



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 914 491 800
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: NITTEDALSGATA 33 AS
Forretningsadresse: c/o Stor-Oslo Eiendom AS
Dronning Eufemias gate 16
0191 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: Karsten Hjertholm
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 05.06.2025

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, 05.07.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter		1 384 460	1 474 740
Sum inntekter		1 384 460	1 474 740
Kostnader			
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	24 850	24 994
Annen driftskostnad	2	2 741 589	3 594 005
Sum kostnader		2 766 439	3 618 999
Driftsresultat		-1 381 979	-2 144 259
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		10 230	15 094
Sum finansinntekter		10 230	15 094
Rentekostnad til foretak i samme konsern	3	2 786 736	1 545 469
Annen rentekostnad		9 253	6 998
Sum finanskostnader		2 795 989	1 552 467
Netto finans		-2 785 759	-1 537 373
Resultat før skattekostnad		-4 167 738	-3 681 632
Skattekostnad på resultat	4	-916 902	302 015
Årsresultat		-3 250 836	-3 983 647
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-3 250 836	-3 983 647
Totalresultat		-3 250 836	-3 983 647
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		-3 250 836	-3 983 647
Sum overføringer og disponeringer	5	-3 250 836	-3 983 647



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	4	4 610 431	3 693 529
Sum immaterielle eiendeler		4 610 431	3 693 529
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	1, 6	55 172 283	54 656 183
Anlegg under utførelse	1, 6	60 639 727	54 671 251
Maskiner og anlegg	1, 6		
Skip, rigger, fly og lignende	6		
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	1, 6		
Sum varige driftsmidler		115 812 010	109 327 433
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	3		
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	3		
Andre langsiktige fordringer	1		
Sum anleggsmidler		120 422 440	113 020 962
Omløpsmidler			
Varer			
Lager av varer og annen beholdning	1, 6		
Fordringer			
Kundefordringer		91 774	71 223
Andre kortsiktige fordringer	1	10 458 989	10 050 074
Konsernfordringer	3		
Sum fordringer		10 550 763	10 121 296
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		298 170	307 376
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		298 170	307 376
Sum omløpsmidler		10 848 933	10 428 672



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
SUM EIENDELER		131 271 373	123 449 634
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5, 7	309 200	309 200
Beholdning av egne aksjer	5, 7		
Overkurs	5	52 090 000	52 090 000
Annen innskutt egenkapital	5	145 583	145 583
Sum innskutt egenkapital		52 544 783	52 544 783
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	5		
Udekket tap	5	22 117 043	18 866 207
Sum opptjent egenkapital		-22 117 043	-18 866 207
Sum egenkapital		30 427 740	33 678 576
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4		
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6		
Langsiktig konserngjeld	3	47 246 478	89 667 113
Øvrig langsiktig gjeld	3, 6	53 091 916	
Sum annen langsiktig gjeld		100 338 394	89 667 113
Sum langsiktig gjeld		100 338 394	89 667 113
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6		
Leverandørgjeld		79 283	32 563
Betalbar skatt	4		
Skyldig offentlige avgifter		3 862	8 335
Kortsiktig konserngjeld	3		



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Annen kortsiktig gjeld		422 094	63 046
Sum kortsiktig gjeld		505 239	103 944
Sum gjeld		100 843 633	89 771 057
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		131 271 373	123 449 634



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 625052

Enheten

Organisasjonsnummer: 914 491 800
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: NITTEDALSGATA 33 AS
Forretningsadresse: c/o Stor-Oslo Eiendom AS
Dronning Eufemias gate 16
0191 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: Karsten Hjertholm
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 05.06.2025

