



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 982 422 116  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: DRONNINGENS GATE 13 OSLO AS  
Forretningsadresse: Silurveien 2  
0380 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: Geir Wilse Haugen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.03.2025

### 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, 27.06.2025



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
<b>Salgsinntekt</b>		<b>26 743 000</b>	<b>28 888 000</b>
Kostnad solgte varer	3, 2	11 388 000	9 972 000
<b>Brutto resultat</b>		<b>15 355 000</b>	<b>18 916 000</b>
<b>Kostnader</b>			
<b>Administrative kostnader</b>	3	<b>-1 023 000</b>	<b>181 000</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>16 378 000</b>	<b>18 735 000</b>
<b>Finansposter</b>			
Annen finansinntekt		1 728 000	1 800 000
Annen finanskostnad		4 056 000	2 925 000
<b>Netto finans</b>		<b>-2 328 000</b>	<b>-1 125 000</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostand</b>		<b>14 050 000</b>	<b>17 610 000</b>
Skattekostand på ordinært resultat	4	3 100 000	3 874 000
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>10 951 000</b>	<b>13 736 000</b>
<b>Årsresultat</b>	5	<b>10 951 000</b>	<b>13 736 000</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>10 951 000</b>	<b>13 736 000</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>10 951 000</b>	<b>13 736 000</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Avgitt konsernbidrag		9 941 000	12 602 000
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 010 000	1 134 000
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>10 951 000</b>	<b>13 736 000</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Forskning og utvikling	2		
Konsesjoner, patenter, lisenser, varemerker og lignende rettigheter	2		
Utsatt skattefordel	4		
Goodwill	2		
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2, 6	186 349 000	164 951 000
Maskiner og anlegg	2		
Skip, rigger, fly og lignende	2		
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	2	373 000	519 000
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>186 723 000</b>	<b>165 470 000</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Lån til foretak i samme konsern	7, 8	8 122 000	
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>8 122 000</b>	
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>194 845 000</b>	<b>165 470 000</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	8	1 966 000	359 000
Andre fordringer		1 286 000	1 519 000
Konsernfordringer	8		
<b>Sum fordringer</b>		<b>3 253 000</b>	<b>1 878 000</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	10		
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>3 253 000</b>	<b>1 878 000</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>198 097 000</b>	<b>167 348 000</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

##### Innskutt egenkapital

Selskapskapital	5, 9	1 210 000	1 210 000
Overkurs	5	49 821 000	49 821 000
Annen innskutt egenkapital	5	390 000	390 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>51 421 000</b>	<b>51 421 000</b>

##### Opptjent egenkapital

Fond	5		
Annen egenkapital	5	23 600 000	22 590 000
Udekket tap	5		
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>23 600 000</b>	<b>22 590 000</b>

<b>Sum egenkapital</b>		<b>75 020 000</b>	<b>74 010 000</b>
------------------------	--	-------------------	-------------------

#### Gjeld

##### Langsiktig gjeld

Utsatt skatt	4	6 633 000	6 337 000
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>6 633 000</b>	<b>6 337 000</b>

##### Annen langsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner	7		
Øvrig langsiktig gjeld	7, 8		
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>6 633 000</b>	<b>6 337 000</b>

##### Kortsiktig gjeld

Leverandørgjeld		2 690 000	3 080 000
Betalbar skatt	4		
Skyldige offentlige avgifter		133 000	212 000
Kortsiktig konserngjeld	8	112 247 000	82 404 000
Annen kortsiktig gjeld		1 374 000	1 306 000
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>116 445 000</b>	<b>87 001 000</b>

<b>Sum gjeld</b>		<b>123 077 000</b>	<b>93 337 000</b>
------------------	--	--------------------	-------------------



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>198 097 000</b>	<b>167 348 000</b>
<b>POSTER UTENOM BALANSEN</b>			
Garantistillelser	6		
Pantstillelser	6		



Til generalforsamlingen i Dronningens Gate 13 Oslo AS

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Dronningens Gate 13 Oslo 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/revisjonsberetninger>

Oslo, 3. mars 2025

**PricewaterhouseCoopers AS**

Thomas Fraurud  
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>
Fraurud, Thomas Haug	BANKID	2025-03-05 12:56

