



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - 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: 01.01.2023 - 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: Karsten Hjertholm
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.03.2024

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, 05.07.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter		1 474 740	1 495 024
Sum inntekter		1 474 740	1 495 024
Kostnader			
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	24 994	24 994
Annen driftskostnad	2	3 594 005	2 778 170
Sum kostnader		3 618 999	2 803 163
Driftsresultat		-2 144 259	-1 308 139
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		15 094	11 629
Sum finansinntekter		15 094	11 629
Rentekostnad til foretak i samme konsern	3	1 545 469	1 730 778
Annen rentekostnad		6 998	2 530
Sum finanskostnader		1 552 467	1 733 308
Netto finans		-1 537 373	-1 721 679
Ordinært resultat før skattekostnad		-3 681 632	-3 029 818
Skattekostnad på resultat	4	302 015	-666 560
Ordinært resultat etter skattekostnad		-3 983 647	-2 363 258
Årsresultat		-3 983 647	-2 363 258
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-3 983 647	-2 363 258
Totalresultat		-3 983 647	-2 363 258
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		-3 983 647	-2 363 258
Sum overføringer og disponeringer	5	-3 983 647	-2 363 258



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	4	3 693 529	2 907 928
Sum immaterielle eiendeler		3 693 529	2 907 928
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	1, 6	54 656 183	53 893 525
Anlegg under utførelse	1, 6	54 671 251	25 887 134
Maskiner og anlegg	1, 6		
Skip, rigger, fly og lignende	6		
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	1, 6		
Sum varige driftsmidler		109 327 433	79 780 659
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	3		
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	3		
Andre langsiktige fordringer	1		
Sum anleggsmidler		113 020 962	82 688 587
Omløpsmidler			
Varer			
Lager av varer og annen beholdning	1, 6		
Fordringer			
Kundefordringer		71 223	5 000
Andre kortsiktige fordringer	1	10 050 074	15 478
Konsernfordringer	3		
Sum fordringer		10 121 296	20 478
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		307 376	926 172
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		307 376	926 172
Sum omløpsmidler		10 428 672	946 650



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
SUM EIENDELER		123 449 634	83 635 237
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5, 7, 8	309 200	309 200
Beholdning av egne aksjer	5, 7		
Overkurs	5	52 090 000	49 990 000
Annen innskutt egenkapital	5	145 583	149 903
Sum innskutt egenkapital		52 544 783	50 449 103
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	5, 8		
Udekket tap	5	18 866 207	11 036 448
Sum opptjent egenkapital		-18 866 207	-11 036 448
Sum egenkapital		33 678 576	39 412 655
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4		
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6		
Langsiktig konserngjeld	3	89 667 113	43 738 555
Øvrig langsiktig gjeld	3, 6		
Sum annen langsiktig gjeld		89 667 113	43 738 555
Sum langsiktig gjeld		89 667 113	43 738 555
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6		
Leverandørgjeld		32 563	424 404
Betalbar skatt	4		
Skyldig offentlige avgifter		8 335	8 645
Kortsiktig konserngjeld	3		



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Annen kortsiktig gjeld		63 046	50 978
Sum kortsiktig gjeld		103 944	484 027
Sum gjeld		89 771 057	44 222 582
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		123 449 634	83 635 237



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 491990

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: 01.01.2023 - 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: Karsten Hjertholm
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.03.2024

Revisjon

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, 18.06.2024



Organisasjonsnr: 914 491 800
NITTEDALSGATA 33 AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter		1 474 740	1 495 024
Sum inntekter		1 474 740	1 495 024
Kostnader			
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler			
	1	24 994	24 994
Annen driftskostnad			
	2	3 594 005	2 778 170
Sum kostnader		3 618 999	2 803 163
Driftsresultat		-2 144 259	-1 308 139
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt			
		15 094	11 629
Sum finansinntekter		15 094	11 629
Rentekostnad til foretak i samme konsern			
	3	1 545 469	1 730 778
Annen rentekostnad			
		6 998	2 530
Sum finanskostnader		1 552 467	1 733 308
Netto finans		-1 537 373	-1 721 679
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på resultat	4	302 015	-666 560
Ordinært resultat etter skattekostnad		-3 983 647	-2 363 258
Årsresultat		-3 983 647	-2 363 258
Årsresultat etter minoritetsinteresser			
		-3 983 647	-2 363 258
Totalresultat		-3 983 647	-2 363 258
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap			
		-3 983 647	-2 363 258
Sum overføringer og disponeringer	5	-3 983 647	-2 363 258



