



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 996 337 162
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: NIELS JUELS GATE 40 AS
Forretningsadresse: Holmenkollveien 124
0787 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Carl Henrik Rasmussen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.05.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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, 27.07.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter		2 512 419	2 021 444
Fakturerte felleskostnader		393 547	303 893
Sum inntekter		2 905 966	2 325 337
Kostnader			
Vedlikehold/drift og felleskostnader		1 267 396	1 257 582
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	462 569	398 403
Annen driftskostnad		161 759	337 571
Sum kostnader		1 891 725	1 993 556
Driftsresultat		1 014 241	331 781
Rentekostnad til foretak i samme konsern		335 345	149 865
Annen rentekostnad		372	3 726
Sum finanskostnader		335 717	153 591
Netto finans		-335 717	-153 591
Ordinært resultat før skattekostnad		678 524	178 190
Skattekostnad på resultat	3	148 428	40 237
Ordinært resultat etter skattekostnad		530 096	137 953
Årsresultat		530 096	137 953
Årsresultat etter minoritetsinteresser		530 096	137 953
Totalresultat		530 096	137 953
Overføringer og disponeringer			
Avgitt konsernbidrag		487 090	275 165
Overført fra annen egenkapital		43 006	-137 212
Sum overføringer og disponeringer	4	530 096	137 953



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	3		
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2, 5	10 896 156	11 017 827
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	2	61 087	
Sum varige driftsmidler		10 957 243	11 017 827
Andre langsiktige fordringer	5		
Sum anleggsmidler		10 957 243	11 017 827
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		133 705	112 680
Andre kortsiktige fordringer	5		
Sum fordringer		133 705	112 680
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		123 794	383 755
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		123 794	383 755
Sum omløpsmidler		257 499	496 435
SUM EIENDELER		11 214 742	11 514 262
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6	100 000	100 000
Annen innskutt egenkapital		295 914	295 914



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Sum innskutt egenkapital		395 914	395 914
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		5 890 298	5 847 291
Sum opptjent egenkapital		5 890 298	5 847 291
Sum egenkapital	4	6 286 212	6 243 205
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	3	368 891	357 848
Sum avsetninger for forpliktelser		368 891	357 848
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5		
Langsiktig konserngjeld	7	3 209 526	3 866 459
Sum annen langsiktig gjeld		3 209 526	3 866 459
Sum langsiktig gjeld		3 578 417	4 224 307
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		63 325	87 729
Betalbar skatt	3		
Skyldig offentlige avgifter		78 885	77 474
Utbytte	4		
Kortsiktig konserngjeld	7	624 475	352 776
Annen kortsiktig gjeld		583 429	528 770
Sum kortsiktig gjeld		1 350 114	1 046 750
Sum gjeld		4 928 531	5 271 057
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		11 214 742	11 514 262



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 456423

Enheten

Organisasjonsnummer: 996 337 162
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: NIELS JUELS GATE 40 AS
Forretningsadresse: Holmenkollveien 124
0787 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Carl Henrik Rasmussen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.05.2024

Revisjon

Selskapet har besluttet at årsregnskapet
ikke skal revideres: Ja
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 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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, 29.05.2024

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: 996 337 162
NIELS JUELS GATE 40 AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter		2 512 419	2 021 444
Fakturerte felleskostnader		393 547	303 893
Sum inntekter		2 905 966	2 325 337
Kostnader			
Vedlikehold/drift og felleskostnader		1 267 396	1 257 582
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	462 569	398 403
Annen driftskostnad		161 759	337 571
Sum kostnader		1 891 725	1 993 556
Driftsresultat		1 014 241	331 781
Rentekostnad til foretak i samme konsern		335 345	149 865
Annen rentekostnad		372	3 726
Sum finanskostnader		335 717	153 591
Netto finans		-335 717	-153 591
Ordinært resultat før skattekostnad		678 524	178 190
Skattekostnad på resultat	3	148 428	40 237
Ordinært resultat etter skattekostnad		530 096	137 953
Årsresultat		530 096	137 953
Årsresultat etter minoritetsinteresser		530 096	137 953
Totalresultat		530 096	137 953
Overføringer og disponeringer			
Avgitt konsernbidrag		487 090	275 165
Overført fra annen egenkapital		43 006	-137 212
Sum overføringer og disponeringer	4	530 096	137 953



