



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 925 335 894
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: NORDIQUUS LV PORTEFØLJE 2 AS
Forretningsadresse: Haakon VII's gate 5
0161 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Heidi Janita Nordstrøm
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.03.2025

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, 11.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekt		139 455 587	115 751 379
Sum inntekter		139 455 587	115 751 379
Kostnader			
Avskrivning av driftsmidler	1	17 589 118	15 796 800
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	1		
Annen driftskostnad	2, 3	3 767 436	5 467 828
Sum kostnader		21 356 553	21 264 628
Driftsresultat		118 099 034	94 486 751
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap	3, 4		5 872 857
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	3		
Annen renteinntekt		1 094 082	554 006
Annen finansinntekt	4	1 222 537 810	112
Sum finansinntekter		1 223 631 892	6 426 975
Rentekostnad til foretak i samme konsern	3	160 157 608	121 976 287
Annen rentekostnad		12 070	
Annen finanskostnad			106
Sum finanskostnader		160 169 678	121 976 394
Netto finans		1 063 462 214	-115 549 418
Resultat før skattekostnad		1 181 561 248	-21 062 667
Skattekostnad på resultat	5	-9 070 230	-4 640 414
Årsresultat		1 190 631 478	-16 422 253
Årsresultat etter minoritetsinteresser		1 190 631 478	-16 422 253
Totalresultat		1 190 631 478	-16 422 253



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til/overført fra annen egenkapital		1 190 631 478	-16 422 253
Sum overføringer og disponeringer	6	1 190 631 478	-16 422 253



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	5		
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom		1 186 228 718	1 022 220 200
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	1		
Sum varige driftsmidler	1	1 186 228 718	1 022 220 200
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	4		3 189 955 945
Lån til foretak i samme konsern	3		
Sum finansielle anleggsmidler			3 189 955 945
Sum anleggsmidler		1 186 228 718	4 212 176 145
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		1 759 271	3 188 250
Andre kortsiktige fordringer		186 793	164 162
Konsernfordringer	3	41 230 429	29 364 603
Krav på innbetaling av selskapskapital	3		
Sum fordringer		43 176 492	32 717 015
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		13 897 880	17 936 029
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		13 897 880	17 936 029
Sum omløpsmidler		57 074 372	50 653 044
SUM EIENDELER		1 243 303 090	4 262 829 189



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital		56 585	56 585
Overkurs		286 448 988	286 418 988
Annen innskutt egenkapital		53 856 557	18 323 562
Sum innskutt egenkapital		340 362 130	304 799 135
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		792 439 891	-296 483 654
Sum opptjent egenkapital		792 439 890	-296 483 654
Sum egenkapital	6	1 132 802 020	8 315 482
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	5	85 477 848	71 606 088
Sum avsetninger for forpliktelser		85 477 848	71 606 088
Annen langsiktig gjeld			
Lån fra selskap i samme konsern	3	24 973 284	4 177 128 463
Sum annen langsiktig gjeld		24 973 284	4 177 128 463
Sum langsiktig gjeld		110 451 133	4 248 734 551
Kortsiktig gjeld			
Sertifikatlån	3		
Leverandørgjeld		-21 936	918 012
Betalbar skatt	5		
Kortsiktig konserngjeld	3		2 310 831
Annen kortsiktig gjeld		71 873	2 550 313
Sum kortsiktig gjeld		49 937	5 779 156
Sum gjeld		110 501 070	4 254 513 707
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 243 303 090	4 262 829 189
POSTER UTENOM BALANSEN			



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Pantstillelser	7		



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 478233

Enheten

Organisasjonsnummer: 925 335 894
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: NORDIQUS LV PORTEFØLJE 2 AS
Forretningsadresse: Haakon VIIIs gate 5
0161 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Heidi Janita Nordstrøm
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.03.2025

