



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - 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: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: 15.02.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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, 04.06.2023



Resultatregnskap

| Beløp i: NOK | Note | 2021 | 2020 |
|---|------|-------------------|-------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Annen driftsinntekt | | 1 571 922 | 1 064 299 |
| Sum inntekter | | 1 571 922 | 1 064 299 |
| Kostnader | | | |
| Varekostnad | | 98 896 | 5 492 269 |
| Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler | 2 | 24 994 | 24 994 |
| Annen driftskostnad | 3 | 2 655 697 | 626 374 |
| Sum kostnader | | 2 779 587 | 6 143 638 |
| Driftsresultat | | -1 207 665 | -5 079 339 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 95 | 26 767 |
| Sum finansinntekter | | 95 | 26 767 |
| Rentekostnad til foretak i samme konsern | 4 | 3 834 478 | 2 122 548 |
| Annen rentekostnad | | | 8 973 |
| Annen finanskostnad | | | 99 |
| Sum finanskostnader | | 3 834 478 | 2 131 620 |
| Netto finans | | -3 834 383 | -2 104 854 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | -5 042 049 | -7 184 192 |
| Skattekostnad på ordinært resultat | 5 | -1 109 251 | -1 580 522 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | -3 932 798 | -5 603 670 |
| Årsresultat | | -3 932 798 | -5 603 670 |
| Årsresultat etter minoritetsinteresser | | -3 932 798 | -5 603 670 |
| Totalresultat | | -3 932 798 | -5 603 670 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Udekket tap | | -3 932 798 | -4 740 392 |



Resultatregnskap

| Beløp i: NOK | Note | 2021 | 2020 |
|--|-------------|-------------------|-------------------|
| Overført fra annen egenkapital | | | -863 278 |
| Sum overføringer og disponeringer | 6 | -3 932 798 | -5 603 670 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2021 | 2020 |
|---|------|-------------------|-------------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Utsatt skattefordel | 5 | 2 241 368 | 1 132 117 |
| Sum immaterielle eiendeler | | 2 241 368 | 1 132 117 |
| Varige driftsmidler | | | |
| Tomter, bygninger o.a. fast eiendom | 2, 7 | 53 918 518 | 53 943 512 |
| Anlegg under utførelse | 2, 7 | 17 989 267 | 11 856 604 |
| Maskiner og anlegg | 2, 7 | | |
| Skip, rigger, fly og lignende | 7 | | |
| Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr | 2, 7 | | |
| Sum varige driftsmidler | | 71 907 786 | 65 800 116 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Lån til foretak i samme konsern | 4 | | |
| Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet | 4 | | |
| Sum anleggsmidler | | 74 149 154 | 66 932 233 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Lager av varer og annen beholdning | 2, 7 | | |
| Fordringer | | | |
| Kundefordringer | | | 312 |
| Andre kortsiktige fordringer | | 14 900 | 25 821 |
| Konsernfordringer | 4 | | |
| Sum fordringer | | 14 900 | 26 133 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter o.l. | | 137 717 | 77 120 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 137 717 | 77 120 |
| Sum omløpsmidler | | 152 617 | 103 253 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2021 | 2020 |
|----------------------|------|-------------------|-------------------|
| SUM EIENDELER | | 74 301 771 | 67 035 486 |

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

| | | | |
|---------------------------------|------|----------------|----------------|
| Aksjekapital | 6, 8 | 299 200 | 299 200 |
| Beholdning av egne aksjer | 6, 8 | | |
| Overkurs | 6 | | |
| Annen innskutt egenkapital | 6 | 149 903 | 149 903 |
| Sum innskutt egenkapital | | 449 103 | 449 103 |

Opptjent egenkapital

| | | | |
|---------------------------------|---|-------------------|-------------------|
| Annen egenkapital | 6 | | |
| Udekket tap | 6 | 8 673 190 | 4 740 392 |
| Sum opptjent egenkapital | | -8 673 190 | -4 740 392 |

Sum egenkapital

-8 224 087 **-4 291 289**

Gjeld

Langsiktig gjeld

| | | | |
|-----------------------------------|---|-------------------|-------------------|
| Utsatt skatt | 5 | | |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 7 | | |
| Langsiktig konserngjeld | 4 | 82 236 155 | 70 801 677 |
| Øvrig langsiktig gjeld | 7 | | |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 82 236 155 | 70 801 677 |

