



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer:	998 729 009
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Foretaksnavn:	NSO EIENDOM AS
Forretningsadresse:	Slemdalsveien 70A 0370 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2024 - 31.12.2024
-------------------------	-------------------------

Konsern

Morselskap i konsern:	Ja
Konsernregnskap lagt ved:	Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet:	Reidar Hornsletten
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	30.04.2025

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, 09.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	2	147 402	801 866
Sum inntekter		147 402	801 866
Kostnader			
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	10 500	
Annen driftskostnad	4	898 792	1 829 314
Sum kostnader		909 292	1 829 314
Driftsresultat		-761 890	-1 027 448
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap		6 400 000	39 000 000
Annen renteinntekt	5	1 454 782	850 575
Annen finansinntekt		55 406	12 498
Sum finansinntekter		0	0
Nedskrivning av finansielle eiendeler			26 910 000
Rentekostnad til foretak i samme konsern	5	286 408	307 059
Annen rentekostnad		780 753	454 188
Sum finanskostnader		6 843 027	12 191 826
Netto finans		0	0
Resultat før skattekostnad		6 081 137	11 164 378
Skattekostnad	6	1 343 933	8 376 363
Årsresultat		4 737 204	2 788 015
Totalresultat		4 737 204	2 788 015
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		4 737 204	2 788 015
Sum overføringer og disponeringer		4 737 204	2 788 015



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	6	207 688	279 252
Sum immaterielle eiendeler		207 688	279 252
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3	10 199 153	14 890 397
Sum varige driftsmidler		10 199 153	14 890 397
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	5	6 520 000	2 932 000
Lån til foretak i samme konsern	5	15 738 683	14 744 049
Sum finansielle anleggsmidler		22 258 683	17 676 049
Sum anleggsmidler		32 665 524	32 845 698
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		16 064	43 722
Konsernfordringer	5	20 282 385	54 542 967
Sum fordringer		0	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 871 108	1 799 265
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 871 108	1 799 265
Sum omløpsmidler		22 169 558	56 385 953
SUM EIENDELER		54 835 082	89 231 652



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	7	1 381 000	1 381 000
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		1 381 000	1 381 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		29 999 534	25 262 330
Sum opptjent egenkapital		29 999 534	25 262 330
Sum egenkapital	7	31 380 534	26 643 330
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	8	5 339 042	3 414 240
Øvrig langsiktig gjeld			69 379
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		5 339 042	3 483 618
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner			25 000 000
Leverandørgjeld		32 171	87 147
Betalbar skatt	6	260 369	1 178 550
Utbytte		4 600 000	32 400 000
Kortsiktig konserngjeld		13 222 967	22 912
Annen kortsiktig gjeld			416 095
Sum kortsiktig gjeld		18 115 507	59 104 703
Sum gjeld		23 454 548	62 588 322
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		54 835 082	89 231 652



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
---------------------	-------------	-------------	-------------



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 473655

Enheten

Organisasjonsnummer: 998 729 009
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: NSO EIENDOM AS
Forretningsadresse: Slemdalsveien 70A
0370 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Reidar Hornsletten
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.04.2025

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, 07.06.2025



Organisasjonsnr: 998 729 009
NSO EIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	2	147 402	801 866
Sum inntekter		147 402	801 866
Kostnader			
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	10 500	
Annen driftskostnad	4	898 792	1 829 314
Sum kostnader		909 292	1 829 314
Driftsresultat		-761 890	-1 027 448
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap		6 400 000	39 000 000
Annen renteinntekt	5	1 454 782	850 575
Annen finansinntekt		55 406	12 498
Sum finansinntekter		0	0
Nedskrivning av finansielle eiendeler			26 910 000
Rentekostnad til foretak i samme konsern	5	286 408	307 059
Annen rentekostnad		780 753	454 188
Sum finanskostnader		6 843 027	12 191 826
Netto finans		0	0
Resultat før skattekostnad		6 081 137	11 164 378
Skattekostnad	6	1 343 933	8 376 363
Årsresultat		4 737 204	2 788 015
Totalresultat		4 737 204	2 788 015
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		4 737 204	2 788 015
Sum overføringer og disponeringer		4 737 204	2 788 015



