



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 934 588 576
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: NISSENSGATE 3 BORETTSLAG
Forretningsadresse: Innspurten 11C
0663 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: Kristian Fredrik Mehus
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 16.05.2025

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, 01.07.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		30 061	
Leieinntekter		1 862 335	
Sum inntekter		1 892 396	
Kostnader			
Lønnskostnad	4		
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	5		
Annen driftskostnad	4	3 950 830	
Sum kostnader		3 950 830	
Driftsresultat		-2 058 434	
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		216 861	
Annen finansinntekt		104	
Sum finansinntekter		216 966	
Netto finans		216 966	
Resultat før skattekostnad		-1 841 468	0
Skattekostnad på resultat	7		
Årsresultat		-1 841 468	0
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-1 841 468	
Totalresultat		-1 841 468	
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		-1 841 468	
Sum overføringer og disponeringer	8	-1 841 468	



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	7		
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	5	7 952 223	
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	5		
Sum varige driftsmidler		7 952 223	
Sum anleggsmidler		7 952 223	0
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		9 365	
Konsernfordringer	6	44 606 058	
Sum fordringer		44 615 423	
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd og kontanter		4 125 372	
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 125 372	
Sum omløpsmidler		48 740 795	0
SUM EIENDELER		56 693 019	0
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital borettslag	8, 9	40 000	
Annen innskutt egenkapital	8	-1 841 469	
Sum innskutt egenkapital		-1 801 469	



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Opptjent egenkapital			
Kontinuitetsdifferanse		-34 498 065	
Sum opptjent egenkapital		-34 498 065	
Sum egenkapital	8	-36 299 534	0
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	7		
Annen langsiktig gjeld			
Borettsinnskudd		44 617 361	
Sum annen langsiktig gjeld		44 617 361	
Sum langsiktig gjeld		44 617 361	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		33 118	
Betalbar skatt	7		
Skyldig offentlige avgifter		1 935	
Kortsiktig konserngjeld	6	48 297 083	
Annen kortsiktig gjeld		43 055	
Sum kortsiktig gjeld		48 375 191	
Sum gjeld		92 992 552	0
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		56 693 019	0



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 590933

Enheten

Organisasjonsnummer: 934 588 576
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: NISSENSGATE 3 BORETTSLAG
Forretningsadresse: Innspurten 11C
0663 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: Kristian Fredrik Mehus
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 16.05.2025

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, 30.06.2025



Organisasjonsnr: 934 588 576
NISSENSGATE 3 BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		30 061	
Leieinntekter		1 862 335	
Sum inntekter		1 892 396	
Kostnader			
Lønnskostnad	4		
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	5		
Annen driftskostnad	4	3 950 830	
Sum kostnader		3 950 830	
Driftsresultat		-2 058 434	
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		216 861	
Annen finansinntekt		104	
Sum finansinntekter		216 966	
Netto finans		216 966	
Resultat før skattekostnad		-1 841 468	0
Skattekostnad på resultat	7		
Årsresultat		-1 841 468	0
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-1 841 468	
Totalresultat		-1 841 468	
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		-1 841 468	
Sum overføringer og disponeringer	8	-1 841 468	



Organisasjonsnr: 934 588 576
NISSENSGATE 3 BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	7		
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	5	7 952 223	
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	5		
Sum varige driftsmidler		7 952 223	
Sum anleggsmidler		7 952 223	0
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		9 365	
Konsernfordringer	6	44 606 058	
Sum fordringer		44 615 423	
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd og kontanter		4 125 372	
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 125 372	
Sum omløpsmidler		48 740 795	0
SUM EIENDELER		56 693 019	0
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital borettslag	8, 9	40 000	
Annen innskutt egenkapital	8	-1 841 469	
Sum innskutt egenkapital		-1 801 469	
Opptjent egenkapital			
Kontinuitetsdifferanse		-34 498 065	
Sum opptjent egenkapital		-34 498 065	
Sum egenkapital	8	-36 299 534	0



Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	7		
Annen langsiktig gjeld			
Borettsinnskudd		44 617 361	
Sum annen langsiktig gjeld		44 617 361	
Sum langsiktig gjeld		44 617 361	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		33 118	
Betalbar skatt	7		
Skyldig offentlige avgifter		1 935	
Kortsiktig konserngjeld	6	48 297 083	
Annen kortsiktig gjeld		43 055	
Sum kortsiktig gjeld		48 375 191	
Sum gjeld		92 992 552	0
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		56 693 019	0



Organisasjonsnr: 934 588 576
NISSENSGATE 3 BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
4

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.



