



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer:	929 805 178
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Foretaksnavn:	NORDIC PROPERTY AS
Forretningsadresse:	Frydenlundsgata 2B 2010 STRØMMEN

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2023 - 31.12.2023
-------------------------	-------------------------

### Konsern

Morselskap i konsern:	Ja
Konsernregnskap lagt ved:	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:	Samreen Zaman
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	27.09.2024

### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*

Brønnøysundregistrene, 21.12.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt		3 363 072	
Annen driftsinntekt		112 313	
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 475 385</b>	
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	1	988	
Annen driftskostnad		163 004	
<b>Sum kostnader</b>		<b>163 992</b>	
<b>Driftsresultat</b>		<b>3 311 393</b>	
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt		21 654 167	
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>21 654 167</b>	
Annen rentekostnad		1 755	
Annen finanskostnad		-464 555	
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>-462 800</b>	
<b>Netto finans</b>		<b>22 116 967</b>	
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>25 428 359</b>	<b>0</b>
Skattekostnad på resultat	2	65 738	
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>25 362 622</b>	<b>0</b>
<b>Årsresultat</b>	3	<b>25 362 622</b>	<b>0</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>25 362 622</b>	
<b>Totalresultat</b>		<b>25 362 622</b>	
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Avsatt til annen egenkapital		25 362 622	
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>25 362 622</b>	



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
---------------------	-------------	-------------	-------------

---



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	4	38 886 228	
Lån til foretak i samme konsern	5, 6	59 062 226	30 000
Andre langsiktige fordringer	7	84 704 135	
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>182 652 589</b>	<b>30 000</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>182 652 589</b>	<b>30 000</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		6 938	
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>6 938</b>	
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>6 938</b>	<b>0</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>182 659 526</b>	<b>30 000</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital		30 000	30 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>30 000</b>	<b>30 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		25 332 622	
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>25 332 622</b>	
<b>Sum egenkapital</b>	3	<b>25 362 622</b>	<b>30 000</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Langsiktig konserngjeld	6, 8	156 778 897	
Øvrig langsiktig gjeld		219 200	
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>156 998 097</b>	
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>156 998 097</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Betalbar skatt			
Kortsiktig konserngjeld		298 808	
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>298 808</b>	
<b>Sum gjeld</b>		<b>157 296 905</b>	<b>0</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>182 659 526</b>	<b>30 000</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 750641

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 929 805 178  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: NORDIC PROPERTY AS  
Forretningsadresse: Frydenlundsgata 2B  
2010 STRØMMEN

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

#### Konsern

Morselskap i konsern: Ja  
Konsernregnskap lagt ved: 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: Samreen Zaman  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.09.2024

#### Revisjon

Selskapet har besluttet at årsregnskapet  
ikke skal revideres: Ja  
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 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*

Brønnøysundregistrene, 30.09.2024

---

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: 929 805 178  
NORDIC PROPERTY AS

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt		3 363 072	
Annen driftsinntekt		112 313	
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 475 385</b>	
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	1	988	
Annen driftskostnad		163 004	
<b>Sum kostnader</b>		<b>163 992</b>	
<b>Driftsresultat</b>		<b>3 311 393</b>	
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt		21 654 167	
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>21 654 167</b>	
Annen rentekostnad		1 755	
Annen finanskostnad		-464 555	
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>-462 800</b>	
<b>Netto finans</b>		<b>22 116 967</b>	
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>25 428 359</b>	<b>0</b>
Skattekostnad på resultat	2	65 738	
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>25 362 622</b>	<b>0</b>
<b>Årsresultat</b>	3	<b>25 362 622</b>	<b>0</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>25 362 622</b>	
<b>Totalresultat</b>		<b>25 362 622</b>	
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Avsatt til annen egenkapital		25 362 622	
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>25 362 622</b>	



Organisasjonsnr: 929 805 178  
NORDIC PROPERTY AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
--------------	------	------	------

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler

##### Immaterielle eiendeler

##### Finansielle anleggsmidler

Investering i datterselskap	4	38 886 228	
Lån til foretak i samme konsern	5, 6	59 062 226	30 000
Andre langsiktige fordringer	7	84 704 135	
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>182 652 589</b>	<b>30 000</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>182 652 589</b>	<b>30 000</b>

#### Omløpsmidler

##### Varer

##### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o. l.		6 938	
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>6 938</b>	
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>6 938</b>	<b>0</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>182 659 526</b>	<b>30 000</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

##### Innskutt egenkapital

Aksjekapital		30 000	30 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>30 000</b>	<b>30 000</b>

