



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer:	998 729 009
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Foretaksnavn:	NSO EIENDOM AS
Forretningsadresse:	Slemdalsveien 70A 0370 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2023 - 31.12.2023
-------------------------	-------------------------

Konsern

Morselskap i konsern:	Ja
Konsernregnskap lagt ved:	Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet:	Nei
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet:	Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet:	Reidar Hornsletten
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	30.06.2024

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, 09.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	2	801 866	1 200 000
Sum inntekter		801 866	1 200 000
Kostnader			
Annen driftskostnad	4	1 829 314	252 804
Sum kostnader		1 829 314	252 804
Driftsresultat		-1 027 448	947 196
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap		39 000 000	90 802 400
Annen renteinntekt	5	850 575	527 497
Annen finansinntekt		12 498	30
Sum finansinntekter		0	0
Nedskrivning av finansielle eiendeler		26 910 000	21 754 223
Rentekostnad til foretak i samme konsern	5	307 059	717 441
Annen rentekostnad		454 188	121 288
Sum finanskostnader		12 191 826	68 736 975
Netto finans		0	0
Resultat før skattekostnad		11 164 378	69 684 171
Skattekostnad	6	8 376 363	1 239 911
Årsresultat		2 788 015	68 444 260
Totalresultat		2 788 015	68 444 260
Overføringer og disponeringer			
Ekstraordinært utbytte			46 954 000
Overføringer til/fra annen egenkapital		2 788 015	21 490 260
Sum overføringer og disponeringer		2 788 015	68 444 260



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	6	279 252	349 065
Sum immaterielle eiendeler		279 252	349 065
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		14 890 397	7 790 397
Sum varige driftsmidler		14 890 397	7 790 397
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	5	2 932 000	4 570 000
Lån til foretak i samme konsern	5	14 744 049	15 108 337
Sum finansielle anleggsmidler		17 676 049	19 678 337
Sum anleggsmidler		32 845 698	27 817 799
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		43 722	
Konsernfordringer	5	54 542 967	5 113 849
Sum fordringer		0	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 799 265	4 203 610
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 799 265	4 203 610
Sum omløpsmidler		56 385 953	9 317 460
SUM EIENDELER		89 231 652	37 135 259



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	7	1 381 000	1 381 000
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		1 381 000	1 381 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		25 262 330	22 474 315
Sum opptjent egenkapital		25 262 330	22 474 315
Sum egenkapital	7	26 643 330	23 855 315
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	8	3 414 240	12 190 222
Øvrig langsiktig gjeld		69 379	946 297
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		3 483 618	13 136 519
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		25 000 000	
Leverandørgjeld		87 147	31 250
Betalbar skatt	6	1 178 550	920
Skyldige offentlige avgifter			85 755
Kortsiktig konserngjeld		32 422 912	25 500
Annen kortsiktig gjeld		416 095	
Sum kortsiktig gjeld		59 104 703	143 425
Sum gjeld		62 588 322	13 279 944
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		89 231 652	37 135 259



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
---------------------	-------------	-------------	-------------



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 676037

Enheten

Organisasjonsnummer: 998 729 009
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: NSO EIENDOM AS
Forretningsadresse: Slemdalsveien 70A
0370 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Nei
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Reidar Hornsletten
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.06.2024

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, 27.07.2024



Organisasjonsnr: 998 729 009
NSO EIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	2	801 866	1 200 000
Sum inntekter		801 866	1 200 000
Kostnader			
Annen driftskostnad	4	1 829 314	252 804
Sum kostnader		1 829 314	252 804
Driftsresultat		-1 027 448	947 196
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap		39 000 000	90 802 400
Annen renteinntekt	5	850 575	527 497
Annen finansinntekt		12 498	30
Sum finansinntekter		0	0
Nedskrivning av finansielle eiendeler		26 910 000	21 754 223
Rentekostnad til foretak i samme konsern	5	307 059	717 441
Annen rentekostnad		454 188	121 288
Sum finanskostnader		12 191 826	68 736 975
Netto finans		0	0
Resultat før skattekostnad		11 164 378	69 684 171
Skattekostnad	6	8 376 363	1 239 911
Årsresultat		2 788 015	68 444 260
Totalresultat		2 788 015	68 444 260
Overføringer og disponeringer			
Ekstraordinært utbytte			46 954 000
Overføringer til/fra annen egenkapital		2 788 015	21 490 260
Sum overføringer og disponeringer		2 788 015	68 444 260



Organisasjonsnr: 998 729 009
NSO EIENDOM AS

BALANSE

Beløp i: NOK Note 2023 2022

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel	6	279 252	349 065
Sum immaterielle eiendeler		279 252	349 065