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 Nissensgate 3 Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Nissensgate 3 Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for 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 borettslaget 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.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter Årsberetning. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss i revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen (styret) 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 borettslagets 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 borettslaget eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.



Shape the future
with confidence

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.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- 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 borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne 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 borettslagets 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 modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget 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 intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Oslo, 23. mai 2025
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Kristian Dalby
statsautorisert revisor

Uavhengig revisors beretning - Nissensgate 3 Borettslag 2024

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Penneo Dokumentnøkkel: X4CV0-EMZCG-HHHCN-YCLX6-66AZC-7GCY4



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."

Dalby, Kristian

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: no_bankid:9578-5992-4-3127438

IP: 147.161.xxx.xxx

2025-05-23 14:13:54 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: X4CV0-EMZCG-H#HCN-YCLX6-66AZC-TGCY4

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 forseglest med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se <https://eudl.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.

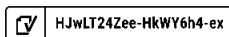


Årsregnskap

2024

Nissensgate 3 Borettslag

Org.nr.:934 588 576





Årsberetning 2024 for Nissensgate 3 Borettslag

Denne årsberetningen gjelder Nissensgate 3 Borettslag som selskap. Selskapet er engasjert i eiendom og tilhørende virksomhet i Norge. Virksomheten driver ikke forsknings- og utviklingsaktiviteter. Selskapet har sitt kontor i Oslo.

Resultat og finansiell stilling

Omsetningen for selskapet var NOK 1 892 396 i 2024 med et ordinært resultat før skatt på NOK -1 841 468 for 2024

Totalkapitalen for selskapet var ved utgangen av året NOK -36 299 534 sammenlignet med NOK 0 året før.

Valutarisiko

Selskapet utsettes ikke for noen vesentlig valutarisiko ettersom inntekter og kostnader er i norske kroner.

Prisrisiko

Selskapet via sine investeringer i eiendomsaksjene aksjer er underlagt generell markedsrisiko i forhold til prising av utleie av objektene.

Renterisiko

Renterisikoen er begrenset da konsernet har inngått rentederivater med lang løpetid.

Kredittrisiko

Selskapet er utsatt for kreditt risiko via sine investeringer i Eiendomsselskaper. Deres risiko reduseres ved at leie for eiendom betales i stor grad forskuddsvis og risikoen er begrenset. I Norge er det normalt med depositum fra leietaker (3 månedsleier) eller at leietaker tegner leiegaranti via garantiselskap.

Likviditetsrisiko

Konsernets likviditetssituasjon er god og likviditetsrisikoen er begrenset som følge av: God etterspørsel etter bolig til leie med stabile og økende inntekter, forutsigbare driftskostnader og forutsigbare finanskostnader med fastrenteavtaler med lang løpetid for en stor del av lånevolumet.

Likestilling

Selskapet har ikke hatt ansatte i 2024. Selskapet praktiserer full likestilling mellom kjønnene ved all rekruttering (også til selskapets styre), og det er kun tilfeldigheter som avgjør om det for et gitt tidsrom er overvekt av menn eller kvinner. Det arbeides aktivt, målrettet og planmessig for å fremme likestilling, sikre like muligheter og rettigheter og å hindre diskriminering på arbeidsplassen.

Forsikring for styrets medlemmer:

Det er tegnet særskilt forsikring for styremedlemmenes mulige ansvar overfor foretaket.

Åpenhetsloven

Konsernet utfører aktsomhetsvurderinger for å undersøke og styre risiko for og negativ påvirkning av menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold i virksomheten - av hele leverandørkjeden. Redegjørelse av de konkrete aktsomhetsvurderingene finnes på vår webside:

<https://heimstaden.com/no/transparencyact/>

Fremtid:

Boligmarkedet i Oslo har opplevd prisøkning de siste årene, noe som medfører at det er attraktivt å leie eiendom, samtidig som markedsverdien på selskapets underliggende eiendommer øker.

Prisutviklingen på eiendomsmarkedet i 2024 var også positiv. Dette indikerer at det fortsatt vil være attraktivt å leie eiendom i 2025. Markedet for boligeiendom i Oslo viser god etterspørsel, og styret legger til grunn en lignende utvikling i de kommende år.

Forutsetning om fortsatt drift er oppfylt og legges til grunn for årsregnskapet.



