



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 914 491 800  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: NITTEDALSGATA 33 AS  
Forretningsadresse: c/o Stor-Oslo Eiendom AS  
Dronning Eufemias gate 16  
0191 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

### 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: Karsten Hjertholm  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 16.02.2023

### Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

*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, 20.06.2024



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 596 293	1 571 922
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 596 293</b>	<b>1 571 922</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad		101 269	98 896
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	24 994	24 994
Annen driftskostnad	3	2 778 170	2 655 697
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 904 432</b>	<b>2 779 587</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-1 308 139</b>	<b>-1 207 665</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		11 629	95
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>11 629</b>	<b>95</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern	4	1 730 778	3 834 478
Annen rentekostnad		2 530	
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 733 308</b>	<b>3 834 478</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 721 679</b>	<b>-3 834 383</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-3 029 818</b>	<b>-5 042 049</b>
Skattekostnad på resultat	5	-666 560	-1 109 251
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-2 363 258</b>	<b>-3 932 798</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-2 363 258</b>	<b>-3 932 798</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-2 363 258</b>	<b>-3 932 798</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-2 363 258</b>	<b>-3 932 798</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap		-2 363 258	-3 932 798
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>	6	<b>-2 363 258</b>	<b>-3 932 798</b>



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
---------------------	-------------	-------------	-------------

---



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	5	2 907 928	2 241 368
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>2 907 928</b>	<b>2 241 368</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2, 7	53 893 525	53 918 518
Anlegg under utførelse	2, 7	25 887 134	17 989 267
Maskiner og anlegg	2, 7		
Skip, rigger, fly og lignende	7		
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	2, 7		
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>79 780 659</b>	<b>71 907 786</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Lån til foretak i samme konsern	4		
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	4		
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>82 688 587</b>	<b>74 149 154</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Lager av varer og annen beholdning	2, 7		
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		5 000	
Andre kortsiktige fordringer		15 478	14 900
Konsernfordringer	4		
<b>Sum fordringer</b>		<b>20 478</b>	<b>14 900</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		926 172	137 717
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>926 172</b>	<b>137 717</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>946 650</b>	<b>152 617</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>83 635 237</b>	<b>74 301 771</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

##### Innskutt egenkapital

Aksjekapital	6, 8	309 200	299 200
Beholdning av egne aksjer	6, 8		
Overkurs	6	49 990 000	
Annen innskutt egenkapital	6	149 903	149 903
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>50 449 103</b>	<b>449 103</b>

##### Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	6		
Udekket tap	6	11 036 448	8 673 190
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-11 036 448</b>	<b>-8 673 190</b>

##### Sum egenkapital

**39 412 655**      **-8 224 087**

#### Gjeld

##### Langsiktig gjeld

Utsatt skatt	5		
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7		
Langsiktig konserngjeld	4	6 316 933	82 236 155
Øvrig langsiktig gjeld	4, 7	37 421 622	
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>43 738 555</b>	<b>82 236 155</b>

##### Sum langsiktig gjeld

**43 738 555**      **82 236 155**

##### Kortsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner	7		
Leverandørgjeld		424 404	218 314
Betalbar skatt	5		
Skyldig offentlige avgifter		8 645	11 330
Kortsiktig konserngjeld	4		
Annen kortsiktig gjeld		50 978	60 059



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Sum kortsiktig gjeld		484 027	289 703
Sum gjeld		44 222 582	82 525 858
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>83 635 237</b>	<b>74 301 771</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 416703

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 914 491 800  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: NITTEDALSGATA 33 AS  
Forretningsadresse: c/o Stor-Oslo Eiendom AS  
Dronning Eufemias gate 16  
0191 OSLO

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

**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: Karsten Hjertholm  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 16.02.2023

**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 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

*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, 01.06.2023

---

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



Organisasjonsnr: 914 491 800  
NITTEDALSGATA 33 AS

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 596 293	1 571 922
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 596 293</b>	<b>1 571 922</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad		101 269	98 896
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	24 994	24 994
Annen driftskostnad	3	2 778 170	2 655 697
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 904 432</b>	<b>2 779 587</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-1 308 139</b>	<b>-1 207 665</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		11 629	95
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>11 629</b>	<b>95</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern	4	1 730 778	3 834 478
Annen rentekostnad		2 530	
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 733 308</b>	<b>3 834 478</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 721 679</b>	<b>-3 834 383</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
Skattekostnad på resultat	5	-3 029 818	-5 042 049
		-666 560	-1 109 251
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-2 363 258</b>	<b>-3 932 798</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-2 363 258</b>	<b>-3 932 798</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-2 363 258</b>	<b>-3 932 798</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-2 363 258</b>	<b>-3 932 798</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap		-2 363 258	-3 932 798
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>	6	<b>-2 363 258</b>	<b>-3 932 798</b>



