



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - 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: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: 10.03.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

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, 26.05.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 064 299	1 334 989
Sum inntekter		1 064 299	1 334 989
Kostnader			
Varekostnad		5 492 269	
Avskrivning av driftsmidler	3	24 994	24 994
Annen driftskostnad		626 374	946 781
Sum kostnader		6 143 638	971 775
Driftsresultat		-5 079 339	363 214
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		26 767	
Sum finansinntekter		26 767	
Rentekostnad til foretak i samme konsern	7	2 122 548	
Annen rentekostnad		8 973	1 651
Annen finanskostnad		99	1 434
Sum finanskostnader		2 131 620	3 085
Netto finans		-2 104 854	-3 086
Ordinært resultat før skattekostnad		-7 184 192	360 129
Skattekostnad på ordinært resultat	6	-1 580 522	-108 126
Ordinært resultat etter skattekostnad		-5 603 670	468 255
Årsresultat		-5 603 670	468 255
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-5 603 670	468 255
Totalresultat		-5 603 670	468 255
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		-4 740 392	



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Overført fra annen egenkapital		-863 278	-468 255
Sum overføringer og disponeringer	4	-5 603 670	468 255



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	6	1 132 117	
Sum immaterielle eiendeler		1 132 117	
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3, 8	53 943 512	24 798 487
Anlegg under utførelse	3, 8	11 856 604	
Maskiner og anlegg	3, 8		
Skip og flytende installasjoner	8		
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	3, 8		
Sum varige driftsmidler		65 800 116	24 798 487
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	7		
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	7		
Sum anleggsmidler		66 932 233	24 798 487
Omløpsmidler			
Varer			
Lager av varer og annen beholdning	3, 8		42 134 674
Sum varer			42 134 674
Fordringer			
Kundefordringer		312	50 873
Andre kortsiktige fordringer		25 821	
Konsernfordringer	7		
Sum fordringer		26 133	50 873
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		77 120	11 174 880
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		77 120	11 174 880
Sum omløpsmidler		103 253	53 360 427



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
SUM EIENDELER		67 035 486	78 158 914
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	4, 5	299 200	299 200
Beholdning av egne aksjer	4, 5		
Overkurs	4		
Annen innskutt egenkapital	4	149 903	149 903
Sum innskutt egenkapital		449 103	449 103
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	4		863 278
Udekket tap	4	4 740 392	
Sum opptjent egenkapital		-4 740 392	863 278
Sum egenkapital		-4 291 289	1 312 381
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	6		448 405
Sum avsetninger for forpliktelser			448 405
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8		
Langsiktig konserngjeld	7	70 801 677	
Øvrig langsiktig gjeld	8		27 799 200
Sum annen langsiktig gjeld		70 801 677	27 799 200
Sum langsiktig gjeld		70 801 677	28 247 605
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8		48 000 000
Leverandørgjeld		525 098	-192 175
Betalbar skatt	6		
Skyldig offentlige avgifter			4 964



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Kortsiktig konserngjeld	7		
Annen kortsiktig gjeld			786 139
Sum kortsiktig gjeld		525 098	48 598 928
Sum gjeld		71 326 775	76 846 533
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		67 035 486	78 158 914



Årsregnskap 2020 - Nittedalsgata 33 AS.pdf

Signers:

Name

Hjertholm, Karsten
Vedeler, Øyvind Michael
Amundsen, Pål Sindre
Storbråten, Anders

Method

BANKID_MOBILE
BANKID
BANKID_MOBILE
BANKID

Date

2021-03-04 16:56 GMT+1
2021-03-05 08:59 GMT+1
2021-03-05 09:39 GMT+1
2021-03-10 13:15 GMT+1

This document package contains:

- Front page (this page)
- The original document(s)
- The electronic signatures. These are not visible in the document, but are electronically integrated.



