



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 835 490 742  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: NORDSTRAND VELHUS AS  
Forretningsadresse: c/o Olav Dalen Zahl  
Nordstrandveien 25  
1163 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

### 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: Per Øistein Bråten  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.03.2025

### 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, 08.05.2026



### Resultatregnskap

| Beløp i: NOK   | Note | 2024              | 2023              |
|--|------|-------------------|-------------------|
| <b>RESULTATREGNSKAP</b>                                      |      |                   |                   |
| <b>Inntekter</b>   |      |                   |                   |
| Annen driftsinntekt  |      | 4 772 962         | 4 756 077         |
| <b>Sum inntekter</b>   |      | <b>4 772 962</b>  | <b>4 756 077</b>  |
| <b>Kostnader</b>   |      |                   |                   |
| Lønnskostnad   |      | 745 087           | 730 832           |
| Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler |      | 683 775           | 568 993           |
| Annen driftskostnad  |      | 2 251 942         | 2 186 211         |
| <b>Sum kostnader</b>   |      | <b>3 680 804</b>  | <b>3 486 036</b>  |
| <b>Driftsresultat</b>  |      | <b>1 092 158</b>  | <b>1 270 041</b>  |
| <b>Finansinntekter og finanskostnader</b>                    |      |                   |                   |
| Annen renteinntekt   |      | 86 510            | 82 234            |
| <b>Sum finansinntekter</b>                                   |      | <b>86 510</b>     | <b>82 234</b>     |
| Annen finanskostnad  |      | 1 200 240         | 1 144 388         |
| <b>Sum finanskostnader</b>                                   |      | <b>1 200 240</b>  | <b>1 144 388</b>  |
| <b>Netto finans</b>  |      | <b>-1 113 730</b> | <b>-1 062 154</b> |
| <b>Resultat før skattekostnad</b>                            |      | <b>-21 572</b>    | <b>207 887</b>    |
| Skattekostnad  |      | -4 746            | 45 735            |
| <b>Årsresultat</b>   |      | <b>-16 826</b>    | <b>162 152</b>    |
| <b>Overføringer og disponeringer</b>                         |      |                   |                   |
| Overføringer til/fra annen egenkapital                       |      | -16 826           | 162 152           |
| <b>Sum overføringer og disponeringer</b>                     |      | <b>-16 826</b>    | <b>162 152</b>    |



### Balanse

| Beløp i: NOK  | Note | 2024              | 2023              |
|---|------|-------------------|-------------------|
| <b>BALANSE - EIENDELER</b>                                  |      |                   |                   |
| <b>Anleggsmidler</b>  |      |                   |                   |
| <b>Immaterielle eiendeler</b>                               |      |                   |                   |
| Sum immaterielle eiendeler                                  |      | 0                 | 0                 |
| <b>Varige driftsmidler</b>                                  |      |                   |                   |
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom                     |      | 18 333 653        | 18 808 766        |
| Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende |      | 2 935 350         | 2 430 437         |
| Sum varige driftsmidler                                     |      | 21 269 003        | 21 239 203        |
| <b>Finansielle anleggsmidler</b>                            |      |                   |                   |
| Investeringer i aksjer og andeler                           |      | 110 000           | 110 000           |
| Sum finansielle anleggsmidler                               |      | 110 000           | 110 000           |
| Sum anleggsmidler   |      | 21 379 003        | 21 349 203        |
| <b>Omløpsmidler</b>   |      |                   |                   |
| <b>Varer</b>  |      |                   |                   |
| Sum varer   |      | 0                 | 0                 |
| <b>Fordringer</b>   |      |                   |                   |
| Kundefordringer   |      | 4 163             | 14 910            |
| Andre fordringer  |      | 740 008           | 554 416           |
| Sum fordringer  |      | 744 171           | 569 326           |
| <b>Investeringer</b>  |      |                   |                   |
| Sum investeringer   |      | 0                 | 0                 |
| <b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>                  |      |                   |                   |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende                         |      | 1 345 739         | 2 903 543         |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende                     |      | 1 345 739         | 2 903 543         |
| Sum omløpsmidler  |      | 2 089 910         | 3 472 869         |
| <b>SUM EIENDELER</b>  |      | <b>23 468 913</b> | <b>24 822 072</b> |



### Balanse

| Beløp i: NOK                             | Note | 2024              | 2023              |
|--|------|-------------------|-------------------|
| <b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>    |      |                   |                   |
| <b>Egenkapital</b>                       |      |                   |                   |
| <b>Innskutt egenkapital</b>              |      |                   |                   |
| Selskapskapital                          |      | 500 000           | 500 000           |
| Overkurs                                 |      | 293 333           | 293 333           |
| Annen innskutt egenkapital               |      | 0                 | 0                 |
| <b>Sum innskutt egenkapital</b>          |      | <b>793 333</b>    | <b>793 333</b>    |
| <b>Opptjent egenkapital</b>              |      |                   |                   |
| Annen egenkapital                        |      | 1 856 312         | 1 873 137         |
| <b>Sum opptjent egenkapital</b>          |      | <b>1 856 312</b>  | <b>1 873 137</b>  |
| <b>Sum egenkapital</b>                   |      | <b>2 649 645</b>  | <b>2 666 470</b>  |
| <b>Gjeld</b>                             |      |                   |                   |
| <b>Langsiktig gjeld</b>                  |      |                   |                   |
| <b>Sum avsetninger for forpliktelser</b> |      | <b>0</b>          | <b>0</b>          |
| <b>Annen langsiktig gjeld</b>            |      |                   |                   |
| Gjeld til kredittinstitusjoner           |      | 19 881 219        | 20 820 767        |
| Øvrig langsiktig gjeld                   |      | 321 999           | 326 745           |
| <b>Sum annen langsiktig gjeld</b>        |      | <b>20 203 218</b> | <b>21 147 512</b> |
| <b>Sum langsiktig gjeld</b>              |      | <b>20 203 218</b> | <b>21 147 512</b> |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>                  |      |                   |                   |
| Gjeld til kredittinstitusjoner           |      | 6 354             | 251 570           |
| Leverandørgjeld                          |      | 26 756            | 141 151           |
| Skyldige offentlige avgifter             |      | 123 119           | 90 837            |
| Annen kortsiktig gjeld                   |      | 459 822           | 524 532           |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>              |      | <b>616 051</b>    | <b>1 008 090</b>  |
| <b>Sum gjeld</b>                         |      | <b>20 819 269</b> | <b>22 155 602</b> |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>          |      | <b>23 468 914</b> | <b>24 822 072</b> |



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 360345

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 835 490 742  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: NORDSTRAND VELHUS AS  
Forretningsadresse: c/o Olav Dalen Zahl  
Nordstrandveien 25  
1163 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

#### 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: Per Øistein Bråten  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.03.2025

#### 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, 19.04.2025

---

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: 835 490 742  
NORDSTRAND VELHUS AS

