



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 896 963 082
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: NYGAARDSGATA 45 AS
Forretningsadresse: Nygaardsgata 55
1607 FREDRIKSTAD

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

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: Sander Grundvig
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.04.2026

Grunnlag for avgivelse

År 2025: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2024: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2025

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, 07.05.2026



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		0	30 000
Annen driftsinntekt		2 311 076	2 678 698
Sum inntekter		2 311 076	2 708 698
Kostnader			
Varekostnad		557 349	509 635
Lønnskostnad	1	0	0
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	927 394	771 802
Annen driftskostnad		825 690	732 313
Sum kostnader		2 310 433	2 013 751
Driftsresultat		643	694 947
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		0	794 324
Annen renteinntekt		8 712	10 620
Annen finansinntekt		236	448
Sum finansinntekter		8 948	805 392
Nedskrivning av finansielle eiendeler		10 001	27 278 643
Rentekostnad til foretak i samme konsern		0	2 103 431
Annen rentekostnad		16 148	49 757
Annen finanskostnad		0	79
Sum finanskostnader		26 149	29 431 911
Netto finans		-17 201	-28 626 518
Resultat før skattekostnad		-16 558	-27 931 571
Årsresultat		-16 558	-27 931 571
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		-16 558	-27 931 571



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2	24 456 102	21 897 364
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner, ol.	2	0	16 712
Sum varige driftsmidler		24 456 102	21 914 076
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern		0	1
Sum finansielle anleggsmidler		0	1
Sum anleggsmidler		24 456 102	21 914 077
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		4 500	91 344
Andre kortsiktige fordringer	4	602 213	40 386
Konsernfordringer	3	0	77 870
Sum fordringer		606 713	209 600
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		131 729	0
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		131 729	0
Sum omløpsmidler		738 442	209 600
SUM EIENDELER		25 194 543	22 123 677



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5, 6	120 000	120 000
Sum innskutt egenkapital		120 000	120 000
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	6	32 498 628	32 482 070
Sum opptjent egenkapital		-32 498 628	-32 482 070
Sum egenkapital	7	-32 378 628	-32 362 070
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	2 700 000	0
Langsiktig konserngjeld	3, 8	53 716 760	54 170 439
Sum annen langsiktig gjeld		56 416 760	54 170 439
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		735 279	166 612
Skyldige offentlige avgifter		0	22 904
Annen kortsiktig gjeld		421 132	125 791
Sum kortsiktig gjeld		1 156 411	315 307
Sum gjeld		57 573 171	54 485 747
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		25 194 543	22 123 677



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2026 374555

Virksomheten

Organisasjonsnummer: 896 963 082
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: NYGAARDSGATA 45 AS
Forretningsadresse: Nygaardsgata 55
1607 FREDRIKSTAD

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av: Sander Grundvig
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.04.2026

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 2025: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2024: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2025.

Virksomheten sitt øverste organ er ansvarlig for at årsregnskapet er signert. Det er mulig å levere årsregnskap uten signatur fordi sikkerheten for rett rapportering er ivaretatt ved at innsenderen har rolle/rettighet for innsending i Altinn. Navnet på representanten, som bekrefter at årsregnskapet er godkjent, er i tillegg oppgitt.

Brønnøysundregistrene, 06.05.2026



Organisasjonsnr: 896 963 082
NYGAARDGATA 45 AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		0	30 000
Annen driftsinntekt		2 311 076	2 678 698
Sum inntekter		2 311 076	2 708 698
Kostnader			
Varekostnad		557 349	509 635
Lønnskostnad	1	0	0
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	927 394	771 802
Annen driftskostnad		825 690	732 313
Sum kostnader		2 310 433	2 013 751
Driftsresultat		643	694 947
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		0	794 324
Annen renteinntekt		8 712	10 620
Annen finansinntekt		236	448
Sum finansinntekter		8 948	805 392
Nedskrivning av finansielle eiendeler		10 001	27 278 643
Rentekostnad til foretak i samme konsern		0	2 103 431
Annen rentekostnad		16 148	49 757
Annen finanskostnad		0	79
Sum finanskostnader		26 149	29 431 911
Netto finans		-17 201	-28 626 518
Resultat før skattekostnad		-16 558	-27 931 571
Årsresultat		-16 558	-27 931 571
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		-16 558	-27 931 571