Organisasjonsnr: 996 337 162
NIELS JUELS GATE 40 AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	3		
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a.			
fast eiendom	2, 5	10 896 156	11 017 827
Driftsløsøre, inventar o.			
a. utstyr	2	61 087	
Sum varige driftsmidler		10 957 243	11 017 827
Andre langsiktige			
fordringer	5		
Sum anleggsmidler		10 957 243	11 017 827
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		133 705	112 680
Andre kortsiktige			
fordringer	5		
Sum fordringer		133 705	112 680
Bankinnskudd, kontanter			
og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.			
l.		123 794	383 755
Sum bankinnskudd,		123 794	383 755
kontanter og lignende			
Sum omløpsmidler		257 499	496 435
SUM EIENDELER		11 214 742	11 514 262
BALANSE - EGENKAPITAL OG			
GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6	100 000	100 000
Annen innskutt egenkapital		295 914	295 914
Sum innskutt egenkapital		395 914	395 914
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		5 890 298	5 847 291
Sum opptjent egenkapital		5 890 298	5 847 291



Sum egenkapital	4	6 286 212	6 243 205
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	3	368 891	357 848
Sum avsetninger for forpliktelser		368 891	357 848
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5		
Langsiktig konserngjeld	7	3 209 526	3 866 459
Sum annen langsiktig gjeld		3 209 526	3 866 459
Sum langsiktig gjeld		3 578 417	4 224 307
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		63 325	87 729
Betalbar skatt	3		
Skyldig offentlige avgifter		78 885	77 474
Utbytte	4		
Kortsiktig konserngjeld	7	624 475	352 776
Annen kortsiktig gjeld		583 429	528 770
Sum kortsiktig gjeld		1 350 114	1 046 750
Sum gjeld		4 928 531	5 271 057
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		11 214 742	11 514 262



Organisasjonsnr: 996 337 162
NIELS JUELS GATE 40 AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

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.



Årsregnskap

2023

Niels Juels Gate 40 AS

Org.nr. 996 337 162



Resultatregnskap

Niels Juels Gate 40 AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2023	2022
Leieinntekter		2 512 419	2 021 444
Fakturerte felleskostnader		393 547	303 893
Sum driftsinntekter		2 905 966	2 325 337
Vedlikehold/drift og felleskostnader		1 267 396	1 257 582
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	462 569	398 403
Annen driftskostnad		161 759	337 571
Sum driftskostnader		1 891 725	1 993 556
Driftsresultat		1 014 241	331 781
Finansinntekter og finanskostnader			
Rentekostnad til foretak i samme konsern		335 345	149 865
Annen rentekostnad		372	3 726
Resultat av finansposter		-335 717	-153 591
Resultat før skattekostnad		678 524	178 190
Skattekostnad på resultat	3	148 428	40 237
Årsresultat		530 096	137 953
Overføringer			
Avsatt konsernbidrag		487 090	275 165
Overført fra annen egenkapital		-43 006	137 212
Sum overføringer	4	530 096	137 953



Balanse

Niels Juels Gate 40 AS

Eiendeler	Note	2023	2022
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2, 5	10 896 156	11 017 827
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	2	61 087	0
Sum varige driftsmidler		10 957 243	11 017 827
Sum anleggsmidler		10 957 243	11 017 827
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		133 705	112 680
Sum fordringer		133 705	112 680
Bankinnskudd, kontanter o.l.		123 794	383 755
Sum omløpsmidler		257 499	496 435
Sum eiendeler		11 214 742	11 514 262



Balanse

Niels Juels Gate 40 AS

Egenkapital og gjeld	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6	100 000	100 000
Annen innskutt egenkapital		295 914	295 914
Sum innskutt egenkapital		395 914	395 914
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		5 890 298	5 847 291
Sum opptjent egenkapital		5 890 298	5 847 291
Sum egenkapital	4	6 286 212	6 243 205
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	3	368 891	357 848
Sum avsetning for forpliktelser		368 891	357 848
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	7	3 209 526	3 866 459
Sum annen langsiktig gjeld		3 209 526	3 866 459
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		63 325	87 729
Skyldig offentlige avgifter		78 885	77 474
Konserngjeld	7	624 475	352 776
Annen kortsiktig gjeld		583 429	528 770
Sum kortsiktig gjeld		1 350 114	1 046 750
Sum gjeld		4 928 531	5 271 057
Sum egenkapital og gjeld		11 214 742	11 514 262

Oslo, 21.05.2024

Styret i Niels Juels Gate 40 AS

Carl Henrik Rasmussen
styreleder

Agnes Benedicte Rasmussen
styremedlem

Niels Juels Gate 40 AS

Side 4



Niels Juels Gate 40 AS

Noter til årsregnskapet 2023

Regnskapsprinsipper

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

Driftsinntekter

Inntekter ved salg av varer og tjenester vurderes til virkelig verdi av vederlaget, netto etter fradrag for merverdiavgift, returer, rabatter og andre avslag. Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etterhvert som de utføres.

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.

Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet.

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.

Klassifisering 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 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.

Varige driftsmidler

Tomter avskrives ikke. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes forventede levetid dersom de har antatt levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 15 000. 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.