##### Opptjent egenkapital

Annen egenkapital		25 332 622	
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>25 332 622</b>	
<b>Sum egenkapital</b>	<b>3</b>	<b>25 362 622</b>	<b>30 000</b>

#### Gjeld

##### Langsiktig gjeld

##### Annen langsiktig gjeld

Langsiktig konserngjeld	6, 8	156 778 897	
Øvrig langsiktig gjeld		219 200	





Sum annen langsiktig gjeld	156 998 097	
Sum langsiktig gjeld	156 998 097	0
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Betalbar skatt		
Kortsiktig konserngjeld	298 808	
Sum kortsiktig gjeld	298 808	
Sum gjeld	157 296 905	0
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>182 659 526</b>	<b>30 000</b>



Organisasjonsnr: 929 805 178  
NORDIC PROPERTY AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

1

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.



# Årsregnskap 2023

## Nordic Property AS

Resultatregnskap  
Balanse  
Noter til regnskapet

Org.nr.: 929 805 178



## RESULTATREGNSKAP

### NORDIC PROPERTY AS

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2023	2022
Salgsinntekt		3 363 072	0
Annen driftsinntekt		112 313	0
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>3 475 385</b>	<b>0</b>
Lønnskostnad	1	988	0
Annen driftskostnad		163 004	0
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>163 992</b>	<b>0</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>3 311 393</b>	<b>0</b>
<b>FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER</b>			
Annen finansinntekt		21 654 167	0
Annen rentekostnad		1 755	0
Annen finanskostnad		-464 555	0
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>22 116 967</b>	<b>0</b>
Resultat før skattekostnad		25 428 359	0
Skattekostnad på resultat	2	65 738	0
<b>Årsresultat</b>	<b>3</b>	<b>25 362 622</b>	<b>0</b>
<b>OVERFØRINGER</b>			
Avsatt til annen egenkapital		25 362 622	0
<b>Sum overføringer</b>		<b>25 362 622</b>	<b>0</b>



## BALANSE

### NORDIC PROPERTY AS

EIENDELER	Note	2023	2022
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
<b>IMMATERIELLE EIENDELER</b>			
<b>VARIGE DRIFTSMIDLER</b>			
<b>FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER</b>			
Investeringer i datterselskap	4	38 886 228	0
Lån til foretak i samme konsern	5, 6	59 062 226	30 000
Andre langsiktige fordringer	7	84 704 135	0
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>182 652 589</b>	<b>30 000</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>182 652 589</b>	<b>30 000</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
<b>FORDRINGER</b>			
<b>INVESTERINGER</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		6 938	0
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>6 938</b>	<b>0</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>182 659 526</b>	<b>30 000</b>



## BALANSE

### NORDIC PROPERTY AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2023	2022
<b>EGENKAPITAL</b>			
<b>INNSKUTT EGENKAPITAL</b>			
Aksjekapital		30 000	30 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>30 000</b>	<b>30 000</b>
<b>OPPTJENT EGENKAPITAL</b>			
Annen egenkapital		25 332 622	0
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>25 332 622</b>	<b>0</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>3</b>	<b>25 362 622</b>	<b>30 000</b>
<b>GJELD</b>			
<b>AVSETNING FOR FORPLIKTELSER</b>			
<b>ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>			
Langsiktig konserngjeld	6, 8	156 778 897	0
Øvrig langsiktig gjeld		219 200	0
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>156 998 097</b>	<b>0</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Konserngjeld		298 808	0
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>298 808</b>	<b>0</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>157 296 905</b>	<b>0</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>182 659 526</b>	<b>30 000</b>

27.09.2024  
Styret i Nordic Property AS

Samreen Zaman  
styreleder



NORDIC PROPERTY AS

929 805 178

## Regnskapsprinsipper

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

## DRIFTSINNETEKTER

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

## SKATT

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 0 på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reverseres i samme periode er utlignet og nettoført.

## KLASSIFISERING OG VURDERING AV OMLØPSMIDLER

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi.

## AKSJER I DATTERSELSKAP

Investeringer i datterselskap er vurdert etter kostmetoden ettersom konsernet samlet ikke overstiger grensen for små foretak.

## Note 1 Lønnskostnader

Nordic Property AS har ikke hatt lønns- eller personalkostnader i 2023 og det foreligger heller ingen slike forpliktelser.