## RESULTATREGNSKAP

| <b>Beløp i: NOK</b>  | <b>Note</b> | <b>2024</b>       | <b>2023</b>       |
|--|-------------|-------------------|-------------------|
| <b>RESULTATREGNSKAP</b>                                      |             |                   |                   |
| <b>Inntekter</b>   |             |                   |                   |
| Annen driftsinntekt  |             | 4 772 962         | 4 756 077         |
| <b>Sum inntekter</b>   |             | <b>4 772 962</b>  | <b>4 756 077</b>  |
| <b>Kostnader</b>   |             |                   |                   |
| Lønnskostnad   |             | 745 087           | 730 832           |
| Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler |             | 683 775           | 568 993           |
| Annen driftskostnad  |             | 2 251 942         | 2 186 211         |
| <b>Sum kostnader</b>   |             | <b>3 680 804</b>  | <b>3 486 036</b>  |
| <b>Driftsresultat</b>  |             | <b>1 092 158</b>  | <b>1 270 041</b>  |
| <b>Finansinntekter og finanskostnader</b>                    |             |                   |                   |
| Annen renteinntekt   |             | 86 510            | 82 234            |
| <b>Sum finansinntekter</b>                                   |             | <b>86 510</b>     | <b>82 234</b>     |
| Annen finanskostnad  |             | 1 200 240         | 1 144 388         |
| <b>Sum finanskostnader</b>                                   |             | <b>1 200 240</b>  | <b>1 144 388</b>  |
| <b>Netto finans</b>  |             | <b>-1 113 730</b> | <b>-1 062 154</b> |
| <b>Resultat før skattekostnad</b>                            |             | <b>-21 572</b>    | <b>207 887</b>    |
| Skattekostnad  |             | -4 746            | 45 735            |
| <b>Årsresultat</b>   |             | <b>-16 826</b>    | <b>162 152</b>    |
| <b>Overføringer og disponeringer</b>                         |             |                   |                   |
| Overføringer til/fra annen egenkapital                       |             | -16 826           | 162 152           |
| <b>Sum overføringer og disponeringer</b>                     |             | <b>-16 826</b>    | <b>162 152</b>    |



Organisasjonsnr: 835 490 742  
NORDSTRAND VELHUS AS

## BALANSE

| Beløp i: NOK  | Note | 2024              | 2023              |
|---|------|-------------------|-------------------|
| <b>BALANSE - EIENDELER</b>                                  |      |                   |                   |
| <b>Anleggsmidler</b>  |      |                   |                   |
| <b>Immaterielle eiendeler</b>                               |      |                   |                   |
| Sum immaterielle eiendeler                                  |      | 0                 | 0                 |
| <b>Varige driftsmidler</b>                                  |      |                   |                   |
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom                     |      | 18 333 653        | 18 808 766        |
| Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende |      | 2 935 350         | 2 430 437         |
| Sum varige driftsmidler                                     |      | 21 269 003        | 21 239 203        |
| <b>Finansielle anleggsmidler</b>                            |      |                   |                   |
| Investeringer i aksjer og andeler                           |      | 110 000           | 110 000           |
| Sum finansielle anleggsmidler                               |      | 110 000           | 110 000           |
| Sum anleggsmidler   |      | 21 379 003        | 21 349 203        |
| <b>Omløpsmidler</b>   |      |                   |                   |
| <b>Varer</b>  |      |                   |                   |
| Sum varer   |      | 0                 | 0                 |
| <b>Fordringer</b>   |      |                   |                   |
| Kundefordringer   |      | 4 163             | 14 910            |
| Andre fordringer  |      | 740 008           | 554 416           |
| Sum fordringer  |      | 744 171           | 569 326           |
| <b>Investeringer</b>  |      |                   |                   |
| Sum investeringer   |      | 0                 | 0                 |
| <b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>                  |      |                   |                   |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende                         |      | 1 345 739         | 2 903 543         |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende                     |      | 1 345 739         | 2 903 543         |
| Sum omløpsmidler  |      | 2 089 910         | 3 472 869         |
| <b>SUM EIENDELER</b>  |      | <b>23 468 913</b> | <b>24 822 072</b> |

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

### Egenkapital



|                                      |                   |                   |
|--------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Innskutt egenkapital</b>          |                   |                   |
| Selskapskapital                      | 500 000           | 500 000           |
| Overkurs                             | 293 333           | 293 333           |
| Annen innskutt egenkapital           | 0                 | 0                 |
| <b>Sum innskutt egenkapital</b>      | <b>793 333</b>    | <b>793 333</b>    |
| <b>Opptjent egenkapital</b>          |                   |                   |
| Annen egenkapital                    | 1 856 312         | 1 873 137         |
| <b>Sum opptjent egenkapital</b>      | <b>1 856 312</b>  | <b>1 873 137</b>  |
| <b>Sum egenkapital</b>               | <b>2 649 645</b>  | <b>2 666 470</b>  |
| <b>Gjeld</b>                         |                   |                   |
| <b>Langsiktig gjeld</b>              |                   |                   |
| Sum avsetninger for<br>forpliktelser | 0                 | 0                 |
| <b>Annen langsiktig gjeld</b>        |                   |                   |
| Gjeld til                            |                   |                   |
| kredittinstitusjoner                 | 19 881 219        | 20 820 767        |
| Øvrig langsiktig gjeld               | 321 999           | 326 745           |
| <b>Sum annen langsiktig gjeld</b>    | <b>20 203 218</b> | <b>21 147 512</b> |
| <b>Sum langsiktig gjeld</b>          | <b>20 203 218</b> | <b>21 147 512</b> |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>              |                   |                   |
| Gjeld til                            |                   |                   |
| kredittinstitusjoner                 | 6 354             | 251 570           |
| Leverandørgjeld                      | 26 756            | 141 151           |
| Skyldige offentlige<br>avgifter      | 123 119           | 90 837            |
| Annen kortsiktig gjeld               | 459 822           | 524 532           |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>          | <b>616 051</b>    | <b>1 008 090</b>  |
| <b>Sum gjeld</b>                     | <b>20 819 269</b> | <b>22 155 602</b> |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>      | <b>23 468 914</b> | <b>24 822 072</b> |



Organisasjonsnr: 835 490 742  
NORDSTRAND VELHUS AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
1.00

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

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

**Fordringer**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets





## ÅRSREGNSKAP 2024

FOR



### Innhold:

- Resultatregnskap
- Balanse
- Noter til regnskapet
- Revisjonsberetning
- Styrets orientering om driften i 2024



## OTTERSTADS REVISJONSKONTOR A/S

Rosenholm Campus, Rosenholmveien 25  
1414 Trollåsen  
Tlf.nr. 917 38 645  
[otterstadsrevisjonskontor@gmail.com](mailto:otterstadsrevisjonskontor@gmail.com)  
Org.nr. 913 841 123  
<https://www.otterstadrevisjon.no/>

Til generalforsamlingen i Nordstrand Velhus AS  
UAVHENGIG REVISORS BERETNING

### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

#### **Konklusjon**

Vi har revidert Nordstrand Velhus AS årsregnskap som viser et underskudd på kr 16 826,-. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper. Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i *Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

#### **Styrets og daglig leders ansvar for årsregnskapet**

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

#### **Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet**

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.