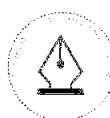
This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
F6453C9FC611414E89B9446B166AA1F2

THE SIGNED DOCUMENT FOLLOWS ON THE NEXT PAGE >



Årsregnskap 2020
Nittedalsgata 33 AS



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

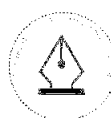
Document ID:
F6453C9FC611414E89B9446B168AA1F2



Resultatregnskap

Nittedalsgata 33 AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2020	2019
Annen driftsinntekt		1 064 299	1 334 989
Sum driftsinntekter		1 064 299	1 334 989
Varekostnad		5 492 269	0
Avskrivning av driftsmidler	3	24 994	24 994
Annen driftskostnad		626 374	946 781
Sum driftskostnader		6 143 638	971 775
Driftsresultat		-5 079 339	363 214
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		26 767	0
Rentekostnad til foretak i samme konsern	7	2 122 548	0
Annen rentekostnad		8 973	1 651
Annen finanskostnad		99	1 434
Resultat av finansposter		-2 104 854	-3 086
Ordinært resultat før skattekostnad		-7 184 192	360 129
Skattekostnad på ordinært resultat	6	-1 580 522	-108 126
Årsresultat		-5 603 670	468 255
Overføringer			
Overført til udekket tap		4 740 392	0
Overført fra annen egenkapital		863 278	468 255
Sum overføringer	4	-5 603 670	468 255



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

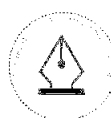
Document ID:
F6453C9FC611414E89B9446B168AA1F2



Balanse

Nittedalsgata 33 AS

Eiendeler	Note	2020	2019
Anleggsmidler			
<i>Immaterielle eiendeler</i>			
Utsatt skattefordel	6	1 132 117	0
Sum immaterielle eiendeler		<u>1 132 117</u>	<u>0</u>
<i>Varige driftsmidler</i>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3, 8	53 943 512	24 798 487
Anlegg under utførelse	3, 8	11 856 604	0
Sum varige driftsmidler		<u>65 800 116</u>	<u>24 798 487</u>
Sum anleggsmidler		<u>66 932 233</u>	<u>24 798 487</u>
Omløpsmidler			
<i>Varer</i>			
Lager av varer og annen beholdning	3, 8	0	42 134 674
Sum varer		<u>0</u>	<u>42 134 674</u>
<i>Fordringer</i>			
Kundefordringer		312	50 873
Andre kortsiktige fordringer		25 821	0
Sum fordringer		<u>26 133</u>	<u>50 873</u>
<i>Bankinnskudd, kontanter o.l</i>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		77 120	11 174 880
Sum bankinnskudd, kontanter o.l		<u>77 120</u>	<u>11 174 880</u>
Sum omløpsmidler		<u>103 253</u>	<u>53 360 427</u>
Sum eiendeler		<u>67 035 486</u>	<u>78 158 914</u>



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
F6453C9FC611414E89B9446B168AA1F2



Balanse Nittedalsgata 33 AS

Egenkapital og gjeld	Note	2020	2019
Egenkapital			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	4, 5	299 200	299 200
Annen innskutt egenkapital	4	149 903	149 903
Sum innskutt egenkapital		449 103	449 103
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Annen egenkapital	4	0	863 278
Udekket tap	4	-4 740 392	0
Sum opptjent egenkapital		-4 740 392	863 278
Sum egenkapital		-4 291 289	1 312 381
Gjeld			
<i>Avsetning for forpliktelses</i>			
Utsatt skatt	6	0	448 405
Sum avsetning for forpliktelses		0	448 405
<i>Annen langsiktig gjeld</i>			
Langsiktig konserngjeld	7	70 801 677	0
Øvrig langsiktig gjeld	8	0	27 799 200
Sum annen langsiktig gjeld		70 801 677	27 799 200
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	0	48 000 000
Leverandørgjeld		525 098	-192 175
Skyldig offentlige avgifter		0	4 964
Annen kortsiktig gjeld		0	786 139
Sum kortsiktig gjeld		525 098	48 598 928
Sum gjeld		71 326 775	76 846 533
Sum egenkapital og gjeld		67 035 486	78 158 914



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
F6453C9FC611414E89B9446B168AA1F2



Balanse

Nittedalsgata 33 AS

Oslo, 04.03.2021

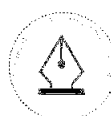
Styret i Nittedalsgata 33 AS

Karsten Hjertholm
styreleder

Pål Sindre Amundsen
styremedlem

Øyvind M. Vedeler
styremedlem

Anders Storbråten
styremedlem



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
F6453C9FC611414E89B9446B168AA1F2

Noter til regnskapet 2020

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.

Organisasjonsnr: 914 491 800



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
F6453C9FC611414E89B9446B168AA1F2



Noter til regnskapet 2020

Note 2 Lønnskostnader, ingen ansatte

Det er ikke utbetalt ytelser til styret eller ledende personer i 2020.