## Note 2 Skatt

<b>Årets skattekostnad</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	65 738	0
Endring i utsatt skattefordel	0	0
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>65 738</b>	<b>0</b>
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	25 428 359	0
Permanente forskjeller	-25 017 239	0
Endring i midlertidige forskjeller	-112 313	0
Avgitt konsernbidrag	-298 808	0
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	65 738	0
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-65 738	0
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Side 5



NORDIC PROPERTY AS

929 805 178

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

	2023	2022	Endring
Varige driftsmidler	0	-112 313	-112 313
<b>Sum</b>	<b>0</b>	<b>-112 313</b>	<b>-112 313</b>
<b>Grunnlag for utsatt skatt / skattefordel</b>	<b>0</b>	<b>-112 313</b>	<b>-112 313</b>
<b>Utsatt skatt / skattefordel (22 %)</b>	<b>0</b>	<b>-24 709</b>	<b>-24 709</b>

### Note 3 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2022	30 000	0	0	30 000
Årets resultat			25 362 622	25 362 622
<b>Pr 31.12.2023</b>	<b>30 000</b>	<b>0</b>	<b>25 362 622</b>	<b>25 392 622</b>

### Note 4 Datterselskap, TS og FKV

	Kontor-kommune	Eier-andel	Stemme-andel	Anskaffelses kost	Andel egenkapital	Andel resultat
<b>DS/FKV/TS</b>						
Viken Property AS	LILLESTRØM	100,0%	100,0%	30 000	46 307 520	-1 157 065
<b>Sum</b>				<b>30 000</b>	<b>46 307 520</b>	<b>-1 157 065</b>

### Note 5 Ansvarlig lån

Nordic Property AS har besluttet at lånet til Viken Property AS skal være å anse som et ansvarlig lån. Lånet skal støtte datterselskapets likviditet og langsiktige vekst. Lånet har ingen fastsatt løpetid, og tilbakebetaling vil være avhengig av selskapets likviditetssituasjon og i samråd med morselskapet. Dette gir datterselskapet fleksibilitet til å prioritere driftsinvesteringer og annen kapitalbruk uten å pådra seg presset av faste gjeldsforpliktelser. Det vurderes også løpende hvorvidt lånet skal gjøres om til egenkapital i datterselskapet.

Lånet bidrar til å styrke datterselskapets kapitalbase og evne til å gjennomføre nødvendige investeringer uten å pådra seg økte finansieringskostnader. Siden lånet er etterstilt, betyr det at ved en eventuell insolvens eller likvidasjon vil lånet bli tilbakebetalt etter annen gjeld, men før egenkapital.

Vilkårene for det ansvarlige lånet, inkludert fraværet av renteberegning, er vurdert som forretningsmessig fornuftig innenfor konsernets økonomiske strategier og kapitalstruktur.

Side 6





## NORDIC PROPERTY AS

929 805 178

Lånet anses som en del av morselskapets langsiktige finansieringsstrategi. Det er viktig å merke seg at siden lånet er ansvarlig og uten renter, kan det medføre en høyere grad av risiko for morselskapet i form av etterstillelse ved eventuell insolvens. Morselskapet har imidlertid vurdert denne risikoen som akseptabel i lys av de strategiske fordelene lånet gir.

Pr 31.12.2023 utgjør lånet 53 189 626 kroner.

## Note 6 Mellomværende med selskap i samme konsern

	2023
<b>Fordringer</b>	
Lån til foretak i samme konsern	59 062 226
<b>Sum</b>	<b>59 062 226</b>
<b>Gjeld</b>	
Lån fra foretak i samme konsern	156 778 897
Annen kortsiktig gjeld konsern	298 808
<b>Sum</b>	<b>157 077 705</b>

Det er ikke utarbeidet sammenligningstall for det fusjonerte selskapet for fjoråret.

## Note 7 Fordringer og gjeld

	2023
Fordringer med forfall > 1 år	81 478 803

Fordringen gjelder oppgjør ved selgerkreditt etter salg av deler av aksjeporteføljen med datterselskaper som ble gjennomført i 2021. Selgerkreditten løper uten avdrag i perioden frem til forfall til en avtalt rente på 3 måneders NIBOR med tillegg av 350 punkter.

## Note 8 Fusjon

Selskapet har i 2023 fusjonert med Viken Gruppen AS med Nordic Property AS som overtakende selskap.

Alle eiendeler, gjeld og skattemessige posisjoner er overført til Nordic Property AS med full regnskapsmessig og skattemessig kontinuitet. Ved fusjonen ble Nordic Property AS tilført nettoverdier for kr 215 763 792. Fusjonen er gjennomført som en trekantfusjon der eierne av det overdragende selskapet Viken Gruppen AS mottok vederlag ved økning av pålydende på sine aksjer i morselskapet til Nordic Property AS.

Tilsvarende er det en gjeld fra Nordic Property AS til det vederlagsutstedende morselskapet Nordic Property Group AS på tilsvarende beløp.