Revisjon

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, 03.07.2025



Organisasjonsnr: 914 491 800
NITTEDALSGATA 33 AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter		1 384 460	1 474 740
Sum inntekter		1 384 460	1 474 740
Kostnader			
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler			
	1	24 850	24 994
Annen driftskostnad	2	2 741 589	3 594 005
Sum kostnader		2 766 439	3 618 999
Driftsresultat		-1 381 979	-2 144 259
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		10 230	15 094
Sum finansinntekter		10 230	15 094
Rentekostnad til foretak i samme konsern			
	3	2 786 736	1 545 469
Annen rentekostnad		9 253	6 998
Sum finanskostnader		2 795 989	1 552 467
Netto finans		-2 785 759	-1 537 373
Resultat før skattekostnad		-4 167 738	-3 681 632
Skattekostnad på resultat	4	-916 902	302 015
Årsresultat		-3 250 836	-3 983 647
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-3 250 836	-3 983 647
Totalresultat		-3 250 836	-3 983 647
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		-3 250 836	-3 983 647
Sum overføringer og disponeringer	5	-3 250 836	-3 983 647



Organisasjonsnr: 914 491 800
NITTEDALSGATA 33 AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	4	4 610 431	3 693 529
Sum immaterielle eiendeler		4 610 431	3 693 529
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a.			
fast eiendom	1, 6	55 172 283	54 656 183
Anlegg under utførelse	1, 6	60 639 727	54 671 251
Maskiner og anlegg	1, 6		
Skip, rigger, fly og lignende	6		
Driftsløsøre, inventar o. a. utstyr	1, 6		
Sum varige driftsmidler		115 812 010	109 327 433
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern			
	3		
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet			
	3		
Andre langsiktige fordringer			
	1		
Sum anleggsmidler		120 422 440	113 020 962
Omløpsmidler			
Varer			
Lager av varer og annen beholdning			
	1, 6		
Fordringer			
Kundefordringer			
		91 774	71 223
Andre kortsiktige fordringer			
	1	10 458 989	10 050 074
Konsernfordringer			
	3		
Sum fordringer		10 550 763	10 121 296
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o. l.			
		298 170	307 376
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		298 170	307 376
Sum omløpsmidler		10 848 933	10 428 672



SUM EIENDELER		131 271 373	123 449 634
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5, 7	309 200	309 200
Beholdning av egne aksjer	5, 7		
Overkurs	5	52 090 000	52 090 000
Annen innskutt egenkapital	5	145 583	145 583
Sum innskutt egenkapital		52 544 783	52 544 783
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	5		
Udekket tap	5	22 117 043	18 866 207
Sum opptjent egenkapital		-22 117 043	-18 866 207
Sum egenkapital		30 427 740	33 678 576
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4		
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6		
Langsiktig konserngjeld	3	47 246 478	89 667 113
Øvrig langsiktig gjeld	3, 6	53 091 916	
Sum annen langsiktig gjeld		100 338 394	89 667 113
Sum langsiktig gjeld		100 338 394	89 667 113
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6		
Leverandørgjeld		79 283	32 563
Betalbar skatt	4		
Skyldig offentlige avgifter		3 862	8 335
Kortsiktig konserngjeld	3		
Annen kortsiktig gjeld		422 094	63 046
Sum kortsiktig gjeld		505 239	103 944
Sum gjeld		100 843 633	89 771 057
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		131 271 373	123 449 634



Organisasjonsnr: 914 491 800
NITTEDALSGATA 33 AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
0

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.



Admincontrol

List of Signatures

Page 1/1

Vedlegg D Nittedalsgata 33 AS - Årsregnskap.pdf

Name	Method	Signed at
Arntsen, Pål Sindre	BANKID	2025-02-24 09:36 GMT+01
Augustine, Katinka Lien	BANKID	2025-02-13 17:22 GMT+01
Broski, Anne	BANKID	2025-02-13 16:34 GMT+01



The information contained in this document is confidential and intended only for the individual named. If you have received this document by mistake, please notify us immediately by email at post@brnnoysundregistrene.no.