Organisasjonsnr: 896 963 082
NYGAARDGATA 45 AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2	24 456 102	21 897 364
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner, ol.	2	0	16 712
Sum varige driftsmidler		24 456 102	21 914 076
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern		0	1
Sum finansielle anleggsmidler		0	1
Sum anleggsmidler		24 456 102	21 914 077
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		4 500	91 344
Andre kortsiktige fordringer	4	602 213	40 386
Konsernfordringer	3	0	77 870
Sum fordringer		606 713	209 600
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		131 729	0
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		131 729	0
Sum omløpsmidler		738 442	209 600
SUM EIENDELER		25 194 543	22 123 677
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			



Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5, 6	120 000	120 000
Sum innskutt egenkapital		120 000	120 000
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	6	32 498 628	32 482 070
Sum opptjent egenkapital		-32 498 628	-32 482 070
Sum egenkapital	7	-32 378 628	-32 362 070
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelseser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	2 700 000	0
Langsiktig konserngjeld	3, 8	53 716 760	54 170 439
Sum annen langsiktig gjeld		56 416 760	54 170 439
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		735 279	166 612
Skyldige offentlige avgifter		0	22 904
Annen kortsiktig gjeld		421 132	125 791
Sum kortsiktig gjeld		1 156 411	315 307
Sum gjeld		57 573 171	54 485 747
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		25 194 543	22 123 677



Organisasjonsnr: 896 963 082
NYGAARDSGATA 45 AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

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

Leieinntekter

Leieinntekter inntektsføres

etterhvert som de opptjenes.

Klassifisering og vurdering av

balanseposter

Anleggsmidler er eiendeler bestemt til varig eie eller bruk.

Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen. Tilsvarende klassifiseres gjeld som

kortsiktig hvis gjelden forfaller til betaling innen ett år. Langsiktig

gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen.

Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld

klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler avskrives

etter en fornuftig avskrivningsplan. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig

verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld

med unntak av andre avsetninger balanseføres til nominelt beløp på

etableringstidspunktet.

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.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres

og avskrives over driftsmidlenes levetid dersom de har antatt levetid over

3 år og har en kostpris som overstiger kr 30 000. Direkte vedlikehold av

driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger

eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med

driftsmidlet.

Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2024 til

2025.

Note

7

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Ja

Selskapets årsregnskap er avlagt under forutsetningen om fortsatt drift.

Selskapets egenkapital er tapt og styrets handleplikt etter aksjeloven § 3-5 har inntrådt. Selskapets morselskap (Cityplan AS) ble tatt under



konkursbehandling 23.04.2025. Selskapets eiendom er stilt som sikkerhet for Cityplan AS sitt lån til banken. Ved eventuelt salg av eiendommen vil banken få alle midler inntil all gjeld i konsernet er gjort opp. Eiendommen har en bokført verdi som er lavere enn dokumentert markedsverdi basert på takst og styrets vurdering av markedsverdien.

Fram til eiendommen eller selskapet blir solgt blir alle løpende forpliktelser dekket av løpende drift, eventuelt med finansiering fra konkursboet til Cityplan AS. Men det kan dukke opp forhold som gjør at selskapet ikke vil være stand til å betjene sine løpende forpliktelser eller konkursboet stopper finansieringen av selskapet.

Ledelsen mener det er forsvarlig å legge forutsetning om fortsatt drift til grunn, men bakgrunn av redegjørelsen ovenfor, er det vesentlig usikkerhet knyttet til selskapets evne til fortsatt drift.

