



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 990 861 757
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: NESBRUVEIEN 40 AS
Forretningsadresse: Nesbruveien 42
1396 BILLINGSTAD

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.09.2024 - 31.08.2025

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: Inger-Helene Østby
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.12.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2025: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2024: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2025

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, 04.03.2026



Resultatregnskap

| Beløp i: NOK | Note | 2025 | 2024 |
|---|------|-------------------|-------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Leieinntekter fra foretak i samme konsern | | 76 850 628 | 74 176 658 |
| Sum inntekter | | 76 850 628 | 74 176 658 |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostnad | 2 | | |
| Avskrivning av driftsmidler | 3 | 27 443 471 | 26 697 865 |
| Annen driftskostnad | | 8 268 313 | 8 222 421 |
| Sum kostnader | | 35 711 784 | 34 920 286 |
| Driftsresultat | | 41 138 844 | 39 256 372 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Renteinntekt fra foretak i samme konsern | | 320 | |
| Annen finansinntekt | | 2 724 | 1 |
| Sum finansinntekter | | 3 044 | 1 |
| Rentekostnad til foretak i samme konsern | | 1 647 575 | 2 342 345 |
| Annen rentekostnad | | 73 893 | 11 911 |
| Annen finanskostnad | | 1 786 | 2 |
| Sum finanskostnader | | 1 723 254 | 2 354 258 |
| Netto finans | | -1 720 210 | -2 354 257 |
| Resultat før skattekostnad | | 39 418 633 | 36 902 115 |
| Skattekostnad på resultat | 4 | 8 672 099 | 8 118 465 |
| Årsresultat | | 30 746 534 | 28 783 650 |
| Årsresultat etter minoritetsinteresser | | 30 746 534 | 28 783 650 |
| Totalresultat | | 30 746 534 | 28 783 650 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Avgitt konsernbidrag | 5 | 41 750 493 | 38 994 200 |



Resultatregnskap

| Beløp i: NOK | Note | 2025 | 2024 |
|--|-------------|-------------------|-------------------|
| Overført fra(-) til annen egenkapital | 5 | -11 003 959 | -10 210 550 |
| Sum overføringer og disponeringer | | 30 746 534 | 28 783 650 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2025 | 2024 |
|---------------------------------------|------|--------------------|--------------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Utsatt skattefordel | 4 | 35 933 911 | 32 824 967 |
| Sum immaterielle eiendeler | | 35 933 911 | 32 824 967 |
| Varige driftsmidler | | | |
| Tomter, bygninger o.a. fast eiendom | 3 | 206 258 769 | 231 632 996 |
| Bygningsinventar | 3 | 35 202 532 | 32 419 954 |
| Sum varige driftsmidler | | 241 461 302 | 264 052 949 |
| Sum anleggsmidler | | 277 395 213 | 296 877 916 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Fordringer | | | |
| Andre kortsiktige fordringer | | 250 822 | 256 992 |
| Konsernfordringer | 6 | 604 509 | 1 418 996 |
| Sum fordringer | | 855 331 | 1 675 988 |
| Sum omløpsmidler | | 855 331 | 1 675 988 |
| SUM EIENDELER | | 278 250 544 | 298 553 904 |
| BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Aksjekapital (1000 aksjer á NOK 1000) | 5, 7 | 1 000 000 | 1 000 000 |
| Annen innskutt egenkapital | 5 | 81 484 886 | 81 484 886 |
| Sum innskutt egenkapital | | 82 484 886 | 82 484 886 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Annen egenkapital | 5 | 120 591 016 | 131 594 975 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2025 | 2024 |
|---------------------------------|---------------|--------------------|--------------------|
| Udisponert resultat | | | |
| Sum opptjent egenkapital | | 120 591 016 | 131 594 975 |
| Sum egenkapital | | 203 075 901 | 214 079 861 |
| Sum langsiktig gjeld | | 0 | 0 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Leverandørgjeld | | 462 515 | 3 494 816 |
| Betalbar skatt | 4 | 5 264 | |
| Kortsiktig konserngjeld | 4, 5, 6, 6 | 74 685 864 | 80 241 792 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 21 000 | 737 434 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 75 174 643 | 84 474 043 |
| Sum gjeld | | 75 174 643 | 84 474 043 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 278 250 544 | 298 553 904 |