Organisasjonsnr: 914 491 800
NITTEDALSGATA 33 AS

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	4	3 693 529	2 907 928
Sum immaterielle eiendeler		3 693 529	2 907 928
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a.			
fast eiendom	1, 6	54 656 183	53 893 525
Anlegg under utførelse	1, 6	54 671 251	25 887 134
Maskiner og anlegg	1, 6		
Skip, rigger, fly og lignende	6		
Driftsløsøre, inventar o. a. utstyr	1, 6		
Sum varige driftsmidler		109 327 433	79 780 659
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern			
	3		
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet			
	3		
Andre langsiktige fordringer			
	1		
Sum anleggsmidler		113 020 962	82 688 587
Omløpsmidler			
Varer			
Lager av varer og annen beholdning			
	1, 6		
Fordringer			
Kundefordringer			
		71 223	5 000
Andre kortsiktige fordringer			
	1	10 050 074	15 478
Konsernfordringer			
	3		
Sum fordringer		10 121 296	20 478
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o. l.			
		307 376	926 172
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		307 376	926 172
Sum omløpsmidler		10 428 672	946 650



SUM EIENDELER		123 449 634	83 635 237
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5, 7, 8	309 200	309 200
Beholdning av egne aksjer	5, 7		
Overkurs	5	52 090 000	49 990 000
Annen innskutt egenkapital	5	145 583	149 903
Sum innskutt egenkapital		52 544 783	50 449 103
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	5, 8		
Udekket tap	5	18 866 207	11 036 448
Sum opptjent egenkapital		-18 866 207	-11 036 448
Sum egenkapital		33 678 576	39 412 655
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4		
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6		
Langsiktig konserngjeld	3	89 667 113	43 738 555
Øvrig langsiktig gjeld	3, 6		
Sum annen langsiktig gjeld		89 667 113	43 738 555
Sum langsiktig gjeld		89 667 113	43 738 555
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6		
Leverandørgjeld		32 563	424 404
Betalbar skatt	4		
Skyldig offentlige avgifter		8 335	8 645
Kortsiktig konserngjeld	3		
Annen kortsiktig gjeld		63 046	50 978
Sum kortsiktig gjeld		103 944	484 027
Sum gjeld		89 771 057	44 222 582
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		123 449 634	83 635 237



Organisasjonsnr: 914 491 800
NITTEDALSGATA 33 AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
0

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.



Munkedamsveien 45
PO Box 1704 Vika
0121 Oslo
Norway
www.bdo.no

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i NITTEDALSGATA 33 AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til NITTEDALSGATA 33 AS.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2023
- Resultatregnskap for 2023
- 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 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.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli 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. 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 videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>



BDO AS

Anders Ramberg
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo document key: UFS1G-GX54U-EBTM4-LSQ4A-253U4-X15Q



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."

Ramberg, Anders

Partner

På vegne av: BDO AS

Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-747087

IP: 188.95.xxx.xxx

2024-04-15 07:00:46 UTC



Penneo DokumentInokket: UF5T1G-GX54U-EBTM4-LSQ4A-253U4-X115Q

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

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

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

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

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



🔗 Admincontrol

List of Signatures Page 1/1

Vedlegg D_Årsregnskap 2023 - Nittedalsgata 33 AS.pdf

Name	Method	Signed at
Amundsen, Pål Sindre	BANKID	2024-03-07 10:01 GMT+01
Augustine, Kathinka Lien	BANKID	2024-03-01 08:37 GMT+01
Hjertholm, Karsten	BANKID	2024-02-29 12:31 GMT+01



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

External reference: D9D950CA7E604DAFBF6990CSD4EBC2E7



Årsregnskap 2023
Nittedalsgata 33 AS



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

Document ID:
D9D950CA7E604DAFBF6990C5D4EBC2E7



Resultatregnskap

Nittedalsgata 33 AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2023	2022
Leieinntekter		1 474 740	1 495 024
Sum driftsinntekter		1 474 740	1 495 024
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	24 994	24 994
Annen driftskostnad	2	3 594 005	2 778 170
Sum driftskostnader		3 618 999	2 803 163
Driftsresultat		-2 144 259	-1 308 139
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		15 094	11 629
Rentekostnad til foretak i samme konsern	3	1 545 469	1 730 778
Annen rentekostnad		6 998	2 530
Resultat av finansposter		-1 537 373	-1 721 679
Resultat før skattekostnad		-3 681 632	-3 029 818
Skattekostnad på resultat	4	302 015	-666 560
Årsresultat		-3 983 647	-2 363 258
Overføringer			
Overført til udekket tap		3 983 647	2 363 258
Sum overføringer	5	-3 983 647	-2 363 258



