



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 914 983 657  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: NYRUDVEIEN 4 EIENDOM AS  
Forretningsadresse: c/o Newsec Basale AS  
Beddingen 10  
7042 TRONDHEIM

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

### 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: Agnes Csörgö  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.03.2024

### 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, 29.06.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Leieinntekt		3 822 733	3 645 199
Inntekter felleskostnader		876 380	615 097
<b>Sum inntekter</b>		<b>4 699 113</b>	<b>4 260 296</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2		
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	1 538 400	1 491 003
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3		
Felleskostnader		876 380	615 097
Annen driftskostnad		1 030 833	755 258
<b>Sum kostnader</b>		<b>3 445 613</b>	<b>2 861 358</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 253 500</b>	<b>1 398 938</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	4		
Annen renteinntekt	4	1 674	973
Annen finansinntekt			2 141
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 674</b>	<b>3 114</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern	4	166 776	195 926
Annen rentekostnad	4	1 819	
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>168 595</b>	<b>195 926</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-166 921</b>	<b>-192 812</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>1 086 578</b>	<b>1 206 126</b>
Skattekostnad på resultat	5	239 046	265 348
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>847 532</b>	<b>940 778</b>
<b>Årsresultat</b>	6	<b>847 532</b>	<b>940 778</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>847 532</b>	<b>940 778</b>



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>847 532</b>	<b>940 778</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Avgitt konsernbidrag		1 482 013	1 516 784
Udekket tap		-634 481	-576 006
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>847 532</b>	<b>940 778</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	5	3 721 414	3 542 457
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>3 721 414</b>	<b>3 542 457</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3	7 699 284	9 122 684
Maskiner og anlegg	3		
Skip og flytende installasjoner	3		
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	3		
<b>Sum varige driftsmidler</b>	<b>3</b>	<b>7 699 284</b>	<b>9 122 684</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Lån til foretak i samme konsern	4		
Andre langsiktige fordringer		1 568 184	
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>1 568 184</b>	
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>12 988 883</b>	<b>12 665 142</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Andre kortsiktige fordringer		230 143	436 113
Konsernfordringer	4, 4	1 270 215	1 910 966
<b>Sum fordringer</b>		<b>1 500 358</b>	<b>2 347 079</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		150 942	1 119 751
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>150 942</b>	<b>1 119 751</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 651 300</b>	<b>3 466 830</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>14 640 183</b>	<b>16 131 972</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	7	2 911 319	2 911 319
Beholdning av egne aksjer	7		
Overkurs	6	6 705 788	6 705 788
Annen innskutt egenkapital	6		
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>9 617 107</b>	<b>9 617 107</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	6		
Udekket tap	6	1 379 686	745 205
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-1 379 686</b>	<b>-745 205</b>
<b>Sum egenkapital</b>	6	<b>8 237 421</b>	<b>8 871 902</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	5		
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Langsiktig konserngjeld	4	4 169 522	4 898 213
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>4 169 522</b>	<b>4 898 213</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>4 169 522</b>	<b>4 898 213</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld			22 044
Betalbar skatt	5		
Kortsiktig konserngjeld	4	1 900 016	1 944 595
Annen kortsiktig gjeld		333 224	395 218
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>2 233 240</b>	<b>2 361 857</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>6 402 762</b>	<b>7 260 070</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>14 640 183</b>	<b>16 131 972</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 672042

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 914 983 657  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: NYRUDVEIEN 4 EIENDOM AS  
Forretningsadresse: c/o Newsec Basale AS  
Beddingen 10  
7042 TRONDHEIM

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

#### 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: Agnes Csörgö  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.03.2024

#### 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, 25.07.2024

---

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: 914 983 657  
NYRUDVEIEN 4 EIENDOM AS

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Leieinntekt		3 822 733	3 645 199
Inntekter felleskostnader		876 380	615 097
<b>Sum inntekter</b>		<b>4 699 113</b>	<b>4 260 296</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2		
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	1 538 400	1 491 003
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3		
Felleskostnader		876 380	615 097
Annen driftskostnad		1 030 833	755 258
<b>Sum kostnader</b>		<b>3 445 613</b>	<b>2 861 358</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 253 500</b>	<b>1 398 938</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	4		
Annen renteinntekt	4	1 674	973
Annen finansinntekt			2 141
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 674</b>	<b>3 114</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern	4	166 776	195 926
Annen rentekostnad	4	1 819	
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>168 595</b>	<b>195 926</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-166 921</b>	<b>-192 812</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
Skattekostnad på resultat	5	1 086 578	1 206 126
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>239 046</b>	<b>265 348</b>
<b>Årsresultat</b>	6	<b>847 532</b>	<b>940 778</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>847 532</b>	<b>940 778</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>847 532</b>	<b>940 778</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			