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2026 323297

Enheten

Organisasjonsnummer: 990 861 757
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: NESBRUVEIEN 40 AS
Forretningsadresse: Nesbruveien 42
1396 BILLINGSTAD

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.09.2024 - 31.08.2025

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: Inger-Helene Østby
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.12.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2025: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2024: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2025.

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, 03.03.2026



Organisasjonsnr: 990 861 757
NESBRUVEIEN 40 AS

RESULTATREGNSKAP

| Beløp i: NOK | Note | 2025 | 2024 |
|---|-------------|-------------------|-------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Leieinntekter fra foretak i samme konsern | | 76 850 628 | 74 176 658 |
| Sum inntekter | | 76 850 628 | 74 176 658 |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostnad | 2 | | |
| Avskrivning av driftsmidler | 3 | 27 443 471 | 26 697 865 |
| Annen driftskostnad | | 8 268 313 | 8 222 421 |
| Sum kostnader | | 35 711 784 | 34 920 286 |
| Driftsresultat | | 41 138 844 | 39 256 372 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Renteinntekt fra foretak i samme konsern | | 320 | |
| Annen finansinntekt | | 2 724 | 1 |
| Sum finansinntekter | | 3 044 | 1 |
| Rentekostnad til foretak i samme konsern | | 1 647 575 | 2 342 345 |
| Annen rentekostnad | | 73 893 | 11 911 |
| Annen finanskostnad | | 1 786 | 2 |
| Sum finanskostnader | | 1 723 254 | 2 354 258 |
| Netto finans | | -1 720 210 | -2 354 257 |
| Resultat før skattekostnad | | 39 418 633 | 36 902 115 |
| Skattekostnad på resultat | 4 | 8 672 099 | 8 118 465 |
| Årsresultat | | 30 746 534 | 28 783 650 |
| Årsresultat etter minoritetsinteresser | | 30 746 534 | 28 783 650 |
| Totalresultat | | 30 746 534 | 28 783 650 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Avgitt konsernbidrag | 5 | 41 750 493 | 38 994 200 |
| Overført fra(-) til annen egenkapital | 5 | -11 003 959 | -10 210 550 |
| Sum overføringer og disponeringer | | 30 746 534 | 28 783 650 |



Organisasjonsnr: 990 861 757
NESBRUVEIEN 40 AS

BALANSE

| Beløp i: NOK | Note | 2025 | 2024 |
|--------------|------|------|------|
|--------------|------|------|------|

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

| | | | |
|-----------------------------------|---|-------------------|-------------------|
| Utsatt skattefordel | 4 | 35 933 911 | 32 824 967 |
| Sum immaterielle eiendeler | | 35 933 911 | 32 824 967 |

Varige driftsmidler

| | | | |
|--|---|--------------------|--------------------|
| Tomter, bygninger o.a. fast eiendom | 3 | 206 258 769 | 231 632 996 |
| Bygningsinventar | 3 | 35 202 532 | 32 419 954 |
| Sum varige driftsmidler | | 241 461 302 | 264 052 949 |

| | | | |
|--------------------------|--|--------------------|--------------------|
| Sum anleggsmidler | | 277 395 213 | 296 877 916 |
|--------------------------|--|--------------------|--------------------|