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, 10.06.2025

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: 925 335 894
NORDIQUIS LV PORTEFØLJE 2 AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekt		139 455 587	115 751 379
Sum inntekter		139 455 587	115 751 379
Kostnader			
Avskrivning av driftsmidler	1	17 589 118	15 796 800
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	1		
Annen driftskostnad	2, 3	3 767 436	5 467 828
Sum kostnader		21 356 553	21 264 628
Driftsresultat		118 099 034	94 486 751
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap	3, 4		5 872 857
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	3		
Annen renteinntekt		1 094 082	554 006
Annen finansinntekt	4	1 222 537 810	112
Sum finansinntekter		1 223 631 892	6 426 975
Rentekostnad til foretak i samme konsern	3	160 157 608	121 976 287
Annen rentekostnad		12 070	
Annen finanskostnad			106
Sum finanskostnader		160 169 678	121 976 394
Netto finans		1 063 462 214	-115 549 418
Resultat før skattekostnad		1 181 561 248	-21 062 667
Skattekostnad på resultat	5	-9 070 230	-4 640 414
Årsresultat		1 190 631 478	-16 422 253
Årsresultat etter minoritetsinteresser		1 190 631 478	-16 422 253
Totalresultat		1 190 631 478	-16 422 253
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til/overført fra annen egenkapital		1 190 631 478	-16 422 253
Sum overføringer og disponeringer	6	1 190 631 478	-16 422 253





Organisasjonsnr: 925 335 894
NORDIQUIS LV PORTEFØLJE 2 AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	5		
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a.			
fast eiendom		1 186 228 718	1 022 220 200
Driftsløsøre, inventar o.			
a. utstyr	1		
Sum varige driftsmidler	1	1 186 228 718	1 022 220 200
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	4		3 189 955 945
Lån til foretak i samme konsern	3		
Sum finansielle anleggsmidler			3 189 955 945
Sum anleggsmidler		1 186 228 718	4 212 176 145
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		1 759 271	3 188 250
Andre kortsiktige fordringer		186 793	164 162
Konsernfordringer	3	41 230 429	29 364 603
Krav på innbetaling av selskapskapital	3		
Sum fordringer		43 176 492	32 717 015
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o. l.		13 897 880	17 936 029
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		13 897 880	17 936 029
Sum omløpsmidler		57 074 372	50 653 044
SUM EIENDELER		1 243 303 090	4 262 829 189

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Innskutt egenkapital			
Aksjekapital		56 585	56 585
Overkurs		286 448 988	286 418 988
Annen innskutt egenkapital		53 856 557	18 323 562
Sum innskutt egenkapital		340 362 130	304 799 135
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		792 439 891	-296 483 654
Sum opptjent egenkapital		792 439 890	-296 483 654
Sum egenkapital	6	1 132 802 020	8 315 482
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	5	85 477 848	71 606 088
Sum avsetninger for forpliktelse		85 477 848	71 606 088
Annen langsiktig gjeld			
Lån fra selskap i samme konsern	3	24 973 284	4 177 128 463
Sum annen langsiktig gjeld		24 973 284	4 177 128 463
Sum langsiktig gjeld		110 451 133	4 248 734 551
Kortsiktig gjeld			
Sertifikatlån	3		
Leverandørgjeld		-21 936	918 012
Betalbar skatt	5		
Kortsiktig konserngjeld	3		2 310 831
Annen kortsiktig gjeld		71 873	2 550 313
Sum kortsiktig gjeld		49 937	5 779 156
Sum gjeld		110 501 070	4 254 513 707
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 243 303 090	4 262 829 189
POSTER UTENOM BALANSEN			
Pantstillelser	7		



Organisasjonsnr: 925 335 894
NORDIQUIS LV PORTEFØLJE 2 AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
7

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler Immaterielle eiend.</u>

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
--	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Pantstillelse</u>	<u>Beløp</u>
----------------------	--------------

<u>Beholdning av egne aksjer</u>	<u>Antall</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Andel av aksjek.</u>
----------------------------------	---------------	------------------	-------------------------



Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS
Stortorvet 7, 0155 Oslo
Postboks 1156 Sentrum, 0107 Oslo

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00
www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

Til generalforsamlingen i Nordiqus Lv Portefølje 2 AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Nordiqus Lv Portefølje 2 AS som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og kontantstrømpoppstilling 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 og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

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.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for informasjonen i årsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke informasjonen i årsberetningen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese årsberetningen. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom årsberetningen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i årsberetningen ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom årsberetningen fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Basert på kunnskapen vi har opparbeidet oss i revisjonen, mener vi at årsberetningen

- er konsistent med årsregnskapet og
- inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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



**Shape the future
with confidence**

årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike selskapet eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

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. Betyggende 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. Feilinformasjonen 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.