Organisasjonsnr: 914 491 800  
NITTEDALSGATA 33 AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	5	2 907 928	2 241 368
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>2 907 928</b>	<b>2 241 368</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a.			
fast eiendom	2, 7	53 893 525	53 918 518
Anlegg under utførelse	2, 7	25 887 134	17 989 267
Maskiner og anlegg	2, 7		
Skip, rigger, fly og lignende	7		
Driftsløsøre, inventar o. a. utstyr	2, 7		
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>79 780 659</b>	<b>71 907 786</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Lån til foretak i samme konsern			
	4		
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet			
	4		
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>82 688 587</b>	<b>74 149 154</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Lager av varer og annen beholdning			
	2, 7		
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			
		5 000	
Andre kortsiktige fordringer			
		15 478	14 900
Konsernfordringer	4		
<b>Sum fordringer</b>		<b>20 478</b>	<b>14 900</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o. l.			
		926 172	137 717
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>926 172</b>	<b>137 717</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>946 650</b>	<b>152 617</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>83 635 237</b>	<b>74 301 771</b>



## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

### Egenkapital

#### Innskutt egenkapital

Aksjekapital	6, 8	309 200	299 200
Beholdning av egne aksjer	6, 8		
Overkurs	6	49 990 000	
Annen innskutt egenkapital	6	149 903	149 903
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>50 449 103</b>	<b>449 103</b>

#### Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	6		
Udekket tap	6	11 036 448	8 673 190
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-11 036 448</b>	<b>-8 673 190</b>

**Sum egenkapital** 39 412 655 -8 224 087

### Gjeld

#### Langsiktig gjeld

Utsatt skatt	5		
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7		
Langsiktig konserngjeld	4	6 316 933	82 236 155
Øvrig langsiktig gjeld	4, 7	37 421 622	
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>43 738 555</b>	<b>82 236 155</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>43 738 555</b>	<b>82 236 155</b>

#### Kortsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner	7		
Leverandørgjeld		424 404	218 314
Betalbar skatt	5		
Skyldig offentlige avgifter		8 645	11 330
Kortsiktig konserngjeld	4		
Annen kortsiktig gjeld		50 978	60 059
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>484 027</b>	<b>289 703</b>

**Sum gjeld** 44 222 582 82 525 858

**SUM EGENKAPITAL OG GJELD** 83 635 237 74 301 771



Organisasjonsnr: 914 491 800  
NITTEDALSGATA 33 AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note  
0

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.



BDO AS  
Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vika  
0121 Oslo

## Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i NITTEDALSGATA 33 AS

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til NITTEDALSGATA 33 AS.

#### Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2022
- Resultatregnskap for 2022
- 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 2022 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 de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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 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 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.

### 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 som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.



For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:  
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS

Anders Ramberg  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo document key: BSEL-CEXLD-FNQ17-E8TNL-PT1BB-INT3D



# 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."

## Anders Ramberg

Partner

Serienummer: 9578-5999-4-747087

IP: 188.95.xxx.xxx

2023-02-23 16:12:19 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 135EL-CEXLD-FNQ17-E8TNL-PS1BB-IN73D

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>



**Årsregnskap 2022**  
**Nittedalsgata 33 AS**

Penneo Dokumentnøkkel: ZIE5T-13SIW-TM0FK-WLV18-SPUBE-4DSM4



## Resultatregnskap

### Nittedalsgata 33 AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2022	2021
Annen driftsinntekt		1 596 293	1 571 922
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>1 596 293</b>	<b>1 571 922</b>
Varekostnad		101 269	98 896
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	24 994	24 994
Annen driftskostnad	3	2 778 170	2 655 697
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>2 904 432</b>	<b>2 779 587</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-1 308 139</b>	<b>-1 207 665</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		11 629	95
Rentekostnad til foretak i samme konsern	4	1 730 778	3 834 478
Annen rentekostnad		2 530	0
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>-1 721 679</b>	<b>-3 834 383</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-3 029 818</b>	<b>-5 042 049</b>
Skattekostnad på resultat	5	-666 560	-1 109 251
<b>Årsresultat</b>		<b>-2 363 258</b>	<b>-3 932 798</b>
<b>Overføringer</b>			
Overført til udekket tap		2 363 258	3 932 798
<b>Sum overføringer</b>	6	<b>-2 363 258</b>	<b>-3 932 798</b>