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

| | | | |
|---------------------------------|---|----------------|------------------|
| Andre kortsiktige fordringer | | 250 822 | 256 992 |
| Konsernfordringer | 6 | 604 509 | 1 418 996 |
| Sum fordringer | | 855 331 | 1 675 988 |

| | | | |
|-------------------------|--|----------------|------------------|
| Sum omløpsmidler | | 855 331 | 1 675 988 |
|-------------------------|--|----------------|------------------|

| | | | |
|----------------------|--|--------------------|--------------------|
| SUM EIENDELER | | 278 250 544 | 298 553 904 |
|----------------------|--|--------------------|--------------------|

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

| | | | |
|--|------|-------------------|-------------------|
| Aksjekapital (1000 aksjer å NOK 1000) | 5, 7 | 1 000 000 | 1 000 000 |
| Annen innskutt egenkapital | 5 | 81 484 886 | 81 484 886 |
| Sum innskutt egenkapital | | 82 484 886 | 82 484 886 |

Opptjent egenkapital

| | | | |
|---------------------------------|---|--------------------|--------------------|
| Annen egenkapital | 5 | 120 591 016 | 131 594 975 |
| Udisponert resultat | | | |
| Sum opptjent egenkapital | | 120 591 016 | 131 594 975 |

| | | | |
|------------------------|--|--------------------|--------------------|
| Sum egenkapital | | 203 075 901 | 214 079 861 |
|------------------------|--|--------------------|--------------------|

| | | | |
|-----------------------------|--|----------|----------|
| Sum langsiktig gjeld | | 0 | 0 |
|-----------------------------|--|----------|----------|

Kortsiktig gjeld

| | | | |
|-----------------|--|---------|-----------|
| Leverandørgjeld | | 462 515 | 3 494 816 |
|-----------------|--|---------|-----------|



| | | | |
|---------------------------------|----------|--------------------|--------------------|
| Betalbar skatt | 4 | 5 264 | |
| Kortsiktig konserngjeld | 4, 5, 6, | 74 685 864 | 80 241 792 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 21 000 | 737 434 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 75 174 643 | 84 474 043 |
| Sum gjeld | | 75 174 643 | 84 474 043 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 278 250 544 | 298 553 904 |



Organisasjonsnr: 990 861 757
NESBRUVEIEN 40 AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

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.



KPMG AS
Dronning Eufemias gate 6A
P.O. Box 7000 Majorstuen
N-0306 Oslo

Telephone +47 45 40 40 63
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Nesbruveien 40 AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Nesbruveien 40 AS som består av balanse per 31. august 2025, 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. august 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styrets ansvar for årsregnskapet

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

Offices in:

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

| | | | |
|---------|--------------|------------|------------|
| Oslo | Elverum | Mo i Rana | Tromsø |
| Alta | Finnsnes | Molde | Trondheim |
| Arendal | Hamar | Sandefjord | Tynset |
| Bergen | Haugesund | Stavanger | Ulsteinvik |
| Bode | Knarvik | Stord | Ålesund |
| Drammen | Kristiansand | Straume | |

Penneco Dokumentnøkkel: NORR4-LHKFS-B7VXZ-5J0NN-BBTBF-H9W11



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 regnskapet, 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, urktige 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 modifierer 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, 11. desember 2025

KPMG AS

Øivind Karlsen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Pennco Dokumentnøkkel: NORR4-LHKFS-B7VXZ-5J0NN-BBTBF-H9WIT



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."

Øivind Karlsen

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5997-4-377389

IP: 80.232.xxx.xxx

2025-12-11 13:19:58 UTC



QES



Penneo Dokumentnøkkel: NORR4-LHKFS-B7VYZ-5J0NN-BBTBF-H9W11

Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://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. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se <https://eud.penneo.com>.