Confidential, Rise, Jan-Trygve L., 24.02.2025 08:50:46



Årsregnskap 2024
Nittedalsgata 33 AS

Confidential. Rise, Jan-Trygve L., 24.02.2025 08:50:46



Resultatregnskap Nittedalsgata 33 AS

	Note	2024	2023
Driftsinntekter og driftskostnader			
Leiesinntekter		1 384 460	1 474 740
Sum driftsinntekter		1 384 460	1 474 740
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	24 850	24 994
Annens driftskostnad	2	2 741 589	3 594 005
Sum driftskostnader		2 766 439	3 618 999
Driftsresultat		-1 381 979	-2 144 259
Finansinntekter og finanskostnader			
Annens renteinntekt		10 230	15 094
Rentekostnad til foretak i samme konsern	3	2 786 736	1 545 469
Annens rentekostnad		9 253	6 998
Resultat av finansposter		-2 785 759	-1 523 373
Resultat før skattekostnad		-4 167 738	-3 661 632
Skattekostnad på resultat	4	-916 902	302 015
Årsresultat		-3 250 836	-3 983 647
Overføringer			
Overført til utskjett tap		3 250 836	3 983 647
Sum overføringer	5	-3 250 836	-3 983 647

Nittedalsgata 33 AS

Side 2

Confidential. Rise, Jan-Trygve L., 24.02.2025 08:50:46



Balans Nittedalsgata 33 AS

Eiendeler	Note	2024	2023
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	4	4 610 431	3 693 529
Sum immaterielle eiendeler		4 610 431	3 693 529
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	1, 6	55 172 283	54 666 183
Anlegg under utførelse	1, 6	60 639 727	54 671 251
Sum varige driftsmidler		115 812 010	109 337 433
Sum anleggsmidler		120 422 440	113 020 962
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		81 714	71 223
Andre kortsiktige fordringer	1	10 458 989	10 050 074
Sum fordringer		10 550 703	10 121 296
Bankinnskudd, kontanter o.l.			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		298 170	307 376
Sum bankinnskudd, kontanter o.l.		298 170	307 376
Sum omløpsmidler		10 848 873	10 428 672
Sum eiendeler		131 271 313	123 449 634

Nittedalsgata 33 AS

Side 3

Confidential. Riise, Jan-Trygve L., 24.02.2025 08:50:46



Balanse
Nittedalsgata 33 AS

	Note	2024	2023
Egenkapital og gjeld			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5, 7	309 200	309 200
Overkurs	5	52 090 000	52 090 000
Annenn innskutt egenkapital	5	145 583	145 583
Sum innskutt egenkapital		52 544 783	52 544 783
Opplyent egenkapital			
Udskjet tap	5	-22 117 043	-18 866 207
Sum opplyent egenkapital		-22 117 043	-18 866 207
Sum egenkapital		30 427 740	33 678 576
Gjeld			
Annenn langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	3	47 246 478	89 667 113
Øvrig langsiktig gjeld	3, 6	53 091 916	0
Sum annenn langsiktig gjeld		100 338 394	89 667 113
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		79 283	32 563
Skyldig offentlige avgifter		3 862	8 335
Annenn kortsiktig gjeld		422 094	63 046
Sum kortsiktig gjeld		505 239	103 944
Sum gjeld		100 843 633	89 771 057
Sum egenkapital og gjeld		131 271 373	123 448 634

Oslo
Styret i Nittedalsgata 33 AS

Pål Sindre Amundsen
styremedlem

Kathinka Lien Augustine
styremedlem

Arne Brovold
styreleder



Noter til regnskapet 2024

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapspraksis for små foretak, under forutsetning om fortsatt drift.

Leieinntekter

Leieinntekter innføres etter hvert som de oppjernes. Inntektsføring av salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester innføres etter hvert som de leveres.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Egendier bestemte til væg eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi.

Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de skal tilbakebetales i løpet av ett år. For gjeld er analoge kriterier lagt til grunn. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld.

Enkeltte poster er vurdert etter andre regler. Postene der det gjelder vil være blant de postene som omhandles nedenfor.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært til restverdi over driftsmidlenes forventede nyttbare levetid. Ved endring i avskrivningsplan fordeles virkningen over gjenværende avskrivningsår ("knøkkpunktmetoden"). Vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende. Påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Skillet mellom vedlikehold og påkostning/forbedring regnes i forhold til driftsmidlets stand ved kjøp av driftsmidlet. Tonter avskrives ikke.

