



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 990 598 487  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: WERGELANDSVEIEN 1-3 AS  
Forretningsadresse: Dronning Eufemias gate 10  
0191 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 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: Espen Almvik  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.01.2026

### 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, 28.05.2026



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Leieinntekter		44 787 790	45 025 134
Annen driftsinntekt		2 679 076	537 845
<b>Sum inntekter</b>		<b>47 466 866</b>	<b>45 562 979</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	8		
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	21 396 810	19 284 392
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	1		
Annen driftskostnad		12 447 378	11 066 046
<b>Sum kostnader</b>		<b>33 844 188</b>	<b>30 350 438</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>13 622 678</b>	<b>15 212 540</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		152 236	123 019
Annen finansinntekt		43 523	31 702
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>195 760</b>	<b>154 721</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern	2	6 448 130	5 689 147
Annen finanskostnad			
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>6 448 130</b>	<b>5 689 147</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-6 252 370</b>	<b>-5 534 426</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>7 370 307</b>	<b>9 678 115</b>
Skattekostnad på resultat	3	1 621 469	2 129 475
<b>Årsresultat</b>		<b>5 748 839</b>	<b>7 548 640</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>5 748 839</b>	<b>7 548 640</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>5 748 839</b>	<b>7 548 640</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Avsatt til fond for vurderingsforskjeller	4		
Overført fra fond for vurderingsforskjeller	4		
Ordinært utbytte	4		
Konsernbidrag	4		
Avgitt konsernbidrag	4	22 252 058	22 778 076
Udekket tap	4, 4		
Avsatt til annen egenkapital	4		
Overført til (fra - ) annen egenkapital	4	-16 503 220	-15 229 436
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>5 748 839</b>	<b>7 548 640</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	3	19 056 141	14 401 388
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>19 056 141</b>	<b>14 401 388</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	1, 2	457 958 264	459 147 568
Skip og flytende installasjoner	1		
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	1	205 779	269 907
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>458 164 043</b>	<b>459 417 475</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Langsiktige fordringer	5	1 199 090	1 339 213
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>1 199 090</b>	<b>1 339 213</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>478 419 274</b>	<b>475 158 076</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		21 470	128 915
Andre kortsiktige fordringer		1 281 608	1 752 450
<b>Sum fordringer</b>		<b>1 303 078</b>	<b>1 881 365</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 303 078</b>	<b>1 881 365</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>479 722 351</b>	<b>477 039 441</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital 107 886 745 á 1 kr	4	107 886 745	107 886 745



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Beholdning av egne aksjer	4		
Overkurs	4		
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>107 886 745</b>	<b>107 886 745</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	4	199 035 012	215 538 232
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>199 035 012</b>	<b>215 538 232</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>306 921 757</b>	<b>323 424 977</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	3		
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Obligasjonslån	2		
Gjeld til kredittinstitusjoner	2		
Øvrig langsiktig gjeld	2, 6	136 340 431	114 431 922
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>136 340 431</b>	<b>114 431 922</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>136 340 431</b>	<b>114 431 922</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld	6	1 516 382	2 717 945
Betalbar skatt	3		
Avsatt konsernbidrag	6	28 528 280	29 202 662
Annen kortsiktig gjeld	6, 7	6 415 502	7 261 935
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>36 460 163</b>	<b>39 182 543</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>172 800 594</b>	<b>153 614 465</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>479 722 351</b>	<b>477 039 441</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2026 406759

#### Virksomheten

Organisasjonsnummer: 990 598 487  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: WERGELANDSVEIEN 1-3 AS  
Forretningsadresse: Dronning Eufemias gate 10  
0191 OSLO

#### 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: Espen Almvik  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.01.2026