Pennco Dokumentnøkkel: ZIE5T-3S3IW-TM0FK-WLV18-SPUBE-4DSM4



### Balanse

Nittedalsgata 33 AS

Eiendeler	Note	2022	2021
<b>Anleggsmidler</b>			
<i>Immaterielle eiendeler</i>			
Utsatt skattefordel	5	2 907 928	2 241 368
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>2 907 928</b>	<b>2 241 368</b>
<i>Varige driftsmidler</i>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2, 7	53 893 525	53 918 518
Anlegg under utførelse	2, 7	25 887 134	17 989 267
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>79 780 659</b>	<b>71 907 786</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>82 688 587</b>	<b>74 149 154</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<i>Fordringer</i>			
Kundefordringer		5 000	0
Andre kortsiktige fordringer		15 478	14 900
<b>Sum fordringer</b>		<b>20 478</b>	<b>14 900</b>
<i>Bankinnskudd, kontanter o.l</i>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		926 172	137 717
<b>Sum bankinnskudd, kontanter o.l</b>		<b>926 172</b>	<b>137 717</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>946 650</b>	<b>152 617</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>83 635 237</b>	<b>74 301 771</b>

Penneo Dokumentnøkkel: ZIE5T-I3SIW-TM0FK-WLV18-SPUBE-4DSM4



### Balanse Nittedalsgata 33 AS

Egenkapital og gjeld	Note	2022	2021
<b>Egenkapital</b>			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	6, 8	309 200	299 200
Overkurs	6	49 990 000	0
Annen innskutt egenkapital	6	149 903	149 903
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>50 449 103</b>	<b>449 103</b>
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Udekket tap	6	-11 036 448	-8 673 190
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-11 036 448</b>	<b>-8 673 190</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>39 412 655</b>	<b>-8 224 087</b>
<b>Gjeld</b>			
<i>Avsetning for forpliktelser</i>			
<i>Annen langsiktig gjeld</i>			
Langsiktig konserngjeld	4	6 316 933	82 236 155
Øvrig langsiktig gjeld	4, 7	37 421 622	0
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>43 738 555</b>	<b>82 236 155</b>
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Leverandørgjeld		424 404	218 314
Skyldig offentlige avgifter		8 645	11 330
Annen kortsiktig gjeld		50 978	60 059
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>484 027</b>	<b>289 703</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>44 222 582</b>	<b>82 525 858</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>83 635 237</b>	<b>74 301 771</b>

Oslo,  
Styret i Nittedalsgata 33 AS

Karsten Hjertholm  
styreleder

Pål Sindre Amundsen  
styremedlem

Kathinka Lien Augustine  
styremedlem



## Noter til regnskapet 2022

### Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak, under forutsetning om fortsatt drift.

### Leieinntekter

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

### Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. 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 antatt virkelig verdi.

Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de skal tilbakebetales i løpet av ett år. For gjeld er analoge kriterier lagt til grunn. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld.

Enkelte poster er vurdert etter andre regler. Postene det gjelder vil være blant de postene som omhandles nedenfor.

### Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært til restverdi over driftsmidlenes forventede utnyttbare levetid. Ved endring i avskrivningsplan fordeles virkningen over gjenværende avskrivningstid ("knekkpunktmetoden"). Vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende. Påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Skillet mellom vedlikehold og påkostning/forbedring regnes i forhold til driftsmidlets stand ved kjøp av driftsmidlet. Tomter avskrives ikke.

Utgifter til leie av driftsmidler kostnadsføres. Forskuddsbetalinger balanseføres som forskuddsbetalt kostnad, og fordeles over leieperioden.

### Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning for tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger 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 beregnes med 22 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt eventuelt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere 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 skattefordel som kan balanseføres og utsatt skatt er oppført netto i balansen.

### Anlegg under utførelse

Kostnader knyttet til prosjektutvikling aktiveres som anlegg under utførelse. Det gjøres en konkret vurdering av hvorvidt de enkelte prosjektene kan knyttes til fremtidig inntektsstrøm i prosjektet.

Penneo Dokumentnøkkel: ZIE5T-3S3IW-TM0FK-WLV18-SPUBE-4DSM4



## Noter til regnskapet 2022

### Note 2 Varige driftsmidler

	Boliger	Tomt	Nærings- eiendom	Anlegg under utførelse	Totalt
Anskaffelseskost 01.01	23 008 338	29 620 019	1 290 161	17 989 267	<b>71 907 785</b>
Tilgang	0	0	0	7 897 867	<b>7 897 867</b>
<b>Anskaffelseskost 31.12</b>	<b>23 008 338</b>	<b>29 620 019</b>	<b>1 290 161</b>	<b>25 887 134</b>	<b>79 805 652</b>
Akk. av-/ nedskrivninger 31.12	0	0	-124 970	0	-124 970
<b>Balanseført verdi 31.12</b>	<b>23 008 338</b>	<b>29 620 019</b>	<b>1 265 167</b>	<b>25 887 134</b>	<b>79 780 659</b>

Årets avskrivninger 24 994 24 994

Selskapet har aktiverte byggelånsrenter på kr. 1 921 622, som er ført under anlegg under utførelse.

