



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 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: Lars Peter Watz
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.06.2025

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, 09.07.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter	1	143 022 279	138 304 583
Sum inntekter		143 022 279	138 304 583
Kostnader			
Lønnskostnad	2	0	0
Annen driftskostnad	3, 4	130 168 471	118 307 577
Sum kostnader		130 168 471	118 307 577
Driftsresultat		12 853 808	19 997 006
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		213 973	9 250 927
Sum finansinntekter		213 973	9 250 927
Annen rentekostnad		-911 186	1 862 103
Annen finanskostnad		0	25 410
Sum finanskostnader		-911 186	1 887 513
Netto finans		1 125 159	7 363 414
Resultat før skattekostnad		13 978 968	27 360 420
Skattekostnad	5, 6	3 075 373	6 019 292
Årsresultat		10 903 595	21 341 127
Overføringer og disponeringer			
Tilleggsutbytte		38 000 000	0
Annen egenkapital		-27 096 405	21 341 127
Sum overføringer og disponeringer		10 903 595	21 341 127



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Forskuddsbetalt husleie	1, 7, 8	346 375 374	402 335 101
Andre langsiktige fordringer	3	242 586 198	243 688 809
Sum finansielle anleggsmidler		588 961 572	646 023 910
Sum anleggsmidler		588 961 572	646 023 910
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer	7	0	62 356 105
Sum fordringer		0	62 356 105
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		221 676 055	160 840 155
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		221 676 055	160 840 155
Sum omløpsmidler		221 676 055	223 196 260
SUM EIENDELER		810 637 627	869 220 170

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	9, 10	900 000	900 000
Overkurs	10	395 861 000	395 861 000
Sum innskutt egenkapital		396 761 000	396 761 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	10	14 216 253	41 312 658
Sum opptjent egenkapital		14 216 253	41 312 658
Sum egenkapital		410 977 253	438 073 658
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	5, 6	13 558 127	11 650 235
Sum avsetninger for forpliktelser		13 558 127	11 650 235
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	8	346 940 356	402 865 595
Sum annen langsiktig gjeld		346 940 356	402 865 595
Sum langsiktig gjeld		360 498 483	414 515 830
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		-5 591	-129 988
Betalbar skatt		1 167 481	0
Skyldige offentlige avgifter		0	1 746
Utbytte		38 000 000	0
Annen kortsiktig gjeld		0	16 758 923
Sum kortsiktig gjeld		39 161 890	16 630 682
Sum gjeld		399 660 374	431 146 512
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		810 637 627	869 220 170



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 647429

Enheten

Organisasjonsnummer: 986 610 472
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: NORDEA ESSENDROPSGATE
EIENDOMSFORVALTNING AS
Forretningsadresse: Essendrops gate 7
0368 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: Lars Peter Watz
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.06.2025

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 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, 08.07.2025

Brønnøysundregistrene
Postadresse: Postboks 900, 8910 Brønnøysund
Telefon: 75 00 75 00
E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no
Organisasjonsnummer: 974 760 673



Organisasjonsnr: 986 610 472
NORDEA ESSENDROPSGATE
EIENDOMSFORVALTNING AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter	1	143 022 279	138 304 583
Sum inntekter		143 022 279	138 304 583
Kostnader			
Lønnskostnad	2	0	0
Annen driftskostnad	3, 4	130 168 471	118 307 577
Sum kostnader		130 168 471	118 307 577
Driftsresultat		12 853 808	19 997 006
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		213 973	9 250 927
Sum finansinntekter		213 973	9 250 927
Annen rentekostnad		-911 186	1 862 103
Annen finanskostnad		0	25 410
Sum finanskostnader		-911 186	1 887 513
Netto finans		1 125 159	7 363 414
Resultat før skattekostnad		13 978 968	27 360 420
Skattekostnad	5, 6	3 075 373	6 019 292
Årsresultat		10 903 595	21 341 127
Overføringer og disponeringer			
Tilleggsutbytte		38 000 000	0
Annen egenkapital		-27 096 405	21 341 127
Sum overføringer og disponeringer		10 903 595	21 341 127



Organisasjonsnr: 986 610 472
NORDEA ESSENDROPSGATE
EIENDOMSFORVALTNING AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Forskuddsbetalt husleie	1, 7, 8	346 375 374	402 335 101
Andre langsiktige fordringer	3	242 586 198	243 688 809
Sum finansielle anleggsmidler		588 961 572	646 023 910
Sum anleggsmidler		588 961 572	646 023 910
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer	7	0	62 356 105
Sum fordringer		0	62 356 105
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		221 676 055	160 840 155
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		221 676 055	160 840 155
Sum omløpsmidler		221 676 055	223 196 260
SUM EIENDELER		810 637 627	869 220 170
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	9, 10	900 000	900 000
Overkurs	10	395 861 000	395 861 000
Sum innskutt egenkapital		396 761 000	396 761 000



Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	10	14 216 253	41 312 658
Sum opptjent egenkapital		14 216 253	41 312 658
Sum egenkapital		410 977 253	438 073 658
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	5, 6	13 558 127	11 650 235
Sum avsetninger for forpliktelser		13 558 127	11 650 235
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	8	346 940 356	402 865 595
Sum annen langsiktig gjeld		346 940 356	402 865 595
Sum langsiktig gjeld		360 498 483	414 515 830
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		-5 591	-129 988
Betalbar skatt		1 167 481	0
Skyldige offentlige avgifter		0	1 746
Utbytte		38 000 000	0
Annen kortsiktig gjeld		0	16 758 923
Sum kortsiktig gjeld		39 161 890	16 630 682
Sum gjeld		399 660 374	431 146 512
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		810 637 627	869 220 170



Organisasjonsnr: 986 610 472
NORDEA ESSENDROPSGATE
EIENDOMSFORVALTNING AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak. Salgsinntekter Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres. Klassifisering og vurdering av balanseposter Eiendeler som er knyttet til varekretsløpet er klassifisert som omløpsmidler. 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. Skatt Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22% på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er fastsatt og skattevirkningen er beregnet på nettogrunnlaget. Selskapet har endret regnskapsprinsipp fra 2023 til 2024. Selskapet defineres nå som små foretak.

Note

2

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

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

Fordringer

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
--	--------------	------------------

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

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

<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Pantstillelse</u>	<u>Beløp</u>
----------------------	--------------

<u>Beholdning av egne aksjer</u>	<u>Antall</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Andel av aksjek.</u>
----------------------------------	---------------	------------------	-------------------------

Note

7

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Til generalforsamlingen i Nordea Essendropsgate Eiendomsforvaltning AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Nordea Essendropsgate Eiendomsforvaltning AS som består av balanse per 31. desember 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 og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige 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, 30. juni 2025

PricewaterhouseCoopers AS

Anne Lene Stensholdt
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
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

Signers:

Name	Method	Date
Stensholdt, Anne Lene	BANKID	2025-06-30 16:53

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.



NORDEA ESSENDROPSGATE EIENDOMSFORVALTNING AS
986 610 472

Resultatregnskap

	Note	2024	2023
Driftsinntekter			
Leieinntekter	1	143 022 279	138 304 583
Sum driftsinntekter		143 022 279	138 304 583
Driftskostnader			
Annen driftskostnad	3, 4	-130 168 471	-118 307 577
Sum driftskostnader		-130 168 471	-118 307 577
Driftsresultat		12 853 808	19 997 006
Finansinntekter			
Annen renteinntekt		213 973	9 250 927
Sum finansinntekter		213 973	9 250 927
Finanskostnader			
Annen rentekostnad		911 186	-1 862 103
Annen finanskostnad		0	-25 410
Sum finanskostnader		911 186	-1 887 513
Netto finans		1 125 159	7 363 414
Resultat før skattekostnad		13 978 968	27 360 420
Skattekostnad	5, 6	-3 075 373	-6 019 292
Årsresultat		10 903 595	21 341 127
Overføringer			
Tilleggsutbytte		38 000 000	0
Annen egenkapital		-27 096 405	21 341 127
Sum overføringer		10 903 595	21 341 127



NORDEA ESSENDROPSGATE EIENDOMSFORVALTNING AS
986 610 472

Balanse

	Note	31.12.2024	31.12.2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Forskuddsbetalt husleie	1, 7, 8	346 375 374	402 335 101
Andre langsiktige fordringer	3	242 586 198	243 688 809
Sum finansielle anleggsmidler		588 961 572	646 023 910
Sum anleggsmidler		588 961 572	646 023 910
Omløpsmidler			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer	7	0	62 356 105
Sum fordringer		0	62 356 105
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		221 676 055	160 840 155
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		221 676 055	160 840 155
Sum omløpsmidler		221 676 055	223 196 260
SUM EIENDELER		810 637 627	869 220 170



NORDEA ESSENDROPSGATE EIENDOMSFORVALTNING AS
986 610 472

Balanse

	Note	31.12.2024	31.12.2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	9, 10	900 000	900 000
Overkurs	10	395 861 000	395 861 000
Sum innskutt egenkapital		396 761 000	396 761 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	10	14 216 253	41 312 658
Sum opptjent egenkapital		14 216 253	41 312 658
Sum egenkapital		410 977 253	438 073 658
Gjeld			
Avsetning og forpliktelser			
Utsatt skatt	5, 6	13 558 127	11 650 235
Sum avsetning for forpliktelser		13 558 127	11 650 235
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	8	346 940 356	402 865 595
Sum annen langsiktig gjeld		346 940 356	402 865 595
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		-5 591	-129 988
Betalbar skatt		1 167 481	0
Skyldige offentlige avgifter		0	1 746
Utbytte		38 000 000	0
Annen kortsiktig gjeld		0	16 758 923
Sum kortsiktig gjeld		39 161 890	16 630 682
Sum gjeld		399 660 374	431 146 512
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		810 637 627	869 220 170