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: 0D268AE4-4D62-4804-B886-FB6182D01B49

Årsregnskap

NESBRUVEIEN 40 AS

31. august 2025



DocuSign Envelope ID: 0D268AE4-4D62-4804-B886-FB6182D01B49

| Resultatregnskap | | | |
|---|-------------|-------------------|-------------------|
| Nesbruveien 40 AS | | | |
| Driftsinntekter og driftskostnader | Note | 2025 | 2024 |
| Leieinntekter fra foretak i samme konsern | | 76 850 628 | 74 176 658 |
| Sum driftsinntekter | | <u>76 850 628</u> | <u>74 176 658</u> |
| Avskrivning av driftsmidler | 3 | 27 443 471 | 26 697 865 |
| Annen driftskostnad | | 8 268 313 | 8 222 421 |
| Sum driftskostnader | | <u>35 711 784</u> | <u>34 920 286</u> |
| Driftsresultat | | <u>41 138 844</u> | <u>39 256 372</u> |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Renteinntekt fra foretak i samme konsern | | 320 | 0 |
| Annen finansinntekt | | 2 724 | 1 |
| Rentekostnad til foretak i samme konsern | | 1 647 575 | 2 342 345 |
| Annen rentekostnad | | 73 893 | 11 911 |
| Annen finanskostnad | | 1 786 | 2 |
| Resultat av finansposter | | <u>-1 720 210</u> | <u>-2 354 257</u> |
| Resultat før skattekostnad | | 39 418 633 | 36 902 115 |
| Skattekostnad på resultat | 4 | 8 672 099 | 8 118 465 |
| Ordinært resultat | | <u>30 746 534</u> | <u>28 783 650</u> |
| Årsresultat | | <u>30 746 534</u> | <u>28 783 650</u> |
| Overføringer | | | |
| Avsatt konsernbidrag | 5 | 41 750 493 | 38 994 200 |
| Overført fra(-) til annen egenkapital | 5 | -11 003 959 | -10 210 550 |
| Sum overføringer | | <u>30 746 534</u> | <u>28 783 650</u> |

Nesbruveien 40 AS

Side 2



DocuSign Envelope ID: 0D268AE4-4D62-4804-B886-FB6182D01B49

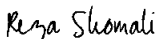
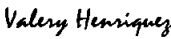
| Balanse | | | |
|--|-------------|--------------------|--------------------|
| Nesbruveien 40 AS | | | |
| Eiendeler | Note | 2025 | 2024 |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Utsatt skattefordel | 4 | 35 933 911 | 32 824 967 |
| Sum immaterielle eiendeler | | <u>35 933 911</u> | <u>32 824 967</u> |
| Varige driftsmidler | | | |
| Tomter, bygninger o.a. fast eiendom | 3 | 206 258 769 | 231 632 996 |
| Bygningsinventar | 3 | 35 202 532 | 32 419 954 |
| Sum varige driftsmidler | | <u>241 461 302</u> | <u>264 052 949</u> |
| Sum anleggsmidler | | <u>277 395 213</u> | <u>296 877 916</u> |
| Omløpsmidler | | | |
| Fordringer | | | |
| Fordringer i annet foretak i samme konsern | 6 | 604 509 | 1 418 996 |
| Andre kortsiktige fordringer | | 250 822 | 256 992 |
| Sum fordringer | | <u>855 331</u> | <u>1 675 988</u> |
| Sum omløpsmidler | | <u>855 331</u> | <u>1 675 988</u> |
| Sum eiendeler | | <u>278 250 544</u> | <u>298 553 904</u> |

