



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 985 825 610
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: DOVREGATA 3 AS
Forretningsadresse: Dovregata 3
0170 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: Narve Erlend Nicolaysen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 05.06.2025

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, 17.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekt av fast eiendom		4 275 950	4 206 700
Sum inntekter		4 275 950	4 206 700
Kostnader			
Lønnskostnad	1	1 436 654	1 408 899
Annen driftskostnad		896 841	842 667
Sum kostnader		2 333 495	2 251 566
Driftsresultat		1 942 455	1 955 134
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		12 744	10 507
Sum finansinntekter		12 744	10 507
Annen rentekostnad		708 999	650 177
Sum finanskostnader		708 999	650 177
Netto finans		-696 255	-639 670
Resultat før skattekostnad		1 246 200	1 315 464
Skattekostnad på resultat	2		
Årsresultat	3	1 246 200	1 315 464
Årsresultat etter minoritetsinteresser		1 246 200	1 315 464
Totalresultat		1 246 200	1 315 464
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		1 246 200	1 315 464
Sum overføringer og disponeringer		1 246 200	1 315 464



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	2		
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger m.m	4, 5	2 465 702	2 465 702
Sum varige driftsmidler		2 465 702	2 465 702
Sum anleggsmidler		2 465 702	2 465 702
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		49 366	28 516
Andre kortsiktige fordringer		285 530	343 222
Sum fordringer		334 896	371 738
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		673 953	330 230
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		673 953	330 230
Sum omløpsmidler		1 008 849	701 968
SUM EIENDELER		3 474 551	3 167 670
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6	100 000	100 000
Beholdning av egne aksjer	6		
Sum innskutt egenkapital		100 000	100 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		7 070 432	8 316 632
Sum opptjent egenkapital		-7 070 432	-8 316 632
Sum egenkapital	3	-6 970 432	-8 216 632
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	2		
Annen langsiktig gjeld			
Konvertible lån	7		
Obligasjonslån	7		
Gjeld til kredittinstitusjoner	5, 7	8 464 935	8 991 243
Øvrig langsiktig gjeld	7	1 250 000	1 650 000
Sum annen langsiktig gjeld		9 714 935	10 641 243
Sum langsiktig gjeld		9 714 935	10 641 243
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		198 645	366 253
Betalbar skatt	2		
Skyldige offentlige avgifter		86 554	87 636
Annen kortsiktig gjeld		444 849	289 170
Sum kortsiktig gjeld		730 048	743 060
Sum gjeld		10 444 983	11 384 303
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 474 551	3 167 670



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 523687

Enheten

Organisasjonsnummer: 985 825 610
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: DOVREGATA 3 AS
Forretningsadresse: Dovregata 3
0170 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: Narve Erlend Nicolaysen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 05.06.2025

Revisjon

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, 16.06.2025



Organisasjonsnr: 985 825 610
DOVREGATA 3 AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekt av fast eiendom		4 275 950	4 206 700
Sum inntekter		4 275 950	4 206 700
Kostnader			
Lønnskostnad	1	1 436 654	1 408 899
Annen driftskostnad		896 841	842 667
Sum kostnader		2 333 495	2 251 566
Driftsresultat		1 942 455	1 955 134
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		12 744	10 507
Sum finansinntekter		12 744	10 507
Annen rentekostnad		708 999	650 177
Sum finanskostnader		708 999	650 177
Netto finans		-696 255	-639 670
Resultat før skattekostnad		1 246 200	1 315 464
Skattekostnad på resultat	2		
Årsresultat	3	1 246 200	1 315 464
Årsresultat etter minoritetsinteresser		1 246 200	1 315 464
Totalresultat		1 246 200	1 315 464
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		1 246 200	1 315 464
Sum overføringer og disponeringer		1 246 200	1 315 464



Organisasjonsnr: 985 825 610
DOVREGATA 3 AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel	2		
---------------------	---	--	--

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger m.m	4, 5		
-----------------------	------	--	--

Sum varige driftsmidler		2 465 702	2 465 702
-------------------------	--	-----------	-----------

Sum anleggsmidler		2 465 702	2 465 702
-------------------	--	-----------	-----------

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer		49 366	28 516
-----------------	--	--------	--------

Andre kortsiktige fordringer		285 530	343 222
------------------------------	--	---------	---------

Sum fordringer		334 896	371 738
----------------	--	---------	---------

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o. l.		673 953	330 230
-------------------------------	--	---------	---------

Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		673 953	330 230
---	--	---------	---------

Sum omløpsmidler		1 008 849	701 968
------------------	--	-----------	---------

SUM EIENDELER		3 474 551	3 167 670
---------------	--	-----------	-----------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital	6	100 000	100 000
--------------	---	---------	---------

Beholdning av egne aksjer	6		
---------------------------	---	--	--

Sum innskutt egenkapital		100 000	100 000
--------------------------	--	---------	---------

Opptjent egenkapital

Udekket tap		7 070 432	8 316 632
-------------	--	-----------	-----------

Sum opptjent egenkapital		-7 070 432	-8 316 632
--------------------------	--	------------	------------

Sum egenkapital	3	-6 970 432	-8 216 632
-----------------	---	------------	------------

Gjeld

Langsiktig gjeld



Utsatt skatt	2		
Annen langsiktig gjeld			
Konvertible lån	7		
Obligasjonslån	7		
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	5, 7	8 464 935	8 991 243
Øvrig langsiktig gjeld	7	1 250 000	1 650 000
Sum annen langsiktig gjeld		9 714 935	10 641 243
Sum langsiktig gjeld		9 714 935	10 641 243
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		198 645	366 253
Betalbar skatt	2		
Skyldige offentlige avgifter		86 554	87 636
Annen kortsiktig gjeld		444 849	289 170
Sum kortsiktig gjeld		730 048	743 060
Sum gjeld		10 444 983	11 384 303
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 474 551	3 167 670



Organisasjonsnr: 985 825 610
DOVREGATA 3 AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

1

Antall årsverk i regnskapsåret
2.00

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.



Vekst Revisjon AS

Partnere:

Statsautorisert revisor Syver Tønnesen
Statsautorisert revisor Per M. Michelsen
Statsautorisert revisor Daniel Rypdal
Medlemmer i Den norske revisorforening



Til generalforsamlingen i DOVREGATA 3 AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for DOVREGATA 3 AS som viser et overskudd på kr **1 246 200**. Årsregnskapet 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 resultat 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 revisjon av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge, 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

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 intern kontroll 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.

Besøksadresse:
Vekstsenteret
Olaf Helsets vei 6

Postadresse:
Postboks 150 Oppsal
0619 Oslo

Telefon:
23 38 38 38

Internett / E-post:
www.vekst-revisjon.no
revisor@vekst-revisjon.no

Organisasjonsnr:
960 132 734 MVA



Vekst Revisjon AS

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, den 04.06.2025
Vekst Revisjon AS

Per M. Michelsen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



BankID Signing
Narve Erlend Nicolaysen
2025-06-05



Årsregnskap 2024

Dovregata 3 AS

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet



Org.nr.: 985 825 610



RESULTATREGNSKAP

DOVREGATA 3 AS

	Note	2024	2023
DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER			
Leieinntekt av fast eiendom		4 275 950	4 206 700
Sum driftsinntekter		4 275 950	4 206 700
Lønnskostnad	1	1 436 654	1 408 899
Annen driftskostnad		896 841	842 667
Sum driftskostnader		2 333 495	2 251 566
Driftsresultat		1 942 455	1 955 134
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Renteinntekt		12 744	10 507
Rentekostnad		708 999	650 177
Resultat av finansposter		-696 255	-639 670
Resultat før skatt		1 246 200	1 315 464
Skattekostnad på resultat	2	0	0
Resultat etter skatt		1 246 200	1 315 464
Årsresultat	3	1 246 200	1 315 464
OVERFØRINGER			
Avsatt til dekning av tidligere udekket tap		1 246 200	1 315 464
Sum overføringer		1 246 200	1 315 464



BALANSE

DOVREGATA 3 AS

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Tomter, bygninger m.m	4, 5	2 465 702	2 465 702
Sum varige driftsmidler		2 465 702	2 465 702
Sum anleggsmidler		2 465 702	2 465 702
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Kundefordringer		49 366	28 516
Andre kortsiktige fordringer		285 530	343 222
Sum fordringer		334 896	371 738
Bankinnskudd, kontanter o.l.		673 953	330 230
Sum omløpsmidler		1 008 849	701 968
Sum eiendeler		3 474 551	3 167 670