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 intern kontroll.
- 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 regnskapsestimaterne 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.

Oslo, 31. mars 2025
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Jon-Michael Grefsrød
statsautorisert revisor

Uavhengig revisors beretning - Nordiqus Lv Portefølje 2 AS 2024

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Pennco Dokumentnøkkel: GY9Z6-NFKJZ-BRN6T-NVHSY-L3GTW-J8HMU



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."

Grefsrød, Jon-Michael

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: no_bankid:9578-5992-4-3016511

IP: 77.16.xxx.xxx

2025-03-31 14:35:53 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: GY9Z6-NFKJZ-BRN6T-NVHSY-L3GTW-J8HMU

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglest med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tilstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.



DocuSign Envelope ID: BD492746-5750-41C6-9891-404D19B2654C

Årsberetning 2024 for Nordiqus LV Portefølje 2 AS

Virksomhetens art

Nordiqus LV Portefølje 2 AS er et selskap der virksomheten omfatter utvikling, utleie og investering i fast eiendom eller selskaper som eier og utleier fast eiendom. Selskapet er lokalisert i Oslo kommune.

Fortsatt drift

I samsvar med regnskapslovens § 3-3a bekreftes det at forutsetningen om fortsatt drift er til stede og at denne forutsetningen er lagt til grunn ved utarbeidelsen av regnskapet.

Redegjørelse for årsregnskapet

Styret kjenner ikke til noen forhold av viktighet for å bedømme selskapets stilling og resultat som ikke fremgår av regnskapet og balansen med noter. Det er heller ikke etter regnskapsårets utgang inntrådt forhold som etter styrets syn har betydning ved bedømmelse av regnskapet.

Finansiell risiko

Styret vurderer likviditeten som tilfredsstillende, og selskapet har lavt gjeldsnivå, sett mot selskapets driftsresultater.

Selskapet er i all hovedsak finansiert av egenkapital og langsiktig gjeld, samt mindre konsernintern gjeld. Selskapets økonomiske og finansielle stilling er oversiktlig og god, og danner grunnlag for en stabil drift i årene som kommer.

Arbeidsmiljø, likestilling og diskriminering

Selskapet har ingen ansatte. Det er således ikke nødvendig å iverksette tiltak i forhold til arbeidsmiljø eller likestilling i virksomheten.

Styreforsikring

Nordiqus-gruppen har tegnet styreansvarsforsikring for konsernet og datterselskaper. Forsikringen dekker styrets personlige juridiske ansvar for økonomisk skade forårsaket ved utførelsen av deres oppgaver.

Miljørapportering

Selskapet eier barnehagebygninger. Nordiqus-gruppen investerer i prosjekter for redusert energibehov, samt arbeider for å senke energibehov med 3% årlig.

Forsknings- og utviklingsaktiviteter

Nordiqus LV Portefølje 2 AS har ikke hatt forsknings- og utviklingsaktiviteter i løpet av året.

Selskapet er omfattet av Åpenhetsloven, og selskapets åpenhetsrapport vil bli tilgjengelig på selskapets nettsider (www.nordiqus.com).

Selskapets økonomi og virksomhet

I 2024 har driftsinntektene vært MNOK 139, mot MNOK 116 i 2023. Økningen skyldes KPI-reguleringer av husleieinntekter, samt at selskapet har flere eiendommer i 2024 enn i 2023. Driftsresultat ble MNOK 118 i 2024, en økning sammenlignet med driftsresultat i 2023 på 94 MNOK.

Årsresultatet i 2024 er på MNOK 1 190, mot MNOK -16 i 2023. Netto kontantstrøm fra operasjonell aktivitet i 2024 er på MNOK -261 mot MNOK -44 i 2023.

Sum eiendeler var pr. 31.12.2024 MNOK 1243 mot NOK 4 263 i 2023. Egenkapitalandelen pr 31.12.2024 utgjør 91 %.