OSLO, 30.06.2025

Lars Peter Watz
styrets leder

Helle Astrup
styremedlem

Thomas Antonsen
styremedlem

Björn Erik Gabriel Hartvig
daglig leder



NORDEA ESSENDROPSGATE EIENDOMSFORVALTNING AS
986 610 472

Noter

Regnskapsprinsipper

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

Salgsinntekter

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler som er knyttet til varekretsløpet er klassifisert som omløpsmidler. 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.

Skatt

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

Selskapet har endret regnskapsprinsipp fra 2023 til 2024. Selskapet defineres nå som små foretak.



NORDEA ESSENDROPSGATE EIENDOMSFORVALTNING AS
986 610 472

Note 1 - Husleie periodisering

Leieforhold i Essendropsgate 7

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

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

Øvrige leieforhold

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

Note 2 - Antall årsverk

Selskapet har ikke hatt ansatte i løpet av regnskapsåret.

Note 3 - Spesifikasjon av periodiserte leiekostnader

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

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

Skattemessig er det foretatt en tilsvarende vurdering. Dette innebærer at selskapet direkte har kostnadsført det som ville vært vedlikeholdskostnader dersom bygget var eid. Resterende leieperiode er knappe 15 år.

Tekst	2024	2023
Bokført verdi pr 31.12 fjorår	243 688 808	298 232 379
Anskaffelse	25 897 110	1 412 526
Endringer pga hendelser etter balansedagen		-38 254 908
Regnskapsmessig periodisering	-26 999 721	-17 701 189
Regnskapsmessig verdi pr 31.12	242 586 198	243 688 808
Skattemessig verdi pr 31.12 fjorår	167 986 834	216 028 338
Anskaffelse	25 897 110	1 412 526
Endringer pga hendelser etter balansedagen	0	-38 254 908
Skattemessig periodisering	-12 925 096	-11 199 122
Skattemessig verdi pr 31.12.	180 958 347	167 986 834



NORDEA ESSENDROPSGATE EIENDOMSFORVALTNING AS
986 610 472

Note 4 - Revisjon

Godtgjørelse til revisor	2024	2023
Revisjon	35 000	31 713
Andre tjenester	0	0
Sum godtgjørelse til revisor	35 000	31 713

Mer om ytelser til revisjon

Beløpet er inkludert merverdiavgift.

Note 5 - Spesifisering av skatt

Skattekostnad	2024	2023
Betalbar skatt på alminnelig inntekt	1 167 481	0
+/- Endringer i utsatt skatt/utsatt skattefordel	1 907 892	6 019 292
Skattekostnad	3 075 373	6 019 292
Skattepliktig inntekt		
Resultat før skatt	13 978 968	27 360 420
+/- Endring i midlertidige forskjeller	14 074 123	6 502 067
- Anvendelse av fremførbart underskudd	-22 746 358	-33 862 487
Skattepliktig inntekt	5 306 733	0
Betalbar skatt i balansen		
Betalbar skatt på årets resultat	1 167 481	0
Betalbar skatt i balansen	1 167 481	0

Note 6 - 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:	01.01.2024	31.12.2024	Endring
Fremførbart underskudd	-22 746 358	0	-22 746 358
Andre forskjeller	75 701 974	61 627 851	14 074 123
Netto forskjeller	52 955 616	61 627 851	-8 672 235
Sum midlertidige forskjeller som inngår i grunnlag for utsatt skatt/skattefordel	52 955 616	61 627 851	-8 672 235
Utsatt skatt 31.12.2024 basert på 22 %	11 650 235	13 558 127	-1 907 892

Note 7 - Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer, eiere med videre

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



NORDEA ESSENDROPSGATE EIENDOMSFORVALTNING AS
986 610 472

Note 8 - Konsern

Langsiktig konserngjeld

Type	2024	2023
Fremleieavtale iht note 1	-346 940 356	-402 865 595
Forskuddsbetalt husleie	346 375 374	402 335 101

Note 9 - Aksjekapital

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

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

Note 10 - Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Opptjent egenkapital	Sum
Egenkapital 31.12.2023	900 000	395 861 000	41 312 658	438 073 658
Årsresultat	0	0	10 903 595	10 903 595
Tilleggsutbytte i løpet av året, basert på siste fastsatte regnskap	0	0	-38 000 000	-38 000 000
Egenkapital 31.12.2024	900 000	395 861 000	14 216 253	410 977 253

Hendelser etter balansedagen

Ingen vesentlige hendelser etter balansedagen.