Selskapets styre kjenner ikke til forhold som tilsier at selskapet er eksponert for annet enn normal finansiell risiko og mener at den informasjon som er gitt i årsberetningen og årsregnskapet med noter gir et riktig bilde av selskapet økonomiske stilling.

Oslo, 16.05.2025
Styret i Nissensgate 3 Borettslag

Christoffer Øvereng Haugan
styremedlem

Kristian Fredrik Mehus
styreleder

Kai Sjøvold
styremedlem



Resultatregnskap		
Nissensgate 3 Borettslag		
	Note	2024
Driftsinntekter og driftskostnader		
Salgsinntekt		30 061
Leieinntekter		1 862 335
Sum driftsinntekter		1 892 396
Annen driftskostnad	4	3 950 830
Sum driftskostnader		3 950 830
Driftsresultat		-2 058 434
Finansinntekter og finanskostnader		
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		216 861
Annen finansinntekt		104
Resultat av finansposter		216 966
Ordinært resultat før skattekostnad		-1 841 468
Årsresultat		-1 841 468
Overføringer		
Overført til udekket tap		1 841 468
Sum overføringer	8	-1 841 468



Balanse

Nissensgate 3 Borettslag

EIENDELER	Note	2024
Anleggsmidler		
Varige driftsmidler		
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	5	7 952 223
Sum varige driftsmidler		<u>7 952 223</u>
Finansielle anleggsmidler		
Sum anleggsmidler		<u>7 952 223</u>
Fordring på konsernselskap	6	44 606 058
Andre kortsiktige fordringer		9 365
Sum fordringer		<u>44 615 423</u>
Bankinnskudd og kontanter		4 125 372
Sum omløpsmidler		<u>48 740 795</u>
SUM EIENDELER		<u>56 693 019</u>



**Balanse**

Nissensgate 3 Borettslag

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2024
Egenkapital		
Andelskapital borettslag	8, 9	40 000
Annen egenkapital	8	<u>-1 841 469</u>
Sum egenkapital før kontinuitetsdifferanse		<u>-1 801 469</u>
Kontinuitetsdifferanse		-34 498 065
Sum egenkapital	8	<u>-36 299 534</u>
Gjeld		
Annen langsiktig gjeld		
Borettsinnskudd		44 617 361
Sum annen langsiktig gjeld		<u>44 617 361</u>
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld		33 118
Skyldig offentlige avgifter		1 935
Gjeld til konsernselskap	6	48 297 083
Annen kortsiktig gjeld		43 055
Sum kortsiktig gjeld		<u>48 375 191</u>
Sum gjeld		<u>92 992 552</u>
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		<u>56 693 019</u>

Oslo, 16.05.2025
Styret i Nissensgate 3 Borettslag

Christoffer Øvereng Haugan
styremedlem

Kristian Fredrik Mehus
styreleder

Kai Sjøvold
styremedlem



Noter 2024

Nissensgate 3 Borettslag

Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk. Det er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder.

Driftsinntekter og kostnader

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet som normalt vil være leveringstidspunktet for varer og tjenester. Kostnader medtas etter sammenstillingsprinsippet, dvs. at kostnader medtas i samme periode som tilhørende inntekter inntektsføres.

Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

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

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

Kontanter og bankinnskudd er klassifisert som bankinnskudd, kontanter o.l. Innstående eller trekk i konsernkontoordning er presentert henholdsvis som andre kortsiktige fordringer eller annen kortsiktig gjeld i balansen.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler avskrives over forventet økonomisk levetid. Avskrivningene er som hovedregel fordelt lineært over antatt økonomisk levetid.

Boligeiendommer som anses å ha en åpenbar høyere verdi enn bokført er ikke avskrevet, jfr egen note om varige driftsmidler.

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 standardsats 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. Utsatt skatt på merverdier i forbindelse med oppkjøp av datterselskap blir ikke utlignet.

Konsern

Selskapet er et datterselskap av Heimstaden AB konsernet. Konsernregnskap utarbeides av Heimstaden Bostad AB og utleveres ved henvendelse i Sognveien 9 C i Oslo.



Noter 2024

Nissensgate 3 Borettslag

Note 2 Fusjon

Nissensgate 3 Borettslag kjøpte 03.10.2024 alle aksjene i Nissensgate 3 AS fra Heimstaden Bostad Invest 10 AS.