## OTTERSTADS REVISJONSKONTOR A/S

Som del av en revisjon i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og anslår 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, uriktige fremstillinger eller overstyring av internkontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne 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 hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av regnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og 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 regnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon om årsregnskapet. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet representerer de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Oppegård, 04.03.2025  
OTTERSTADS REVISJONSKONTOR A/S

Merete Otterstad Sandsnes  
Statsautorisert revisor



## 3791 - NORDSTRAND VELHUS AS

### RESULTATREGNSKAP

|                                      | Note | Regnskap<br>31.12.2024 | Regnskap<br>31.12.2023 |
|--------------------------------------|------|------------------------|------------------------|
| <b>DRIFTSINNEKTER:</b>               |      |                        |                        |
| LEIEINNEKTER                         |      | 3 092 519              | 3 276 866              |
| LEIEINNT. NORDSTRANDHUSET            |      | 1 613 542              | 1 429 343              |
| ANDRE INNEKTER                       |      | 66 901                 | 49 868                 |
| <b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>            |      | <b>4 772 962</b>       | <b>4 756 077</b>       |
| <b>DRIFTSKOSTNADER:</b>              |      |                        |                        |
| PERSONALKOSTNADER                    | 2    | -694 087               | -679 832               |
| AVSKRIVNINGER                        | 3    | -683 775               | -568 993               |
| REVISJONSHONORAR                     | 4    | -64 409                | -40 053                |
| STYREHONORAR                         | 2    | -51 000                | -51 000                |
| FORR.FØRERHONORAR                    |      | -125 287               | -128 140               |
| KONSULENTHONORAR                     |      | -135 850               | -128 239               |
| JURIDISK BISTAND                     |      | -79 367                | 0                      |
| DRIFT OG VEDLIKEHOLD                 |      | -156 762               | -23 355                |
| DRIFTSK.NORDSTR.HUSET                | 5    | -1 093 614             | -1 457 730             |
| FELLESUTG. PARKERING                 |      | -77 400                | -43 800                |
| ANDRE DRIFTSKOSTN.                   |      | -519 253               | -364 894               |
| <b>SUM DRIFTSKOSTN.</b>              |      | <b>-3 680 804</b>      | <b>-3 486 036</b>      |
| <b>DRIFTSRESULTAT:</b>               |      | <b>1 092 158</b>       | <b>1 270 041</b>       |
| <b>FINANSINNEKTEK/ KOSTNAD:</b>      |      |                        |                        |
| FINANSINNEKTER                       |      | 86 510                 | 82 234                 |
| FINANSKOSTNADER                      |      | -1 200 240             | -1 144 388             |
| <b>RES. FINANSINNT/KOSTN.</b>        |      | <b>-1 113 730</b>      | <b>-1 062 154</b>      |
| <b>ORD.RESULTAT FØR SKATTEKOSTN.</b> |      | <b>-21 572</b>         | <b>207 887</b>         |
| SKATTEK.ORD.RESULTAT                 | 6    | 4 746                  | -45 735                |
| <b>RESULTAT</b>                      |      | <b>-16 826</b>         | <b>162 152</b>         |
| <b>OVERFØRINGER:</b>                 |      |                        |                        |
| TIL/FRA OPPTJENT EGENKAPITAL         |      | -16 826                | 162 152                |
| OVERFØRT UTBYTTE                     |      | 0                      | 0                      |



## 3791 - NORDSTRAND VELHUS AS BALANSE

|                                    | Note | 2024              | 2023              |
|------------------------------------|------|-------------------|-------------------|
| <b>EIENDELER</b>                   |      |                   |                   |
| <b>ANLEGGSMIDLER</b>               |      |                   |                   |
| BYGNINGER, ANDRE BYGN.MESSIGE ANL. | 3    | 17 985 507        | 17 955 707        |
| TOMT                               |      | 3 283 496         | 3 283 496         |
| AKSJER I DATTERSELSKAP             | 7    | 110 000           | 110 000           |
| <b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>           |      | <b>21 379 003</b> | <b>21 349 203</b> |
| <b>OMLØPSMIDLER</b>                |      |                   |                   |
| KUNDEFORDRINGER                    | 8    | 93 460            | 29 369            |
| KORTSIKTIGE FORDRINGER             |      | 601 764           | 373 711           |
| IKKE AVREGNET FELLESKOSTNADER      |      | 48 948            | 166 246           |
| BANKKONTI I OBOS-BANKEN            | 9    | 1 329 600         | 2 815 906         |
| BANKINNSKUDD                       | 9    | 16 138            | 87 637            |
| <b>SUM OMLØPSMIDLER</b>            |      | <b>2 089 910</b>  | <b>3 472 869</b>  |
| <b>SUM EIENDELER</b>               |      | <b>23 468 913</b> | <b>24 822 072</b> |



|                                 | Note      | 2024              | 2023              |
|---------------------------------|-----------|-------------------|-------------------|
| <b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>     |           |                   |                   |
| <b>EGENKAPITAL</b>              |           |                   |                   |
| AKSJEKAPITAL                    | 10        | 500 000           | 500 000           |
| OVERKURS                        |           | 293 333           | 293 333           |
| OPPTJENT EGENKAPITAL            |           | 1 856 312         | 1 873 138         |
| <b>SUM EGENKAPITAL</b>          | <b>11</b> | <b>2 649 645</b>  | <b>2 666 471</b>  |
| <b>GJELD</b>                    |           |                   |                   |
| <b>LANGSIKTIG GJELD</b>         |           |                   |                   |
| UTSATT SKATT                    | 6         | 321 999           | 326 745           |
| PANT- OG GJELDSBREV LÅN         | 12        | 19 881 219        | 20 820 767        |
| <b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>     |           | <b>20 203 218</b> | <b>21 147 512</b> |
| <b>KORTSIKTIG GJELD</b>         |           |                   |                   |
| FORSKUDDSLIE                    |           | 393 590           | 466 138           |
| LEVERANDØRGJELD                 |           | 26 756            | 141 151           |
| BETALBAR SKATT                  | 6         | 0                 | 0                 |
| SKYLDIG OFF.MYNDIGH.            |           | 123 118           | 90 837            |
| ANNEN KORTSIKTIG GJELD          | 13        | 72 586            | 309 963           |
| AVSATT UTBYTTE                  |           | 0                 | 0                 |
| <b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>     |           | <b>616 050</b>    | <b>1 008 089</b>  |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b> |           | <b>23 468 913</b> | <b>24 822 072</b> |

|               |    |            |            |
|---------------|----|------------|------------|
| PANTSTILLELSE | 14 | 52 000 000 | 52 000 000 |
| GARANTIANSVAR |    | 0          | 0          |

Nordstrand, 31. desember 2024 / **- 3 MARS 2025**

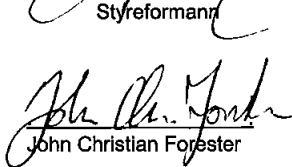
Styret for Nordstrand Velhus AS



Olav Dalen Zahl  
Styreformann



Lise Bache-Mathiesen



John Christian Forester



Christian Roscher-Nielsen



Jarle Abelson



## NOTE: 1 REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen ett år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å bli forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Forretningsbygget og Nordstrandhuset avskrives lineært.