Avgitt konsernbidrag	1 482 013	1 516 784
Udekket tap	-634 481	-576 006
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>	<b>847 532</b>	<b>940 778</b>



Organisasjonsnr: 914 983 657  
NYRUDVEIEN 4 EIENDOM AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	5	3 721 414	3 542 457
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>3 721 414</b>	<b>3 542 457</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3	7 699 284	9 122 684
Maskiner og anlegg	3		
Skip og flytende installasjoner	3		
Driftsløsøre, inventar o. a. utstyr	3		
<b>Sum varige driftsmidler</b>	<b>3</b>	<b>7 699 284</b>	<b>9 122 684</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Lån til foretak i samme konsern	4		
Andre langsiktige fordringer		1 568 184	
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>1 568 184</b>	
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>12 988 883</b>	<b>12 665 142</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Andre kortsiktige fordringer		230 143	436 113
Konsernfordringer	4, 4	1 270 215	1 910 966
<b>Sum fordringer</b>		<b>1 500 358</b>	<b>2 347 079</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o. l.		150 942	1 119 751
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>150 942</b>	<b>1 119 751</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 651 300</b>	<b>3 466 830</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>14 640 183</b>	<b>16 131 972</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	7	2 911 319	2 911 319
Beholdning av egne aksjer	7		
Overkurs	6	6 705 788	6 705 788
Annen innskutt egenkapital	6		
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>9 617 107</b>	<b>9 617 107</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	6		
Udekket tap	6	1 379 686	745 205
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-1 379 686</b>	<b>-745 205</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>6</b>	<b>8 237 421</b>	<b>8 871 902</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	5		
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Langsiktig konserngjeld	4	4 169 522	4 898 213
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>4 169 522</b>	<b>4 898 213</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>4 169 522</b>	<b>4 898 213</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld			22 044
Betalbar skatt	5		
Kortsiktig konserngjeld	4	1 900 016	1 944 595
Annen kortsiktig gjeld		333 224	395 218
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>2 233 240</b>	<b>2 361 857</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>6 402 762</b>	<b>7 260 070</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>14 640 183</b>	<b>16 131 972</b>



Organisasjonsnr: 914 983 657  
NYRUDVEIEN 4 EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note  
5

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.



# Deloitte.

Deloitte AS  
Dyre Halses gate 1A  
NO-7042 Trondheim  
Norway

+47 73 87 69 00  
www.deloitte.no

Til generalforsamlingen i Nyrudveien 4 Eiendom AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

## Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Nyrudveien 4 Eiendom AS som består av balanse per 31. desember 2023, 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 2023 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.

## 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 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.

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 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

Deloitte AS and Deloitte Advokatfirma AS are the Norwegian affiliates of Deloitte NSE LLP, a member firm of Deloitte Touche Tohmatsu Limited, a UK private company limited by guarantee ("DTTL"). DTTL and each of its member firms are legally separate and independent entities. DTTL and Deloitte NSE LLP do not provide services to clients. Please see [www.deloitte.com/about](http://www.deloitte.com/about) to learn more about our global network of member firms.

Registrert i Foretaksregisteret  
Medlemmer av Den norske Revisorforening  
Organisasjonsnummer: 980 211 282

Deloitte Norway conducts business through two legally separate and independent limited liability companies: Deloitte AS, providing audit, consulting, financial advisory and risk management services, and Deloitte Advokatfirma AS, providing tax and legal services.



## Deloitte.

Uavhengig revisors beretning  
Nyrudveien 4 Eiendom AS

feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av internkontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjons handlinger 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 regnskapsestimatene 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 tvil av betydning 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 modifierer 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 tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Trondheim , 27. Mars 2024  
Deloitte AS

**Morten Alsos**  
statsautorisert revisor



## Uavhengig revisors beretning

Name

Date

Alsos, Morten

2024-03-27

Identification

 bankID<sup>™</sup> Alsos, Morten



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF  
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))



DocuSign Envelope ID: 1E70CA6D-4423-420D-8578-349A326B3BB3

# Årsregnskap 2023

## Nyrudveien 4 Eiendom AS

Org.nr: 914 983 657

Årsregnskapet er utarbeidet av:

**newsec** 



DocuSign Envelope ID: 1E70CA6D-4423-420D-8578-349A326B3BB3

## Resultatregnskap Nyrudveien 4 Eiendom AS

	Note	2023	2022
<b>Driftsinntekter og driftskostnader</b>			
Leieinntekt		3 822 733	3 645 199
Inntekter felleskostnader		876 380	615 097
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>4 699 113</b>	<b>4 260 296</b>
<b>Driftskostnader</b>			
Felleskostnader		876 380	615 097
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	1 538 400	1 491 003
Annen driftskostnad		1 030 833	755 258
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>3 445 613</b>	<b>2 861 358</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 253 500</b>	<b>1 398 938</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		1 674	973
Annen finansinntekt		0	2 141
Rentekostnad til foretak i samme konsern	4	166 776	195 926
Annen rentekostnad		1 819	0
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>-166 921</b>	<b>-192 812</b>
Resultat før skattekostnad		1 086 578	1 206 126
Skattekostnad på resultat	5	239 046	265 348
<b>Resultat</b>		<b>847 532</b>	<b>940 778</b>
<b>Årsresultat</b>	<b>6</b>	<b>847 532</b>	<b>940 778</b>
<b>Overføringer</b>			
Avsatt konsernbidrag		1 482 013	1 516 784
Overført til udekket tap		634 481	576 006
<b>Sum overføringer</b>		<b>847 532</b>	<b>940 778</b>



DocuSign Envelope ID: 1E70CA6D-4423-420D-8578-349A326B3BB3

### Balanse Nyrudveien 4 Eiendom AS

Eiendeler	Note	2023	2022
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	5	3 721 414	3 542 457
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>3 721 414</b>	<b>3 542 457</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3	7 699 284	9 122 684
<b>Sum varige driftsmidler</b>	<b>3</b>	<b>7 699 284</b>	<b>9 122 684</b>
Andre langsiktige fordringer		1 568 184	0
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>1 568 184</b>	<b>0</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>12 988 883</b>	<b>12 665 142</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Andre kortsiktige fordringer		230 143	436 113
Konsernfordringer	4	1 270 215	1 910 966
<b>Sum fordringer</b>		<b>1 500 358</b>	<b>2 347 079</b>
Bankinnskudd, kontanter o.l.		150 942	1 119 751
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 651 300</b>	<b>3 466 830</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>14 640 183</b>	<b>16 131 972</b>

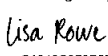


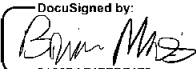
DocuSign Envelope ID: 1E70CA6D-4423-420D-8578-349A326B3BB3

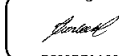
## Balanse Nyrudveien 4 Eiendom AS

	Note	2023	2022
<b>Egenkapital og gjeld</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	7	2 911 319	2 911 319
Overkurs	6	6 705 788	6 705 788
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>9 617 107</b>	<b>9 617 107</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap	6	-1 379 686	-745 205
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-1 379 686</b>	<b>-745 205</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>6</b>	<b>8 237 421</b>	<b>8 871 902</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Langsiktig konserngjeld	4	4 169 522	4 898 213
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>4 169 522</b>	<b>4 898 213</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		0	22 044
Konserngjeld	4	1 900 016	1 944 595
Annen kortsiktig gjeld		333 224	395 218
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>2 233 240</b>	<b>2 361 857</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>6 402 762</b>	<b>7 260 070</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>14 640 183</b>	<b>16 131 972</b>

26.03.2024  
Styret i Nyrudveien 4 Eiendom AS

DocuSigned by:  
  
Lisa Rowe  
Lisa Rowe  
styreleder

DocuSigned by:  
  
Brian William Morris  
Brian William Morris  
styremedlem

DocuSigned by:  
  
Tarryn Van Beek  
Tarryn Van Beek  
styremedlem



DocuSign Envelope ID: 1E70CA6D-4423-420D-8578-349A326B3BB3

## Noter til regnskapet 2023 Nyrudveien 4 Eiendom AS

### Regnskapsprinsipper

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

### Driftsinntekter

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

### Skatt

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

### Klassifisering og vurdering av anleggsmidler

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Avskrivningsperioden for fast eiendom anskaffet etter 2009 er dekomponert i en del som gjelder råbygget og en del som gjelder faste tekniske installasjoner. Varige driftsmidler nedskrives til gjenvinnbart beløp ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdi av fremtidige kontantstrømmer knyttet til eiendelen. Nedskrivningen reverseres når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

### Klassifisering og vurdering av omløpsmidler

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

### Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

### Pensjonsforpliktelser

Pensjonsforpliktelser finansiert over driften er beregnet og balanseført under avsetning for forpliktelser. Pensjonsordninger finansiert via sikrede ordninger er ikke balanseført. Pensjonspremien anses i disse tilfeller som pensjonskostnad og klassifiseres sammen med lønnskostnader.