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom		14 890 397	7 790 397
Sum varige driftsmidler		14 890 397	7 790 397

Finansielle anleggsmidler

Investering i datterselskap	5	2 932 000	4 570 000
Lån til foretak i samme konsern	5	14 744 049	15 108 337
Sum finansielle anleggsmidler		17 676 049	19 678 337

Sum anleggsmidler		32 845 698	27 817 799
-------------------	--	------------	------------

Omløpsmidler

Varer

Sum varer		0	0
-----------	--	---	---

Fordringer

Andre fordringer		43 722	
Konsernfordringer	5	54 542 967	5 113 849
Sum fordringer		0	0

Investeringer

Sum investeringer		0	0
-------------------	--	---	---

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 799 265	4 203 610
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 799 265	4 203 610

Sum omløpsmidler		56 385 953	9 317 460
------------------	--	------------	-----------

SUM EIENDELER		89 231 652	37 135 259
---------------	--	------------	------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital



Selskapskapital	7	1 381 000	1 381 000
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		1 381 000	1 381 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		25 262 330	22 474 315
Sum opptjent egenkapital		25 262 330	22 474 315
Sum egenkapital	7	26 643 330	23 855 315
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelseser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	8	3 414 240	12 190 222
Øvrig langsiktig gjeld		69 379	946 297
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		3 483 618	13 136 519
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		25 000 000	
Leverandørgjeld		87 147	31 250
Betalbar skatt	6	1 178 550	920
Skyldige offentlige avgifter			85 755
Kortsiktig konserngjeld		32 422 912	25 500
Annen kortsiktig gjeld		416 095	
Sum kortsiktig gjeld		59 104 703	143 425
Sum gjeld		62 588 322	13 279 944
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		89 231 652	37 135 259



Organisasjonsnr: 998 729 009
NSO EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Note
4

Spesifisering av resultatregnskapet

Lønnskostnader

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.



Kr. Wilhelmsen & Co. AS

STATSAUTORISERTE REVISORER

Kirkeveien 64A, 0364 OSLO. Telefon 22 46 71 60. Telefaks 22 69 87 02
Organisasjonsnummer 937 441 134 MVA

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i
NSO Eiendom AS

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for NSO Eiendom AS som viser et overskudd på kr 2 788 015. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling, 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 2023 og av dets resultater og kontantstrømmer 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 revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styret og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (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 avvirket.

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.



Kr. Wilhelmsen & Co. AS
STATSAUTORISERTE REVISORER

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 revisors oppgaver og plikter se: <https://revisorforeningen.no/om-revisjon/revisjonsberetning-revisors-oppgaver-og-plikter/>

Oslo, 29. juni 2024

Kr. Wilhelmsen & Co. AS

Sven Arne Rauan
Statsautorisert revisor



NSO EIENDOM AS

NOTER TIL REGNSKAPET FOR 2023

Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskaps-skikk.

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 ikke forventes å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Omløpsmidler vurderes til det laveste anskaffelseskost og virkelig verdi.

Varige driftsmidler

Anleggsmidler er bokført til historisk anskaffelseskost. Driftsmidler er avskrevet lineært over forventet økonomisk levetid.

Aksjer i datterselskap

Investering i datterselskap er vurdert etter kostmetoden. Det er ingen vesentlige transaksjoner mellom selskapene. Det er ikke utarbeidet konsernregnskap for NSO Eiendom AS i tråd med unntaksregelen i regnskapslovens § 3-7 for underkonsern. Morselskapet NSO Holding AS utarbeider konsernregnskap.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til sitt 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 de øvrige kundefordringene en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Skatter

Skatter kostnadsføres når de påløper, det vil si at skattekostnaden er knyttet til det regnskapsmessige resultat før skatt. Skattekostnaden består av betalbar skatt (skatt på årets skattepliktige inntekt) og endring i netto utsatt skatt.

Note 2 Driftsinntekter

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet og tjenester inntektsføres i takt med utførelsen.



Note 3 Varige driftsmidler

Anskaffelseskost pr. 0101	9 155 756
Tilgang i året	7 100 000
Avgang i året	<u>1 365 359</u>
Anskaffelseskost pr. 3112	14 890 397
Akk. avskr./nedskrivninger pr. 3112	<u>0</u>
Balanseført verdi pr. 3112	14 890 397

Årets avskrivning 0

Note 4 Andre driftskostnader

Det er ikke utbetalt godtgjørelse til daglig leder i selskapet. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Godtgjørelse til selskapets revisor utgjør kr 39 000 i revisjon. I tillegg kommer skattemessig bistand med kr 12 500 og annen bistand med kr 17 500.

