



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 914 983 657  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: NYRUDVEIEN 4 EIENDOM AS  
Forretningsadresse: c/o Newsec Basale AS  
Beddingen 10  
7042 TRONDHEIM

### 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: Agnes Csörgö  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.03.2025

### 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, 29.06.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Leieinntekt		4 182 881	3 822 733
Inntekter felleskostnader		572 661	876 380
<b>Sum inntekter</b>		<b>4 755 542</b>	<b>4 699 113</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2		
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	1 538 200	1 538 400
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3		
Felleskostnader		572 661	876 380
Annen driftskostnad		1 085 904	1 030 833
<b>Sum kostnader</b>		<b>3 196 765</b>	<b>3 445 613</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 558 777</b>	<b>1 253 500</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	4		
Annen renteinntekt	4	1 511	1 674
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 511</b>	<b>1 674</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern	4	166 776	166 776
Annen rentekostnad	4		1 819
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>166 776</b>	<b>168 595</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-165 265</b>	<b>-166 921</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>1 393 512</b>	<b>1 086 578</b>
Skattekostnad på resultat	5	306 573	239 046
<b>Årsresultat</b>	6	<b>1 086 939</b>	<b>847 532</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>1 086 939</b>	<b>847 532</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>1 086 939</b>	<b>847 532</b>



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Avgitt konsernbidrag		1 738 512	1 482 013
Udekket tap		-651 573	-634 481
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 086 939</b>	<b>847 532</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	5	3 905 191	3 721 414
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>3 905 191</b>	<b>3 721 414</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3	6 119 772	7 699 284
Maskiner og anlegg	3		
Skip og flytende installasjoner	3		
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	3	41 312	
<b>Sum varige driftsmidler</b>	3	<b>6 161 084</b>	<b>7 699 284</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Lån til foretak i samme konsern	4		
Andre langsiktige fordringer		1 411 368	1 568 184
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>1 411 368</b>	<b>1 568 184</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>11 477 644</b>	<b>12 988 883</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Andre kortsiktige fordringer		79 401	230 143
Konsernfordringer	4, 4	2 590 993	1 270 215
<b>Sum fordringer</b>		<b>2 670 394</b>	<b>1 500 358</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		157 349	150 942
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>157 349</b>	<b>150 942</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>2 827 743</b>	<b>1 651 300</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>14 305 387</b>	<b>14 640 183</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	6, 7	2 911 319	2 911 319
Beholdning av egne aksjer	7		
Overkurs	6	6 705 788	6 705 788
Annen innskutt egenkapital	6		
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>9 617 107</b>	<b>9 617 107</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	6		
Udekket tap	6	2 031 259	1 379 686
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-2 031 259</b>	<b>-1 379 686</b>
<b>Sum egenkapital</b>	6	<b>7 585 848</b>	<b>8 237 421</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	5		
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Langsiktig konserngjeld	4	4 169 522	4 169 522
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>4 169 522</b>	<b>4 169 522</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>4 169 522</b>	<b>4 169 522</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		45 861	
Betalbar skatt	5		
Kortsiktig konserngjeld	4	2 228 862	1 900 016
Annen kortsiktig gjeld		275 293	333 224
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>2 550 016</b>	<b>2 233 240</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>6 719 538</b>	<b>6 402 762</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>14 305 387</b>	<b>14 640 183</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 580090

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 914 983 657  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: NYRUDVEIEN 4 EIENDOM AS  
Forretningsadresse: c/o Newsec Basale AS  
Beddingen 10  
7042 TRONDHEIM

#### 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: Agnes Csörgö  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.03.2025

#### Revisjon

Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern  
autorisert regnskapsfører: Ja  
Ekstern autorisert regnskapsfører har i  
løpet av regnskapsåret bistått ved den  
løpende regnskapsføringen eller utført  
andre tjenester for selskapet enn å  
utarbeide årsregnskapet: Ja

#### Grunnlag for avgivelse

År 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, 28.06.2025

---

Brønnøysundregistrene  
Postadresse: Postboks 900, 8910 Brønnøysund  
Telefon: 75 00 75 00  
E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no  
Organisasjonsnummer: 974 760 673