**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

**Dronningens Gate  
13 Oslo AS**

Org.nr.:982 422 116



## Resultatregnskap Dronningens Gate 13 Oslo AS

Beløp i tusen kr	Note	2024	2023
Brutto leieinntekt		20 799	22 805
Serviceinntekter		5 944	6 083
Servicekostnader		5 785	5 859
Andre driftsrelaterte eiendomskostnader		3 821	2 152
<b>Netto leieinntekt fra eiendomsdrift</b>		<b>17 137</b>	<b>20 876</b>
Av- og nedskrivninger	2	1 782	1 960
<b>Driftsresultat eiendom</b>		<b>15 355</b>	<b>18 916</b>
Andre driftsinntekter		1 540	214
Administrative eierkostnader	3	517	395
<b>Driftsresultat</b>		<b>16 378</b>	<b>18 735</b>
<b>Forvaltningsresultat*</b>		<b>14 106</b>	<b>17 771</b>
Netto rentekostnader		4 054	2 924
Annen finansinntekt		1 728	1 800
Annen finanskostnad		1	1
<b>Netto finansposter</b>		<b>-2 328</b>	<b>-1 125</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>14 050</b>	<b>17 610</b>
Skattekostnad på resultat	4	3 100	3 874
<b>Resultat</b>		<b>10 951</b>	<b>13 736</b>
<b>Årsresultat</b>	5	<b>10 951</b>	<b>13 736</b>
Avsatt konsernbidrag		9 941	12 602
Avsatt til annen egenkapital		1 010	1 134
<b>Sum overføringer</b>		<b>10 951</b>	<b>13 736</b>

\*Driftsresultat korrigert for avskrivninger, gevinst/tap og netto rentekostnader



**Balanse**  
**Dronningens Gate 13 Oslo AS**  
Beløp i tusen kr

Eiendeler	Note	2024	2023
<b>Anleggsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2, 6	186 349	164 951
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	2	373	519
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>186 723</b>	<b>165 470</b>
Lån til foretak i samme konsern	7, 8	8 122	0
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>8 122</b>	<b>0</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>194 845</b>	<b>165 470</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
Kundefordringer	8	1 966	359
Andre kortsiktige fordringer		1 286	1 519
<b>Sum fordringer</b>		<b>3 253</b>	<b>1 878</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>3 253</b>	<b>1 878</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>198 097</b>	<b>167 348</b>



## Balanse

### Dronningens Gate 13 Oslo AS


Beløp i tusen kr

Egenkapital og gjeld	Note	2024	2023
<b>Egenkapital</b>			
Aksjekapital	5, 9	1 210	1 210
Overkurs	5	49 821	49 821
Annen innskutt egenkapital	5	390	390
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>51 421</b>	<b>51 421</b>
Annen egenkapital	5	23 600	22 590
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>23 600</b>	<b>22 590</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>75 020</b>	<b>74 010</b>
<b>Gjeld</b>			
Utsatt skatt	4	6 633	6 337
<b>Sum avsetning for forpliktelser</b>		<b>6 633</b>	<b>6 337</b>
Leverandørgjeld		2 690	3 080
Skyldig offentlige avgifter		133	212
Konserngjeld	8	112 247	82 404
Annen kortsiktig gjeld		1 374	1 306
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>116 445</b>	<b>87 001</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>123 077</b>	<b>93 337</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>198 097</b>	<b>167 348</b>

03.03.2025

Styret i Dronningens Gate 13 Oslo AS

  
Amund Holter Mehli  
styreleder

  
Kristian Rosander Hafsteen  
styremedlem



Noter  
Dronningens Gate 13 Oslo AS

982 422 116

## Regnskapsprinsipper

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

### Leieinntekter

Inntektsføring ved utleie vurderes til virkelig verdi av vederlaget, netto etter fradrag for merverdiavgift, returer, rabatter og andre avslag.

### Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22% på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reverseres i samme periode er utlignet og nettoført.

### Klassifisering og vurdering av 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 hvis de skal tilbakebetales i løpet av ett år. For gjeld er analoge kriterier lagt til grunn. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld.

### Varige driftsmidler

Tomter avskrives ikke. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes forventede levetid dersom de har antatt levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 30 000. Vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende. Påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Skillet mellom vedlikehold og påkostning/forbedring regnes i forhold til driftsmidlets stand ved kjøp av driftsmidlet. Utgifter til leie av driftsmidler kostnadsføres. Forskuddsbetalinger balanseføres som forskuddsbetalt kostnad, og fordeles over leieperioden.

### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende inkluderer kontanter, bankinnskudd og andre betalingsmidler med forfallsdato som er kortere enn tre måneder fra anskaffelse.

### 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.

### Konsernregnskap

Selskapet inngår i Selvaag konsern, med Selvaag AS (Silurveien 2, 0380 Oslo) som morselskap og ansvarlig for konsernregnskapet. Regnskapene gjøres tilgjengelig via [www.selvaag.no](http://www.selvaag.no) og regnskapsregisteret.



Noter  
Dronningens Gate 13 Oslo AS

982 422 116

## Note 2 Varige driftsmidler

	Forretnings- bygg	Faste tekniske installasjoner	Tomter	Anlegg under utførelse	Maskiner, inventar, verktøy mm.	Totalt
<b>Anskaffelseskost 01.01.2024</b>	139 769	14 694	9 515	51 484	1 233	216 694
Tilgang	0	166	0	22 869	0	23 035
Avgang	0	0	0	0	0	0
<b>Anskaffelseskost 31.12.2024</b>	139 769	14 860	9 515	74 353	1 233	239 729
Akkumulerte avskrivninger	-48 461	-3 686			-860	-53 007
<b>Bokført verdi 31.12.2024</b>	<b>91 307</b>	<b>11 174</b>	<b>9 515</b>	<b>74 353</b>	<b>373</b>	<b>186 723</b>
Årets avskrivninger	1 155	481			146	1 782
Forventet økonomisk levetid	85 år	30 år			5-10 år	
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær			Lineær	

I forretningsbygg inngår leietakertilpasninger som avskrives over de respektive leiekontraktens løpetid.