Utgiften til leie av driftsmidler kostnadsføres. Forskuddsbetalinger balanseføres som forskuddsbetalt kostnad, og fordeles over leieperioden.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning for tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalt skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt beregnes med 22 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt eventuelle ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skatteinnskuddende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført.

Oppløring av utsatt skattefordel på netto skatteinnskuddende forskjeller som ikke er utlignet og underskudd til fremføring, er begrunnet med antatt fremtidig innløsning. Utsatt skattefordel som kan balanseføres og utsatt skatt er oppført netto i balansen.

Anlegg under utførelse

Kostnader knyttet til prosjektutvikling aktiveres som anlegg under utførelse. Det gjøres en konkret vurdering av hvorvidt de enkelte prosjektene kan knyttes til fremtidig inntektstrøm i prosjektet.

Organisasjonsnr: 914 491 800

Confidential. Rise, Jan-Trygve L., 24.02.2025 08:50:46



Noter til regnskapet 2024

Note 1. Værite driftsmidler

	Boliger	Tomt	Nærings- eiendom	Anlegg under utførelse	Totalt
Anskaffelseskost 01.01	22 958 351	30 407 671	1 290 161	54 671 251	109 327 433
Tilgang	540 950	0	747 556	0	1 288 506
Omklassifisering	-22 958 351	23 008 338	0	5 220 921	5 270 908
Anskaffelseskost 31.12	0	53 956 959	1 290 161	60 639 727	115 886 847
Akk. av./oppdrivninger 31.12	0	0	-174 814	0	-174 814
Balansført verdi 31.12	0	53 956 959	1 215 324	60 639 727	115 812 010

Årets avskrivninger

24 850

Seiskapet har aktiverte byggeplånsrenter på NOK 8 969 810, som er ført under anlegg under utførelse.

Seiskapet har inngått avtale om kjøp av ideell andel av gnr 81, bnr 152 i Lillestrøm kommune. Den ideelle andelen omgjøres til eierskapsforhold basert på rammetilrette for prosjektet. Endelig kjøpssum på eiendommen fastsettes i 2025. Seiskapet har solgt kredit NOK 10 395 958 på Bælebærers Forbrukerforening. Denne er i sin helhet klassifisert som kortiktig fordring per 31.12.2024. Pr. dato for avleggelse av regnskapet er kriteriene for kjøp av tomt innfridd.

Det er pr. januar 2025 besluttet byggestart i BT Øst og det er inngått entreprenøkontrakt med entreprenør for BT Øst og Vest.
I BT Øst er det oppmåld salgspå 55% og estimert salgspå for Vest er mot slutten av Q1 2025. BT Øst er fullfinansiert.

Note 2. Antall ansatte, lån og sikkerhetstillegg til ledende personer, aksjeiere m.v

Det er ikke utbetalt ytelser til styret eller ledende personer i 2024. Seiskapet har ingen ansatte

Det er ikke gitt lån/sikkerhetstillegg til daglig leder, styrets leder eller andre nærstående parter.

Note 3. Mellomværende med selskap i samme konsern

Gjeld	2024	2023
Gjeld til Kvarnal 15 Holding AS	47 246 478	40 218 792
Byggeplånsgjeld til Kvarnal 15 Holding	53 093 915	49 448 321
Sum gjeld	100 339 394	89 667 113

Mellomværende renteberegnes med 6,5 % årlig rente.

Organisasjonsnr: 914 491 800

Confidential. Rise, Jan-Trygve L., 24.02.2025 08:50:46



Noter til regnskapet 2024

Note 4 Skatt

	2024	2023
Årets skattekostnad		
Reservatført skatt på ordinært resultat	0	0
Betalbar skatt	-916 902	-302 015
Endring i utsatt skatt	-916 902	-302 015
Skattekostnad ordinært resultat		
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	-4 167 738	-3 681 632
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	-3 586 588	-3 139 356
Skattepliktig inntekt	-7 754 327	-6 820 987

Betalbar skatt i balansen:
Betalbar skatt på årets resultat
Sum betalbar skatt i balansen

