



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 920 735 290
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: DESTILLERIVEIEN 11 AS
Forretningsadresse: Professor Kohts vei 9
1366 LYSAKER

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: 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: Kine Bogstrand
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.05.2025

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, 17.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		99 107 192	95 251 764
Sum inntekter		99 107 192	95 251 764
Kostnader			
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	40 306 056	40 306 056
Annen driftskostnad	3,4	10 238 617	11 156 540
Sum kostnader		50 544 673	51 462 596
Driftsresultat		48 562 519	43 789 168
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 557 123	793 062
Sum finansinntekter		1 557 123	793 062
Rentekostnad til foretak i samme konsern	4	43 994 659	38 218 935
Sum finanskostnader		43 994 659	38 218 935
Netto finans		-42 437 536	-37 425 873
Resultat før skattekostnad		6 124 983	6 363 295
Skattekostnad	5	1 347 496	1 399 924
Årsresultat	6	4 777 487	4 963 371
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		4 777 487	4 963 371
Sum overføringer og disponeringer		4 777 487	4 963 371



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		1 454 228 493	1 494 534 549
Sum varige driftsmidler	2	1 454 228 493	1 494 534 549
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		1 454 228 493	1 494 534 549
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		2 055 425	
Andre fordringer		304 304	13 769 549
Sum fordringer		2 359 729	13 769 549
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		30 749 491	28 916 113
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		30 749 491	28 916 113
Sum omløpsmidler		33 109 220	42 685 662
SUM EIENDELER		1 487 337 713	1 537 220 211

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	6	30 000	30 000
Overkurs		740 030 000	740 030 000
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		740 060 000	740 060 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		109 067 058	104 289 570
Sum opptjent egenkapital		109 067 058	104 289 570
Sum egenkapital	6	849 127 058	844 349 570
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	5	30 741 346	29 393 850
Sum avsetninger for forpliktelser		30 741 346	29 393 850
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	7	607 469 310	663 474 651
Sum annen langsiktig gjeld		607 469 310	663 474 651
Sum langsiktig gjeld		638 210 656	692 868 501
Kortsiktig gjeld			
Annen kortsiktig gjeld			2 140
Sum kortsiktig gjeld		0	2 140
Sum gjeld		638 210 656	692 870 641
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 487 337 714	1 537 220 211



Admincontrol

List of Signatures Page 1/1

3050 Destillerivolen 11 AS Årsregnskap 2024.pdf

Name	Method	Signed at
Lera, Andreas Henriksen	BANKID	2025-07-12 08:53 GMT+01
Lindås, Sverreung	BANKID	2025-07-12 07:46 GMT+01



This file is sealed with a digital signature. This seal is a guarantee for the authenticity of the document.
A list of references: 15.07.2015 13:25:41 920735290/2024/07/13/13:25:41

Confidential, Kristoffersen, Kjellaug, 27.03.2025 13:00:41



Destilleriveien 11 AS ÅRSBERETNING 2024

Virksomhetens art og tilholdssted

Selskapets virksomhet er utleie av fast eiendom.
Selskapet ble stiftet 6. april 2018 og eies 100 % av SEN Holding AS.

Fortsatt drift

I samsvar med regnskapsloven § 3-3a bekreftes det at forutsetningene om fortsatt drift er tilstede.
Selskapet er i en sunn økonomisk og finansiell stilling.

Fremtidig utvikling

Selskapet forventer en positiv resultatutvikling i årene som kommer.

Regjering for årsregnskapet

Virksomheten drives fra Lysaker.
Driftsinntektene er på kr 99.107.192 i 2024, og driftsresultatet på kr 48.562.519 i 2024 mot kr 43.789.168 i 2023.
Årets resultatutvikling har tekapt som forventet.

Finansiell risiko

Selskapet vurderer den finansielle risiko som lav.

Markedrisiko

Selskapet er eksponert for svingninger i eiendomsmarkedet.

Kredittisiko

Risikoen for tap på fordringer er vurdert som lav, selskapet har gode rutiner for kontroll og oppfølging av fordringer.

Likviditetsrisiko

Selskapet vurderer likviditeten i selskapet som god.

Arbeidsmiljø, personale og forsikringer

Selskapet har ingen ansatte. Det er tegnet styreansvarforsikring for nåværende, tidligere og fremtidige medlemmer av styret som kan medføre personlig erstatningsansvar. Forsikringen dekker erstatning for formuestap som følge av krav fremsatt første gang mot sikrede for personlig ledelsesansvar i det omfang sikrede ikke har blitt holdt skadesløs av konsernet samt sakskomponering for styret.

Likvitasjon

Selskapet har som mål å være et selskap der det råder full likestilling mellom kvinner og menn.
Styret består av to menn.

Miljørapporterleg

Selskapets virksomhet forurenser i beskjeden grad det ytre miljø.

Årsresultat og disponeringer

Årets resultat kr 4.777.487 foreslås disponert som følger

Overføring annen egenkapital	-4.777.487
Sum disponert	-4.777.487

Lysaker, 12. februar 2025

Sveinung Lindaas
Styrets leder

Andreas Herriksen Lena
Styremedlem

Confidential, Kristoffersen, Kjellaug, 27.03.2025 13:00:41



Destilleriveien 11 AS

RESULTATREGNSKAP

	Note	2024	2023
DRIFTSINNTEKTER			
Leieinntekt		99 107 192	95 251 764
Sum driftsinntekter		99 107 192	95 251 764
DRIFTSKOSTNADER			
Av- og nedskrivninger	2	40 306 056	40 306 056
Honorarer	3	160 417	26 157
Administrasjonskostnader	4	9 980 025	10 834 200
Vedlikeholdskostnader		47 009	299 022
Utleie/markeds kostnader		48 000	0
Annen driftskostnad		3 166	3 161
Sum driftskostnader		50 544 673	51 462 596
Driftsresultat		48 562 519	43 789 168
FINANSINNTEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Annen renteinntekt		1 557 123	793 062
Rentekostnad til foretak i samme konsern	4	-43 994 659	-38 218 935
Netto finansresultat		-42 437 536	-37 425 873
Resultat før skattekostnad		6 124 983	6 363 295
Skattekostnad	5	1 347 496	1 399 924
Ordinært resultat		4 777 487	4 963 371
ÅRSRESULTAT	6	4 777 487	4 963 371
OVERFØRINGER			
Overført annen egenkapital		-4 777 487	-10 328 273
Mottatt konsernbidrag		0	5 364 902
Sum overføringer		-4 777 487	-4 963 371

Årsregnskapet er godkjent av revisor og er i samsvar med regnskapsloven og regnskapsreglerne.

Confidential, Kristoffersen, Kjellaug, 27.03.2025 13:00:41



Destilleriveien 11 AS

BALANSE PR 31. DESEMBER

	Note	2024	2023
BEDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter		192 900 000	192 900 000
Bygninger og annen fast eiendom		1 261 328 493	1 301 634 549
Sum varige driftsmidler	2	1 454 228 493	1 494 534 549
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		2 055 425	0
Fordring på konsernselskap	7	0	13 132 123
Andre fordringer		304 304	637 426
Sum fordringer		2 359 729	13 769 549
Bankkanskudd		30 749 491	28 916 113
Sum omløpsmidler		33 109 220	42 685 662
SUM BEDELER		1 487 337 713	1 537 220 211

Confidential, Kristoffersen, Kjellaug, 27.03.2025 13:00:41



Destilleriveien 11 AS

BALANSE PR 31. DESEMBER

	Note	2024	2023
GJELD OG EGENKAPITAL			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6	30 000	30 000
Overkurs		740 030 000	740 030 000
Sum innskutt egenkapital		740 060 000	740 060 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		109 067 057	104 289 570
Sum opptjent egenkapital		109 067 057	104 289 570
Sum egenkapital	6	849 127 057	844 349 570
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	5	30 741 346	29 393 850
Gjeld til foretak i samme konsern	7	607 469 310	663 474 651
Sum langsiktig gjeld		638 210 656	692 868 500
Kortsiktig gjeld			
Annen kortsiktig gjeld		0	2 140
Sum kortsiktig gjeld		0	2 140
Sum gjeld		638 210 656	692 870 641
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 487 337 713	1 537 220 211