## Note 3 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte mm.

Selskapet har i regnskapsåret sysselsatt totalt 0 årsverk.

Det er ikke utbetalt honorar til styret eller ledende personer.

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Kostnadsført godtgjørelse til revisor	2024	2023
Lovpålagt revisjon (inkl. teknisk bistand med årsregnskap)	35	36
Andre tjenester	18	15
<b>Sum</b>	<b>53</b>	<b>51</b>

Merverdiavgift er forholdsmessig inkludert i revisjonshonoraret.



Noter  
Dronningens Gate 13 Oslo AS

982 422 116

## Note 4 Skatt

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

	2024	2023	Endring
Varige driftsmidler	30 148	28 803	-1 345
<b>Sum</b>	<b>30 148</b>	<b>28 803</b>	<b>-1 345</b>
<b>Grunnlag for beregning av utsatt skatt</b>	<b>30 148</b>	<b>28 803</b>	<b>-1 345</b>
<b>Utsatt skatt (22 %)</b>	<b>6 633</b>	<b>6 337</b>	<b>-296</b>
<b>Skattepliktig inntekt:</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	
Ordinært resultat før skatt	14 050	17 610	
Permanente forskjeller	39	0	
Endring i midlertidige forskjeller	-1 345	-1 454	
Avgitt konsernbidrag	-12 745	-16 156	
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
<b>Resultatført skatt på ordinært resultat</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	
Betalbar skatt	2 804	3 554	
Endring i utsatt skattefordel	296	320	
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>3 100</b>	<b>3 874</b>	
<b>Beregning av effektiv skattesats</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	
Resultat før skatt	14 050	17 610	
Beregnet skatt av resultat før skatt	3 091	3 874	
Skatteeffekt av permanente forskjeller	9	0	
<b>Sum</b>	<b>3 100</b>	<b>3 874</b>	
Effektiv skattesats	22,1 %	22,0 %	
<b>Betalbar skatt i balansen:</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	
Betalbar skatt på årets resultat	2 804	3 554	
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-2 804	-3 554	
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	



Noter  
Dronningens Gate 13 Oslo AS

982 422 116

## Note 5 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
<b>Egenkapital 01.01.2024</b>	1 210	49 821	390	22 590	74 010
Årets resultat	0	0	0	10 951	10 951
Avgitt konsernbidrag	0	0	0	-9 941	-9 941
<b>Egenkapital 31.12.2024</b>	<b>1 210</b>	<b>49 821</b>	<b>390</b>	<b>23 600</b>	<b>75 020</b>

## Note 6 Pantstillelser og garantier m.v.

Sikret i panteobjekt med bokførte verdier	2024	2023
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	186 349	164 951

Bygningene er stilt som sikkerhet for morselskapet Selvaag Eiendom AS sin gjeld til kredittinstitusjoner.

## Note 7 Fordringer

	2024	2023
Fordringer med forfall senere enn ett år	8 122	0



Noter  
Dronningens Gate 13 Oslo AS

982 422 116

## Note 8 Mellomværende med selskap i samme konsern m.v.

	2024	2023
<b>Fordringer</b>		
Kundefordringer	1 728	0
Lån til foretak i samme konsern	8 122	0
<b>Sum</b>	<b>9 850</b>	<b>0</b>
<b>Gjeld</b>		
Avgitt konsernbidrag	12 745	16 156
Konsernkontoordning*	99 503	66 248
<b>Sum</b>	<b>112 247</b>	<b>82 404</b>

Ingen gjeld forfaller senere enn 5 år etter balansedag

\*Selvaag Eiendom-konsernet har et konsernkontosystem med DNB. Et konsernkontosystem innebærer gjensidig solidaransvar for deltagende selskaper. Morselskapet i konsernet sine bankkonti utgjør eneste direkte mellomværende med banken, mens tilgodehavende og gjeld på datterselskapenes konti betraktes som interne forhold. Selskapet er en del av dette konsernkontosystemet.

## Note 9 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

### Aksjekapitalen består av:

	Antall	Pålydende	Balanseført
Ordinære aksjer	11 520	105 kr	1 209 600
Alle aksjer har lik stemmerett			

### Oversikt over aksjonærene i selskapet per 31.12.2024

	Ordinære aksjer	Eierandel	Stemmeandel
Selvaag Eiendom AS	11 520	100 %	100 %

## Note 10 Bundne midler

Selskapet har ingen bundne midler per 31.12