Note

1

Antall årsverk i regnskapsåret

0.00

Note

2

Varige driftsmidler og immaterielle eiendeler

<u>Anskaffelseskost 01.01.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	31493266.00	0.00
<u>Tilgang i året</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	3469420.00	0.00
<u>Anskaffelseskost 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	34962686.00	0.00
<u>Samlede av-/nedskrivn.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	10506583.00	0.00
<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	24456103.00	0.00
<u>Årets av-/nedskrivn.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	927394.00	0.00

Anskaffelseskost - balanseførte lånekostnader, egentilvirkede anleggsmidler

Goodwill spesifisert for hvert enkelt virksomhetskjøp

Avskrivningsplan for goodwill som er lenger enn fem år - begrunnelse

Mer om varige driftsmidler/immaterielle eiendeler

Note

3

Konsern, tilknyttet selskap m.v.

Investering som regnskapsføres etter egenkapitalmetoden



Konsernregnskap

Virksomheten inngår i konsolideringen til morselskapets konsernregnsk.: Nei

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Datterselskap er utelatt fra konsolideringen: Nei

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	0.00	77870.00

Annen langsiktig gjeld

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	53716760.00	54170439.00

Note

8

Gjeld

Gjeld som forfaller til betaling mer enn fem år etter regnskapsårets slutt

Gjeld sikret ved pant eller lignende sikkerhet i eiendeler
56416760.00

Balanseført verdi av de pantsatte eiendeler
24456102.00

Summen av garantiforpliktelser som ikke er regnskapsført

Garantiforpliktelser som er sikret ved pant

Selskapet har en gjeld på kr. 53 716 760 til Cityplan AS, dets konkursbo og kr. 2 700 000 til kredittinstitusjon. Eiendommen, driftstilbehør og kundefordringer er stillet som pant til kredittinstitusjon relatert til konsernfinansiering i Cityplan AS, dets konkursbo og kredittinstitusjon.

Mer om gjeld

Note

4

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Opplysninger om: Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Til generalforsamlingen i Nygaardsgata 45 AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Nygaardsgata 45 AS som viser et underskudd på kr 16 558. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025, 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 rettvise bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2025 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 den internasjonale revisjonsstandarden for revisjon av regnskap til mindre komplekse enheter (ISA for MKE). Våre oppgaver og plikter i henhold til ISA for MKE 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.

Vesentlig usikkerhet knyttet til fortsatt drift

Vi gjør oppmerksom på note 7 som angir at selskapets morselskap (Cityplan AS) ble tatt under konkursbehandling 23.04.2025. Som følge av opplysninger gitt i note 7, indikerer dette at det foreligger en vesentlig usikkerhet som kan skape tvil av betydning om selskapets evne til fortsatt drift. Dette forholdet har ingen betydning for vår konklusjon om årsregnskapet.

Side 1 av 2

Adresse:
Nygaardsgata 55
1607 Fredrikstad

Mobil + 47 982 07 482

Org.nr. 913 998 081
www.re-visjon.no

Medlem av Revisorforeningen



revisjon

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (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 avviklet.

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 for MKE, 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/om-revisjon/revisjonsberetning-revisors-oppgaver-og-plikter/>