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

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 nivå av anleggsmidler som har selvstendige kontantstrømmer. Hvis balanseført verdi er høyere enn både salgsverdi og bruksverdi (nåverdi ved fortsatt bruk/eie), foretas det nedskrivning til det høyeste av salgsverdi og bruksverdi.

Tidligere nedskrivninger, med unntak for nedskrivning av goodwill, 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.

Niels Juels Gate 40 AS

Side 5



Niels Juels Gate 40 AS

Noter til årsregnskapet 2023

Note 1 Lønnskostnader og ytelser, godtgjørelser til daglig leder, styret og revisor

Lønnskostnader

Selskapet har ingen ansatte.

Ytelser til ledende personer

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

Note 2 Varige driftsmidler

	Bygg	tekn. anlegg	Inventar	Leietakertilp.	Totalt
Anskaffelseskost 01.01.	11 628 207	636 822	0	1 681 844	13 946 873
Tilgang	327 185	0	74 800	0	401 985
Anskaffelseskost 31.12.	11 955 392	636 822	74 800	1 681 844	14 348 858
Akkumulerte avskrivninger 01.01.	1 948 414	100 103	0	880 528	2 929 045
Årets avskrivninger	216 990	63 682	13 713	168 184	462 569
Akkumulerte avskrivninger 31.12.	2 165 404	163 785	13 713	1 048 712	3 391 614
Bokført verdi 31.12.	9 789 988	473 037	61 087	633 132	10 957 244
Forventet økonomisk levetid	50 år	10 år		10 år	
Avskrivningsplan					

Note 3 Skatt

Årets skattekostnad	2023	2022
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	137 385	77 611
Endring i utsatt skattefordel	11 043	-37 374
Skattekostnad ordinært resultat	148 428	40 237
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	678 524	178 190
Permanente forskjeller	-3 853	4 701
Endring i midlertidige forskjeller	-50 196	169 884
Avgitt konsernbidrag	-624 475	-352 775
Skattepliktig inntekt	1	0
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	137 385	77 611
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-137 385	-77 611
Sum betalbar skatt i balansen	0	0

Niels Juels Gate 40 AS

Side 6



Niels Juels Gate 40 AS

Noter til årsregnskapet 2023

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

	2023	2022	Endring
Varige driftsmidler	1 676 777	1 748 352	71 574
Fordringer	0	-121 770	-121 770
Sum	1 676 777	1 626 582	-50 196
Grunnlag for utsatt skatt	1 676 777	1 626 582	-50 196
Utsatt skatt (22 %)	368 891	357 848	-11 043

Note 4 Egenkapital

	Aksjekapital	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital 01.01.	100 000	295 914	5 847 291	6 243 205
Årets resultat	0	0	530 096	530 096
Konsernbidrag avgitt	0	0	-487 090	-487 090
Egenkapital 31.12.	100 000	295 914	5 890 298	6 286 212

Note 5 Pantstillelser

Nordic Corporate Bank har en første prioritets pengeheftelse ved panterett stor NOK 220 000 000 i Niels Juels gate 40 gnr, 213, bnr, 264 snr,1,2 og 3 i Oslo kommune. Pant er knyttet til lån gitt til Cahera Eiendom AS.

Note 6 Aksjekapital, aksjonærer m.v.

Aksjekapitalen i Niels Juels Gate 40 AS pr. 31.12 består av:

	Antall	Pålydende	Balanseført
Ordinære aksjer	1 000	100	100 000
Sum	1 000	100	100 000

Alle aksjene gir samme rettigheter i selskapet.

Oversikt over aksjonærene pr. 31.12.2023:

	Ordinære	Sum antall	Eierandel / stemmeandel
Cahera Eiendom As ()	1 000	1 000	100 %
Totalt	1 000	1 000	100 %

Niels Juels Gate 40 AS

Side 7



Niels Juels Gate 40 AS

Noter til årsregnskapet 2023

Niels Juels Gate 40 AS sitt morselskap er Cahera Eiendom AS, Holmenkollveien 124, 0787 OSLO, Norge. Da konsernet som helhet oppfyller kravene for små foretak er det ikke utarbeidet konsernregnskap. Cahera Eiendom AS eies med 50% av styreleder og 50 % av styremedlem i Niels Juels Gate 40 AS.

Note 7 Mellomværende med nærstående parter

	2023	2022
Gjeld		
Langsiktig gjeld Cahera Eiendom AS	-2 831 612	-3 866 459
Langsiktig gjeld Skovveien	-377 914	0
Avsatt konsernbidrag	-624 475	-352 776
Sum	-3 834 001	-4 219 235

Mellomværende og lån i konsernforhold renteberegnes løpende. Det er ikke avtalt nedbetalingstid på mellomværende.