvrig langsiktig gjeld | 5, 6 | 114 431 922 | 93 615 230 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 114 431 922 | 93 615 230 |
| Sum langsiktig gjeld | | 114 431 922 | 93 615 230 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Leverandørgjeld | 6 | 2 717 945 | 9 381 566 |
| Betalbar skatt | 8 | | |
| Avsatt konsernbidrag | 6 | 29 202 662 | 17 167 853 |
| Annen kortsiktig gjeld | 3, 6 | 7 261 935 | 6 898 245 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 39 182 543 | 33 447 664 |
| Sum gjeld | | 153 614 465 | 127 062 894 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 477 039 441 | 465 717 307 |



Organisasjonsnr: 990 598 487
WERGELANDSVEIEN 1-3 AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
0

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.



Shape the future
with confidence

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Stortorvet 7, 0155 Oslo
Postboks 1156 Sentrum, 0107 Oslo

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Wergelandsveien 1-3 AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Wergelandsveien 1-3 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 konklusjon

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.

Ledelsens 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 intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller 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 med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike selskapet eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

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.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere



Building a better
working world

slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Oslo, 29. januar 2025
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Kristian Dalby
statsautorisert revisor

Penneo document key: HE8X6-GIEL2-KKD60-OOHW8-354NJ-SXKBE



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Dalby, Kristian

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: no_bankid:9578-5992-4-3127438

IP: 147.161.xxx.xxx

2025-01-29 21:34:25 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: HE8Y6-GIEL2-KKD60-OQH78-3S4NJ-SXKBE

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglest med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tilstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.



| Resultatregnskap | | | |
|---|-------------|-------------------|-------------------|
| Wergelandsveien 1-3 AS | | | |
| Driftsinntekter og driftskostnader | Note | 2024 | 2023 |
| Leieinntekter | | 45 025 134 | 35 006 799 |
| Annen driftsinntekt | | 537 845 | 526 139 |
| Sum driftsinntekter | | <u>45 562 979</u> | <u>35 532 938</u> |
| Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler | 1 | 19 284 392 | 14 634 762 |
| Annen driftskostnad | | 11 066 046 | 14 866 405 |
| Sum driftskostnader | | <u>30 350 438</u> | <u>29 501 167</u> |
| Driftsresultat | | <u>15 212 540</u> | <u>6 031 771</u> |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Renteinntekt fra foretak i samme konsern | | 123 019 | 54 604 |
| Annen finansinntekt | | 31 702 | 19 674 |
| Rentekostnad til foretak i samme konsern | 5 | 5 689 147 | 3 572 957 |
| Resultat av finansposter | | <u>-5 534 426</u> | <u>-3 498 679</u> |
| Resultat før skattekostnad | | 9 678 115 | 2 533 092 |
| Skattekostnad på resultat | 8 | 2 129 475 | 557 281 |
| Resultat | | <u>7 548 640</u> | <u>1 975 811</u> |
| Årsoverskudd / Årsunderskudd (-) | | <u>7 548 640</u> | <u>1 975 811</u> |
| Overføringer | | | |
| Avgitt konsernbidrag | 4 | 22 778 076 | 13 390 925 |
| Overført til (fra -) annen egenkapital | 4 | -15 229 436 | -11 415 114 |
| Sum overføringer | | <u>7 548 640</u> | <u>1 975 811</u> |



| Balanse | | | |
|-------------------------------------|-------------|--------------------|--------------------|
| Wergelandsveien 1-3 AS | | | |
| Eiendeler | Note | 2024 | 2023 |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Utsatt skattefordel | 8 | 14 401 388 | 10 106 277 |
| Sum immaterielle eiendeler | | <u>14 401 388</u> | <u>10 106 277</u> |
| Varige driftsmidler | | | |
| Tomter, bygninger o.a. fast eiendom | 1, 5 | 459 147 568 | 450 498 873 |
| Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr | 1 | 269 907 | 734 490 |
| Sum varige driftsmidler | | <u>459 417 475</u> | <u>451 233 362</u> |
| Finansielle driftsmidler | | | |
| Langsiktige fordringer | 2 | 1 339 213 | 0 |
| Sum finansielle anleggsmidler | | <u>1 339 213</u> | <u>0</u> |
| Sum anleggsmidler | | <u>475 158 076</u> | <u>461 339 639</u> |
| Omløpsmidler | | | |
| Fordringer | | | |
| Kundefordringer | 6 | 128 915 | 664 691 |
| Andre kortsiktige fordringer | | 1 752 450 | 3 712 976 |
| Sum fordringer | | <u>1 881 365</u> | <u>4 377 667</u> |
| Sum omløpsmidler | | <u>1 881 365</u> | <u>4 377 667</u> |
| Sum eiendeler | | <u>477 039 441</u> | <u>465 717 307</u> |