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

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

Skatter kostnadsføres når de påløper, det vil si at skattekostnaden er knyttet til det regnskapsmessige resultat før skatt.

Skattekostnaden består av betalbar skatt (skatt på årets skattepliktige inntekt) og netto endring i utsatt skatt.

Selskapets eiendommer er bokført til kostpris redusert for avskrivninger. Balanseførte verdier gjenspeiler ikke markedspris, som er vesentlig høyere. Selskapet utfører vedlikehold på eiendommene som dekker årlig forringelse.

## NOTE: 2 PERSONALKOSTNADER

|                              | 2024           | 2023           |
|------------------------------|----------------|----------------|
| Lønn                         | 585 021        | 576 466        |
| Arbeidsgiveravgift           | 95 473         | 93 797         |
| Pensjonskostnader            | 11 093         | 7 669          |
| Andre personalkostnader      | 2 500          | 1 900          |
| <b>SUM PERSONALKOSTNADER</b> | <b>694 087</b> | <b>679 832</b> |

Selskapet har 1 person fast ansatt. I tillegg er det en vikarordning for ferier og helgeavløsning. Selskapet har pensjonsordning etter lov om foretakspensjon.

Styrehonorar har vært utbetalt med kr 51 000.

**NOTE: 3****BYGNINGER OG ANDRE ANLEGGSMIDLER**

|                             | Forretn.bygg /<br>EKE228 | Forretn.bygg /<br>Nordstr.huset | Prosjekt<br>rehab./nybygg | Parkeringsanlegg | Teknisk anlegg | Inventar / maskiner | Totalt     |
|-----------------------------|--------------------------|---------------------------------|---------------------------|------------------|----------------|---------------------|------------|
| Annskaffelseskost 1.1       | 2 800 672                | 1 773 430                       | 9 952 937                 | 2 453 030        | 6 456 868      | 1 778 551           | 25 215 488 |
| Oppskrivninger 1.1          | 0                        | 0                               | 0                         | 0                | 0              | 0                   | 0          |
| Tilgang tomt/grunnarealer   | 0                        | 0                               | 0                         | 0                | 0              | 0                   | 0          |
| Tilgang kjøpte driftsmidler | 0                        | 0                               | 0                         | 0                | 0              | 713 575             | 713 575    |
| Annskaffelseskost 31.12     | 2 800 672                | 1 773 430                       | 9 952 937                 | 2 453 030        | 6 456 868      | 2 492 126           | 25 929 063 |
| Avskrivninger 1.1           | -1 212 548               | -941 757                        | -925 511                  | -214 387         | -2 378 821     | -1 586 757          | -7 259 781 |
| Akk.avskrivninger 31.12     | -1 240 555               | -959 491                        | -1 036 086                | -238 917         | -2 697 618     | -1 770 889          | -7 943 556 |
| Balansført verdi 31.12      | 1 560 117                | 813 939                         | 8 916 851                 | 2 214 113        | 3 759 250      | 721 237             | 17 985 507 |
| Årets avskrivninger         | 28 007                   | 17 734                          | 110 575                   | 24 530           | 318 797        | 184 132             | 683 775    |
| Avskrivningsprinsipp        | 1%                       | 1%                              | 1%                        | 1%               | 5%             | 5% - 30%            |            |
|                             | Lineær avskr.            | Lineær avskr.                   | Lineær avskr.             | Lineær avskr.    | Lineær avskr.  | Lineær avskr.       |            |

**NOTE: 4****REVISJONSHONORAR**

Kostnadsført revisjonshonorar for 2024 er kr 64 409 eks.mva.

**NOTE: 5****DRIFTSKOSTN.NORDSTRANDHUSET**

|  | 2024             | 2023             |
|--|------------------|------------------|
| Forsikringer                           | 66 277           | 61 554           |
| Drift og vedlikehold                   | 566 240          | 787 050          |
| Andre driftskostnader                  | 461 097          | 609 126          |
| <b>SUM DRIFTSKOSTN.NORDSTRANDHUSET</b> | <b>1 093 614</b> | <b>1 457 730</b> |

**NOTE: 6****SKATTER**

|                                      | <b>2024</b> |
|--------------------------------------|-------------|
| Resultat før skattekostnad           | -21 572     |
| + Permanente forskjeller             | 0           |
| + Endring i midlertidige forskjeller | 21 572      |
| <b>Grunnlag for betalbar skatt</b>   | <b>0</b>    |

|                                 |      |
|---------------------------------|------|
| Anvendt skattesats 2024         | 22 % |
| Anvendt skattesats utsatt skatt | 22 % |

**BETALBAR SKATT** **0**

| <b>UTSATT SKATT</b>          | <b>2023</b>      | <b>2024</b>      | Endring       |
|------------------------------|------------------|------------------|---------------|
| Fordringer                   | 0                | 0                | 0             |
| Driftsmidler                 | 2 944 113        | 2 973 236        | -29 123       |
| Underskudd til fremføring    | -1 458 909       | -1 509 604       | 50 695        |
| <b>Grunnlag utsatt skatt</b> | <b>1 485 204</b> | <b>1 463 632</b> | <b>21 572</b> |
| <b>Utsatt skattefordel</b>   | <b>326 745</b>   | <b>321 999</b>   | <b>-4 746</b> |

Etter god regnskapssjekk for små foretak balanseføres ikke utsatt skattefordel.

**ÅRETS SKATTEKOSTNAD**

|                      |               |
|----------------------|---------------|
| Betalbar skatt       | 0             |
| Endring utsatt skatt | 15 108        |
| <b>SKATTEKOSTNAD</b> | <b>15 108</b> |

**NOTE: 7****AKSJER I DATTERSELSKAP**

| Selskap             | Eierandel | EK siste<br>årsregnskap | Resultat siste<br>årsregnskap | Bokført<br>verdi |
|---------------------|-----------|-------------------------|-------------------------------|------------------|
| Åsdalsveien 13 B AS | 100 %     | -553 842                | -14 866                       | 110 000          |

**NOTE: 8****KUNDEFORDRINGER**

|                             | 2024          | 2023          |
|-----------------------------|---------------|---------------|
| Kundefordringer             | 93 460        | 29 369        |
| Avsetning tap på fordringer | 0             | 0             |
| <b>SUM KUNDEFORDRINGER</b>  | <b>93 460</b> | <b>29 369</b> |

**NOTE: 9****BANKINNSKUDD - BUNDNE MIDLER**

Pr. 31.12.2024 hadde selskapet bundne midler med kr 22 106  
Skyldig skattetrekk pr. 31.12.2024 utgjorde kr 22 106

**NOTE: 10****EIERFORHOLD AKSJER**

|  | Pålydende | Antall |
|--|-----------|--------|
| Selskapets aksjekapital er på kr 500 000 | 1 000     | 500    |

Aksjene er ordinære aksjer.  
Aksjene i selskapet eies av Nordstrand Vel.