#### 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, 27.05.2026



Organisasjonsnr: 990 598 487  
WERGELANDSVEIEN 1-3 AS

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Leieinntekter		44 787 790	45 025 134
Annen driftsinntekt		2 679 076	537 845
<b>Sum inntekter</b>		<b>47 466 866</b>	<b>45 562 979</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	8		
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	21 396 810	19 284 392
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	1		
Annen driftskostnad		12 447 378	11 066 046
<b>Sum kostnader</b>		<b>33 844 188</b>	<b>30 350 438</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>13 622 678</b>	<b>15 212 540</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		152 236	123 019
Annen finansinntekt		43 523	31 702
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>195 760</b>	<b>154 721</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern	2	6 448 130	5 689 147
Annen finanskostnad			
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>6 448 130</b>	<b>5 689 147</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-6 252 370</b>	<b>-5 534 426</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>7 370 307</b>	<b>9 678 115</b>
Skattekostnad på resultat	3	1 621 469	2 129 475
<b>Årsresultat</b>		<b>5 748 839</b>	<b>7 548 640</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>5 748 839</b>	<b>7 548 640</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>5 748 839</b>	<b>7 548 640</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Avsatt til fond for vurderingsforskjeller	4		
Overført fra fond for vurderingsforskjeller	4		



Ordinært utbytte	4		
Konsernbidrag	4		
Avgitt konsernbidrag	4	22 252 058	22 778 076
Udekket tap	4, 4		
Avsatt til annen egenkapital	4		
Overført til (fra - ) annen egenkapital	4	-16 503 220	-15 229 436
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>5 748 839</b>	<b>7 548 640</b>



Organisasjonsnr: 990 598 487  
WERGELANDSVEIEN 1-3 AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
--------------	------	------	------

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler

##### Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel	3	19 056 141	14 401 388
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>19 056 141</b>	<b>14 401 388</b>

##### Varige driftsmidler

Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	1, 2	457 958 264	459 147 568
Skip og flytende installasjoner	1		
Driftsløsøre, inventar o. a. utstyr	1	205 779	269 907
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>458 164 043</b>	<b>459 417 475</b>

##### Finansielle anleggsmidler

Langsiktige fordringer	5	1 199 090	1 339 213
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>1 199 090</b>	<b>1 339 213</b>

<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>478 419 274</b>	<b>475 158 076</b>
--------------------------	--	--------------------	--------------------

#### Omløpsmidler

##### Varer

##### Fordringer

Kundefordringer		21 470	128 915
Andre kortsiktige fordringer		1 281 608	1 752 450
<b>Sum fordringer</b>		<b>1 303 078</b>	<b>1 881 365</b>

<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 303 078</b>	<b>1 881 365</b>
-------------------------	--	------------------	------------------

<b>SUM EIENDELER</b>		<b>479 722 351</b>	<b>477 039 441</b>
----------------------	--	--------------------	--------------------

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

##### Innskutt egenkapital

Aksjekapital 107 886 745 å 1 kr	4	107 886 745	107 886 745
Beholdning av egne aksjer	4		
Overkurs	4		
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>107 886 745</b>	<b>107 886 745</b>

##### Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	4	199 035 012	215 538 232
-------------------	---	-------------	-------------



<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>199 035 012</b>	<b>215 538 232</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>306 921 757</b>	<b>323 424 977</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	3		
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Obligasjonslån	2		
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	2		
Øvrig langsiktig gjeld	2, 6	136 340 431	114 431 922
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>136 340 431</b>	<b>114 431 922</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>136 340 431</b>	<b>114 431 922</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld	6	1 516 382	2 717 945
Betalbar skatt	3		
Avsatt konsernbidrag	6	28 528 280	29 202 662
Annen kortsiktig gjeld	6, 7	6 415 502	7 261 935
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>36 460 163</b>	<b>39 182 543</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>172 800 594</b>	<b>153 614 465</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>479 722 351</b>	<b>477 039 441</b>



Organisasjonsnr: 990 598 487  
WERGELANDSVEIEN 1-3 AS

**NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP**

- alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00



Shape the future  
with confidence

Statsautoriserte revisorer  
Ernst & Young AS

Stortorvet 7, 0155 Oslo  
Postboks 1156 Sentrum, 0107 Oslo

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

www.ey.no  
Medlemmer av Den norske Revisorforening

Til generalforsamlingen i Wergelandsveien 1-3 AS

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Wergelandsveien 1-3 AS som 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 rettviseende 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 konklusjon

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og *International Code of Ethics for Professional Accountants* (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik 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 med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike selskapet eller legge ned virksomheten, eller ikke har noe realistisk alternativ til dette.