**Balanse**

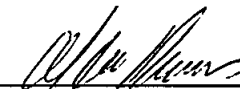
Wergelandsveien 1-3 AS

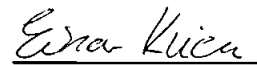
| Egenkapital og gjeld | Note | 2024 | 2023 |
|---------------------------------|------|--------------------|--------------------|
| Innskutt egenkapital | | | |
| Aksjekapital 107 886 745 á 1 kr | 4 | 107 886 745 | 107 886 745 |
| Sum innskutt egenkapital | | <u>107 886 745</u> | <u>107 886 745</u> |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Annen egenkapital | 4 | 215 538 232 | 230 767 668 |
| Sum opptjent egenkapital | | <u>215 538 232</u> | <u>230 767 668</u> |
| Sum egenkapital | | <u>323 424 977</u> | <u>338 654 413</u> |
| Gjeld | | | |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Øvrig langsiktig gjeld | 5, 6 | 114 431 922 | 93 615 230 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | <u>114 431 922</u> | <u>93 615 230</u> |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Leverandørgjeld | 6 | 2 717 945 | 9 381 566 |
| Avsatt konsernbidrag | 6 | 29 202 662 | 17 167 853 |
| Annen kortsiktig gjeld | 3, 6 | 7 261 935 | 6 898 245 |
| Sum kortsiktig gjeld | | <u>39 182 543</u> | <u>33 447 664</u> |
| Sum gjeld | | <u>153 614 465</u> | <u>127 062 894</u> |
| Sum egenkapital og gjeld | | <u>477 039 441</u> | <u>465 717 307</u> |

Oslo, 27.01.2025

Styret i Wergelandsveien 1-3 AS


Ellen Langeeggen
styreleder


Christopher Raanaas
styremedlem


Einar Kvien
styremedlem



Wergelandsveien 1-3 AS

Noter 2024

Regnskapsprinsipper

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

Leieinntekter

Leieinntekter inntektsføres og periodiseres i takt med utleieperioden.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Eiendeler som er knyttet til varekretsløpet, er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler dersom de skal tilbakebetales i løpet av ett år etter utbetalingstidspunktet. For gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

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

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler som forringes i verdi, avskrives lineært over forventet økonomisk levetid. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld i norske kroner, med unntak av andre avsetninger, balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes forventede levetid dersom de har antatt levetid over 3 år. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader. Påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmiddelet. Skillet mellom vedlikehold og påkostning/forbedring regnes i forhold til driftsmidlets stand ved vår anskaffelse.

Nedskrivning av anleggsmidler

Ved indikasjon på at balanseført verdi av et anleggsmiddel er høyere enn virkelig verdi, foretas det test for verdifall. Testen foretas for det laveste nivået av anleggsmidler som har selvstendige kontantstrømmer. Hvis balanseført verdi er høyere enn både salgsverdi og gjenvinnbart beløp (nåverdi ved fortsatt bruk/eie), foretas det nedskrivning til det høyeste av salgsverdi og gjenvinnbart beløp.

Tidligere nedskrivninger reverseres hvis forutsetningene for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

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. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

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 reverseres eller kan reverseres i samme periode er utlignet og nettoført. Oppføring av utsatt skattefordel på netto skattereduserende forskjeller som ikke er utlignet og underskudd til fremføring, er begrunnet med antatt fremtidig inntjening. Utsatt skatt og skattefordel som kan balanseføres, er oppført netto i balansen.