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

OTP

Selskapet har ingen ansatte og er følgelig ikke pliktet å til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Revisor

Kostnadsført honorar til revisor for 2020 utgjør kr 43 095,- inkl. mva.

Lovpålagt revisjon	39 595
Annen bistand	3 500
Sum honorar til revisor	43 095

Note 3 Varige driftsmidler

	Boliger	Tomt	Nærings- eiendom	Anlegg under utførelse	Totalt
Anskaffelseskost 01.01	23 008 338	450 000	1 390 137	0	24 848 475
Tilgang	0	0	0	3 548 619	3 548 619
Omklassifisering fra varelager	0	29 170 019	0	8 307 985	37 478 004
Avgang	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost 31.12	23 008 338	29 620 019	1 390 137	11 856 604	65 875 098
Akk. av-/nedskrivninger 31.12	0	0	-74 982	0	-74 982
Balanseført verdi 31.12	23 008 338	29 620 019	1 315 155	11 856 604	65 800 116

Årets avskrivninger 24 994 **24 994**

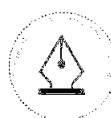
Avskrivningssats			2 %	
Avskrivningsplan	Avskrives ikke	Avskrives ikke	Lineær	Avskrives ikke
Økonomisk levetid			50 år	

Note 4 Egenkapital

	Aksjekapital	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Udekket tap	Sum egenkapital
Pr. 01.01	299 200	149 903	863 278	0	1 312 381
Årets resultat			-863 278	-4 740 392	-5 603 670
Pr 31.12	299 200	149 903	0	-4 740 392	-4 291 289

Deler av selskapets egenkapital er tapt. Selskapet får likviditetstilførsel av morselskapet Kwartal 15 Holding AS i prosjektperioden og frem til byggestart. Følgelig mener styret at forutsetningen om fortsatt drift er tilstede.

Organisasjonsnr: 914 491 800



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
F6453C9FC611414E89B9446B168AA1F2

Noter til regnskapet 2020

Note 5 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Nittedalsgata 33 AS pr. 31.12 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	100	2 992,0	299 200
Sum	100		299 200

Eierstruktur

Aksjonærer i % pr. 31.12:

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

Selskapet inngår i konsern med Kvartal 15 AS som konsernspiss. Det utarbeides ikke konsernregnskap, jf. regnskapsloven § 3-2. Aksjene er stilt som sikkerhet for gjelden Kvartal 15 AS har i DnB.

Note 6 Skatt

Årets skattekostnad	2020	2019
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skatt	-1 580 522	-108 125
Skattekostnad ordinært resultat	-1 580 522	-108 125
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	-7 184 192	360 129
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	4 576 607	-3 874 098
Skattepliktig inntekt	-2 607 586	-3 513 969
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	0
Sum betalbar skatt i balansen	0	0

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

	2020	2019	Endring
Varige driftsmidler	27 709 905	800 499	-26 909 406
Varebeholdning	0	31 816 013	31 816 013
Fordringer	0	-330 000	-330 000
Sum	27 709 905	32 286 512	4 576 607
Akkumulert fremførbart underskudd	-8 796 690	-6 189 104	2 607 586
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	-24 059 204	-24 059 204	0
Grunnlag for utsatt skatt	-5 145 988	2 038 204	7 184 192
Utsatt skatt (22 %)	-1 132 117	448 405	1 580 522

Organisasjonsnr: 914 491 800



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
F6453C9FC611414E89B9446B168AA1F2



Noter til regnskapet 2020

Note 7 Mellomværende med selskap i samme konsern

Gjeld	2020	2019
Gjeld til Kvartal 15 Holding AS	70 801 677	0
Sum gjeld	70 801 677	0

Mellomværende renteberegnes med 5 % årlig rente.

Note 8 Fordringer, gjeld, pantstillelser og garantier m.v

Gjeld som er sikret ved pant o.l.	2020	2019
Gjeld til kredittinstitusjoner	0	48 000 000
Sum	0	48 000 000

Gjeld til kredittinstitusjoner og øvrig langsiktig gjeld er per 31.12.2020 gjort opp i sin helhet.

For langsiktig gjeld som Kvartal 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.