DocuSign Envelope ID: BD492746-5750-41C6-9891-404D19B2654C

Etter styrets oppfatning gir det fremlagte årsregnskapet for 2024 et rettviseende bilde av selskapets eiendeler, gjeld og finansielle stilling og resultat av virksomheten som helhet. Selskapet er finansiert av egenkapital og gjeld. Styret vurderer selskapets finansielle stilling som god.

Årsresultat og disponeringer

I 2024 hadde selskapet et resultat etter skattekostnad på kr 1 190 631 478 som foreslås disponert slik:

Disponering	Beløp
Til annen egenkapital	1 190 631 478

Oslo, 27.03.2025

Styret i Nordiqus LV Portefølje 2 AS

DocuSigned by:
Celin Backer Roppen
03FF8D2585BD46B...
Celin Backer Roppen
styreleder

DocuSigned by:
Jenny Hanna Elisabeth Rehn
6B7837BFA3BE46C...
Jenny Hanna Elisabeth Rehn
styremedlem

Signed by:
Erik Falck Nordskar
6ECCDD540BC804D7...
Erik Falck Nordskar
styremedlem



DocuSign Envelope ID: BD492746-5750-41C6-9891-404D19B2654C

Resultatregnskap			
Nordiqus LV Portefølje 2 AS			
Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2024	2023
Leieinntekt		139 455 587	115 751 379
Sum driftsinntekter		139 455 587	115 751 379
Avskrivning av driftsmidler	1	17 589 118	15 796 800
Annen driftskostnad	2, 3	3 767 436	5 467 828
Sum driftskostnader		21 356 553	21 264 628
Driftsresultat		118 099 034	94 486 751
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap	3, 4	0	5 872 857
Annen renteinntekt		1 094 082	554 006
Annen finansinntekt	4	1 222 537 810	112
Rentekostnad til foretak i samme konsern	3	160 157 608	121 976 287
Annen rentekostnad		12 070	0
Annen finanskostnad		0	106
Resultat av finansposter		1 063 462 214	-115 549 418
Resultat før skattekostnad		1 181 561 248	-21 062 667
Skattekostnad på resultat	5	-9 070 230	-4 640 414
Årsresultat		1 190 631 478	-16 422 253
Overføringer			
Avsatt til/overført fra annen egenkapital		1 190 631 478	-16 422 253
Sum overføringer	6	1 190 631 478	-16 422 253

925 335 894

Nordiqus LV Portefølje 2 AS

Side 3



DocuSign Envelope ID: BD492746-5750-41C6-9891-404D19B2654C

Balanse			
Nordiqus LV Portefølje 2 AS			
Eiendeler	Note	2024	2023
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom		1 186 228 718	1 022 220 200
Sum varige driftsmidler	1	<u>1 186 228 718</u>	<u>1 022 220 200</u>
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i datterselskap	4	0	3 189 955 945
Sum finansielle anleggsmidler		<u>0</u>	<u>3 189 955 945</u>
Sum anleggsmidler		<u>1 186 228 718</u>	<u>4 212 176 145</u>
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		1 759 271	3 188 250
Andre kortsiktige fordringer		186 793	164 162
Fordring på selskap i samme konsern	3	41 230 429	29 364 603
Sum fordringer		<u>43 176 492</u>	<u>32 717 015</u>
Bankinnskudd, kontanter o.l.		13 897 880	17 936 029
Sum omløpsmidler		<u>57 074 372</u>	<u>50 653 044</u>
Sum eiendeler		<u>1 243 303 090</u>	<u>4 262 829 189</u>
925 335 894	Nordiqus LV Portefølje 2 AS		Side 4