### 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. Betyggende 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:



**Shape the future  
with confidence**

- 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 feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om 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 betydelig tvil om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi 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 tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Oslo, 27. januar 2026  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Kristian Dalby  
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: MQSSL-AE0FI-M69WM-NPPZE-ZRTFE-PCXNL



# PENNEO

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

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

## Kristian Dalby

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: bankid.no no\_bankid:9578-5992-4-3127438

IP: 147.161.xxx.xxx

2026-01-27 20:46:23 UTC



QES



Penneo Dokumentnøkkel: MQSSL-AE0FI-M69WM-NPP7E-ZRTFE-PCXNL

Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se <https://eud.penneo.com>.

### Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

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

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



<b>Resultatregnskap</b>			
Wergelandsveien 1-3 AS			
<b>Driftsinntekter og driftskostnader</b>	<b>Note</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Leieinntekter		44 787 790	45 025 134
Annen driftsinntekt		2 679 076	537 845
Sum driftsinntekter		<u>47 466 866</u>	<u>45 562 979</u>
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	21 396 810	19 284 392
Annen driftskostnad		12 447 378	11 066 046
Sum driftskostnader		<u>33 844 188</u>	<u>30 350 438</u>
Driftsresultat		<u>13 622 678</u>	<u>15 212 540</u>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		152 236	123 019
Annen finansinntekt		43 523	31 702
Rentekostnad til foretak i samme konsern	2	6 448 130	5 689 147
Resultat av finansposter		<u>-6 252 370</u>	<u>-5 534 426</u>
Resultat før skattekostnad		7 370 307	9 678 115
Skattekostnad på resultat	3	1 621 469	2 129 475
Resultat		<u>5 748 839</u>	<u>7 548 640</u>
Årsoverskudd / Årsunderskudd (-)		<u>5 748 839</u>	<u>7 548 640</u>
<b>Overføringer</b>			
Avgitt konsernbidrag	4	22 252 058	22 778 076
Overført til (fra -) annen egenkapital	4	-16 503 220	-15 229 436
Sum overføringer		<u>5 748 839</u>	<u>7 548 640</u>


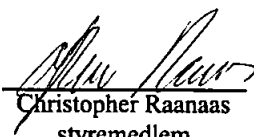
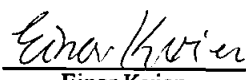


<b>Balanse</b>			
Wergelandsveien 1-3 AS			
<b>Eiendeler</b>	<b>Note</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	3	19 056 141	14 401 388
Sum immaterielle eiendeler		<u>19 056 141</u>	<u>14 401 388</u>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	1, 2	457 958 264	459 147 568
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	1	205 779	269 907
Sum varige driftsmidler		<u>458 164 043</u>	<u>459 417 475</u>
<b>Finansielle driftsmidler</b>			
Langsiktige fordringer	5	1 199 090	1 339 213
Sum finansielle anleggsmidler		<u>1 199 090</u>	<u>1 339 213</u>
Sum anleggsmidler		<u>478 419 274</u>	<u>475 158 076</u>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		21 470	128 915
Andre kortsiktige fordringer		1 281 608	1 752 450
Sum fordringer		<u>1 303 078</u>	<u>1 881 365</u>
Sum omløpsmidler		<u>1 303 078</u>	<u>1 881 365</u>
Sum eiendeler		<u>479 722 351</u>	<u>477 039 441</u>