Organisasjonsnr: 914 983 657  
NYRUDVEIEN 4 EIENDOM AS

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Leieinntekt		4 182 881	3 822 733
Inntekter felleskostnader		572 661	876 380
<b>Sum inntekter</b>		<b>4 755 542</b>	<b>4 699 113</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2		
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	1 538 200	1 538 400
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3		
Felleskostnader		572 661	876 380
Annen driftskostnad		1 085 904	1 030 833
<b>Sum kostnader</b>		<b>3 196 765</b>	<b>3 445 613</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 558 777</b>	<b>1 253 500</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	4		
Annen renteinntekt	4	1 511	1 674
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 511</b>	<b>1 674</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern	4	166 776	166 776
Annen rentekostnad	4		1 819
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>166 776</b>	<b>168 595</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-165 265</b>	<b>-166 921</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>1 393 512</b>	<b>1 086 578</b>
Skattekostnad på resultat	5	306 573	239 046
<b>Årsresultat</b>	6	<b>1 086 939</b>	<b>847 532</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>1 086 939</b>	<b>847 532</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>1 086 939</b>	<b>847 532</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Avgitt konsernbidrag		1 738 512	1 482 013
Udekket tap		-651 573	-634 481
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 086 939</b>	<b>847 532</b>





Organisasjonsnr: 914 983 657  
NYRUDVEIEN 4 EIENDOM AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	5	3 905 191	3 721 414
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>3 905 191</b>	<b>3 721 414</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3	6 119 772	7 699 284
Maskiner og anlegg	3		
Skip og flytende installasjoner	3		
Driftsløsøre, inventar o. a. utstyr	3	41 312	
<b>Sum varige driftsmidler</b>	<b>3</b>	<b>6 161 084</b>	<b>7 699 284</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Lån til foretak i samme konsern	4		
Andre langsiktige fordringer		1 411 368	1 568 184
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>1 411 368</b>	<b>1 568 184</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>11 477 644</b>	<b>12 988 883</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Andre kortsiktige fordringer		79 401	230 143
Konsernfordringer	4, 4	2 590 993	1 270 215
<b>Sum fordringer</b>		<b>2 670 394</b>	<b>1 500 358</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o. l.		157 349	150 942
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>157 349</b>	<b>150 942</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>2 827 743</b>	<b>1 651 300</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>14 305 387</b>	<b>14 640 183</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	6, 7	2 911 319	2 911 319
Beholdning av egne aksjer	7		
Overkurs	6	6 705 788	6 705 788
Annen innskutt egenkapital	6		
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>9 617 107</b>	<b>9 617 107</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	6		
Udekket tap	6	2 031 259	1 379 686
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-2 031 259</b>	<b>-1 379 686</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>6</b>	<b>7 585 848</b>	<b>8 237 421</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	5		
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Langsiktig konserngjeld	4	4 169 522	4 169 522
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>4 169 522</b>	<b>4 169 522</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>4 169 522</b>	<b>4 169 522</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		45 861	
Betalbar skatt	5		
Kortsiktig konserngjeld	4	2 228 862	1 900 016
Annen kortsiktig gjeld		275 293	333 224
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>2 550 016</b>	<b>2 233 240</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>6 719 538</b>	<b>6 402 762</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>14 305 387</b>	<b>14 640 183</b>



Organisasjonsnr: 914 983 657  
NYRUDVEIEN 4 EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note  
5

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.



# Deloitte.

Deloitte AS  
Dyre Halses gate 1A  
NO-7042 Trondheim  
Norway

+47 73 87 69 00  
www.deloitte.no

Til generalforsamlingen i Nyrudveien 4 Eiendom AS

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Nyrudveien 4 Eiendom AS 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 selskapets 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 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.

### Ledelsens 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 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 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.

Deloitte AS and Deloitte Advokatfirma AS are the Norwegian affiliates of Deloitte NSE LLP, a member firm of Deloitte Touche Tohmatsu Limited, a UK private company limited by guarantee ("DTTL"). DTTL and each of its member firms are legally separate and independent entities. DTTL and Deloitte NSE LLP do not provide services to clients. Please see [www.deloitte.com/about](http://www.deloitte.com/about) to learn more about our global network of member firms.

Deloitte Norway conducts business through two legally separate and independent limited liability companies; Deloitte AS, providing audit, consulting, financial advisory and risk management services, and Deloitte Advokatfirma AS, providing tax and legal services.