Sum langsiktig gjeld

82 236 155 **70 801 677**

Kortsiktig gjeld

| | | | |
|--------------------------------|---|---------|---------|
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 7 | | |
| Leverandørgjeld | | 218 314 | 525 098 |
| Betalbar skatt | 5 | | |
| Skyldig offentlige avgifter | | 11 330 | |
| Kortsiktig konserngjeld | 4 | | |
| Annen kortsiktig gjeld | | 60 059 | |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2021 | 2020 |
|---------------------------------|-------------|-------------------|-------------------|
| Sum kortsiktig gjeld | | 289 703 | 525 098 |
| | | | |
| Sum gjeld | | 82 525 858 | 71 326 775 |
| | | | |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 74 301 771 | 67 035 486 |



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 270546

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: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: 15.02.2022

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 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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, 25.05.2022

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: 914 491 800
NITTEDALSGATA 33 AS

RESULTATREGNSKAP

| Beløp i: NOK | Note | 2021 | 2020 |
|---|-------------|-------------------|-------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Annen driftsinntekt | | 1 571 922 | 1 064 299 |
| Sum inntekter | | 1 571 922 | 1 064 299 |
| Kostnader | | | |
| Varekostnad | | 98 896 | 5 492 269 |
| Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler | 2 | 24 994 | 24 994 |
| Annen driftskostnad | 3 | 2 655 697 | 626 374 |
| Sum kostnader | | 2 779 587 | 6 143 638 |
| Driftsresultat | | -1 207 665 | -5 079 339 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 95 | 26 767 |
| Sum finansinntekter | | 95 | 26 767 |
| Rentekostnad til foretak i samme konsern | 4 | 3 834 478 | 2 122 548 |
| Annen rentekostnad | | | 8 973 |
| Annen finanskostnad | | | 99 |
| Sum finanskostnader | | 3 834 478 | 2 131 620 |
| Netto finans | | -3 834 383 | -2 104 854 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | | |
| Skattekostnad på ordinært resultat | 5 | -1 109 251 | -1 580 522 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | -3 932 798 | -5 603 670 |
| Årsresultat | | -3 932 798 | -5 603 670 |
| Årsresultat etter minoritetsinteresser | | -3 932 798 | -5 603 670 |
| Totalresultat | | -3 932 798 | -5 603 670 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Udekket tap | | -3 932 798 | -4 740 392 |
| Overført fra annen egenkapital | | | -863 278 |
| Sum overføringer og disponeringer | 6 | -3 932 798 | -5 603 670 |





Organisasjonsnr: 914 491 800
NITTEDALSGATA 33 AS

BALANSE

| <u>Beløp i: NOK</u> | <u>Note</u> | <u>2021</u> | <u>2020</u> |
|---|-------------|-------------------|-------------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Utsatt skattefordel | 5 | 2 241 368 | 1 132 117 |
| Sum immaterielle eiendeler | | 2 241 368 | 1 132 117 |
| Varige driftsmidler | | | |
| Tomter, bygninger o.a. | | | |
| fast eiendom | 2, 7 | 53 918 518 | 53 943 512 |
| Anlegg under utførelse | 2, 7 | 17 989 267 | 11 856 604 |
| Maskiner og anlegg | 2, 7 | | |
| Skip, rigger, fly og lignende | 7 | | |
| Driftsløsøre, inventar o. a. utstyr | 2, 7 | | |
| Sum varige driftsmidler | | 71 907 786 | 65 800 116 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Lån til foretak i samme konsern | | | |
| | 4 | | |
| Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet | | | |
| | 4 | | |
| Sum anleggsmidler | | 74 149 154 | 66 932 233 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Lager av varer og annen beholdning | | | |
| | 2, 7 | | |
| Fordringer | | | |
| Kundefordringer | | | |
| | | | 312 |
| Andre kortsiktige fordringer | | | |
| | | 14 900 | 25 821 |
| Konsernfordringer | 4 | | |
| Sum fordringer | | 14 900 | 26 133 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter o. l. | | | |
| | | 137 717 | 77 120 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 137 717 | 77 120 |
| Sum omløpsmidler | | 152 617 | 103 253 |
| SUM EIENDELER | | 74 301 771 | 67 035 486 |



BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

| | | | |
|---------------------------------|------|----------------|----------------|
| Aksjekapital | 6, 8 | 299 200 | 299 200 |
| Beholdning av egne aksjer | 6, 8 | | |
| Overkurs | 6 | | |
| Annen innskutt egenkapital | 6 | 149 903 | 149 903 |
| Sum innskutt egenkapital | | 449 103 | 449 103 |

Opptjent egenkapital

| | | | |
|---------------------------------|---|-------------------|-------------------|
| Annen egenkapital | 6 | | |
| Udekket tap | 6 | 8 673 190 | 4 740 392 |
| Sum opptjent egenkapital | | -8 673 190 | -4 740 392 |

Sum egenkapital -8 224 087 -4 291 289

Gjeld

Langsiktig gjeld

| | | | |
|-----------------------------------|---|-------------------|-------------------|
| Utsatt skatt | 5 | | |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 7 | | |
| Langsiktig konserngjeld | 4 | 82 236 155 | 70 801 677 |
| Øvrig langsiktig gjeld | 7 | | |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 82 236 155 | 70 801 677 |
| Sum langsiktig gjeld | | 82 236 155 | 70 801 677 |

Kortsiktig gjeld

| | | | |
|--------------------------------|---|----------------|----------------|
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 7 | | |
| Leverandørgjeld | | 218 314 | 525 098 |
| Betalbar skatt | 5 | | |
| Skyldig offentlige avgifter | | 11 330 | |
| Kortsiktig konserngjeld | 4 | | |
| Annen kortsiktig gjeld | | 60 059 | |
| Sum kortsiktig gjeld | | 289 703 | 525 098 |

Sum gjeld 82 525 858 71 326 775

SUM EGENKAPITAL OG GJELD 74 301 771 67 035 486



Organisasjonsnr: 914 491 800
NITTEDALSGATA 33 AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note
0

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
0.00

Omløpsmidler Startdato Sluttdato Endring

Skattemessig fremf.undersk. Startdato Sluttdato Endring

Kortsiktig gjeld Startdato Sluttdato Endring



Admincontrol

List of Signatures Page 1/1

Vedlegg D_Årsregnskap per 31.12.21 Nittedalsgata 33 AS.pdf

| Name | Method | Signed at |
|--------------------------|---------------|-------------------------|
| Amundsen, Pål Sindre | BANKID_MOBILE | 2022-02-16 13:01 GMT+01 |
| Augustine, Kathinka Lien | BANKID_MOBILE | 2022-02-16 09:02 GMT+01 |
| Hjertholm, Karsten | BANKID_MOBILE | 2022-02-15 14:33 GMT+01 |



This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
External reference: EB9389008F8C436BA8F2ED16D319DCA5



Årsregnskap 2021
Nittedalsgata 33 AS



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

Document ID:
EB9389008F8C436BA8F2ED16D319DCA5



Resultatregnskap

Nittedalsgata 33 AS

| Driftsinntekter og driftskostnader | Note | 2021 | 2020 |
|---|------|-------------------|-------------------|
| Annen driftsinntekt | | 1 571 922 | 1 064 299 |
| Sum driftsinntekter | | 1 571 922 | 1 064 299 |
| Varekostnad | | 98 896 | 5 492 269 |
| Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler | 2 | 24 994 | 24 994 |
| Annen driftskostnad | 3 | 2 655 697 | 626 374 |
| Sum driftskostnader | | 2 779 587 | 6 143 638 |
| Driftsresultat | | -1 207 665 | -5 079 339 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 95 | 26 767 |
| Rentekostnad til foretak i samme konsern | 4 | 3 834 478 | 2 122 548 |
| Annen rentekostnad | | 0 | 8 973 |
| Annen finanskostnad | | 0 | 99 |
| Resultat av finansposter | | -3 834 383 | -2 104 854 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | -5 042 049 | -7 184 192 |
| Skattekostnad på ordinært resultat | 5 | -1 109 251 | -1 580 522 |
| Årsresultat | | -3 932 798 | -5 603 670 |
| Overføringer | | | |
| Overført til udekket tap | | 3 932 798 | 4 740 392 |
| Overført fra annen egenkapital | | 0 | 863 278 |
| Sum overføringer | 6 | -3 932 798 | -5 603 670 |