<b>Balanse</b>			
<b>Wergelandsveien 1-3 AS</b>			
<b>Egenkapital og gjeld</b>	<b>Note</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital 107 886 745 á 1 kr	4	<u>107 886 745</u>	<u>107 886 745</u>
Sum innskutt egenkapital		<u>107 886 745</u>	<u>107 886 745</u>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	4	<u>199 035 012</u>	<u>215 538 232</u>
Sum opptjent egenkapital		<u>199 035 012</u>	<u>215 538 232</u>
Sum egenkapital		<u>306 921 757</u>	<u>323 424 977</u>
<b>Gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Øvrig langsiktig gjeld	2, 6	<u>136 340 431</u>	<u>114 431 922</u>
Sum annen langsiktig gjeld		<u>136 340 431</u>	<u>114 431 922</u>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld	6	<u>1 516 382</u>	<u>2 717 945</u>
Avsatt konsernbidrag	6	<u>28 528 280</u>	<u>29 202 662</u>
Annen kortsiktig gjeld	6, 7	<u>6 415 502</u>	<u>7 261 935</u>
Sum kortsiktig gjeld		<u>36 460 163</u>	<u>39 182 543</u>
Sum gjeld		<u>172 800 594</u>	<u>153 614 465</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>479 722 351</u>	<u>477 039 441</u>

Oslo, 27.01.2026  
Styret i Wergelandsveien 1-3 AS

 Ellen Langeeggen styreleder	 Christopher Raanaas styremedlem	 Einar Kvien styremedlem
---	---	---

Wergelandsveien 1-3 AS Side 3



## Wergelandsveien 1-3 AS

Noter 2025

### Regnskapsprinsipper

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

#### Leieinntekter

Leieinntekter inntektsføres og periodiseres i takt med utleieperioden.

#### Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

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

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

#### Varige driftsmidler

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

#### Nedskrivning av anleggsmidler

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

#### Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

#### Skatt

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

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

#### Konsernregnskap

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

Side 4

**Wergelandsveien 1-3 AS****Noter 2025****Note 1 Anleggsmidler**

	Bygninger	Andre driftsmidler	Tomter	Anlegg under utførelse	Sum
Anskaffelseskost pr 01.01	545 319 508	5 220 281	99 000 000	23 099 148	672 638 937
Tilgang	36 594 530	0	0	102 961	36 697 491
Avgang	0	0	0	-16 554 113	-16 554 113
Anskaffelseskost pr 31.12	581 914 038	5 220 281	99 000 000	6 647 996	692 782 315
Akk. avskrivninger pr 31.12	-229 603 771	-5 014 502	0	0	-234 618 273
Bokført verdi 31.12	352 310 267	205 779	99 000 000	6 647 996	458 164 043
Årets avskrivninger	-21 332 682	-64 128	0	0	-21 396 810
Avskrivninger belastet FK	0	0	0	0	0
Sum ned-/avskrivninger	-21 332 682	-64 128	0	0	-21 396 810
Økonomisk levetid	5-50 år	3-5 år	i.a.	i.a.	
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær	Ingen	Ingen	

**Note 2 Langsiktig gjeld****Gjeld som forfaller mer enn ett år etter regnskapsårets slutt**

	2025	2024
Langsiktig gjeld morselskap	136 340 431	114 431 922
Sum	136 340 431	114 431 922

**Gjeld som forfaller mer enn fem år etter regnskapsårets slutt**

	2025	2024
Langsiktig gjeld morselskap	136 340 431	114 431 922
Sum	136 340 431	114 431 922