DocuSign Envelope ID: BD492746-5750-41C6-9891-404D19B2654C

Balanse			
Nordiqus LV Portefølje 2 AS			
Egenkapital og gjeld	Note	2024	2023
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital		56 585	56 585
Overkurs		286 448 988	286 418 988
Annen innskutt egenkapital		53 856 557	18 323 562
Sum innskutt egenkapital		340 362 130	304 799 135
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		792 439 891	-296 483 654
Sum opptjent egenkapital		792 439 890	-296 483 654
Sum egenkapital	6	1 132 802 020	8 315 482
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	5	85 477 848	71 606 088
Sum avsetning for forpliktelser		85 477 848	71 606 088
Annen langsiktig gjeld			
Lån fra selskap i samme konsern	3	24 973 284	4 177 128 463
Sum annen langsiktig gjeld		24 973 284	4 177 128 463
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		-21 936	918 012
Gjeld til selskap i samme konsern	3	0	2 310 831
Annen kortsiktig gjeld		71 873	2 550 313
Sum kortsiktig gjeld		49 937	5 779 156
Sum gjeld		110 501 070	4 254 513 707
Sum egenkapital og gjeld		1 243 303 090	4 262 829 189
Oslo, 27.03.2025			
Styret i Nordiqus LV Portefølje 2 AS			
DocuSigned by: 03FF8D25659D46B... Celin Backer Roppen styreleder	DocuSigned by: 6B7837BFA4BE466... Jenny Hanna Elisabeth Rehn styremedlem	Signed by: 6ECDD540BC804D7... Erik Falck Nordskar styremedlem	
925 335 894	Nordiqus LV Portefølje 2 AS	Side 5	



DocuSign Envelope ID: BD492746-5750-41C6-9891-404D19B2654C

Kontantstrømoppstilling			
Nordiqus LV Portefølje 2 AS			
	Oversikt	2024	2023
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter			
Resultat før skattekostnad		1 181 561 248	-21 062 667
Periodens betalte skatt		0	16 675 072
Ordinære avskrivninger		17 589 118	15 796 800
Endring i kundefordringer		388 106	-1 972 454
Endring i leverandørgjeld		-939 948	-3 423 541
Inntekt på investering i datterselskap		0	-3 562 026
Endring i andre tidsavgrensningsposter		-1 457 913 467	-12 819 274
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiv		-259 314 944	-43 718 234
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter			
Innbetalinger ved salg av aksjer og andeler i a		4 382 856 641	0
Netto kontantstrøm fra investeringsaktivit		4 382 856 641	0
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter			
Innbetalinger ved opptak av ny langsiktig gjel		0	4 177 128 463
Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjel		4 152 155 179	0
Utbetalinger ved nedbetaling av kortsiktig gje		2 478 440	4 066 915 629
Utbetaling konsernbidrag		2 310 831	51 740 827
Innbetalinger av konsernbidrag		29 364 603	0
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktivit		-4 127 579 847	58 472 007
Netto endring i kontanter og kontantekvivaler		-4 038 150	14 753 773
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per.		17 936 029	3 182 256
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved p		13 897 879	17 936 029

Nordiqus LV Portefølje 2 AS

Side 6



DocuSign Envelope ID: BD492746-5750-41C6-9891-404D19B2654C

Noter til årsregnskapet 2024

Nordiqus LV Portefølje 2 AS

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er utarbeidet i overensstemmelse med regnskapslovens alminnelige regler.

Selskapet er overtakende selskap i fusjonene med Nordiqus Fornebuveien 39 AS, Nordiqus Morkvegen 27 AS og Nordiqus Startup 4 AS. Fusjonene ble gjennomført med skattemessig og regnskapsmessig kontinuitet fra 01.01.2024

Nordiqus LV Portefølje 2 AS er datterselskap av Nordiqus Norway Education Holdco 1 AS som inngår i konsernregnskapet til Nordiqus AB, et svensk aksjeselskap (org.nr: 559406-8313) med forretningskontor i Stockholm.

Resultatregnskap gjelder periode 01.01-31.12, og balansestørrelser er oppgitt per 31.12.

Inntekter

Husleien inntektsføres når den er opptjent. Inntektene regnskapsføres med verdien av vederlaget på transaksjonstidspunktet.

Klassifisering

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk, samt fordringer med forfall mer enn ett år etter balansedagen er medtatt som anleggsmidler. Øvrige eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Gjeld som forfaller senere enn ett år etter regnskapsperiodens utløp er oppført som langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Konsernmellomværende

Avsatt, ikke vedtatt konsernbidrag/ utbytte for inneværende år motregnes ikke før etter vedtakstidspunktet, og er derfor presentert på egen linje i balansen.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende med fradrag for påregnelig tap. Selskapets investeringer er klassifisert som langsiktige og vurderes til anskaffelseskost. Investeringene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Nedskrivningen skal reverseres i den utstrekning grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

Anleggsmidler/ varige driftsmidler og avskrivninger

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående.