Fredrikstad, 16. mars 2026

Re-visjon AS

Robert Sundt

Statsautorisert revisor

Side 2 av 2

Adresse:
Nygaardsgata 55
1607 Fredrikstad

Mobil + 47 982 07 482

Org.nr. 913 998 081
www.re-visjon.no

Medlem av Revisorforeningen



Årsregnskap for
NYGAARDSGATA 45 AS

896963082

Regnskapsår
01.01.2025 - 31.12.2025



NYGAARDSGATA 45 AS
896 963 082

Resultatregnskap

	Note	2025	2024
Driftsinntekter			
Salgsinntekt		0	30 000
Annen driftsinntekt		2 311 076	2 678 698
Sum driftsinntekter		2 311 076	2 708 698
Driftskostnader			
Varekostnad		-557 349	-509 635
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	-927 394	-771 802
Annen driftskostnad		-825 690	-732 313
Sum driftskostnader		-2 310 433	-2 013 751
Driftsresultat		643	694 947
Finansinntekter			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		0	794 324
Annen renteinntekt		8 712	10 620
Annen finansinntekt		236	448
Sum finansinntekter		8 948	805 392
Finanskostnader			
Nedskrivning av finansielle eiendeler		-10 001	-27 278 643
Rentekostnad til foretak i samme konsern		0	-2 103 431
Annen rentekostnad		-16 148	-49 757
Annen finanskostnad		0	-79
Sum finanskostnader		-26 149	-29 431 911
Netto finans		-17 201	-28 626 518
Årsresultat		-16 558	-27 931 571
Overføringer			
Udekket tap		-16 558	-27 931 571
Sum overføringer		-16 558	-27 931 571



NYGAARDSGATA 45 AS
896 963 082

Balanse

	Note	31.12.2025	31.12.2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2	24 456 102	21 897 364
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner, ol.	2	0	16 712
Sum varige driftsmidler		24 456 102	21 914 076
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern		0	1
Sum finansielle anleggsmidler		0	1
Sum anleggsmidler		24 456 102	21 914 077
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		4 500	91 344
Kortsiktige konsernfordringer	3	0	77 870
Andre kortsiktige fordringer	4	602 213	40 386
Sum fordringer		606 713	209 600
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		131 729	0
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		131 729	0
Sum omløpsmidler		738 442	209 600
SUM EIENDELER		25 194 543	22 123 677



NYGAARDSGATA 45 AS
896 963 082

Balanse

	Note	31.12.2025	31.12.2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5, 6	120 000	120 000
Sum innskutt egenkapital		120 000	120 000
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	6	-32 498 628	-32 482 070
Sum opptjent egenkapital		-32 498 628	-32 482 070
Sum egenkapital	7	-32 378 628	-32 362 070
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	2 700 000	0
Langsiktig konserngjeld	3, 8	53 716 760	54 170 439
Sum annen langsiktig gjeld		56 416 760	54 170 439
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		735 279	166 612
Skyldige offentlige avgifter		0	22 904
Annen kortsiktig gjeld		421 132	125 791
Sum kortsiktig gjeld		1 156 411	315 307
Sum gjeld		57 573 171	54 485 747
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		25 194 543	22 123 677

FREDRIKSTAD, 13.03.2026

Sander Grundvig
styrets leder



NYGAARDSGATA 45 AS
896 963 082

Noter

Regnskapsprinsipper

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

Leieinntekter

Leieinntekter inntektsføres etterhvert som de opptjenes.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Anleggsmidler er eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen. Tilsvarende klassifiseres gjeld som kortsiktig hvis gjelden forfaller til betaling innen ett år. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld med unntak av andre avsetninger balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlenes levetid dersom de har antatt levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 30 000. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2024 til 2025.



NYGAARDSGATA 45 AS
896 963 082

Note 1 - Antall årsverk

Selskapet har ikke hatt ansatte i løpet av regnskapsåret.

Note 2 - Varige driftsmidler og immaterielle eiendeler

	Varige driftsmidler
Anskaffelseskost 01.01.	31 493 266
Tilgang i året	3 469 420
Avgang i året	0
Anskaffelseskost 31.12.	34 962 686
Samlede avskrivninger, nedskrivninger og reverseringer av nedskrivninger	-10 506 583
Balanseført verdi per 31.12.	24 456 103
Avskrivninger, nedskrivninger og reverseringer av nedskrivninger i regnskapsåret	927 394

Note 3 - Konsern, tilknyttet selskap m.v.