Registrert i Foretaksregisteret  
Medlemmer av Den norske  
Revisorforening  
Organisasjonsnummer: 980 211 282



## Deloitte.

Uavhengig revisors beretning  
Nyrudveien 4 Eiendom AS

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 internkontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll 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 selskapets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene 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 tvil av betydning om selskapets 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 selskapet 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 tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Trondheim, 26.03.2025  
Deloitte AS

**Jon Bjørnaas**  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)



## Uavhengig revisors beretning

Name

Bjørnaas, Jon

Date

2025-03-27

Identification

 bankID Bjørnaas, Jon



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF  
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))



DocuSign Envelope ID: C81A9124-C939-465F-BA4E-627E00364BB2

# Årsregnskap 2024

## Nyrudveien 4 Eiendom AS

Org.nr: 914 983 657

Årsregnskapet er utarbeidet av:

**newsec** 



DocuSign Envelope ID: C81A9124-C939-465F-BA4E-627E00364BB2

## Resultatregnskap Nyrudveien 4 Eiendom AS

	Note	2024	2023
<b>Driftsinntekter og driftskostnader</b>			
Leieinntekt		4 182 881	3 822 733
Inntekter felleskostnader		572 661	876 380
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>4 755 542</b>	<b>4 699 113</b>
<b>Driftskostnader</b>			
Fellesskostnader		572 661	876 380
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	1 538 200	1 538 400
Annen driftskostnad		1 085 904	1 030 833
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>3 196 765</b>	<b>3 445 613</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 558 777</b>	<b>1 253 500</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		1 511	1 674
Rentekostnad til foretak i samme konsern	4	166 776	166 776
Annen rentekostnad		0	1 819
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>-165 265</b>	<b>-166 921</b>
Resultat før skattekostnad		1 393 512	1 086 578
Skattekostnad på resultat	5	306 573	239 046
<b>Resultat</b>		<b>1 086 939</b>	<b>847 532</b>
<b>Arsresultat</b>	<b>6</b>	<b>1 086 939</b>	<b>847 532</b>
<b>Overføringer</b>			
Avsatt konsernbidrag		1 738 512	1 482 013
Overført til udekket tap		651 573	634 481
<b>Sum overføringer</b>		<b>1 086 939</b>	<b>847 532</b>



DocuSign Envelope ID: C81A9124-C939-465F-BA4E-627E00364BB2

### Balanse Nyrudveien 4 Eiendom AS

	Note	2024	2023
<b>Eiendeler</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	5	3 905 191	3 721 414
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>3 905 191</b>	<b>3 721 414</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3	6 119 772	7 699 284
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	3	41 312	0
<b>Sum varige driftsmidler</b>	<b>3</b>	<b>6 161 084</b>	<b>7 699 284</b>
Andre langsiktige fordringer		1 411 368	1 568 184
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>1 411 368</b>	<b>1 568 184</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>11 477 644</b>	<b>12 988 883</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Andre kortsiktige fordringer		79 401	230 143
Konsernfordringer	4	2 590 993	1 270 215
<b>Sum fordringer</b>		<b>2 670 394</b>	<b>1 500 358</b>
Bankinnskudd, kontanter o.l.		157 349	150 942
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>2 827 743</b>	<b>1 651 300</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>14 305 387</b>	<b>14 640 183</b>



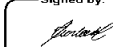
DocuSign Envelope ID: C81A9124-C939-465F-BA4E-627E00364BB2

## Balanse Nyrudveien 4 Eiendom AS

	Note	2024	2023
<b>Egenkapital og gjeld</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	6, 7	2 911 319	2 911 319
Overkurs	6	6 705 788	6 705 788
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>9 617 107</b>	<b>9 617 107</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap	6	-2 031 259	-1 379 686
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-2 031 259</b>	<b>-1 379 686</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>6</b>	<b>7 585 848</b>	<b>8 237 421</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Langsiktig konserngjeld	4	4 169 522	4 169 522
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>4 169 522</b>	<b>4 169 522</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		45 861	0
Konserngjeld	4	2 228 862	1 900 016
Annen kortsiktig gjeld		275 293	333 224
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>2 550 016</b>	<b>2 233 240</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>6 719 538</b>	<b>6 402 762</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>14 305 387</b>	<b>14 640 183</b>

26.03.2025  
Styret i Nyrudveien 4 Eiendom AS

Signed by:  
  
01849C27033E42A...  
Lisa Rowe  
styreleder

Signed by:  
  
B602D7A4384B40F...  
Tarryn Lee Van Beek  
styremedlem



DocuSign Envelope ID: C81A9124-C939-465F-BA4E-627E00364BB2

## Noter til regnskapet 2024 Nyrudveien 4 Eiendom AS

### Regnskapsprinsipper

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

### Driftsinntekter

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres.

### Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reverseres i samme periode er utlignet og nettoført.