BALANSE

DOVREGATA 3 AS

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
INNSKUTT EGENKAPITAL			
Aksjekapital	6	100 000	100 000
Sum innskutt egenkapital		100 000	100 000
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Udekket tap		-7 070 432	-8 316 632
Sum opptjent egenkapital		-7 070 432	-8 316 632
Sum egenkapital	3	-6 970 432	-8 216 632
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5, 7	8 464 935	8 991 243
Øvrig langsiktig gjeld	7	1 250 000	1 650 000
Sum langsiktig gjeld		9 714 935	10 641 243
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		198 645	366 253
Skyldige offentlige avgifter		86 554	87 636
Annen kortsiktig gjeld		444 849	289 170
Sum kortsiktig gjeld		730 048	743 060
Sum gjeld		10 444 983	11 384 303
Sum egenkapital og gjeld		3 474 551	3 167 670

Oslo, 04.06.2025
Styret i Dovregata 3 AS

Narve Erlend Nicolaysen
styreleder/daglig leder



NOTER TIL ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak. Forutsetningen om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelsen av årsregnskapet.

DRIFTSINNTEKTER

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet som normalt vil være leveringstidspunktet i hht leiekontrakt.

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.

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.

Note 1 Lønnskostnader og antall årsverk

LØNNSKOSTNADER

	2024	2023
Lønninger	1 093 291	1 093 291
Arbeidsgiveravgift	176 839	174 649
Pensjonskostnader	156 494	140 959
Andre ytelser	10 030	0
Sum	1 436 654	1 408 899

Selskapet har i 2024 sysselsatt 2 årsverk.



NOTER TIL ÅRSREGNSKAPET

Note 2 Skatt

Årets skattekostnad	2024	2023
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skattefordel	0	0
Skattekostnad ordinært resultat	0	0
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	1 246 200	1 315 464
Permanente forskjeller	0	0
Anvendelse av fremførbart underskudd	-1 246 200	-1 315 464
Skattepliktig inntekt	0	0
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	0
Sum betalbar skatt i balansen	0	0

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

	2024	2023	Endring
Akkumulert fremførbart underskudd	-7 293 548	-8 539 748	-1 246 200
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	7 293 548	8 539 748	1 246 200
Utsatt skattefordel (22 %)	0	0	0

I henhold til God regnskapsskikk for små foretak balanseføres ikke utsatt skattefordel.

Note 3 Egenkapital

	Aksjekapital	Udekket tap	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2023	100 000	-8 316 632	-8 216 632
Årets resultat		1 246 200	1 246 200
Pr 31.12.2024	100 000	-7 070 432	-6 970 432

Selskapets egenkapital er tapt. Det udekkede tapet skyldes større vedlikehold av bygningsmassen tidligere år. Den reelle egenkapitalen anses uansett vesentlig høyere som følge av betydelige merverdier i bygningsmassen. Styret vurderer på forannevnte bakgrunn fortsatt drift som forsvarlig.

Driften av Dovregata 3 AS synes således ikke å medføre risiko for tap for kreditorene.



NOTER TIL ÅRSREGNSKAPET

Note 4 Varige driftsmidler

Eiendommen Dovregata 3 er bokført til kostpris. Markedsverdien er betydelig høyere.

Note 5 Pantstillelser og garantier

Pantsikret gjeld, pantstillelser og garantier	31.12.2024	31.12.2023
Langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	8 464 935	8 991 243
Sum	8 464 935	8 991 243

Regnskapsført verdi av pantsikrede eiendeler

Faste eiendommer	2 465 702	2 465 702
Sum	2 465 702	2 465 702

Note 6 Aksjonærer

AKSJEKAPITALEN I DOVREGATA 3 AS PR. 31.12 BESTÅR AV:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	100 000	1,0	100 000
Sum	100 000		100 000

EIERSTRUKTUR

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
Narve Erlend Nicolaysen	100 000	100,0	100,0

AKSJER EIET AV MEDLEMMER I STYRET OG DAGLIG LEDER:

Navn	Verv	Ordinære
Narve Erlend Nicolaysen	styreleder/daglig leder	100 000
Totalt antall aksjer		100 000

Note 7 Langsiktig gjeld

Andel gjeld som forfaller mer enn fem år etter regnskapsårets slutt

	2024	2023
Gjeld til kredittinstitusjoner	6 359 703	6 539 661
Lån til nærstående	1 250 000	1 650 000
Sum	7 609 703	8 189 661

Lån til nærstående renteberegnes ikke og dato for innfrielse er ikke fastsatt.