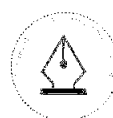
This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
EB9389008F8C436BA8F2ED16D319DCA5



Balanse Nittedalsgata 33 AS

| Eiendeler | Note | 2021 | 2020 |
|--|------|-------------------|-------------------|
| Anleggsmidler | | | |
| <i>Immaterielle eiendeler</i> | | | |
| Utsatt skattefordel | 5 | 2 241 368 | 1 132 117 |
| Sum immaterielle eiendeler | | <u>2 241 368</u> | <u>1 132 117</u> |
| <i>Varige driftsmidler</i> | | | |
| Tomter, bygninger o.a. fast eiendom | 2, 7 | 53 918 518 | 53 943 512 |
| Anlegg under utførelse | 2, 7 | 17 989 267 | 11 856 604 |
| Sum varige driftsmidler | | <u>71 907 786</u> | <u>65 800 116</u> |
| Sum anleggsmidler | | <u>74 149 154</u> | <u>66 932 233</u> |
| <i>Fordringer</i> | | | |
| Kundefordringer | | 0 | 312 |
| Andre kortsiktige fordringer | | 14 900 | 25 821 |
| Sum fordringer | | <u>14 900</u> | <u>26 133</u> |
| <i>Bankinnskudd, kontanter o.l</i> | | | |
| Bankinnskudd, kontanter o.l. | | 137 717 | 77 120 |
| Sum bankinnskudd, kontanter o.l | | <u>137 717</u> | <u>77 120</u> |
| Sum omløpsmidler | | <u>152 617</u> | <u>103 253</u> |
| Sum eiendeler | | <u>74 301 771</u> | <u>67 035 486</u> |



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

Document ID:
EB9389008F8C436BA8F2ED16D319DCA5



Balanse Nittedalsgata 33 AS

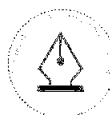
| Egenkapital og gjeld | Note | 2021 | 2020 |
|-----------------------------------|------|-------------------|-------------------|
| Egenkapital | | | |
| <i>Innskutt egenkapital</i> | | | |
| Aksjekapital | 6, 8 | 299 200 | 299 200 |
| Annen innskutt egenkapital | 6 | 149 903 | 149 903 |
| Sum innskutt egenkapital | | <u>449 103</u> | <u>449 103</u> |
| <i>Opptjent egenkapital</i> | | | |
| Udekket tap | 6 | -8 673 190 | -4 740 392 |
| Sum opptjent egenkapital | | <u>-8 673 190</u> | <u>-4 740 392</u> |
| Sum egenkapital | | <u>-8 224 087</u> | <u>-4 291 289</u> |
| <i>Annen langsiktig gjeld</i> | | | |
| Langsiktig konserngjeld | 4 | 82 236 155 | 70 801 677 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | <u>82 236 155</u> | <u>70 801 677</u> |
| <i>Kortsiktig gjeld</i> | | | |
| Leverandørgjeld | | 218 314 | 525 098 |
| Skyldig offentlige avgifter | | 11 330 | 0 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 60 059 | 0 |
| Sum kortsiktig gjeld | | <u>289 703</u> | <u>525 098</u> |
| Sum gjeld | | <u>82 525 858</u> | <u>71 326 775</u> |
| Sum egenkapital og gjeld | | <u>74 301 771</u> | <u>67 035 486</u> |

Oslo, 15.02.2022
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:
EB9389008F8C436BA8F2ED16D319DCA5

Noter til regnskapet 2021

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:
EB9389008F8C436BA8F2ED16D319DCA5



Noter til regnskapet 2021

Note 2 Varige driftsmidler

| | Boliger | Tomt | Nærings- eiendom | Anlegg under utførelse | Totalt |
|-------------------------------|------------|------------|---------------------|---------------------------|------------|
| Anskaffelseskost 01.01 | 23 008 338 | 29 620 019 | 1 390 137 | 11 856 604 | 65 875 098 |
| Tilgang | 0 | 0 | 0 | 6 155 008 | 6 155 008 |
| Omklassifisering* | 0 | 0 | 0 | -22 344 | -22 344 |
| Avgang | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Anskaffelseskost 31.12 | 23 008 338 | 29 620 019 | 1 390 137 | 17 989 268 | 72 007 762 |
| Akk. av-/nedskrivninger 31.12 | 0 | 0 | -99 976 | 0 | -99 976 |
| Balanseført verdi 31.12 | 23 008 338 | 29 620 019 | 1 290 161 | 17 989 268 | 71 907 786 |
| Årets avskrivninger | | | 24 994 | | 24 994 |

*Tidligere aktiverte markedsføringskostnader er i 2021 kostnadsført.