Balanseført verdi av pantsatte eiendeler	2020
Tomter, bygninger o.a fast eiendom	65 800 116
Sum	65 800 116

Organisasjonsnr: 914 491 800



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
F6453C9FC611414E89B9446B168AA1F2



BDO AS
MUNKEDAMSVEIEN 45
POSTBOKS 1704 VIKÅ
0121 OSLO

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i NITTEDALSGATA 33 AS

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til NITTEDALSGATA 33 AS.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2020
- Resultatregnskap for 2020
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

Er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2020, 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik internkontroll 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 lov, forskrift og god



BDO AS
MUNKEDAMSVEIEN 45
POSTBOKS 1704 VIKA
0121 OSLO

revisjonsskikk i Norge, herunder 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>

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

BDO AS

Anders Ramberg
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: IL1LM-QWYCS-BC5AV-T5FBH-EBEZ2-S45Q3



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

På vegne av: BDO AS

Serienummer: 9578-5999-4-747087

IP: 188.95.xxx.xxx

2021-03-17 11:53:10Z



Penneo Dokumentnøkkel: L1LM-QWYCS-BC5AV-T5FBH-EBEZZ-S45Q3

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/validate>



Årsregnskap 2020
Nittedalsgata 33 AS



Resultatregnskap

Nittedalsgata 33 AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2020	2019
Annen driftsinntekt		1 064 299	1 334 989
Sum driftsinntekter		1 064 299	1 334 989
Varekostnad		5 492 269	0
Avskrivning av driftsmidler	3	24 994	24 994
Annen driftskostnad		626 374	946 781
Sum driftskostnader		6 143 638	971 775
Driftsresultat		-5 079 339	363 214
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		26 767	0
Rentekostnad til foretak i samme konsern	7	2 122 548	0
Annen rentekostnad		8 973	1 651
Annen finanskostnad		99	1 434
Resultat av finansposter		-2 104 854	-3 086
Ordinært resultat før skattekostnad		-7 184 192	360 129
Skattekostnad på ordinært resultat	6	-1 580 522	-108 126
Ordinært resultat		-5 603 670	0
Årsresultat		-5 603 670	468 255
Overføringer			
Overført til udekket tap		4 740 392	0
Overført fra annen egenkapital		863 278	468 255
Sum overføringer	4	-5 603 670	468 255



Balanse Nittedalsgata 33 AS

Eiendeler	Note	2020	2019
Anleggsmidler			
<i>Immaterielle eiendeler</i>			
Utsatt skattefordel	6	1 132 117	0
Sum immaterielle eiendeler		1 132 117	0
<i>Varige driftsmidler</i>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3, 8	53 943 512	24 798 487
Anlegg under utførelse	3, 8	11 856 604	0
Sum varige driftsmidler		65 800 116	24 798 487
Sum anleggsmidler		66 932 233	24 798 487
Omløpsmidler			
<i>Varer</i>			
Lager av varer og annen beholdning	3, 8	0	42 134 674
Sum varer		0	42 134 674
<i>Fordringer</i>			
Kundefordringer		312	50 873
Andre kortsiktige fordringer		25 821	0
Sum fordringer		26 133	50 873
<i>Bankinnskudd, kontanter o.l</i>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		77 120	11 174 880
Sum bankinnskudd, kontanter o.l		77 120	11 174 880
Sum omløpsmidler		103 253	53 360 427
Sum eiendeler		67 035 486	78 158 914



Balanse
Nittedalsgata 33 AS

Egenkapital og gjeld	Note	2020	2019
Egenkapital			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	4, 5	299 200	299 200
Annen innskutt egenkapital	4	149 903	149 903
Sum innskutt egenkapital		449 103	449 103
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Annen egenkapital	4	0	863 278
Udekket tap	4	-4 740 392	0
Sum opptjent egenkapital		-4 740 392	863 278
Sum egenkapital		-4 291 289	1 312 381
Gjeld			
<i>Avsetning for forpliktelse</i>			
Utsatt skatt	6	0	448 405
Sum avsetning for forpliktelse		0	448 405
<i>Annen langsiktig gjeld</i>			
Langsiktig konserngjeld	7	70 801 677	0
Øvrig langsiktig gjeld	8	0	27 799 200
Sum annen langsiktig gjeld		70 801 677	27 799 200
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	0	48 000 000
Leverandørgjeld		525 098	-192 175
Skyldig offentlige avgifter		0	4 964
Annen kortsiktig gjeld		0	786 139
Sum kortsiktig gjeld		525 098	48 598 928
Sum gjeld		71 326 775	76 846 533
Sum egenkapital og gjeld		67 035 486	78 158 914



Balanse

Nittedalsgata 33 AS

Oslo, 04.03.2021

Styret i Nittedalsgata 33 AS

Karsten Hjertholm
styreleder

Pål Sindre Amundsen
styremedlem

Øyvind M. Vedeler
styremedlem

Anders Storbråten
styremedlem



Noter til regnskapet 2020

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.