Organisasjonsnr: 998 729 009
NSO EIENDOM AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	6	207 688	279 252
Sum immaterielle eiendeler		207 688	279 252
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3	10 199 153	14 890 397
Sum varige driftsmidler		10 199 153	14 890 397
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	5	6 520 000	2 932 000
Lån til foretak i samme konsern	5	15 738 683	14 744 049
Sum finansielle anleggsmidler		22 258 683	17 676 049
Sum anleggsmidler		32 665 524	32 845 698
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		16 064	43 722
Konsernfordringer	5	20 282 385	54 542 967
Sum fordringer		0	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 871 108	1 799 265
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 871 108	1 799 265
Sum omløpsmidler		22 169 558	56 385 953
SUM EIENDELER		54 835 082	89 231 652

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital
Innskutt egenkapital



Selskapskapital	7	1 381 000	1 381 000
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		1 381 000	1 381 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		29 999 534	25 262 330
Sum opptjent egenkapital		29 999 534	25 262 330
Sum egenkapital	7	31 380 534	26 643 330
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	8	5 339 042	3 414 240
Øvrig langsiktig gjeld			69 379
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		5 339 042	3 483 618
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner			25 000 000
Leverandørgjeld		32 171	87 147
Betalbar skatt	6	260 369	1 178 550
Utbytte		4 600 000	32 400 000
Kortsiktig konserngjeld		13 222 967	22 912
Annen kortsiktig gjeld			416 095
Sum kortsiktig gjeld		18 115 507	59 104 703
Sum gjeld		23 454 548	62 588 322
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		54 835 082	89 231 652



Organisasjonsnr: 998 729 009
NSO EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Note
4

Spesifisering av resultatregnskapet

Lønnskostnader

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.



NSO EIENDOM AS

KONTANTSTRØMOPPSTILLING

		2024	2023
Kontantstrøm fra driften			
Resultat før skattekostnad		6 081 137	11 164 378
Betalt skatt		-1 178 550	-920
Verdijustert langsiktig aksjer		0	26 910 000
Tap ved salg av driftsmiddel		432 662	0
Ordinære avskrivninger		10 500	0
		<u>5 345 749</u>	<u>38 073 458</u>
Endring i kundefordringer		0	0
Endring i leverandørgjeld		-54 975	55 896
Endring i andre tidsavgrensninger		-388 440	286 619
Netto kontantstrøm fra driften	A	<u>4 902 334</u>	<u>38 415 973</u>
Kontantstrøm fra investeringer			
Investering i driftsmidler		-2 419 255	-7 100 000
Salgspris i driftsmidler		6 667 338	0
Investering i aksjer		0	0
Endring i andre investeringer		0	0
Netto kontantstrøm fra investering	B	<u>4 248 083</u>	<u>-7 100 000</u>
Kontantstrøm fra finansiering			
Opptak av ny langsiktig gjeld		0	25 000 000
Nedbetaling av langsiktig gjeld		-25 000 000	
Endring i annen langsiktig gjeld		-69 379	-876 918
Utbetalt aksjeutbytte		0	0
Avgitt konsernbidrag		-4 600 000	-32 400 000
Endring konsernmellomværende		20 590 805	-25 443 400
Netto kontantstrøm fra finansiering	C	<u>-9 078 574</u>	<u>-33 720 318</u>
Sum endring likvider	A+B+C	71 843	-2 404 345
Likviditetsbeholdning pr. 01.01.		<u>1 799 265</u>	<u>4 203 610</u>
Likviditetsbeholdning pr. 31.12.		<u>1 871 108</u>	<u>1 799 265</u>



NSO EIENDOM AS

NOTER TIL REGNSKAPET FOR 2024

Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskaps-skikk.

Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld

Eiendeler bestemt til varig eie 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 klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Omløpsmidler vurderes til det laveste anskaffelseskost og virkelig verdi.

Varige driftsmidler

Anleggsmidler er bokført til historisk anskaffelseskost. Driftsmidler er avskrevet lineært over forventet økonomisk levetid.

Aksjer i datterselskap

Investering i datterselskap er vurdert etter kostmetoden. Det er ikke utarbeidet konsernregnskap for NSO Eiendom AS i tråd med unntaksregelen i regnskapslovens § 3-7 for underkonsern. Morselskapet NSO Holding AS utarbeider konsernregnskap.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til sitt pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for de øvrige kundefordringene en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Skatter

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 endring i netto utsatt skatt.

Note 2 Driftsinntekter

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet og tjenester inntektsføres i takt med utførelsen.