Lysaker, 12. februar 2025

Sveinung Lindaa
Styrets leder

Andreas Henriksen Lera
Styremedlem

Confidential, Kristoffersen, Kjellaug, 27.03.2025 13:00:41



Destilleriveien 11 AS

KONTANTSTRØMANALYSE	2024	2023
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter		
Innbetalinger av leie m.v.	123 883 990	119 064 705
Utbetalinger av mva	-21 884 818	-20 859 815
Innbetalinger av renter	1 557 123	793 062
Utbetalinger av driftskostnader	-14 855 041	-13 696 016
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	88 701 254	85 301 936
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter		
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	0	0
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter		
Nedbetaling på konsernlån	-100 000 000	-81 000 000
Innbetaling av konsernbidrag	13 132 123	24 256 510
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	-86 867 877	-56 743 490
Netto likviditetsendring gjennom perioden	1 833 377	28 558 446
Bankinnskudd 01.01.	28 916 113	357 668
Bankinnskudd 31.12	30 749 490	28 916 113

Confidential, Kristoffersen, Kjellaug, 27.03.2025 13:00:41



Døstillerivolen 11 AS Noter til regnskapet 2024

Noter 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven 1998 og god regnskapspraksis.

Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld.

Eiendeler bestemt til salg er eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifiseringen av kortsiktig og langiktig gjeld er tilsvarende kriterier lagt til grunn.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men reduseres til gjenvinnbart beløp dersom dette er lavere enn bokført verdi, og verdifallet forventes ikke å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid beskrives planmessig.

Annen langiktig gjeld og kortsiktig gjeld er vurdert til pålydende beløp.

Inntekter

Løvenntekter innføres med avtalt kontraktsbeløp fordelt over løpeperioden. Viderefakturerer av leitesutgifter eller andre utlegg presenteres netto i regnskapet.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende inkluderer kontanter, bankinnskudd og andre betalingsmidler med forfallsdato som er kortere enn tre måneder fra anskaffelse.

Kostnader

Kostnader regnskapsføres som hovedregel i samme periode som tilhørende inntekt. Kostnader som inntektsføres periodiseres over løpetid på tilhørende inngått leiekontrakt. I de tilfeller det ikke er en klar sammenheng mellom utgifter og inntekter fastsettes fordelingen etter skjønnsmessige kriterier. Øyeblikkelig innbetalte kostnader for sammenstillingsprosesser er angitt når det er aktuelt.

Skatter

Skattekostnaden sammenstilles med regnskapsmessig resultat før skatt. Skatt knyttet til egenkapitaltransaksjoner er ført mot egenkapitalen. Skattekostnaden består av betalbar skatt (skatt på årets direkte skattepliktige inntekt) og endring i netto utsatt skatt. Skattekostnaden er fordelt på ordinært resultat og resultat av etabliseringer poster i henhold til skattegrunnlaget. Utsatt skatt og utsatt skattekostnad er presentert netto i balansen.



Note 2 Værlge driftsmidler

	Tent	Bygg	Teknisk	Sum
Anskaffelseskost 01.01	192 900 000	1 412 099 089	1 17 973 200	1 722 972 289
Tilgangr -Avgang				-
Anskaffelseskost 31.12	192 900 000	1 412 099 089	1 17 973 200	1 722 972 289
Akk. avskrivninger 01.01		181 594 626	44 843 114	228 437 740
Avgang akk. avskr.				
Årets av- og nedskrivninger		32 400 108	7 905 948	40 306 056
Akk. avskr. 31.12		213 994 734	52 749 062	266 743 796
Bokført verdi pr. 31.12	192 900 000	1 198 104 355	65 224 138	1 456 228 493
Økonomisk levetid		Innli 50 år	Innli 15 år	
Avskrivningsplan		lineær	lineær	

Note 3 Ansatte, godtgjørelser m.v.