Noter til regnskapet 2020

Note 2 Lønnskostnader, ingen ansatte

Det er ikke utbetalt ytelser til styret eller ledende personer i 2020.

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

OTP

Selskapet har ingen ansatte og er følgelig ikke pliktet å til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

Revisor

Kostnadsført honorar til revisor for 2020 utgjør kr 43 095,- inkl. mva.

Lovpålagt revisjon	39 595
Annen bistand	3 500
Sum honorar til revisor	43 095

Note 3 Varige driftsmidler

	Boliger	Tomt	Nærings- eiendom	Anlegg under utførelse	Totalt
Anskaffelseskost 01.01	23 008 338	450 000	1 390 137	0	24 848 475
Tilgang	0	0	0	3 548 619	3 548 619
Omklassifisering fra varelager	0	29 170 019	0	8 307 985	37 478 004
Avgang	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost 31.12	23 008 338	29 620 019	1 390 137	11 856 604	65 875 098
Akk. av-/nedskrivninger 31.12	0	0	-74 982	0	-74 982
Balansført verdi 31.12	23 008 338	29 620 019	1 315 155	11 856 604	65 800 116

Årets avskrivninger 24 994 24 994

Avskrivningssats			2 %	
Avskrivningsplan	Avskrives ikke	Avskrives ikke	Lineær	Avskrives ikke
Økonomisk levetid			50 år	

Note 4 Egenkapital

	Aksjekapital	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Udekket tap	Sum egenkapital
Pr. 01.01	299 200	149 903	863 278	0	1 312 381
Årets resultat			-863 278	-4 740 392	-5 603 670
Pr 31.12	299 200	149 903	0	-4 740 392	-4 291 289

Deler av selskapets egenkapital er tapt. Selskapet får likviditetstilførsel av morselskapet Kvartal 15 Holding AS i prosjektperioden og frem til byggestart. Følgelig mener styret at forutsetningen om fortsatt drift er tilstede.



Noter til regnskapet 2020

Note 5 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Nittedalsgata 33 AS pr. 31.12 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	100	2 992,0	299 200
Sum	100		299 200

Eierstruktur

Aksjonærer i % pr. 31.12:

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

Selskapet inngår i konsern med Kvartal 15 AS som konsernspiss. Det utarbeides ikke konsernregnskap, jf. regnskapsloven § 3-2. Aksjene er stilt som sikkerhet for gjelden Kvartal 15 AS har i DnB.

Note 6 Skatt

Årets skattekostnad	2020	2019
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skatt	-1 580 522	-108 125
Skattekostnad ordinært resultat	-1 580 522	-108 125
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	-7 184 192	360 129
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	4 576 607	-3 874 098
Skattepliktig inntekt	-2 607 586	-3 513 969
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	0
Sum betalbar skatt i balansen	0	0

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

	2020	2019	Endring
Varige driftsmidler	27 709 905	800 499	-26 909 406
Varebeholdning	0	31 816 013	31 816 013
Fordringer	0	-330 000	-330 000
Sum	27 709 905	32 286 512	4 576 607
Akkumulert fremførbart underskudd	-8 796 690	-6 189 104	2 607 586
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	-24 059 204	-24 059 204	0
Grunnlag for utsatt skatt	-5 145 988	2 038 204	7 184 192
Utsatt skatt (22 %)	-1 132 117	448 405	1 580 522



Noter til regnskapet 2020

Note 7 Mellomværende med selskap i samme konsern

Gjeld	2020	2019
Gjeld til Kvartal 15 Holding AS	70 801 677	0
Sum gjeld	70 801 677	0

Mellomværende renteberegnes med 5 % årlig rente.

Note 8 Fordringer, gjeld, pantstillelser og garantier m.v

Gjeld som er sikret ved pant o.l.	2020	2019
Gjeld til kredittinstitusjoner	0	48 000 000
Sum	0	48 000 000

Gjeld til kredittinstitusjoner og øvrig langsiktig gjeld er per 31.12.2020 gjort opp i sin helhet.

For langsiktig gjeld som Kvartal 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.

Balanseført verdi av pantsatte eiendeler	2020
Tomter, bygninger o.a fast eiendom	65 800 116
Sum	65 800 116