Note 3 Varige driftsmidler

Anskaffelseskost pr. 0101	14 890 397
Tilgang i året	2 419 256
Avgang i året	<u>7 100 000</u>
Anskaffelseskost pr. 3112	10 209 653
Akk. avskr./nedskrivninger pr. 3112	<u>10.500</u>
Balanseført verdi pr. 3112	<u>10 199 653</u>

Årets avskrivning 10 500

Note 4 Andre driftskostnader

Det er ikke utbetalt godtgjørelse til daglig leder i selskapet. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Godtgjørelse til selskapets revisor utgjør kr 36 000 i revisjon. I tillegg kommer skattemessig bistand med kr 15 000 og annen bistand med kr 30.000.

Note 5 Aksjer i datterselskap og mellomværende med konsernselskap (tall i hele tusen)

Firma	Anskaffelses- tidspunkt	Kontor- adresse	Stemme- eierandel	Egenkap. pr. 3112	Resultat
Datterselskap:					
Sjøhagen Brygge 1 AS	2019	Oslo	100 %	759	- 2 244
Sjøhagen Brygge 2 AS	2020	Oslo	100 %	616	5 050
Sjøhagen Brygge 3 AS	2022	Oslo	100 %	42	- 2 298

Mellomværende mv. med konsernselskap:	(tall i hele tusen)
Konsernbidrag – mottatt	4 600
Renteinntekter	1 454
Rentekostnader	286
Langsiktig fordring	15 738
Kortsiktig fordring	18 282
Langsiktig gjeld	3 339
Avsatt konsernbidrag	4 600
Kortsiktig gjeld	13 200

Note 6 Skattekostnad

Betalbar skatt på årets resultat	260 369
Skatt på avgitt konsernbidrag	1 012 000
Endring i utsatt skatt	<u>71 564</u>
	<u>1 343 933</u>

Betalbar skatt fremkommer slik:	
Ordinært resultat før skattekostnad	6 081 137
Permanente forskjeller/ renter på skatt	27 653
Avgitt konsernbidrag	- 4 600 000
Endring i midlertidige forskjeller	- <u>325 293</u>
Grunnlag betalbar skatt	<u>1 183 497</u>
Skatt, 22 %	<u>260 369</u>



Spesifikasjon av grunnlag for utsatt skatt:	2024	2023
Skatteøkende forskjeller	71 425	0
Skattereduserende forskjeller	<u>1 015 471</u>	<u>1 269 339</u>
Grunnlag for utsatt skattefordel	<u>944 046</u>	<u>1 269 339</u>
Utsatt skattefordel, 22 % av grunnlaget	<u>207 690</u>	<u>279 252</u>

Note 7 Aksjekapital og aksjeinformasjon

Selskapets aksjonærer er:	Eierandel		
NSO Holding AS	82 %	Bent Langballe	Styreleder
CLE Invest AS	18 %	Torbjørn Skarbø	Daglig leder

Egenkapital pr. 1.1.	26 643 330
Årsresultat	4 737 204
Aksjeutbytte	<u>0</u>
Egenkapital pr. 31.12	<u>31 380 534</u>

Note 8 Langsiktig gjeld

Gjeld som forfaller mer enn fem år etter regnskapsårets slutt:	
Gjeld til kredittinstitusjon med forfall etter 5 år	0
Andel av langsiktig gjeld med forfall neste år	0

Note 9 Pantstillelser og garantier

Av selskapets bokførte gjeld er sikret ved pant o.l	0
Den bokførte verdi av eiendeler stillet som sikkerhet er	10 199 153
Selskapets solidariske ansvar overfor datterselskap	28.477.450



Kr. Wilhelmsen & Co. AS

STATSAUTORISERTE REVISORER

Kirkeveien 64A, 0364 OSLO. Telefon 22 46 71 60. Telefaks 22 69 87 02
Organisasjonsnummer 937 441 134 MVA

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i
NSO Eiendom AS

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for NSO Eiendom AS som viser et overskudd på kr 4 737 204. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling, 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.

Styret og daglig leders ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for 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



Kr. Wilhelmsen & Co. AS
STATSAUTORISERTE REVISORER

for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For revisors oppgaver og plikter se: <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Oslo, 29. april 2025
Kr. Wilhelmsen & Co. AS

Sven Arne Rauan
Statsautorisert revisor