Note 3 Antall ansatte, lån og sikkerhetstillelse til ledende personer, aksjeeiere m.v

Det er ikke utbetalt ytelser til styret eller ledende personer i 2021. Selskapet har ingen ansatte.

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

Note 4 Mellomværende med selskap i samme konsern

| Gjeld | 2021 | 2020 |
|---------------------------------|------------|------------|
| Gjeld til Kvartal 15 Holding AS | 82 236 155 | 70 801 677 |
| Sum gjeld | 82 236 155 | 70 801 677 |

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:
EB9389008F8C436BA8F2ED16D319DCA5



Noter til regnskapet 2021

Note 5 Skatt

| <u>Årets skattekostnad</u> | <u>2021</u> | <u>2020</u> |
|--|-------------------|-------------------|
| Resultatført skatt på ordinært resultat: | | |
| Betalbar skatt | 0 | 0 |
| Endring i utsatt skattefordel | -1 109 251 | -1 580 522 |
| Skattekostnad ordinært resultat | -1 109 251 | -1 580 522 |
| Skattepliktig inntekt: | | |
| Ordinært resultat før skatt | -5 042 049 | -7 184 192 |
| Permanente forskjeller | 0 | 0 |
| Endring i midlertidige forskjeller | 41 861 | 4 576 607 |
| Skattepliktig inntekt | -5 000 188 | -2 607 586 |
| 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

| | <u>2021</u> | <u>2020</u> | <u>Endring</u> |
|---|--------------------|-------------------|------------------|
| Varige driftsmidler | 27 678 044 | 27 709 905 | 31 861 |
| Avsetninger mv | -10 000 | 0 | 10 000 |
| Sum | 27 668 044 | 27 709 905 | 41 861 |
| Akkumulert fremførbart underskudd | -13 796 877 | -8 796 690 | 5 000 188 |
| Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt | -24 059 204 | -24 059 204 | 0 |
| Grunnlag for utsatt skatt | -10 188 037 | -5 145 988 | 5 042 049 |
| Utsatt skatt (22 %) | -2 241 368 | -1 132 117 | 1 109 251 |

Note 6 Egenkapital

| | <u>Aksjekapital</u> | <u>Annen innskutt egenkapital</u> | <u>Udekket tap</u> | <u>Sum egenkapital</u> |
|-----------------|---------------------|-----------------------------------|--------------------|------------------------|
| Pr. 01.01 | 299 200 | 149 903 | -4 740 392 | -4 291 289 |
| Årets resultat | | | -3 932 798 | -3 932 798 |
| Pr 31.12 | 299 200 | 149 903 | -8 673 190 | -8 224 087 |

Deler av selskapets egenkapital er tapt. Selskapet får likviditetstilførsel av morselskapet Kvarital 15 Holding AS i prosjektperioden og frem til byggestart. Følgelig mener styret at forutsetningen om forsatt 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:
EB9389008F8C436BA8F2ED16D319DCA5



Noter til regnskapet 2021

Note 7 Fordringer, gjeld, pantstillelser og garantier m.v

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.

| Balansført verdi av pantsatte eiendeler | 2021 |
|---|-------------------|
| Tomter, bygninger o.a fast eiendom | 71 907 786 |
| Sum | 71 907 786 |

Note 8 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 |

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.

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:
EB9389008F8C436BA8F2ED16D319DCA5



BDO AS
MUNKEDAMSVEIEN 45
POSTBOKS 1704 VIKÅ
0121 OSLO

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 2021
- Resultatregnskap for 2021
- 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 2021 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 de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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 avviklet.

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>

BDO AS

Anders Ramberg
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnr: C7CN7-EDDNN-BAB2Z-5MMXL-U1BE8-SOGGF



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

Serienummer: 9578-5999-4-747087

IP: 188.95.xxx.xxx

2022-02-18 09:40:18 UTC



Penneo Dokumentnr: C7CN7-EDDNN-BAB2Z-5MMXL-U7BE8-SOGGF

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>