Nesbruveien 40 AS

Side 3



DocuSign Envelope ID: 0D268AE4-4D62-4804-B886-FB6182D01B49

| Balanse | | | |
|--|-------------|--|--------------------|
| Nesbruveien 40 AS | | | |
| Egenkapital og gjeld | Note | 2025 | 2024 |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Aksjekapital (1000 aksjer á NOK 1000) | 5, 7 | 1 000 000 | 1 000 000 |
| Annen innskutt egenkapital | 5 | 81 484 886 | 81 484 886 |
| Sum innskutt egenkapital | | <u>82 484 886</u> | <u>82 484 886</u> |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Annen egenkapital | 5 | 120 591 016 | 131 594 975 |
| Sum opptjent egenkapital | | <u>120 591 016</u> | <u>131 594 975</u> |
| Sum egenkapital | | <u>203 075 901</u> | <u>214 079 861</u> |
| Gjeld | | | |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Leverandørgjeld | | 462 515 | 3 494 816 |
| Betalbar skatt | 4 | 5 264 | 0 |
| Avsatt konsernbidrag | 4, 5, 6 | 53 526 273 | 49 992 564 |
| Gjeld til foretak i samme konsern | 6 | 21 159 591 | 30 249 228 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 21 000 | 737 434 |
| Sum kortsiktig gjeld | | <u>75 174 643</u> | <u>84 474 043</u> |
| Sum gjeld | | <u>75 174 643</u> | <u>84 474 043</u> |
| Sum egenkapital og gjeld | | <u>278 250 544</u> | <u>298 553 904</u> |
| Billingstad, 05.12.2025 Styret i Nesbruveien 40 AS | | | |
| Signed by:  Reza Safabakhsh Shomali styreleder | | Signed by:  Valery Christine Denise Henriquez styremedlem | |
| Nesbruveien 40 AS | | Side 4 | |



DocuSign Envelope ID: 0D268AE4-4D62-4804-B886-FB6182D01B49

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak. Styret bekrefter i samsvar med Regnskapsloven §3-3 at forutsetningene for fortsatt drift er tilstede, og at regnskapet er avlagt på dette grunnlaget.

Selskapet ble stiftet 28. november 2006. Selskapet har som de øvrige selskapene i IKEA konsernet avvikende regnskapsår fra 01.09. til 31.08.

Valuta

En transaksjon i utenlandsk valuta regnskapsføres til valutakursen på transaksjonstidspunktet. Pengeposter i utenlandsk valuta omregnes til valutakursen på balansedagen. Ikke-pengeposter omregnes ikke. Valutakursendringer resultatføres løpende under andre finansposter.

Driftsinntekter

Leieinntekter er inntektsført i takt med utleieperioden.

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.

Utsatt skattefordel er oppført med utgangspunkt i fremtidig inntekt.

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. 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. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Endring av regnskapsprinsipp

Selskapet har endret regnskapsregler fra regnskapslovens alminnelige regler til regnskapslovens regler for små foretak.



DocuSign Envelope ID: 0D268AE4-4D62-4804-B886-FB6182D01B49

Note 2 Lønnskostnad, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte mm

Det er ingen ansatte i selskapet. Det er ikke gitt godtgjørelse, lån eller stilt sikkerhetsstillelse til fordel for styremedlemmer.

Note 3 Varige driftsmidler

| | Bygninger o.a. fast eiendom | Tomt, anlegg under utførelse | Bygnings- inventar | Totalt |
|-------------------------------------|--------------------------------|------------------------------------|-----------------------|--------------------|
| Anskaffelseskost 31.08.2024 | 675 883 129 | 48 951 476 | 71 000 211 | 795 834 816 |
| Tilgang | 203 250 | 746 353 | 3 902 220 | 4 851 823 |
| Overført fra anlegg under utførelse | 0 | -2 214 426 | 2 214 426 | 0 |
| Avgang | 0 | 0 | -23 190 298 | -23 190 298 |
| Anskaffelseskost 31.08.2025 | 676 086 379 | 47 483 403 | 53 926 559 | 777 496 341 |
| Akk. avskrivninger 31.08.25 | 517 311 013 | - | 18 724 027 | 536 035 040 |
| Bokført verdi 31.08.2025 | 158 775 366 | 47 483 403 | 35 202 532 | 241 461 301 |
| Årets avskrivninger | 24 109 404 | - | 3 334 068 | 27 443 472 |
| Økonomisk levetid | 25 år | - | 15 år | |
| Avskrivningsplan | Lineær | - | Lineær | |