Skattekostnad og utsatt skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter 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. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli utnyttet.

Kontantstrømoppstilling

Kontantstrømoppstillingen er utarbeidet etter den indirekte metoden. Kontanter og kontantekvivalenter omfatter kontanter, bankinnskudd og andre kortsiktige, likvide plasseringer.



DocuSign Envelope ID: BD492746-5750-41C6-9891-404D19B2654C

Noter til årsregnskapet 2024

Nordiqus LV Portefølje 2 AS

Note 1 Anleggsmidler

	Bygninger	Teknisk installasjon	Tomt	Leietakertilpasning	Sum
Anskaffelseskost pr 01.01	1 241 888 731	8 814 482	158 695 573	0	1 409 398 787
Tilgang fusjon	184 730 748	4 003 091	30 740 850	2 282 074	221 756 763
Anskaffelseskost pr 31.12	1 426 619 479	12 817 573	189 436 423	2 282 074	1 631 155 549
Akk. avskrivninger pr 31.12	433 640 256	9 709 736	0	1 576 839	444 926 831
Bokført verdi 31.12	992 979 223	3 107 837	189 436 423	705 235	1 186 228 718
Årets avskrivninger	17 222 800	354 818	0	11 500	17 589 118
Sum ned-/avskrivninger	17 222 800	354 818	0	11 500	17 589 118
Økonomisk levetid	80 år	25 år	ia	10 år	
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær	Ingen	Lineær	

Note 2 Lønnskostnader og ytelser, godtgjørelser til daglig leder, styret og revisor

Selskapet har ikke ansatte og er følgelig ikke pliktig til å ha pensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Revisor

Kostnadsført revisjonshonorar for lovpålagt revisjon av år 2024 utgjør kr 768 288 inkl forholdsmessig mva. Honorar til revisor for skatterådgivning og andre tjenester i 2024 utgjør kr 69 938 inkl forholdsmessig mva.

Note 3 Mellomværende med selskap i samme konsern

Mellomværende med selskap i samme konsern:	2024	2023
Langsiktig gjeld		
Langsiktig gjeld til selskap i samme konsern	-24 973 284	-4 177 128 463
Sum langsiktig gjeld	-24 973 284	-4 177 128 463
Rentekostnad konserngjeld	-160 157 608	-121 976 287
Management fee	2 250 877	2 162 721
Mellomværende renteberegnes iht avtale	6,5 %	3 %
Kortsiktige fordringer		
Kortsiktig fordring på selskap i samme konsern (konsernbidrag)	41 230 429	29 364 603
Sum kortsiktige fordringer	41 230 429	29 364 603
Kortsiktig gjeld		
Kortsiktig gjeld til selskap i samme konsern (konsernbidrag)	0	-2 310 831
Sum kortsiktig gjeld	0	-2 310 831

Nordiqus LV Portefølje 2 AS

Side 8



DocuSign Envelope ID: BD492746-5750-41C6-9891-404D19B2654C

Noter til årsregnskapet 2024

Nordiqus LV Portefølje 2 AS

Note 4 Aksjer i datterselskap

Investering i 100 % eide datterselskap vurderes etter kostmetoden.

Selskapsnavn	Kontor kommune	Balansført verdi
SBB Lysaker Idrettsbarnehage AS	Oslo	
SBB Barnehagebo II AS	Oslo	
TB Portefølje AS	Oslo	
Hornienga Eiendom BHG AS	Oslo	
Øverkvern Eiendom BHG AS	Oslo	
Fagstadlia Eiendom BHG AS	Oslo	
Engesvea Eiendom BHG AS	Oslo	
Morbergtoppen Eiendom BHG AS	Oslo	
Heia Eiendom BHG AS	Oslo	
Solåsen Eiendom BHG AS	Oslo	
Senterbarnehagen Eiendom BHG AS	Oslo	
Kjemperud Eiendom BHG AS	Oslo	
Kulturparken Eiendom BHG AS	Oslo	
51 Øvrige Trygge BHG selskaper	Oslo	
Totalt		0

I 2024 ble Nordiqus Fornebuveien 39 AS og Nordiqus Morkvegen 27 AS fusjonert med selskapet. Fusjonene ble gjennomført med skattemessig og regnskapsmessig kontinuitet fra 01.01.2024

De andre datterselskapene ble i 2024 solgt til Nordiqus Norway Education Holdco 1, med en gevinst på kr 1 222 438 295,-.