Note 5 Aksjer i datterselskap og mellomværende med konsernselskap (tall i hele tusen)

Firma	Anskaffelses tidspunkt	Kontor- adresse	Stemme- eierandel	Egenkap. pr. 3112	Resultat
Datterselskap:					
Sjøhagen Brygge 1 AS	2019	Oslo	100 %	704	- 29 661
Sjøhagen Brygge 2 AS	2020	Oslo	100 %	557	33 282
Sjøhagen Brygge 3 AS	2022	Oslo	100 %	41	- 1 416
Mellomværende mv. med konsernselskap:			<i>(tall i hele tusen)</i>		
Konsernbidrag – mottatt				39 000	
Renteinntekter				850	
Rentekostnader				307	
Langsiktig fordring				14 744	
Kortsiktig fordring				54 542	
Langsiktig gjeld				3 414	
Kortsiktig gjeld				33 423	

Note 6 Skattekostnad

Betalbar skatt på årets resultat	1 178 550
Skatt på avgitt konsernbidrag	7 128 000
Endring i utsatt skatt	<u>69 813</u>
	<u>8 376 363</u>

Betalbar skatt fremkommer slik:	
Ordinært resultat før skattekostnad	11 164 378
Permanente forskjeller /nedskrivning	26 910 000
Avgitt konsernbidrag	- 32 400 000
Endring i midlertidige forskjeller	- <u>317 335</u>
Grunnlag betalbar skatt	<u>5 357 043</u>
Skatt, 22 %	<u>1 178 550</u>



Spesifikasjon av grunnlag for utsatt skatt:	2023	2022
Skatteøkende forskjeller	0	0
Skattereduserende forskjeller	<u>1 269 339</u>	<u>1 586 674</u>
Grunnlag for utsatt skattefordel	<u>1 269 339</u>	<u>1 586 674</u>
Utsatt skattefordel, 22 % av grunnlaget	<u>279 252</u>	<u>349 065</u>

Note 7 Aksjekapital og aksjeinformasjon

Selskapets aksjonærer er:	Eierandel		
NSO Holding AS	82 %	Bent Langballe	Styreleder
CLE Invest AS	18 %	Torbjørn Skarbø	Daglig leder

Egenkapital pr. 1.1.	23 855 315
Årsresultat	2 788 015
Aksjeutbytte	<u>0</u>
Egenkapital pr. 31.12	<u>26 643 330</u>

Note 8 Langsiktig gjeld

Gjeld som forfaller mer enn fem år etter regnskapsårets slutt:	
Gjeld til kredittinstitusjon med forfall etter 5 år	0
Andel av langsiktig gjeld med forfall neste år	0

Note 9 Pantstillelser og garantier

Av selskapets bokførte gjeld er sikret ved pant o.l	0
Den bokførte verdi av eiendeler stillet som sikkerhet er	14 890 397
Selskapets solidariske ansvar overfor datterselskap	28.477.450



NSO EIENDOM AS

KONTANTSTRØMOPPSTILLING

	2023	2022
Kontantstrøm fra driften		
Resultat før skattekostnad	11 164 378	69 684 171
Betalt skatt	-920	0
Verdijustert langsiktig aksjer	26 910 000	21 754 223
Ordinære avskrivninger	0	0
	<u>38 073 458</u>	<u>91 438 394</u>
Endring i kundefordringer	0	0
Endring i leverandørgjeld	55 896	12 500
Endring i andre tidsavgrensninger	286 619	-25 325
Netto kontantstrøm fra driften	A <u>38 415 973</u>	<u>91 425 569</u>
Kontantstrøm fra investeringer		
Investering i driftsmidler	-7 100 000	0
Investering i aksjer	0	-4 530 000
Endring i andre investeringer	0	0
Netto kontantstrøm fra investering	B <u>-7 100 000</u>	<u>-4 530 000</u>
Kontantstrøm fra finansiering		
Opptak av ny langsiktig gjeld	25 000 000	0
Nedbetaling av langsiktig gjeld		-20 650 000
Endring i annen langsiktig gjeld	-876 918	-1 962 073
Utbetalt aksjeutbytte	0	-46 954 000
Avgitt konsernbidrag	-32 400 000	
Endring konsernmellomværende	-25 443 400	-13 344 605
Netto kontantstrøm fra finansiering	C <u>-33 720 318</u>	<u>-82 910 678</u>
Sum endring likvider	A+B+C	
Likviditetsbeholdning pr. 01.01.	<u>4 203 610</u>	<u>218 719</u>
Likviditetsbeholdning pr. 31.12.	<u>1 799 265</u>	<u>4 203 610</u>