Skatt på avgitt konsernbidrag som er ført som økt kostpris på aksjer i andre selskaper, og skatt på mottatt konsernbidrag som er ført direkte mot egenkapitalen, er ført direkte mot skatt i balansen (føringen skjer mot betalbar skatt hvis konsernbidraget har hatt virkning på betalbar skatt og mot utsatt skatt hvis konsernbidraget har hatt virkning på utsatt skatt).

Konsernregnskap

Morselskap som utarbeider konsernregnskap er Kommunal Landspensjonskasse, Postboks 400 Sentrum, 0103 Oslo.



Wergelandsveien 1-3 AS

Noter 2024

Note 1 Anleggsmidler

| | Bygninger | Andre driftsmidler | Tomter | Anlegg under utførelse | Sum |
|----------------------------------|--------------------|--------------------|-------------------|------------------------|--------------------|
| Anskaffelseskost pr 01.01 | 504 299 466 | 5 220 281 | 99 000 000 | 36 250 230 | 644 769 977 |
| Tilgang | 41 453 044 | 0 | 0 | 0 | 41 453 044 |
| Avgang | -433 002 | 0 | 0 | -13 151 082 | -13 584 084 |
| Anskaffelseskost pr 31.12 | 545 319 508 | 5 220 281 | 99 000 000 | 23 099 148 | 672 638 937 |
| Akk. avskrivninger pr 31.12 | -208 271 089 | -4 950 374 | 0 | 0 | -213 221 463 |
| Bokført verdi 31.12 | 337 048 419 | 269 907 | 99 000 000 | 23 099 148 | 459 417 475 |
| Årets avskrivninger | -19 220 264 | -464 583 | 0 | 0 | -19 684 847 |
| Avskrivninger belastet FK | 0 | 400 455 | 0 | 0 | 400 455 |
| Sum ned-/avskrivninger | -19 220 264 | -64 128 | 0 | 0 | -19 284 392 |
| Økonomisk levetid | 5-50 år | 3-5 år | i.a. | i.a. | |
| Avskrivningsplan | Lineær | Lineær | Ingen | Ingen | |

Note 2 Langsiktige fordringer

Selskapet har balanseført honorarer i forbindelse med innhenting av leietaker, som kostnadsføres lineært over leieperioden fra 2024 til 2031.

Note 3 Konsernkontoordning

| | 2024 | 2023 |
|--------------|-------------------|-------------------|
| Konsernkonto | -3 027 106 | -3 567 637 |
| Sum | -3 027 106 | -3 567 637 |

Wergelandsveien 1-3 AS driftskonto i DNB inngår som en underkonto i KLP Eiendom konsernet sin konsernkontoordning. Konsernkontiene administreres og disponeres av KLP Eiendom AS. Formelt sett er dette å betrakte som en ordinær uprioritert fordring / gjeld som selskapet har på KLP Eiendom AS. Wergelandsveien 1-3 AS disponerer innestående beløp i sin daglige drift, som klassifiseres i balansen under andre kortsiktige fordringer eller annen kortsiktig gjeld.

KLP Eiendom AS og Wergelandsveien 1-3 AS er overfor DNB solidarisk ansvarlig som selvskyldnerkausjonist for rett oppfyllelse av alle forpliktelser som måtte oppstå under konsernkontoordningen.

Selskapet har ingen andre bundne bankinnskudd.



Wergelandsveien 1-3 AS

Noter 2024

Note 4 Egenkapital

| | Aksje- kapital | Annen egenkapital | Sum egenkapital |
|-----------------------|---------------------------|------------------------------|----------------------------|
| Pr. 31.12.2023 | 107 886 745 | 230 767 668 | 338 654 413 |
| Årets resultat | 0 | 7 548 640 | 7 548 640 |
| Konsernbidrag avgitt | 0 | -22 778 076 | -22 778 076 |
| Pr 31.12.2024 | 107 886 745 | 215 538 232 | 323 424 977 |

Aksjekapitalen per 31.12 utgjør kr 107 886 745 fordelt på 107 886 745 aksjer med pålydende kr 1 pr. aksje. Alle aksjer har like rettigheter.