**NOTE: 11  
EGENKAPITAL**

|                          | Aksjekapital   | Overkursfond   | Annen egenkapital | Udekket tap | Sum              |
|--------------------------|----------------|----------------|-------------------|-------------|------------------|
| Egenkapital 01.01        | 500 000        | 293 333        | 1 873 138         | 0           | 2 828 623        |
| Årets resultat           | 0              | 0              | -53 564           | 0           | -53 564          |
| Avsatt utbytte           | 0              | 0              | 0                 | 0           | 0                |
| <b>Egenkapital 31.12</b> | <b>500 000</b> | <b>293 333</b> | <b>1 819 574</b>  | <b>0</b>    | <b>2 775 059</b> |

**NOTE: 12  
PANTELÅN**

Selskapet har to pantelån på til sammen kr 19 881 219

**Avdragsprofil**

| 2025    | 2026    | 2027    | 2028    | Deretter   | Sum        |
|---------|---------|---------|---------|------------|------------|
| 455 622 | 480 858 | 507 602 | 535 812 | 17 901 325 | 18 881 219 |

**NOTE: 13  
ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

|                                   | 2024          | 2023           |
|-----------------------------------|---------------|----------------|
| Skyldige feriepenger              | 64 432        | 58 393         |
| Forskudd felleskostnader          | 1 800         | 0              |
| Påløpte rentekostnader            | 6 354         | 174 142        |
| Påløpte avdrag                    | 0             | 77 428         |
| <b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b> | <b>72 586</b> | <b>309 963</b> |

**NOTE: 14  
PANTSTILLELSER OG GARANTIER**

|  | 2024              | 2023              |
|--|-------------------|-------------------|
| Gjeld som er sikret ved pant                                   |                   |                   |
| Gjeld til kredittinstitusjoner                                 | 19 881 219        | 20 820 767        |
| <b>Balansført verdi av eiendeler som er pantsatt som gjeld</b> | <b>20 547 766</b> | <b>21 047 409</b> |

Selskapet har ingen garantier.



## ORIENTERING FRA STYRET OM DRIFTEN I 2024 FOR NORDSTRAND VELHUS AS

### 1. TILLITSVALGTE

Siden forrige ordinære generalforsamling har selskapets styre bestått av følgende personer:

|              |                           |
|--------------|---------------------------|
| Styreleder:  | Olav Dalen Zahl           |
| Styremedlem: | Jarle Abelson             |
| Styremedlem: | Lise Bache-Mathiesen      |
| Styremedlem: | John Christian Forester   |
| Styremedlem: | Christian Roscher-Nielsen |

Valgkomiteen har i perioden bestått av:

|         |                    |
|---------|--------------------|
| Leder:  | Eli Tangen         |
| Medlem: | Harriet Brevig     |
| Medlem: | Madeleine Svensson |

### 2. GENERELLE OPPLYSNINGER OM SELSKAPET – FORRETNINGSFØRSEL

Selskapets virksomhet er knyttet til drift, utleie samt utvikling av de egneide eiendommene Nordstrandhuset (forsamlingslokaler) i Nordstrandveien 30 og Ekebergveien 228 C (nærings-seksjonen), begge lokalisert på Nordstrand i Oslo. I tillegg eier selskapet Åsdalsveien 13 B AS som er eier av eiendommen Åsdalsveien 13 B på Nordstrand. Nordstrand Velhus AS eier også 10 parkeringsplasser eiet gjennom Ekebergveien 228 - Parkeringssameie.

Aksjekapitalen utgjør NOK 500.000.- fordelt på 500 aksjer - hver pålydende NOK 1.000.-. Nordstrand Vel eier samtlige aksjer. Selskapet er registrert i Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 835 490 742.

Ved utgangen av regnskapsåret hadde selskapet en mannlig ansatt samt en kvinnelig vikar. Styret har, ut ifra en vurdering av antall ansatte og stillingskategori, ikke funnet det nødvendig å iverksette spesielle tiltak med hensyn til likestilling. Selskapet følger arbeidsmiljøvernloven og tilstreber et godt arbeidsmiljø.

Regnskapsførselen blir ivaretatt av OBOS Eiendomsforvaltning AS. Selskapets revisor er Otterstads Revisjonskontor A/S.

CSR-Norge v/Helge Ådlandsvik ivaretar den tekniske drift og forvaltning av Ekebergveien 228 C (og nabo-eiendommen Ekebergveien 228 B under en tidligere inngått fellesavtale). Newsec Basale Næringsmegling AS bistår selskapet ved utleie av lokaler i Ekebergveien 228 C - dog med bistand fra enkeltpersoner i styret vedrørende visninger, befaringer m.m.



### 3. NÆRMERE OM SELSKAP/ENHETER SOM INNGÅR I SELSKAPET

I Ekebergveien 228 C eier selskapet arealene i 1. - 3. etasje (med unntak av leiligheten i 3. etasje) samt mesteparten av arealene i kjelleren. Arealene selskapet eier, er arealer knyttet til næringsvirksomhet. Disse inngår i **Eierseksjonssameiet Ekebergveien 228 C**, som består av 6 seksjoner, hvorav selskapet eier seksjon 1 som utgjør en sameierbrøk på 1134/1647. De øvrige 5 seksjonene er leiligheter (1 leilighet i 3. etasje og 4 leiligheter i 4. etasje). Styret i Sameiet består av *Olav Dalen Zahl (styreleder), Anne Grete Solstad samt Volker M. Seyffert*. OBOS Eiendomsforvaltning AS ivaretar regnskapsførselen for Sameiet, mens BDO AS er Sameiets revisor.

For best mulig å ta vare på selve driften av Torget, etablerte eierne av eiendommene grensende til Torget i 2017 **Foreningen Sæter Torg**. Nåværende eiere er Ekebergveien 228 B AS (32 %), Ragde Eiendom AS (60 %) og Nordstrand Velhus AS (8 %). Den daglige driften av Torget ivaretas og ledes av Foreningens styre ("**Torgstyret**"). *Christian Roscher-Nielsen* representerer Nordstrand Velhus AS i Torgstyret.

I 2010 ble Nordstrand Vel kontaktet av styret i Nordstrand kvinne- og familieforening om kjøp/overtagelse av eiendommen Åsdalsveien 13 B. Bakgrunnen for henvendelsen var at foreningen ønsket å sikre at verdiene som ligger i eiendommen skulle komme barn og ungdom på Nordstrand til gode, dersom grunnlaget for barnehage ikke lenger var til stede. Ønsket om at verdiene skulle sikres for barn og ungdom, ble trygget gjennom et avsnitt i vedtektene til det nye selskapet; «*Ved oppløsning tilfaller selskapets opparbeidede kapital utover innbetalt egenkapital barne- og ungdomsarbeid på Nordstrand*».