### 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.



DocuSign Envelope ID: C81A9124-C939-465F-BA4E-627E00364BB2

## Noter til regnskapet 2024 Nyrudveien 4 Eiendom AS

### Note 1 Konserntilknytning

Selskapets regnskap er inkludert i det konsoliderte regnskapet til konsernspiss SERE III Portfolio Investments Scsp med forretningsadresse i Luxemburg..

### Note 2 Lønnskostnader

Nyrudveien 4 Eiendom AS har ikke hatt lønns- eller personalkostnader i 2024 og det foreligger heller ingen slike forpliktelser.

### Note 3 Anleggsmidler

	Bygg	Tomt	Tekn. inst.	Leietaker tilpasn.	Driftsløsøre, inventar o.l.	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.2024	27 235 899	361 031	465 208	15 492 144	1 037 930	44 592 212
<b>Anskaffelseskost 31.12.2024</b>	<b>27 235 899</b>	<b>361 031</b>	<b>465 208</b>	<b>15 492 144</b>	<b>1 037 930</b>	<b>44 592 212</b>
Akk. avskrivninger pr. 31.12.2024	-24 919 114		-440 300	-12 075 095	-996 618	-38 431 127
<b>Bokført verdi 31.12.2024</b>	<b>2 316 785</b>	<b>361 031</b>	<b>24 908</b>	<b>3 417 048</b>	<b>41 312</b>	<b>6 161 084</b>
Årets avskrivning	62 400		142 800	1 282 600	50 400	1 538 200
Økonomisk levetid	50 år		10-20 år	5-20 år	0-10 år	

### Note 4 Mellomværende med selskap i samme konsern

	2024	2023
<b>Fordringer nærstående</b>		
Andre kortsiktige fordringer konsern	2 590 993	1 270 215
<b>Sum</b>	<b>2 590 993</b>	<b>1 270 215</b>
<b>Gjeld nærstående</b>		
Lån fra foretak i samme konsern	4 169 522	4 169 522
Gjeld konsernbidrag	2 228 862	1 900 016
<b>Sum</b>	<b>6 398 384</b>	<b>6 069 538</b>
<b>Transaksjoner med nærstående</b>		
Rentekostnader konsernselskap	166 776	166 776
<b>Sum</b>	<b>166 776</b>	<b>166 776</b>



DocuSign Envelope ID: C81A9124-C939-465F-BA4E-627E00364BB2

## Noter til regnskapet 2024 Nyrudveien 4 Eiendom AS

### Note 5 Skatt

<b>Årets skattekostnad</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	490 350	418 003
Endring i utsatt skattefordel	-183 777	-178 957
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>306 573</b>	<b>239 046</b>
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	1 393 512	1 086 578
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	835 350	813 437
Avgitt konsernbidrag	-2 228 862	-1 900 016
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	490 350	418 004
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-490 350	-418 004
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

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

	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>Endring</b>
Varige driftsmidler	-17 750 867	-16 915 517	835 350
<b>Sum</b>	<b>-17 750 867</b>	<b>-16 915 517</b>	<b>835 350</b>
<b>Grunnlag for utsatt skattefordel</b>	<b>-17 750 867</b>	<b>-16 915 517</b>	<b>835 350</b>
<b>Utsatt skattefordel (22 %)</b>	<b>-3 905 191</b>	<b>-3 721 414</b>	<b>183 777</b>

### Note 6 Egenkapital

	<b>Aksjekapital</b>	<b>Overkurs</b>	<b>Udekket tap</b>	<b>Sum egenkapital</b>
Pr. 31.12.2023	2 911 319	6 705 788	-1 379 686	8 237 421
Årets resultat			1 086 939	1 086 939
Konsernbidrag avgitt			-1 738 512	-1 738 512
<b>Pr 31.12.2024</b>	<b>2 911 319</b>	<b>6 705 788</b>	<b>-2 031 259</b>	<b>7 585 848</b>

Selskapet har per 31.12.2024 negativ egenkapital. Det foreligger merverdier i eiendommer og selskapet ventes å gå med overskudd i årene fremover. Styret bekrefter at forutsetningen for fortsatt drift er tilstede.



DocuSign Envelope ID: C81A9124-C939-465F-BA4E-627E00364BB2

## Noter til regnskapet 2024 Nyrudveien 4 Eiendom AS

### Note 7 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Nyrudveien 4 Eiendom AS pr. 31.12 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	291 131 889	0,01	2 911 319
<b>Sum</b>	<b>291 131 889</b>		<b>2 911 319</b>

### Eierstruktur

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
Sere III Norwegian Retail AS	291 131 889	100,0	100,0