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

Document ID:
D9D950CA7E604DAFBF6990C5D4EBC2E7



Balanse Nittedalsgata 33 AS

Eiendeler	Note	2023	2022
Anleggsmidler			
<i>Immaterielle eiendeler</i>			
Utsatt skattefordel	4	3 693 529	2 907 928
Sum immaterielle eiendeler		3 693 529	2 907 928
<i>Varige driftsmidler</i>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	1, 6	54 656 183	53 893 525
Anlegg under utførelse	1, 6	54 671 251	25 887 134
Sum varige driftsmidler		109 327 433	79 780 659
Sum anleggsmidler		113 020 962	82 688 587
Omløpsmidler			
<i>Fordringer</i>			
Kundefordringer		71 223	5 000
Andre kortsiktige fordringer	1	10 050 074	15 478
Sum fordringer		10 121 296	20 478
<i>Bankinnskudd, kontanter o.l</i>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		307 376	926 172
Sum bankinnskudd, kontanter o.l		307 376	926 172
Sum omløpsmidler		10 428 672	946 650
Sum eiendeler		123 449 634	83 635 237



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

Document ID:
D9D950CA7E604DAFBF6990C5D4EBC2E7



Balanse Nittedalsgata 33 AS

Egenkapital og gjeld	Note	2023	2022
Egenkapital			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	5, 7, 8	309 200	309 200
Overkurs	5	52 090 000	49 990 000
Annen innskutt egenkapital	5	145 583	149 903
Sum innskutt egenkapital		52 544 783	50 449 103
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Udekket tap	5	-18 866 207	-11 036 448
Sum opptjent egenkapital		-18 866 207	-11 036 448
Sum egenkapital		33 678 576	39 412 655
Gjeld			
<i>Annen langsiktig gjeld</i>			
Langsiktig konserngjeld	3	89 667 113	43 738 555
Sum annen langsiktig gjeld		89 667 113	43 738 555
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Leverandørgjeld		32 563	424 404
Skyldig offentlige avgifter		8 335	8 645
Annen kortsiktig gjeld		63 046	50 978
Sum kortsiktig gjeld		103 944	484 027
Sum gjeld		89 771 057	44 222 582
Sum egenkapital og gjeld		123 449 634	83 635 237

Oslo
Styret i Nittedalsgata 33 AS

Karsten Hjertholm
styreleder

Pål Sindre Amundsen
styremedlem

Kathinka Lien Augustine
styremedlem



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

Document ID:
D9D950CA7E604DAFBF6990C5D4EBC2E7



Regnskapsprinsipper

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

Leieinntekter

Leieinntekter inntektsføres linært over leieperioden og etterhvert som de opptjenes. Ved innvilgelse av leierabatt til leietakere regnskapsføres leieinntektene linært over leieperioden. Periodiseringsposten som oppstår ved regnskapsføring av leierabatten innregnes som kortsiktig fordring i balansen. Tapsavsetning foretas hvis verdien av fordringen ikke er til stede.

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 reverseres eller kan reverseres 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. Skatt på avgitt konsernbidrag som er ført som økt kostpris på aksjer i andre selskaper, og skatt på mottatt konsernbidrag som er ført direkte mot egenkapitalen, er ført direkte mot skatt i balansen (føringen skjer mot betalbar skatt hvis konsernbidraget har hatt virkning på betalbar skatt og mot utsatt skatt hvis konsernbidraget har hatt virkning på utsatt skatt).

Klassifisering og vurdering av anleggsmidler

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Avskrivningsperioden for fast eiendom anskaffet etter 2009 er dekomponert i en del som gjelder råbygget og en del som gjelder faste tekniske installasjoner. Varige driftsmidler nedskrives til gjenvinnbart beløp ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdi av fremtidige kontantstrømmer knyttet til eiendelen. Nedskrivningen reverseres når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

Klassifisering og vurdering av omløpsmidler

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 virkelig verdi.

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.

Bruk av estimater

Utarbeidelse av regnskap i samsvar med regnskapsloven krever bruk av estimater. Videre krever anvendelse av selskapets regnskapsprinsipper at ledelsen må utøve skjønn.



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

Document ID:
D9D950CA7E604DAFBF6990C5D4EBC2E7



Noter til regnskapet 2023

Note 1 Varige driftsmidler

	Boliger	Tomt	Nærings- eiendom	Anlegg under utførelse	Totalt
Anskaffelseskost 01.01	23 008 338	29 620 019	1 290 161	25 887 134	79 805 652
Tilgang fusjon		787 652		13 536 414	14 324 066
Tilgang	0	0	0	15 247 702	15 247 702
Anskaffelseskost 31.12	23 008 338	30 407 671	1 290 161	54 671 250	109 377 420
Akk. av-/nedskrivninger 31.12	0	0	-149 964	0	-149 964
Balanseført verdi 31.12	23 008 338	30 407 671	1 240 173	54 671 250	109 327 433

Årets avskrivninger 24 994 24 994

Selskapet har aktiverte byggelånsrenter på NOK 5 248 321, som er ført under anlegg under utførelse.