Nissensgate 3 AS (overdragende selskap) ble deretter fusjonert med Nissensgate 3 Borettslag (overtakende selskap) etter de ulovfestede reglene om skattefri fusjon mellom denne typen selskaper. Ved fusjonen overtok Nissensgate 3 Borettslag alle Nissensgate 3 AS sine eiendeler, rettigheter og forpliktelser i sin helhet. Praktisk er fusjonen gjennomført som en selskapsrettslig likvidasjon av Nissensgate 3 AS.

Fusjonen er gjennomført etter bestemmelsene i aksjelovens kapittel 14 og skattelovens bestemmelser om skattefri fusjon. Fusjonen er gjennomført med skattemessig virkning fra 01.01.2024 og regnskapsmessig virkning fra 01.09.2024. Sammenstillingstall er ikke omarbeidet.



Noter 2024

Nissensgate 3 Borettslag

Note 3 Vesentlige transaksjoner

Nissensgate 3 Borettslag ble stiftet i 2024 og samme år kjøpte borettslaget aksjeselskapet Nissensgate 3 AS, som eide eiendommen Nissensgate 3 i Oslo.

Før årsskiftet 2023/2024 ble Nissensgate 3 AS fusjonert inn i borettslaget, som medfører at;

- 1) borettslaget eier eiendommen Nissensgate 3 direkte,
- 2) aksjeselskapet ikke lenger eksisterer, og
- 3) borettslagets regnskapstall for 2024 er relatert til aksjeselskapets virksomhet i 2024

Resultatregnskapet

Fra 1. januar 2025 vil borettslaget ikke lenger ha leieinntekter og driftskostnader slik regnskapet for 2024 viser (dette var siste året med selskapslikning). Derimot vil borettslaget ha inntekter fra felleskostnader og løpende driftskostnader fra borettslagets virksomhet.

Balanseoppstillingen

Balansen viser en negativ egenkapital på NOK 36 299 534. Dette skyldes at borettslaget kjøpte eiendommen til virkelig verdi på NOK 48 297 083, mens den fusjonerte verdien av egenkapitalen (fra aksjeselskapet til borettslaget ved etableringstidspunktet) var på NOK 13 799 017. Den negative egenkapitalen har ingen konsekvens for borettslaget eller andelseierne, men blir stående i regnskapet til evig tid.



Noter 2024

Nissensgate 3 Borettslag

Note 4 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte m.m.

Det er ingen ansatte og det er ikke utbetalt godtgjørelse til selskapets tillitsvalgte eller styret. Daglig leder og styret lønnes fra annet konsernselskap.

Obligatorisk tjenstepensjon

Selskapet er ikke pliktig å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

Revisor

Revisjonshonorar er 21 489,- ekskl.mva.



Noter 2024

Nissensgate 3 Borettslag

Note 5 Varige driftsmidler

	Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	Totalt
Tilgang	7 952 223	7 952 223
Anskaffelseskost 31.12.2024	7 952 223	7 952 223
Bokført verdi 31.12.2024	7 952 223	7 952 223

Driftsmidler består av boligeiendom i Nissensgate 3. Driftsmidlet avskrives ikke.



Noter 2024

Nissensgate 3 Borettslag

Note 6 Mellomværende med selskap i samme konsern

	2024
Fordringer	
Fordring til konsern	48 667 288
Sum	48 667 288
Langsiktig gjeld	
Langsiktig gjeld til konsern (borettsinnskudd)	44 617 361
Sum gjeld	44 617 361
Gjeld	
Gjeld til konsernselskap	48 297 083
Sum	48 297 083



Noter 2024

Nissensgate 3 Borettslag

Note 7 Skatt

Årets skattekostnad	2024
Resultatført skatt på ordinært resultat:	
Betalbar skatt	0
Endring i utsatt skattefordel	0
Skattekostnad ordinært resultat	0
Skattepliktig inntekt:	
Resultat før skatt	-1 841 468
Permanente forskjeller	0
Skattepliktig inntekt	-1 841 469
Betalbar skatt i balansen:	
Betalbar skatt på årets resultat	0
Sum betalbar skatt i balansen	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
Varige driftsmidler	2 682 306
Sum	2 682 306
Akkumulert fremførbart underskudd	-1 841 469
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	-840 837
Utsatt skatt / skattefordel (22 %)	0

Det beregnes ikke utsatt skatt av midlertidig forskjell på eiendomsverdien da den utsatte skatten i praksis aldri vil komme til beskatning i borettslaget.