Nordstrand Velhus AS kjøpte eiendommen for en symbolsk sum, og den 19. juni 2012 kunne styret i det nyopprettede heleide selskapet **Åsdalsveien 13 B AS**, som ny eier av eiendommen, avholde sitt første styremøte. Siden da har eiendommen vært utleid til Eplekneika Barnehage SA.

Styret i selskapet har for perioden 2024/25 bestått av Jarle Abelson (styreleder) samt Lise Bache-Mathiesen, Bjørn Engen, Rikke Kristiansen, Tore Titland og Hanne Heger (styremedlemmer). Videre er Olav Dalen Zahl og Steffan Gabriel Patroi varamedlemmer. OBOS Eiendomsforvaltning AS ivaretar regnskapsførselen, mens Otterstads Revisjonskontor A/S er selskapets revisor.

Åsdalsveien 13 B AS har skattefritak som følge av at det ikke skal utbetales utbytte, da alle inntekter skal tilbakeføres til drift og vedlikehold.

Nordstrand Velhus AS eier 10 parkeringsplasser i gnr. 183, bnr. 119, Oslo, som er naboeiendommen til Ekebergveien 228 C. Naboeiendommen er organisert som **Sameiet Sæter Torg**. Parkeringsplassene er organisert gjennom **Ekebergveien 228 - Parkeringssameie**, som totalt eier 42 plasser i to seksjoner i naboeiendommen i henholdsvis 1. og 2. etasje under bakkeplan. Ekebergveien 228 - Parkeringssameie er følgelig delt opp i 42 eierandeler, en for hver parkeringsplass som inngår i naboeiendommen. Denne er organisert som **Sameiet Sæter Torg**. Styret i Parkeringssameiet består av Vegard Netland Martinsen (styreleder) samt Reidar



Jørgen Husmo og Olav Dalen Zahl (styremedlemmer). OBOS Eiendomsforvaltning AS ivaretar regnskapsførselen.

## 4. REGNSKAPET FOR 2024

Årets resultat ble et underskudd stort NOK 16.826.- (overskudd NOK 162.152.- i 2023). Resultatet foreslås disponert ved at - NOK 16.826.- overføres til opptjent egenkapital. Langsiktig bankgjeld er i løpet av fjoråret nedbetalt med NOK 939.548.-. Driften av Nordstrandhuset, som inngår i regnskapet, viser et underskudd stort NOK 114.295.- (underskudd stort NOK 790.585.- i 2023).

Inntektene for utleie av Nordstrandhuset fortsatte å øke i 2024. For Ekebergveien 228 C ble det i fjor et visst inntektsbortfall som følge av et leietagerbytte for lokaler i 1. etg., noe som medførte at det ikke kunne faktureres fulle leieinntekter for de aktuelle lokalene før fra august i fjor (jfr. omtalen om dette i styrets driftsorientering for 2023). Videre har det vært noe inntektsbortfall som følge av leietagerendringer for enkelte andre lokaler. Av kostnadene regnskapet er belastet med, gjelder NOK 40.000.- felleskostnader som ikke kunne fordeles ut pga. leietagerskiftet og dermed ikke full overlapp i forhold til ny leietager. Videre er regnskapet belastet med NOK 55.082.- for selskapet sin andel av reparasjoner knyttet til en lekkasjesak i Ekebergveien 228 C samt NOK 59.177.- som utgjør selskapets andel av kostnadene forsikringen ikke dekket knyttet til synkehullsaken (se senere omtale). Som i tidligere år, har styret valgt å fortsette oppgraderings-/vedlikeholdsarbeider knyttet til Nordstrandhuset.

Totalkapitalen var ved årets utgang NOK 23.468.913.- (NOK 24.822.072.- i 2023). Bokført egenkapital pr. 31. desember 2024 var NOK 2.649.645.- (NOK 2.666.471.- pr. samme tidspunkt i 2023), hvilket utgjør en egenkapitalandel på 11,3 % (10,7%). Regnskapet føres etter NGAAP-metoden som bl.a. innebærer at verdiendringer knyttet til eiendommene ikke blir resultatført. Selskapets eiendommer er derfor bokført til historisk kost med fradrag av de akkumulerte årlige avskrivninger. Takster foretatt i 2018 viser at det foreligger betydelige merverdier i selskapets eiendomsmasse i forhold til de regnskapsmessig bokførte verdier.

OBOS Banken er selskapets bankforbindelse. Basert på styrets beslutning ved årsskiftet 2015/2016, ble halvparten av daværende samlet lånesum bundet til en rentesats på 4,35% p.a. for 10 år. Dette lånet var nedbetalt til NOK 9.049.281.- pr. 31. desember 2024. Den nominelle rentesatsen for lånet som løper med flytende rente, til rest NOK 10.831.938.- ved årsskiftet, er p.t. 7,1 % p.a. Styret har en forventning om at denne kan bli redusert noe utover i 2025.

Selskapets virksomhet forurensar det ytre miljøet i svært begrenset grad. I Nordstrandhuset er bergvarmeanlegget, som ble installert for flere år tilbake som erstatning for oljefyrkjelen, hovedkilden for oppvarmingen av bygget.

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

## 5. STYRETS ARBEID

Styret har i 2024 avholdt 20 styremøter. Videre har huskomite-medlemmet, som ikke er styremedlem, også deltatt i styremøtene.

I **Ekebergveien 228 C** har det i løpet av fjoråret vært leietagerbytte for to av butikk-lokalene vendt ut mot torget. Alle lokaler og parkeringsplasser er i skrivende stund utleide. Styret har videre fått utført diverse ombygginger/påkostninger knyttet til et leieforhold for å få de aktuelle lokalene godkjent til nåværende bruk. Disse arbeidene er gjennomført og nødvendig godkjenning fra Plan- og Bygningsetaten er mottatt.

Det er tidligere blitt foretatt en utredning og innhenting av pristilbud vedrørende en mulig installasjon av et bergvarmeanlegg for oppvarming av eiendommene Ekebergveien 228 B og C. Dette ble, pga. investeringens størrelse og tilsynelatende manglende økonomisk gevinst av et slikt tiltak, nedstemt av det daværende styret for Eierseksjonssameiet Ekebergveien 228 B. Styret i Eierseksjonssameiet Ekebergveien 228 C i samarbeide med styret i Nordstrand Velhus AS, vurderer nå muligheten for et alternativt oppvarmingsopplegg i form av et varmepumpeanlegg. Dersom dette skulle vise seg å være et økonomisk interessant alternativ i tillegg til å medføre en miljøgevinst samt å være teknisk gjennomførbart, vil dette bli presentert for styret i Eierseksjonssameiet Ekebergveien 228 B for et eventuelt videre felles samarbeide om et slikt prosjekt.

Tidlig i fjor høst ble det oppdaget lekkasje i overgangen tak/yttervegg hos tannlegen i 3. etasje fasade øst. Dette knyttet seg til balkongen tilhørende leiligheten i 4. etasje. De nødvendige tiltak og utbedringsarbeider knyttet til denne problematikken ble gjennomført og avsluttet i fjor høst.