KLP Eiendom Oslo Holding AS eier samtlige aksjer.

Note 5 Langsiktig gjeld

Gjeld som forfaller mer enn ett år etter regnskapsårets slutt

| | 2024 | 2023 |
|-----------------------------|--------------------|-------------------|
| Langsiktig gjeld morselskap | 114 431 922 | 93 615 230 |
| Sum | 114 431 922 | 93 615 230 |

Gjeld som forfaller mer enn fem år etter regnskapsårets slutt

| | 2024 | 2023 |
|-----------------------------|--------------------|-------------------|
| Langsiktig gjeld morselskap | 114 431 922 | 93 615 230 |
| Sum | 114 431 922 | 93 615 230 |

Selskapet har stilt eiendommen (se note 1) som sikkerhet for konsernlånet.

Note 6 Mellomværende med selskap i samme konsern

Mellomværende med selskap i samme konsern:

| | 2024 | 2023 |
|-------------------------------|--------------------|-------------------|
| Langsiktig gjeld | | |
| Langsiktig lån fra morselskap | 114 431 922 | 93 615 230 |
| Sum langsiktig gjeld | 114 431 922 | 93 615 230 |

| | 2024 | 2023 |
|--|-------------------|-------------------|
| Kortsiktige fordringer og gjeld | | |
| Kundefordringer konsern | 0 | -9 447 |
| Skyldig konsernbidrag morselskap | 29 202 662 | 17 167 853 |
| Konsernkonto (se note 3) | 3 027 106 | 3 567 637 |
| Leverandørgjeld konsern | 11 016 | 0 |
| Sum kortsiktige fordringer og gjeld | 32 240 785 | 20 726 043 |

Side 6



Wergelandsveien 1-3 AS

Noter 2024

Note 7 Ansatte, godtgjørelser mv.

Wergelandsveien 1-3 AS har ingen ansatte og dermed ikke lønns- eller personalkostnader i 2024, og det foreligger heller ingen slike forpliktelser.

Note 8 Skatt

| Årets skattekostnad | 2024 | 2023 |
|--|------------------|----------------|
| Resultatført skatt på ordinært resultat: | | |
| Betalbar skatt | 6 424 586 | 3 776 928 |
| Endring i utsatt skattefordel | -4 295 111 | -3 219 647 |
| Skattekostnad ordinært resultat | 2 129 475 | 557 281 |
| Skattepliktig inntekt: | | |
| Ordinært resultat før skatt | 9 678 115 | 2 533 092 |
| Permanente forskjeller | 1 319 | 0 |
| Endring i midlertidige forskjeller | 19 523 229 | 14 634 762 |
| Avgitt konsernbidrag | -29 202 662 | -17 167 853 |
| Skattepliktig inntekt | 0 | 0 |
| Betalbar skatt i balansen: | | |
| Betalbar skatt på årets resultat | 6 424 586 | 3 776 928 |
| Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag | -6 424 586 | -3 776 928 |
| Sum betalbar skatt i balansen | 0 | 0 |
| Beregning av effektiv skattesats | | |
| Resultat før skatt | 9 678 115 | 2 533 092 |
| Beregnet skatt av resultat før skatt | 2 129 185 | 557 281 |
| Skatteeffekt av permanente forskjeller | 290 | 0 |
| Sum | 2 129 475 | 557 281 |
| Effektiv skattesats | 22,0 % | 22,0 % |

Spesifikasjon av midlertidige forskjeller som gir opphav til utsatt skatt / utsatt skattefordel:

| | 2024 | 2023 | Endring |
|---|--------------------|--------------------|-------------------|
| Varige driftsmidler | -65 222 016 | -45 937 623 | 19 284 392 |
| Fordringer | -164 637 | 0 | 164 637 |
| Avsetninger mv | -74 200 | 0 | 74 200 |
| Sum | -65 460 853 | -45 937 623 | 19 523 229 |
| Grunnlag for utsatt skattefordel | -65 460 853 | -45 937 623 | 19 523 229 |
| Utsatt skattefordel (22 %) | 14 401 388 | 10 106 277 | -4 295 111 |

Side 7