DocuSign Envelope ID: 0D268AE4-4D62-4804-B886-FB6182D01B49

Note 4 Skatt

| Årets skattekostnad | 2025 | 2024 |
|--|------------------|------------------|
| Resultatført skatt på ordinært resultat: | | |
| Betalbar skatt | 11 781 044 | 10 998 364 |
| Endring i utsatt skattefordel | -3 108 944 | -2 879 899 |
| Skattekostnad ordinært resultat | 8 672 099 | 8 118 465 |
| Skattepliktig inntekt: | | |
| Resultat før skatt | 39 418 633 | 36 902 218 |
| Permanente forskjeller | 0 | 0 |
| Endring i midlertidige forskjeller | 14 131 670 | 13 090 344 |
| Avgitt konsernbidrag | -53 526 273 | -49 992 562 |
| Skattepliktig inntekt | 24 030 | 0 |
| Betalbar skatt i balansen: | | |
| Betalbar skatt på årets resultat | 11 781 044 | 10 998 364 |
| Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag | -11 775 780 | -10 998 364 |
| Sum betalbar skatt i balansen | 5 264 | 0 |
| Beregning av effektiv skattesats | | |
| Resultat før skatt | 39 418 633 | 36 902 218 |
| Beregnet skatt av resultat før skatt | 8 672 099 | 8 118 488 |
| Sum | 8 672 099 | 8 118 488 |
| Effektiv skattesats | 22,0 % | 22,0 % |

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

| | 2025 | 2024 | Endring |
|---|---------------------|---------------------|-------------------|
| Varige driftsmidler | -162 951 488 | -148 723 700 | 14 227 788 |
| Gevinst- og tapskonto | -384 471 | -480 589 | -96 118 |
| Sum | -163 335 959 | -149 204 289 | 14 131 670 |
| Grunnlag for utsatt skattefordel | -163 335 959 | -149 204 289 | 14 131 670 |
| Utsatt skattefordel (22 %) | -35 933 911 | -32 824 944 | 3 108 967 |

Note 5 Egenkapital

| | Aksjekapital | Overkurs | Annen Innskutt egenkapital | Annen egenkapital | Sum egenkapital |
|----------------------|---------------------|-----------------|---|------------------------------|----------------------------|
| Pr. 31.08.2024 | 1 000 000 | 0 | 81 484 886 | 131 594 975 | 214 079 861 |
| Årets resultat | | | | 30 746 534 | 30 746 534 |
| Konsernbidrag avgitt | | | | -41 750 493 | -41 750 493 |
| Pr 31.08.2025 | 1 000 000 | 0 | 81 484 886 | 120 591 016 | 203 075 902 |



DocuSign Envelope ID: 0D268AE4-4D62-4804-B886-FB6182D01B49

Note 6 Mellomværende med selskap i samme konsern

| | 2025 | 2024 |
|--------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Fordringer | | |
| Andre kortsiktige fordringer konsern | 604 509 | 1 418 996 |
| Sum | 604 509 | 1 418 996 |
| Gjeld | | |
| Avsatt konsernbidrag | 53 526 273 | 49 992 564 |
| Annen kortsiktig gjeld konsern | 1 955 778 | 964 094 |
| Konsernkontoordning | 19 203 813 | 29 285 134 |
| Sum | 74 685 864 | 80 241 792 |

Note 7 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen i Nesbruveien 40 AS pr. 31.08 består av:

| | Antall | Pålydende | Bokført |
|-----------------|--------------|-----------|------------------|
| Ordinære aksjer | 1 000 | 1 000,0 | 1 000 000 |
| Sum | 1 000 | | 1 000 000 |

Eierstruktur

Aksjonærer i % pr. 31.08:

| | Ordinære | Eierandel | Stemmeandel |
|-------------------------|----------|-----------|-------------|
| IKEA Eiendom Holding AS | 1 000 | 100,0 | 100,0 |

Selskapet er konsolidert inn i konsernregnskapet til INGKA Holding B.V. Dette regnskapet kan fås utlevert ved henvendelse til IKEA Handel og Eiendom AS, Nesbruveien 42, 1396 Billingstad.