Fortsatt gjenstår det å få løst, som omtalt i styrets tidligere driftsorienteringer, det siste forholdet knyttet til å få bragt alt i orden etter utbyggingen av eiendommen, nemlig kommunens overtagelse av vendehammeren i Kittel-Nielsens vei. Denne bekostet Fagerstad Utvikling AS og Nordstrand Velhus AS som grunneiere i sin tid opparbeidelsen av, herunder etableringen av et fordrøyningsmagasin for mottak av overvann. Alle arbeider er for lengst avsluttet. Dette arbeidet og senere avståelse av den aktuelle grunnen til kommunen, var en av flere forutsetninger Oslo kommune stilte for å gi tillatelse til utbyggingen av Ekebergveien 228 B (eiet på daværende tidspunkt av Ekebergveien 228 B AS) og Ekebergveien 228 C (eiet på daværende tidspunkt av Nordstrand Velhus AS) samt Nordstrandveien 40 – 46 (eiet på daværende tidspunkt av Fagerstad Utvikling AS).

Imidlertid har kommunen med sine ulike, noe uforståelige handlinger og stadig nye krav, forsinket overtagelsesprosessen vesentlig. Advokatfirmaet CMS-Kluge er engasjert til å ivareta Ekebergveien 228 B AS, Sameiet Sæter Torg/Fagerstad Utvikling AS samt Nordstrand Velhus AS sine interesser i denne saken. Et av forholdene som må formaliseres, er hvilke forpliktelser partene må påta seg overfor kommunen vedrørende at anlegget for avrenning overvann fungerer. Videre må partene komme til enighet med Oslo kommune om på hvilken måte de nødvendige avtaler skal inngås med juridisk bindende virkning.



Som omtalt i styrets driftsorientering for 2023, ble det oppdaget et synkehull ved rullstolrampen utenfor Ekebergveien 228 B mot Ekebergveien. Alt tydet på at årsaken var et brudd på vannledningen som forsyner både Ekebergveien 228 B og C med vann, noe som også viste seg å være tilfellet etter at utbedrings-arbeidene og skadeårsaken var blitt lokalisert. De nødvendige utbedringsarbeidene ble utført i løpet av 1. halvår 2024. Etter en viss diskusjon med styret i B-Sameiet knyttet til hvilken andel av de totale kostnadene knyttet til disse arbeidene C-Sameiet skulle dekke, fikk styret i C-Sameiet til slutt gjennomslag for at C-Sameiets andel skulle følge hovedregelen for fordeling av kostnader mellom de to sameiene. Dette medførte at B-Sameiet dekket 60% av de totale kostnadene, mens C-Sameiet dekket 40%.

Det har vært begge sameie-styrenes sin oppfatning av denne skaden skulle dekkes av gjeldende forsikringer. Dette ble imidlertid i første omgang avvist av B-Sameiets forsikringsselskap, med begrunnelse i vannrørenes alder. Styret i B-Sameiet arbeidet derfor videre med denne saken. Dette resulterte til slutt i at forsikringsselskapet gikk med på drøyt 72% netto dekning. Dette medførte at C-Sameiet i fjor fikk refundert NOK 192.918,80 av de tidligere betalte NOK 267.200.- knyttet til denne saken. Styret er tilfreds med dette oppgjøret. Den delen av totalkostnaden som ikke ble dekket av forsikringen, knytter seg til kostnadene for en fornying av hovedvannledningen i kjelleren i B-bygget – et tiltak både styret i B- og C-Sameiet vurderte som fornuftig å få utført samtidig med de øvrige pågående arbeidene knyttet til hovedvannledningen.

Styret i Nordstrand Velhus AS har sterkt fokus på at selskapets eiendommer skal fremstå i god stand og således at nødvendige vedlikeholdsarbeider løpende utføres. Det samme fokuset har styret i Eierseksjonssameiet Ekebergveien 228 C. Styret i C-Sameiet legger derfor opp til i samarbeide med styret i Eierseksjonssameiet Ekebergveien 228 B, å utarbeide en felles 10 års-vedlikeholdsplan for de to byggene. Det vil bli innhentet faglig ekspertise til å utarbeide en slik plan.

Som omtalt i driftsorienteringen for 2023, medførte ekstremværet «Hans» i 2022 store utfordringer knyttet til vanninntrenging i området ved kulverten. Kulverten er anlagt fra kjelleren i Ekebergveien 228 C og inn til U2 i Sameiet Sæter Torgs parkeringskjeller.

Kulverten benyttes av de som eier/leier parkeringsplassene som inngår i **Ekebergveien 228 – Parkeringssameie** (hvor selskapet eier 10 av totalt 42 plasser, jfr. tidligere omtale i denne beretningen). Det er dette sameiet som har vedlikeholdsansvaret for kulverten. Etter flere utredninger og gjennomgang av mulig(e) årsak(er) til vanninntrengings-problematikken, ble det i Ekebergveien 228 – Parkeringssameie sitt årsmøte den 25. november 2024 fattet et vedtak knyttet til de tiltak som ble vurdert som nødvendige å utføre for å redusere risikoen for fremtidige lignede tilfeller.

Tiltakende er blitt utført for noen få uker siden. Disse knytter seg til en utvidelse av rist/pumpekummen samt ny automatikk og bedre slangeløsning. Denne er også alarmert og vil følgelig gi melding ved strømbrytning og høy vannføring. Videre er det installert en ny lensepumpe som en backup.

Driften av **Sæter Torg** har forløpt normalt i 2024. Fortsatt fungerer Torget som det tiltenkte naturlige samlingspunktet på Sæter. Torgstyret registrerer samtidig at Sæterkrysset og særlig Torget, har fått mye positiv omtale de senere år i ulike fora som et



vellykket utviklingsprosjekt. Torgstyret har det siste året hatt særlig fokus på å følge opp at de ulike serveringsvirksomhetene ikke beslaglegger fellesarealer samt at disse også følger de tidligere vedtatte retningslinjene for estetikk som gjelder for torget. Dette gjelder særlig til hvilke type utedekorasjoner som pottter/krukker og grøntdekorasjoner den enkelte leietager kan plassere på sine utearealer mot torget.

I **Nordstrandhuset** er Pawel Jablonski driftsleder/vaktmester. Utleievirksomheten har i 2024 fortsatt vist en positiv vekst – særlig sammenlignet med situasjonen for noen få år tilbake. Ordningen med at all fakturering av husleie utføres eksternt for å få en bedre kontroll og hyppigere oppfølging av alle inngåtte leieforhold i forhold til betaling for disse, har fungert meget tilfredsstillende. Andelen av faste leietagere er fortsatt stabilt høyt, selv om Rotary med virkning fra i år har flyttet all sin møtevirksomhet til lokalene i det nye Seniorsenteret. Huskomiteen har derfor arbeidet med og fått delvis på plass, andre leietagere for de aktuelle tidspunktene Rotary leide lokaler. Dette gjelder i først rekke Nordstrand Musikkselekskaps kor, som nå har valgt å gjennomføre sine øvelser i Nordstrandhuset.