DocuSign Envelope ID: BD492746-5750-41C6-9891-404D19B2654C

Noter til årsregnskapet 2024

Nordiqus LV Portefølje 2 AS

Note 5 Skatt

Årets skattekostnad	2024	2023		
Resultatført skatt på ordinært resultat:				
Betalbar skatt	-9 070 694	-4 659 801		
Endring i utsatt skatt	464	19 387		
Skattekostnad ordinært resultat	-9 070 230	-4 640 414		
Skattepliktig inntekt:				
Ordinært resultat før skatt	1 181 561 248	-21 062 667		
Permanente forskjeller	-1 222 789 569	-30 129		
Endring i midlertidige forskjeller	-2 108	-88 119		
Mottatt konsernbidrag	41 230 429	23 491 746		
Avgitt konsernbidrag	0	-2 310 831		
Skattepliktig inntekt	0	0		
Betalbar skatt i balansen:				
Betalbar skatt på årets resultat	-9 070 694	-5 951 830		
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	0	-508 383		
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	9 070 694	6 460 213		
Sum betalbar skatt i balansen	0	0		
Beregning av effektiv skattesats				
Resultat før skatt	1 181 561 248	-21 062 667		
Beregnet skatt av resultat før skatt	259 943 474	-4 633 787		
Skatteeffekt av permanente forskjeller	-269 013 705	-6 628		
Sum	-9 070 231	-4 640 415		
Effektiv skattesats	-0,8 %	22,0 %		
Skatteeffekten av midlertidige forskjeller og underskudd til fremføring som har gitt opphav til utsatt skatt og utsatte skattefordeler, spesifisert på typer av midlertidige forskjelle				
	2024	Fusjon	2023 inkl fusjon	Endring
Varige driftsmidler	388 535 673	63 051 349	388 533 566	-2 108
Sum	388 535 673	63 051 349	388 533 566	-2 108
Grunnlag for utsatt skatt	388 535 673	63 051 349	388 533 566	-2 108
Utsatt skatt (22 %)	85 477 848	13 871 296	85 477 384	-464



Docusign Envelope ID: BD492746-5750-41C6-9891-404D19B2654C

Noter til årsregnskapet 2024
Nordiqus LV Portefølje 2 AS

Note 6 Egenkapital

Aksjekapital	Antall	Pålydende	Balansført
Ordinære aksjer	41	1 380,13	56 585

Alle aksjene gir samme rettigheter i selskapet

Aksjonærer:	Aksjer	Eierandel
Nordiqus Norway Education Holdco 1	41	100%
Totalt antall aksjer	41	100%

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt EK	Annen Egenkapital	Sum Egenkapital
Pr. 01.01.2024	56 585	286 418 988	18 323 562	-296 483 654	8 315 482
Årets resultat				1 190 631 478	1 190 631 478
Fusjon		30 000	3 373 260	-101 707 933	-98 304 674
Konsernbidrag mottatt, uten skatt			32 159 735		32 159 735
Pr 31.12.2024	56 585	286 448 988	53 856 557	792 439 891	1 132 802 020

Selskapet er overtakende selskap i søsterfusjon med Nordiqus Startup 4 AS, og i mor-datter fusjon med Nordiqus Fornebuveien 39 AS og Nordiqus Mørkvegen 27 AS. Fusjonene ble gjennomført med skattemessig og regnskapsmessig kontinuitet fra 01.01.2024

I samsvar med regnskapslovens § 4-5 bekreftes det at forutsetningen om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelsen av regnskapet og at denne forutsetningen er til stede.

Note 7 Hendelser etter balansedato

Det har ikke vært vesentlige hendelser etter balansedagen.