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



## Wergelandsveien 1-3 AS

Noter 2025

## Note 3 Skatt

<b>Årets skattekostnad</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>	
Resultatført skatt på ordinært resultat:			
Betalbar skatt	6 276 222	6 424 586	
Endring i utsatt skattefordel	-4 654 753	-4 295 111	
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>1 621 469</b>	<b>2 129 475</b>	
Skattepliktig inntekt:			
Ordinært resultat før skatt	7 370 307	9 678 115	
Permanente forskjeller	0	1 319	
Endring i midlertidige forskjeller	21 157 972	19 523 229	
Avgitt konsernbidrag	-28 528 280	-29 202 662	
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>-1</b>	<b>0</b>	
Betalbar skatt i balansen:			
Betalbar skatt på årets resultat	6 276 222	6 424 586	
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-6 276 222	-6 424 586	
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
Beregning av effektiv skattesats			
Resultat før skatt	7 370 307	9 678 115	
Beregnet skatt av resultat før skatt	1 621 468	2 129 185	
Skatteeffekt av permanente forskjeller	0	290	
<b>Sum</b>	<b>1 621 468</b>	<b>2 129 475</b>	
Effektiv skattesats	22,0 %	22,0 %	
<b>Spesifikasjon av midlertidige forskjeller som gir opphav til utsatt skatt / utsatt skattefordel:</b>			
	<b>2025</b>	<b>2024</b>	<b>Endring</b>
Varige driftsmidler	-86 618 825	-65 222 016	21 396 809
Fordringer	0	-164 637	-164 637
Avsetninger mv	0	-74 200	-74 200
<b>Sum</b>	<b>-86 618 825</b>	<b>-65 460 853</b>	<b>21 157 972</b>
<b>Grunnlag for utsatt skattefordel</b>	<b>-86 618 825</b>	<b>-65 460 853</b>	<b>21 157 972</b>
<b>Utsatt skattefordel (22 %)</b>	<b>19 056 141</b>	<b>14 401 388</b>	<b>-4 654 754</b>

Side 6



**Wergelandsveien 1-3 AS**

**Noter 2025**

**Note 4 Egenkapital**

	<b>Aksje- kapital</b>	<b>Annen egenkapital</b>	<b>Sum egenkapital</b>
<b>Pr. 31.12.2024</b>	<b>107 886 745</b>	<b>215 538 232</b>	<b>323 424 977</b>
Årets resultat	0	5 748 839	5 748 839
Konsernbidrag avgitt	0	-22 252 058	-22 252 058
<b>Pr 31.12.2025</b>	<b>107 886 745</b>	<b>199 035 012</b>	<b>306 921 757</b>

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

KLP Eiendom Oslo Holding AS eier samtlige aksjer.

**Note 5 Langsiktige fordringer**

Selskapet har balanseført honorarer i forbindelse med innhenting av leietakere, som kostnadsføres lineært over leieperioden fra 2024 til 2041.

**Note 6 Mellomværende med selskap i samme konsern**

**Mellomværende med selskap i samme konsern:**

<b>Langsiktig gjeld</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Langsiktig lån fra morselskap	136 340 431	114 431 922
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>136 340 431</b>	<b>114 431 922</b>
<b>Kortsiktige fordringer (-) og gjeld (+)</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Skyldig konsernbidrag morselskap	28 528 280	29 202 662
Konsernkonto (se note 7)	4 685 803	3 027 106
Leverandørgjeld konsern	203 442	11 016
<b>Sum kortsiktige fordringer og gjeld</b>	<b>33 417 526</b>	<b>32 240 785</b>

Side 7



**Wergelandsveien 1-3 AS**

**Noter 2025**

**Note 7 Konsernkontoordning**

	2025	2024
Konsernkonto	-4 685 803	-3 027 106
<b>Sum</b>	<b>-4 685 803</b>	<b>-3 027 106</b>

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

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

Selskapet har ingen andre bundne bankinnskudd.

**Note 8 Ansatte, godtgjørelser mv.**

Wergelandsveien 1-3 AS har ingen ansatte og dermed ikke lønns- eller personalkostnader i 2025, og det foreligger heller ingen slike forpliktelser.