Til å ivareta viktige oppgaver knyttet til driften av huset har driftslederen hatt støtte av en huskomité bestående av *Jarle Abelson (leder), Lise Bache-Mathiesen og Andrine Aas Gøbel*. I tillegg til de faste arrangementer/leieforhold (forskjellige lokale foreninger, dans og andre aktiviteter) og også engangs-leieforhold som har funnet sted på hverdagene (som f.eks. minnestunder), har det i helgene vært utleieforhold knyttet i all vesentlighet til brylluper, fødselsdager, dåpsselskap og andre festligheter.

Også i 2024 har styret valgt å ha et sterkt fokus på å foreta nødvendige oppgraderingsarbeider. Innvendig har dette har dels bestått i løpende forefallende mindre vedlikeholdsarbeider/reparasjoner samt noen større arbeider. Således er begge garderobene i kjelleren blitt pusset opp og alle radiatorene i Storsalen er blitt byttet ut mot nye radiators med tidsriktig design. Oppvaskmaskinene i begge kjøkkenene er byttet, og det egnedesignede bestikket huset har fra Porsgrund Porselensfabrikk er blitt supplert og økt i antall deler/type deler.

Utvendig er inngangs-trappen til Midtsalen/Peisestuen blitt renoveret, da skiferen var skadet og lå løs. Det er kjøpt inn nye utemøbler fra Ulefos Jernværk (benker og bord) til glede for leietakere som leier huset i særlig vår- og sommersesongen.

I området mot stikkveien til Nordstrandveien 28 er parkeringsplassen/området utenfor inngangspartiet til kjellerlokalene blitt planert og deretter asfaltert. Videre er det blitt satt opp en støttemur av stein i området bak avfallscontainerne. Dette for å så vel sikre deler av uteområdet utenfor Midtsalen bedre samt også forskjønne denne delen av eiendommen. Styret arbeider videre med å finne en løsning hvor et passende gjerde settes opp på toppen av støttemuren.

Søndag 7. april 2024 arrangerte Huskomiteen sammen med firmaet «Tabletales», en selskapsmesse i Nordstrandhuset. Utstillere var virksomheter innen bl.a. blomsterdekorasjon, kaker, catering, utleie til bryllup, og klær. Dette er virksomheter som husets leietagere har glede av. I tillegg var det en stand for Nordstrandhuset der Nordstrandhusets mange muligheter ved leie ble vist. Arrangementet hadde mellom 200-300 besøkende innom, som alle fikk både se og smake på utstillernes tilbud. Ny messe planlegges også gjennomført i år.



Også i 2025 tas det sikte på å iverksette enkelte oppgraderings-/vedlikeholdsarbeider. Et av de tiltakene som anses som viktigst nå å få utført, er oppstart av en rehabilitering av leiligheten som driftsleder benytter, hvor ingen større vedlikeholdsarbeider er blitt utført i løpet av de par siste tiårene.

Som nærmere omtalt i driftsorienteringen for 2023, driftes Nordstrandhuset basert på mandatet/føringene som ble gitt i 1988 av Årsmøtet i Vellet: Huset, som ble kjøpt i 1985 av Nordstrand Menighet, skulle fortsatt være på Vellets hender til beste for privatpersoner i området samt lokale foreninger og organisasjoner. Dette innebar bl.a. at driften av forretningsgården på Sæter kunne bidra til de ulike standardhevinger og det nødvendige vedlikeholdet. Imidlertid er styret alltid bevisst på at de ulike standardhevinger som blir utført over tid, bør gi utslag i økt leie/flere leieforhold som følge av at lokalenes attraktivitet øker.

**Åsdalsveien 13 B AS** omsatte i 2024 for NOK 264.035.- (NOK 252.000.- i 2023). Årsresultatet ble underskudd stort NOK 14.866.- (underskudd stort NOK 489.430.- i 2023). Den bokførte egenkapitalen i selskapet var ved årsskiftet negativ med NOK 553.842.- (negativ med NOK 538.976.- i 2023), mens totalkapitalen utgjorde NOK 336.773.- (NOK 413.820.- i 2023). Eiendelene i selskapet, deriblant bygget, er bokført til opprinnelige priser. Bygget er følgelig bokført til NOK 141.831.-. Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av lignende eiendommer i området gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendom er vesentlig høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

Eiendommen blir holdt godt vedlike, og det er stadig små-arbeider som blir løpende utført. I 2023 ble det også gjennomført et større vedlikeholdsprosjekt, da alle vinduer ble byttet i løpet av sommeren. I 2024 ble lokalene oppgradert med nytt gulv og varmekabler i et av rommene.

For 2025 er det planlagt en oppgradering av brannvarslingsanlegget.

Fullmakten som ble gitt i 2009 fra Generalforsamlingen samt Årsmøtet i Nordstrand Vel vedrørende å kunne forplikte Nordstrand Velhus AS med inntil MNOK 10 i forbindelse med deltagelse i kjøp og/eller utvikling av nærliggende eiendommer til selskapets eiendom Ekebergveien 228 C, har styret foreløpig ikke benyttet seg av. Dette som følge av at alle ressurser fortsatt er blitt lagt i driften og utviklingen av eksisterende eiendomsmasse.

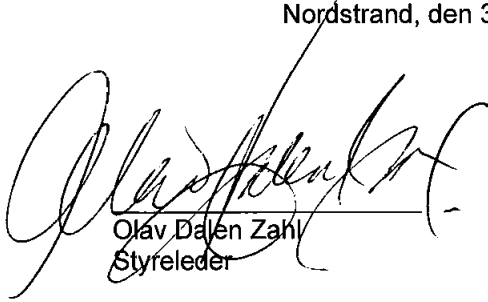
## 6. UTSIKTENE FOR 2025

Landet er fortsatt inne i en periode med usikre og økonomisk krevende tider. Etter styrets vurdering antas likevel inntektene for 2025 å kunne ende opp på et nivå opp mot 2024-inntektene. Dog kan en eventuell forsterkning av en økonomisk nedtur medføre svikt i leieinntektene for eiendommene. Utover dette vil resultatet bl.a. være avhengig av hvilke rehabiliteringsarbeider styret beslutter å iverksette.



Styret følger som for tidligere år situasjonen nøye, og vil iverksette de tiltak som måtte anses som nødvendige for å begrense mest mulig de mulige negative effekter en uønsket situasjon kan medføre for selskapets drift.

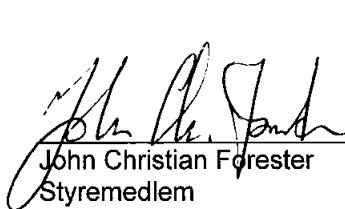
Nordstrand, den 31. desember 2024 / 3. mars 2025



Olav Døven Zahl  
Styreleder




Lise Bache-Mathiesen  
Styremedlem



John Christian Forester  
Styremedlem



Christian Roscher-Nielsen  
Styremedlem



Jarle Abelson  
Styremedlem