### Note 3 Antall ansatte, lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer, aksjeeiere m.v

Det er ikke utbetalt ytelser til styret eller ledende personer i 2022. Selskapet har ingen ansatte.

Det er ikke gitt lån/sikkerhetsstillelse til daglig leder, styrets leder eller andre nærstående parter.

### Note 4 Mellomværende med selskap i samme konsern

Gjeld	2022	2021
Gjeld til Kvartal 15 Holding AS	6 316 933	82 236 155
Byggelåns gjeld til Kvartal 15 Holding	37 421 622	0
<b>Sum gjeld</b>	<b>43 738 555</b>	<b>82 236 155</b>

Mellomværende renteberegnes med 5 %årlig rente.

Penneo Dokumentnøkkel: ZIE5T-I3SIW-TM0FK-WLV18-SPUBE-4DSM4



## Noter til regnskapet 2022

## Note 5 Skatt

Årets skattekostnad	2022	2021
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skattefordel	-666 560	-1 109 251
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>-666 560</b>	<b>-1 109 251</b>
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	-3 029 818	-5 042 049
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	-1 921 796	41 861
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>-4 951 614</b>	<b>-5 000 188</b>
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	0
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

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

	2022	2021	Endring
Varige driftsmidler	29 589 841	27 678 044	-1 911 796
Avsetninger mv	0	-10 000	-10 000
<b>Sum</b>	<b>29 589 841</b>	<b>27 668 044</b>	<b>-1 921 796</b>
Akkumulert fremførbart underskudd	-18 748 491	-13 796 877	4 951 614
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	-24 059 204	-24 059 204	0
<b>Grunnlag for utsatt skatt</b>	<b>-13 217 855</b>	<b>-10 188 037</b>	<b>3 029 818</b>
<b>Utsatt skatt (22 %)</b>	<b>-2 907 928</b>	<b>-2 241 368</b>	<b>666 560</b>

## Note 6 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkursfond	Annen innskutt egenkapital	Udekket tap	Sum egenkapital
Pr. 01.01	299 200		149 903	-8 673 190	-8 224 087
Kapitalforhøyelse	10 000	49 990 000			50 000 000
Årets resultat				-2 363 258	-2 363 258
<b>Pr 31.12</b>	<b>309 200</b>	<b>49 990 000</b>	<b>149 903</b>	<b>-11 036 448</b>	<b>39 412 655</b>

## Note 7 Fordringer, gjeld, pantstillelser og garantier m.v

For langsiktig gjeld som Kwartal 15 Holding AS har til DNB Bank ASA er det stilt 1. prioritets pant i selskapets eiendommer pålydende NOK 48 000 000. Det er tinglyst urådighet i selskapets eiendommer.

Selskapets eiendommer består av gnr. 81, bnr. 146, 155, 165, 166, 167, 209, 210 og 217 i Lillestrøm kommune.

Det er i tillegg stilt pant i selskapets aksjer.

Organisasjonsnr: 914 491 800

Penneo Dokumentnøkkel: ZIE5T-13SIW-TM0FK-WLV18-SPUBE-4DSM4



## Noter til regnskapet 2022

<b>Balanseført verdi av pantsatte eiendeler</b>	<b>2022</b>
Tomter, bygninger o.a fast eiendom	79 780 659
<b>Sum</b>	<b>79 780 659</b>

### Note 8 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Nittedalsgata 33 AS pr. 31.12 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	100	3 092,0	309 200
<b>Sum</b>	<b>100</b>		<b>309 200</b>

### Eierstruktur

Aksjonærer i %pr. 31.12:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
Kvartal 15 Holding AS	100	100,0	100,0

Selskapets årsregnskap inngår i konsernregnskap med Stor-Oslo Eiendom Holding AS som konsernspiss. Dette er tilgjengelig hos Stor-Oslo Eiendom Holding AS i Dronning Eufemias gate 16, 0191.

Penneo Dokumentnøkkel: ZIE5T-13SIW-TM0FK-WLV18-SPUBE-4DSM4



## 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."

### Kathinka Lien Augustine

Styremedlem

På vegne av: Kvartal 15

Serienummer: 9578-5999-4-1336102

IP: 188.95.xxx.xxx

2023-02-16 14:50:35 UTC



### Karsten Hjertholm

Styreleder

På vegne av: Kvartal 15

Serienummer: 9578-5999-4-1864434

IP: 188.95.xxx.xxx

2023-02-17 14:14:33 UTC



### Pål Sindre Amundsen

Styremedlem

På vegne av: Kvartal 15

Serienummer: 9578-5995-4-1977523

IP: 77.106.xxx.xxx

2023-02-17 15:31:23 UTC



Penneo Dokumentnr: Z1EST-I3SIW-TM0FK-WLV18-SPUBE-4DSM4

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

#### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>