DocuSign Envelope ID: 1E70CA6D-4423-420D-8578-349A326B3BB3

## Noter til regnskapet 2023 Nyrudveien 4 Eiendom AS

### Note 1 Konserntilknytning

Selskapets regnskap er inkludert i det konsoliderte regnskapet til konsernspiss SERE III Portfolio Investments Scsp med forretningsadresse i Luxemburg..

### Note 2 Lønnskostnader

Nyrudveien 4 Eiendom AS har ikke hatt lønns- eller personalkostnader i 2023 og det foreligger heller ingen slike forpliktelser.

### Note 3 Anleggsmidler

	Bygg	Tomt	Tekn. inst.	Leietaker tilpasn.	Driftsløsøre, inventar o.l.	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.2023	27 235 899	361 031	465 208	15 377 144	1 037 930	44 477 212
Tilgang anleggsmidler	0	0	115 000	0	0	115 000
<b>Anskaffelseskost 31.12.2023</b>	<b>27 235 899</b>	<b>361 031</b>	<b>580 208</b>	<b>15 377 144</b>	<b>1 037 930</b>	<b>44 592 212</b>
Akk. avskrivninger pr. 31.12.2023	-24 856 714		-297 500	-10 792 4 95	-946 218	-36 892 927
<b>Bokført verdi 31.12.2023</b>	<b>2 379 185</b>	<b>361 031</b>	<b>282 708</b>	<b>4 584 648</b>	<b>91 712</b>	<b>7 699 284</b>
Årets avskrivning	62 400		142 800	1 282 800	50 400	1 538 400
Økonomisk levetid	3-40 år		10-20 år	5-20 år	0-10 år	

### Note 4 Mellomværende med selskap i samme konsern

	2023	2022
<b>Fordringer nærstående</b>		
Andre kortsiktige fordringer konsern	1 270 215	1 910 966
<b>Sum</b>	<b>1 270 215</b>	<b>1 910 966</b>
<b>Gjeld nærstående</b>		
Lån fra foretak i samme konsern	4 169 522	4 898 213
Gjeld konsernbidrag	1 900 016	1 944 595
<b>Sum</b>	<b>6 069 538</b>	<b>6 842 808</b>
<b>Transaksjoner med nærstående</b>		
Rentekostnader konsernselskap	166 776	195 926
<b>Sum</b>	<b>166 776</b>	<b>195 926</b>

Selskapets eiendommer er anvendt som pant for Slate European Holdings (Norway) II AS' gjeld til Nordic Trustee.



DocuSign Envelope ID: 1E70CA6D-4423-420D-8578-349A326B3BB3

## Noter til regnskapet 2023 Nyrudveien 4 Eiendom AS

### Note 5 Skatt

<b>Årets skattekostnad</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	418 003	427 811
Endring i utsatt skattefordel	-178 957	-162 463
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>239 046</b>	<b>265 348</b>
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	1 086 578	1 206 126
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	813 437	738 469
Avgitt konsernbidrag	-1 900 016	-1 944 595
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	418 004	427 811
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-418 004	-427 811
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

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

	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>Endring</b>
Varige driftsmidler	-16 915 517	-16 102 079	813 437
<b>Sum</b>	<b>-16 915 517</b>	<b>-16 102 079</b>	<b>813 437</b>
<b>Grunnlag for utsatt skattefordel</b>	<b>-16 915 517</b>	<b>-16 102 079</b>	<b>813 437</b>
<b>Utsatt skattefordel (22 %)</b>	<b>-3 721 414</b>	<b>-3 542 457</b>	<b>178 956</b>

### Note 6 Egenkapital

	<b>Aksjekapital</b>	<b>Overkurs</b>	<b>Udekket tap</b>	<b>Sum egenkapital</b>
Pr. 31.12.2022	2 911 319	6 705 788	-745 205	8 871 902
Årets resultat			847 532	847 532
Konsernbidrag avgitt			-1 482 013	-1 482 013
<b>Pr 31.12.2023</b>	<b>2 911 319</b>	<b>6 705 788</b>	<b>-1 379 686</b>	<b>8 237 421</b>



DocuSign Envelope ID: 1E70CA6D-4423-420D-8578-349A326B3BB3

## Noter til regnskapet 2023 Nyrudveien 4 Eiendom AS

### Note 7 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Nyrudveien 4 Eiendom AS pr. 31.12 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	291 131 889	0,01	2 911 319
<b>Sum</b>	<b>291 131 889</b>		<b>2 911 319</b>

### Eierstruktur

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
Sere III Norwegian Retail AS	291 131 889	100,0	100,0