Selskapet har inngått avtale om kjøp av ideell andel av gnr 81, bnr 152 i Lillestrøm kommune. Den ideelle andelen omgjøres til eierseksjoner basert på rammetillatelse for prosjektet. Endelig kjøpesum på eiendommen fastsettes i 2024. Selskapet har selgerkreditt NOK 10 032 063 på Østebanerens Forbrukerforening, denne er i sin helhet klassifisert som kortsiktig fordring per 31.12.2023.

Note 2 Antall ansatte, lån og sikkerhetstillelse til ledende personer, aksjeeiere m.v

Det er ikke utbetalt ytelser til styret eller ledende personer i 2023. Selskapet har ingen ansatte.

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

Note 3 Mellomværende med selskap i samme konsern

Gjeld	2023	2022
Gjeld til Kvartal 15 Holding AS	40 218 792	6 316 933
Byggelånsgjeld til Kvartal 15 Holding	49 448 321	37 421 622
Sum gjeld	89 667 113	43 738 555

Mellomværende renteberegnes med 5 % årlig rente.

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:
D9D950CA7E604DAFBF6990C5D4EBC2E7



Noter til regnskapet 2023

Note 4 Skatt

Årets skattekostnad	2023	2022
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skattefordel	302 015	-666 560
Skattekostnad ordinært resultat	302 015	-666 560
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	-3 681 632	-3 029 818
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	-3 139 356	-1 921 796
Skattepliktig inntekt	-6 820 987	-4 951 614
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

	2023	2022	Endring
Varige driftsmidler	32 906 410	29 589 841	-3 316 569
Endring i forbindelse med fusjon	0	110 720	110 720
Fordringer	-66 494	0	66 494
Sum	32 839 916	29 700 561	-3 139 355
Akkumulert fremførbart underskudd	-25 569 479	-18 748 491	6 820 988
Endring i forbindelse med fusjon	0	-5 054 428	-5 054 428
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	-24 059 204	-24 059 204	0
Grunnlag for utsatt skatt	-16 788 766	-18 161 562	-1 372 796
Utsatt skatt (22 %)	-3 693 529	-3 995 544	-302 015

For mer informasjon vedrørende fusjonen, se note 9.

Note 5 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkursfond	Annen innskutt egenkapital	Udekket tap	Sum egenkapital
Pr. 01.01	309 200	49 990 000	149 903	-11 036 448	39 412 655
Fusjon		2 100 000	-4 320	-3 846 112	-1 750 432
Årets resultat				-3 983 647	-3 983 647
Pr 31.12	309 200	52 090 000	145 583	-18 866 207	33 678 576

Selskapet er overtakende selskap i en fusjon med Nittedalsgata 27/29 AS. Samtlige eiendeler, rettigheter og forpliktelser er overført til kontinuitet.

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:
D9D950CA7E604DAFBF6990C5D4EBC2E7



Noter til regnskapet 2023

Note 6 Fordringer, gjeld, pantstillelser og garantier m.v

I forbindelse med finansiering i Kvartal 15 Holding AS er det tatt pant i selskapets eiendommer.

DNB Bank ASA har 1. prioritets pant pålydende NOK 48 000 000 og NOK 95 500 000, og tinglyst urådighet i eiendommene gnr. 81, bnr. 146, 155, 165, 166, 167, 209, 210 og 217 i Lillestrøm kommune. Hjemmel til eiendommene ligger i Nittedalsgata 33 AS.

Det er også tatt pant i aksjene til datterselskapet Nittedalsgata 33 AS.

Balansført verdi av pantsatte eiendeler	2023
Tomter, bygninger o.a fast eiendom	109 327 433
Sum	109 327 433

Note 7 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Nittedalsgata 33 AS pr. 31.12 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	100	3 092,0	309 200
Sum	100		309 200

Eierstruktur

Aksjonærer i % pr. 31.12:

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

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

Note 8 Fusjon

Nittedalsgata 33 AS har i 2023 vært overtakende selskap i fusjon. Overdragende part i fusjonen er Nittedalsgata 27/29 AS. Fusjonen har regnskapsmessig og skattemessig virkning fra 01.01.2023. Samtlige eiendeler, rettigheter og forpliktelser er overført til regnskapsmessig og skattemessig kontinuitet.

Formålet med fusjonen er å samle virksomhetene i de fusjonerende selskapene i ett selskap og på den måten få en enklere og mer rasjonell selskapsstruktur med hensyn til videre utvikling av eiendommen selskapet eier. De fusjonerende selskapene er heleid av samme aksjonær, og en anser det som forretningsmessig mer hensiktsmessig å samle selskapenes virksomhet i ett selskap.

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:
D9D950CA7E604DAFBF6990C5D4EBC2E7