Fordringer

	2025	2024
Samlet beløp som gjelder foretak i samme konsern	0	77 870

Annen langsiktig gjeld

	2025	2024
Samlet beløp som gjelder foretak i samme konsern	53 716 760	54 170 439

Note 4 - Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer, eiere med videre

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

Note 5 - Aksjekapital

Aksjeklasse	Antall aksjer	Aksjenes pålydende	Bokført verdi
Ordinære	120	1 000	120 000

Aksjonærer	Antall aksjer	Eierandel %	Aksjeklasse
FREDRIKSTAD UTVIKLING AS	120	100,00	Ordinære

Note 6 - Egenkapital

	Aksjekapital	Udekket tap	Sum
Egenkapital 31.12.2024	120 000	-32 482 070	-32 362 070
Årsresultat	0	-16 558	-16 558
Egenkapital 31.12.2025	120 000	-32 498 628	-32 378 628



NYGAARDSGATA 45 AS
896 963 082

Note 7 - Usikkerhet om fortsatt drift

Det er knyttet usikkerhet til fortsatt drift.

Selskapets årsregnskap er avlagt under forutsetningen om fortsatt drift.

Selskapets egenkapital er tapt og styrets handleplikt etter aksjeloven § 3-5 har inntrådt. Selskapets morselskap (Cityplan AS) ble tatt under konkursbehandling 23.04.2025. Selskapets eiendom er stilt som sikkerhet for Cityplan AS sitt lån til banken. Ved eventuelt salg av eiendommen vil banken få alle midler inntil all gjeld i konsernet er gjort opp. Eiendommen har en bokført verdi som er lavere enn dokumentert markedsverdi basert på takst og styrets vurdering av markedsverdien.

Fram til eiendommen eller selskapet blir solgt blir alle løpende forpliktelser dekket av løpende drift, eventuelt med finansiering fra konkursboet til Cityplan AS. Men det kan dukke opp forhold som gjør at selskapet ikke vil være stand til å betjene sine løpende forpliktelser eller konkursboet stopper finansieringen av selskapet.

Ledelsen mener det er forsvarlig å legge forutsetning om fortsatt drift til grunn, men bakgrunn av redegjørelsen ovenfor, er det vesentlig usikkerhet knyttet til selskapets evne til fortsatt drift.

Note 8 - Gjeld og garantiforpliktelser

	Beløp
Del av gjelden som forfaller til betaling mer enn fem år etter regnskapsårets slutt	0
Gjeld som er sikret ved pant eller lignende sikkerhet i eiendeler	56 416 760
Balanseført verdi av pantsatte eiendeler	24 456 102
Summen av garantiforpliktelser som ikke er regnskapsført	0

Garantiforpliktelser som er sikret ved pant

Selskapet har en gjeld på kr. 53 716 760 til Cityplan AS, dets konkursbo og kr. 2 700 000 til kredittinstitusjon. Eiendommen, driftstilbehør og kundefordringer er stillet som pant til kredittinstitusjon relatert til konsernfinansiering i Cityplan AS, dets konkursbo og kredittinstitusjon.

Spesifisering av skatt

Skattepliktig inntekt	2025	2024
Resultat før skatt	-16 558	-27 931 571
Permanente forskjeller	10 001	27 278 643
+/- Endring i midlertidige forskjeller	380 139	440 295
- Anvendelse av fremførbart underskudd	-373 582	0
Skattepliktig inntekt	0	-212 633



NYGAARDSGATA 45 AS
896 963 082

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:	01.01.2025	31.12.2025	Endring
Anleggsmidler	-2 399 859	-2 761 998	362 139
Omløpsmidler	0	-18 000	18 000
Fremførbart underskudd	-2 947 329	-2 573 747	-373 582
Netto forskjeller	-5 347 188	-5 353 745	6 557
Skattereduserende forskjeller som ikke kan utlignes	5 347 188	5 353 745	-6 557
Sum midlertidige forskjeller som inngår i grunnlag for utsatt skatt/skattefordel	0	0	0
Utsatt skatt 31.12.2025 basert på 22 %	0	0	0