Selskapet har ingen egne ansatte. Selskapet er ikke pliktig til å ha obligatorisk hestepensjon. Det er ikke gitt eller avtalt noen godtgjørelse til daglig leder eller styret.

Årsløst

Godtgjørelse til eksterne revisorer og samarbeidende selskaper fordeler seg slik:

	2024	2023
Løpelig revisjon	16 074	12 535
Sum	16 074	12 535

Note 4 Transaksjoner med nærstående parter

	2024	2023
Kjøp av tjenester	9 980 025	10 634 200
Reviser på mellomvarrende, kostnad	43 094 639	38 218 935

Kjøp av tjenester fra nærstående vedtorei forvaltningsjester fra Storebrand Asset Management AS.



Note 5 Skattekostnad

Årets skattekostnad framkommer slik:	2024	2023	
Betalbar skatt			
Skatt på konsernbidrag	-	-1 513 178	
Endring i usatt skatt	1 347 496	2 018 102	
Skattekostnad ordinært resultat	1 347 496	1 399 924	
Beregning av skattepliktig inntekt:	2024	2023	
Resultat før skattekostnad	6 124 983	6 368 293	
Endring midlertidige forskjeller	-6 124 983	-13 241 378	
Auget (-)/minuttelt(+/-) konsernbidrag	-	6 878 080	
Årets skattegrunnlag	0	-0	
Betalbar skatt	-	-0	
Skatt på konsernbidrag	-	0	
Betalbar skatt i balansen	-	-	
Spesifikasjon av midlertidige forskjeller:	2024	2023	Endring
Driftsmidler	143 785 316	133 608 421	10 176 895
Fremførbart underskudd	-4 051 910	-	-4 051 910
Sum	139 733 406	133 608 421	6 124 983
Utsatt skatt	30 741 346	29 293 850	-1 347 496

Note 6 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Årren egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital 01.01	30 000	740 030 000	104 289 570	844 349 570
Årets resultat	-	-	4 777 487	4 777 487
Motad konsernbidrag	-	-	-	-
Egenkapital 31.12	30 000	740 030 000	109 067 057	849 127 057

Aksjekapital og aksjonsinformasjon

Aksjekapitalen i selskapet pr 31.12 består av en aksjeklasse:

	Antal	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	1	30 000	30 000
Sum	1		30 000
De mindre aksjonsene i selskapet pr 31.12 var	Antal	Len- andel	Stemme- andel
SEN Holding AS	1	100 %	100 %
Totalt antall aksjer	1	100 %	100 %

Selskapet inngår pr 31.12 i konsern med Storebrand Eiendomsfond Norge AS som adregger konsernregnskap. Konsernregnskapet kan utleveres på selskapets kontor - Professor Kuhls vei 9 på Lysaker.

Note 7 Mellombrevende med selskap i samme konsern

	Andre korttidslig fordringer		Årren langtidslig gjeld	
	2024	2023	2024	2023
Konsernsekskap	-	13 132 123	667 469 310	663 474 651
Sum	-	13 132 123	667 469 310	663 474 651

Långtidslig len er adreggerte men fortalte ved påkrav fra Ungiver
Långtidslig len formertes årlig med 7,1 % som er gjenstand for årlig regulering.
Andre korttidslige fordringer motsett konsernbidrag



Til generalforsamlingen i Destilleriveien 11 AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Destilleriveien 11 AS som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og kontantstrømanalyse 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 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.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for informasjonen i årsberetningen. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. 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 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 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 ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



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. For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til: <https://revisorforeningen.no/revisionsberetninger>

Oslo, 24. mars 2025

PricewaterhouseCoopers AS

Chris Håvard Jakobsen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning Destilleriveien 11 AS

Signers:

Name	Method	Date
Jakobsen, Chris Håvard	BANKID	2025-03-27 21:10

This document package contains:

- Closing page (this page)
- The original document(s)
- The electronic signatures. These are not visible in the document, but are electronically integrated.



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