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

	2024	2023	Endring
Væpne driftsmidler	36 617 616	32 906 410	-3 711 206
Fordringer	-191 111	-66 494	-124 617
Sum	36 426 504	32 839 916	-3 586 588
Akkumulert fremførbart underskudd	-33 323 805	-25 569 479	7 754 327
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	-24 059 204	-24 059 204	0
Grunnlag for utsatt skatt	-20 956 505	-18 788 747	4 167 758
Utsatt skatt (22 %)	-4 610 431	-3 693 529	916 902

Note 5 Egenkapital

	Årskapital	Overførselsfond	Annen innskutt egenkapital	Udekket tap	Sum egenkapital
Pr 01.01	309 200	52 090 000	145 583	-18 866 207	33 678 576
Årets resultat				-3 250 836	-3 250 836
Pr 31.12	309 200	52 090 000	145 583	-22 117 043	30 427 740

Organisasjonsnr: 914 491 800

Confidential. Rise, Jan-Trygve L., 24.02.2025 08:50:46



Noter til regnskapet 2024

Note 6 Fordringer, gjeld, pantstillelser og garantier m.v

I forbindelse med finansiering i Kwartal 15 Holding AS er det tatt pant i selskapets eiendommer.

Som sikkerhet for lånet morselskapet Kwartal 15 Holding AS har til DNB Bank ASA er det etablert 1 prioritert pant pålydende NOK 90 500 000 og ufalldighet i eiendommene gnr. 81, bnr. 146 og 166, Lillestrøm kommune. Hjemmelshaver er Nittedalsgata 33 AS. Det er også tatt pant i 100% av aksjene i Nittedalsgata 33 AS, deponert av Kwartal 15 Holding AS

Som sikkerhet for gjelden morselskapet, Kwartal 15 Holding AS har til DNB er det etablert:

- 1 pri. pantrett NOK 135 500 000 og ufalldighet i gnr. 81, bnr. 146 og 166 i Lillestrøm kommune. Hjemmelshaver er Nittedalsgata 33 AS
- 2 pri. pantrett NOK 275 000 000 og ufalldighet i gnr. 81, bnr. 146 og 166 i Lillestrøm kommune. Hjemmelshaver er Nittedalsgata 33 AS
- Selvskyldnerkausjon pålydende NOK 50 000 000 fra Stor-Oslo Eiendom Holding AS
- 1 pri. pantrett NOK 40 000 000 i ideell andel av gnr. 81, bnr. 152 i Lillestrøm kommune. Hjemmelshaver til den ideelle andelen er Nittedalsgata 33 AS
- 1 pri. pant i 100% av aksjene i Nittedalsgata 33 AS, deponert av Kwartal 15 Holding AS

	2024
Balansert verdi av pantsatte eiendeler	115 812 010
Tomter, bygninger o. a fast eiendom	115 812 010
Sum	115 812 010

Note 7 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Nittedalsgata 33 AS pr. 31.12 består av:

Ordinære aksjer	Antall	Pålydende	Bokført
Sum	100	3 092,0	309 200

Eierstruktur

Aksjonærer i % pr. 31.12:

Kwartal 15 Holding AS	Ordinære	Eierandel	Stemmesandel
	100	100,0	100,0

Selskapets årsregnskap inngår i konsernregnskap med Stor-Oslo Eiendom Holding AS som konsernspiss. Dette er tilgjengelig hos Stor-Oslo Eiendom Holding AS i Dronning Eufemias gate 16, 0191.

Organisasjonsnr. 914 491 800

Confidential. Rise, Jan-Trygve L., 24.02.2025 08:50:46



BDO AS
Bygdøy allé 2
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Nittedalsgata 33 AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Nittedalsgata 33 AS.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2024
- Resultatregnskap for 2024
- 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 for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik 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 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 videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS

Anders Ramberg
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo document key: KXIGT-SQ7AC-Z123P-SN5TW-H0BZN-K8NQ4



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Ramberg, Anders

Partner

På vegne av: BDO AS

Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-747087

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-03-03 16:24:45 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: KXIGT-SQ7AC-Z123B-5N5TW-H0BZN-K8NQA

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglest med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.