Noter 2024

Nissensgate 3 Borettslag

Note 8 Egenkapital

	Andelskapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital før kontinuitetsdifferanse	Kontinuitetsdiff	Sum egenkapital
Pr. 01.01.	0	0	0	0	0
Stiftelse	40 000	0	40 000	-34 498 066	-34 458 066
Årets resultat	0	-1 841 468	-1 841 468	0	-1 841 468
Pr. 31.12.	40 000	-1 841 468	-1 801 468	-34 498 066	-36 299 534

Eiendommens virkelige verdi på etableringstidspunktet	48 297 083
Fusjonert verdi EK fra AS til Borettslag ved etableringstidspunktet	13 799 017
Kontinuitetsdifferanse	34 498 066

Kontinuitetsdifferansen, som er årsaken til den regnskapsmessige negative egenkapitalen, har oppstått fordi borettslaget kjøpte aksjeselskapet/eiendommen til virkelig verdi mens den fusjonerte verdien til egenkapitalen er mye lavere. Den virkelig verdien av egenkapitalen er kr -1 801 468, og egenkapitalen i borettslaget er derfor vurdert som forsvarlig.



Noter 2024

Nissensgate 3 Borettslag

Note 9 Andeler

Andeler i Nissensgate 3 Borettslag pr. 31.12 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	8	5 000	40 000
Sum	8		40 000

Eierstruktur

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
Heimstaden Bostad Invest 10 AS	100	100,0	100,0



Document summary

COMPLETED BY ALL:

17.05.2025 07:21

SENT BY OWNER:

Pham Myhra · 16.05.2025 15:27

DOCUMENT ID:

HkWY6h4-ex

ENVELOPE ID:

HJwLT24Zee-HkWY6h4-ex

Document history

DOCUMENT NAME:

Nissensgate 3 Borettslag 16.05.25.pdf

15 pages

SHA-512:

0ac62baac38bc358b7122621b32810c0711c7cd640e13

a16f52a08189b09db0e7e1889ccdaf62f96e0bfcfa76930

0586c4f0af905bfe6026c7f966d7c84d3f9f

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed



🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
Christoffer Ø Haugan	✍️ Signed	16.05.2025 15:39	eID	Norwegian BankID (DOB: 83/04/04)
Christoffer.haugan@heimstaden.no	Authenticated	16.05.2025 15:36	Low	IP: 195.0.152.26
Kai Sjøvold	✍️ Signed	16.05.2025 15:51	eID	Norwegian BankID (DOB: 58/07/17)
Kai.Sjovold@heimstaden.no	Authenticated	16.05.2025 15:47	Low	IP: 81.166.16.5
Marianne Frønsdal	✍️ Signed	16.05.2025 17:09	eID	Norwegian BankID (DOB: 76/04/26)
marianne.fronsdal@heimstaden.com	Authenticated	16.05.2025 17:05	Low	IP: 77.16.220.94
Kristian Fredrik Mehus	✍️ Signed	17.05.2025 07:21	eID	Norwegian BankID (DOB: 73/02/20)
kristian.fredrik.mehus@heimstaden.no	Authenticated	17.05.2025 07:17	Low	IP: 89.10.211.74

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed



📎 Attachments

NAME (DOCUMENT SIZE)	SHA-512
1. Nissensgate 3 Borettslag 16.05.25.pdf-pAdES-H1MkhahNZel.pdf (170430 bytes)	d5bdf3a4e80dfd90c7f27b4dee0c8fd5f9c24660 2cfd7eac5eef2ea61953df7057865bd1d3808a1 7261a655722f1b3ea1c3353dda760f8132f52360 b80fcb4
2. Nissensgate 3 Borettslag 16.05.25.pdf-pAdES-rJ1e03VZlx.pdf (170375 bytes)	cb84da856972792dd00e1d73423d82dc473ac2 20cc34b3e14754ddaeece32e65a843496a88dd22 481891407c6453fb4ff5007709f17722cf0022e0 4fe8f20bd05
3. Nissensgate 3 Borettslag 16.05.25.pdf-pAdES-r1cfC2NZex.pdf (170667 bytes)	287ec490851ebbef7366bae2c5849585e7b35ef 4d2fd0921207d78837d6fae29cf045ae01f703c6 120968d50bffa41ff31cd03f1ff7d365f5b5b83fa 68dd23
4. Nissensgate 3 Borettslag 16.05.25.pdf-pAdES-HJAh62Vbll.pdf (170652 bytes)	01941dc6212f4db9261883203c7c208c0bbe97a 22c5522cf7543b144fa98621a45ecca4fd1750ce 4a812b3f6ef48d4e5e114543c854042f276e7a00 64904f235

📄 Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed