



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 928 517 640
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: NORDIQUUS SFR PORTEFØLJE 2 AS
Forretningsadresse: Kronprinsens gate 17
0251 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Heidi Nordstrøm
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.03.2026

Grunnlag for avgivelse

År 2025: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2024: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2025

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, 12.05.2026



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekt		142 974 804	139 360 560
Sum inntekter		142 974 804	139 360 560
Kostnader			
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	10 386 000	10 290 600
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	1		
Annen driftskostnad		2 736 662	5 903 765
Sum kostnader		13 122 662	16 194 365
Driftsresultat		129 852 142	123 166 195
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap	2	55 310	240 888
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	2		
Annen renteinntekt		334 523	66 885
Sum finansinntekter		389 833	307 773
Rentekostnad til foretak i samme konsern	2	42 826 653	11 274 500
Annen rentekostnad		47 793	78 105
Sum finanskostnader		42 874 446	11 352 605
Netto finans		-42 484 613	-11 044 832
Resultat før skattekostnad		87 367 529	112 121 363
Skattekostnad på resultat	3	19 220 857	24 674 740
Årsresultat		68 146 672	87 446 623
Årsresultat etter minoritetsinteresser		68 146 672	87 446 623
Totalresultat		68 146 672	87 446 623
Overføringer og disponeringer			
Avgitt konsernbidrag		59 254 653	



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
Avsatt til/overført fra annen egenkapital		8 892 019	87 446 623
Sum overføringer og disponeringer	4	68 146 672	87 446 623



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	3	14 157 941	16 665 947
Sum immaterielle eiendeler		14 157 941	16 665 947
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	1	877 679 403	888 065 403
Maskiner og anlegg	1		
Skip og flytende installasjoner	1		
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	1		
Sum varige driftsmidler	1	877 679 403	888 065 403
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	5	12 843 730	12 842 730
Lån til foretak i samme konsern	2		
Sum finansielle anleggsmidler		12 843 730	12 842 730
Sum anleggsmidler		904 681 074	917 574 080
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		420 434	452 593
Andre kortsiktige fordringer			98 346
Konsernfordringer	2		
Krav på innbetaling av selskapskapital	2		
Sum fordringer		420 434	550 939
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		2 161 914	3 011 025
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 161 914	3 011 025
Sum omløpsmidler		2 582 348	3 561 965



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
SUM EIENDELER		907 263 422	921 136 045
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital		30 000	30 000
Overkurs		6 728 713	6 728 713
Annen innskutt egenkapital		-68 965 800	-68 965 800
Sum innskutt egenkapital		-62 207 087	-62 207 087
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		167 245 192	158 353 173
Sum opptjent egenkapital		167 245 192	158 353 173
Sum egenkapital	4	105 038 105	96 146 086
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	3		
Annen langsiktig gjeld			
Lån til selskap i samme konsern	2	726 187 165	708 958 446
Sum annen langsiktig gjeld		726 187 165	708 958 446
Sum langsiktig gjeld		726 187 165	708 958 446
Kortsiktig gjeld			
Sertifikatlån	2		
Leverandørgjeld		70 648	16 043 095
Betalbar skatt	3		
Kortsiktig konserngjeld	2	75 967 504	99 510 292
Annen kortsiktig gjeld			478 125
Sum kortsiktig gjeld		76 038 152	116 031 512
Sum gjeld		802 225 317	824 989 958
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		907 263 422	921 136 045



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
POSTER UTENOM BALANSEN			
Garantistillelser	6		



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2026 384543

Virksomheten

Organisasjonsnummer: 928 517 640
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: NORDIQUUS SFR PORTEFØLJE 2 AS
Forretningsadresse: Kronprinsens gate 17
0251 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av: Heidi Nordstrøm
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.03.2026

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 2025: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2024: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2025.

*Virksomheten sitt øverste organ er ansvarlig for at årsregnskapet er signert.
Det er mulig å levere årsregnskap uten signatur fordi sikkerheten for rett
rapportering er ivarettatt ved at innsenderen har rolle/rettighet for innsending
i Altinn. Navnet på representanten, som bekrefter at årsregnskapet er godkjent,
er i tillegg oppgitt.*

Brønnøysundregistrene, 11.05.2026

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: 928 517 640
NORDIQUUS SFR PORTEFØLJE 2 AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekt		142 974 804	139 360 560
Sum inntekter		142 974 804	139 360 560
Kostnader			
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	10 386 000	10 290 600
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	1		
Annen driftskostnad		2 736 662	5 903 765
Sum kostnader		13 122 662	16 194 365
Driftsresultat		129 852 142	123 166 195
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap	2	55 310	240 888
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	2		
Annen renteinntekt		334 523	66 885
Sum finansinntekter		389 833	307 773
Rentekostnad til foretak i samme konsern	2	42 826 653	11 274 500
Annen rentekostnad		47 793	78 105
Sum finanskostnader		42 874 446	11 352 605
Netto finans		-42 484 613	-11 044 832
Resultat før skattekostnad		87 367 529	112 121 363
Skattekostnad på resultat	3	19 220 857	24 674 740
Årsresultat		68 146 672	87 446 623
Årsresultat etter minoritetsinteresser		68 146 672	87 446 623
Totalresultat		68 146 672	87 446 623
Overføringer og disponeringer			
Avgitt konsernbidrag		59 254 653	
Avsatt til/overført fra annen egenkapital		8 892 019	87 446 623
Sum overføringer og disponeringer	4	68 146 672	87 446 623





Organisasjonsnr: 928 517 640
NORDIQUIS SFR PORTEFØLJE 2 AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	3	14 157 941	16 665 947
Sum immaterielle eiendeler		14 157 941	16 665 947
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a.			
fast eiendom	1	877 679 403	888 065 403
Maskiner og anlegg	1		
Skip og flytende			
installasjoner	1		
Driftsløsøre, inventar o.			
a. utstyr	1		
Sum varige driftsmidler	1	877 679 403	888 065 403
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	5	12 843 730	12 842 730
Lån til foretak i samme			
konsern	2		
Sum finansielle		12 843 730	12 842 730
anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		904 681 074	917 574 080
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		420 434	452 593
Andre kortsiktige			
fordringer			98 346
Konsernfordringer	2		
Krav på innbetaling av			
selskapskapital	2		
Sum fordringer		420 434	550 939
Bankinnskudd, kontanter			
og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.			
l.		2 161 914	3 011 025
Sum bankinnskudd,		2 161 914	3 011 025
kontanter og lignende			
Sum omløpsmidler		2 582 348	3 561 965
SUM EIENDELER		907 263 422	921 136 045



BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital		30 000	30 000
Overkurs		6 728 713	6 728 713
Annen innskutt egenkapital		-68 965 800	-68 965 800
Sum innskutt egenkapital		-62 207 087	-62 207 087

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital		167 245 192	158 353 173
Sum opptjent egenkapital		167 245 192	158 353 173

Sum egenkapital	4	105 038 105	96 146 086
------------------------	----------	--------------------	-------------------

Gjeld

Langsiktig gjeld

Utsatt skatt	3		
Annen langsiktig gjeld			
Lån til selskap i samme konsern	2	726 187 165	708 958 446
Sum annen langsiktig gjeld		726 187 165	708 958 446

Sum langsiktig gjeld		726 187 165	708 958 446
-----------------------------	--	--------------------	--------------------

Kortsiktig gjeld

Sertifikatlån	2		
Leverandørgjeld		70 648	16 043 095
Betalbar skatt	3		
Kortsiktig konserngjeld	2	75 967 504	99 510 292
Annen kortsiktig gjeld			478 125
Sum kortsiktig gjeld		76 038 152	116 031 512

Sum gjeld		802 225 317	824 989 958
------------------	--	--------------------	--------------------

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		907 263 422	921 136 045
---------------------------------	--	--------------------	--------------------

POSTER UTENOM BALANSEN

Garantistillelser	6		
-------------------	---	--	--



Organisasjonsnr: 928 517 640
NORDIQU SFR PORTEFØLJE 2 AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP

- alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00



Shape the future
with confidence

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Stortorvet 7, 0155 Oslo
Postboks 1156 Sentrum, 0107 Oslo

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

Til generalforsamlingen i Nordiquis Lv Portefølje AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Nordiquis Lv Portefølje AS som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap og kontantstrømmoppstilling 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 2025 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for informasjonen i årsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke informasjonen i årsberetningen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese årsberetningen. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom årsberetningen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss i revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i årsberetningen ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom årsberetningen fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Basert på kunnskapen vi har opparbeidet oss i revisjonen, mener vi at årsberetningen

- er konsistent med årsregnskapet og
- inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik 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



**Shape the future
with confidence**

årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike selskapet eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

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 avgjøre en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betyggende 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. Feilinformasjonen 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.

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, 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 intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av intern 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 regnskapsestimater og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, 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 årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvise bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Oslo, 27. mars 2026
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Jon-Michael Grefsrød
statsautorisert revisor

Uavhengig revisors beretning - Nordiqvs Lv Portefølje AS 2025

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Penneo document key: 8U0HR-1GB0C-TR5LV-58CLH-WZQJ-P4U44



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."

Jon-michael Grefsrød

Underskriver

Serienummer: bankid.no_no_bankid:9578-5992-4-3016511

IP: 147.161.xxx.xxx

2026-03-27 14:08:30 UTC



QES



Penneo Dokumentnøkkel: 8U0HR-1GB0C-TR5LV-58CLH-W2QJ-P4UA4

Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://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 forsegleet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se <https://eud.penneo.com>.

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.



DocuSign Envelope ID: 29F9FAC5-656A-405B-A74F-91A4553D8C54

Årsregnskap 2025

NORDIQUS SFR PORTEFØLJE 2 AS

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet

Org.nr.: 928 517 640



DocuSign Envelope ID: 29F9FAC5-656A-405B-A74F-91A4553D8C54

Resultatregnskap			
NORDIQU SFR PORTEFØLJE 2 AS			
Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2025	2024
Leieinntekt		142 974 804	139 360 560
Sum driftsinntekter		142 974 804	139 360 560
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	10 386 000	10 290 600
Annen driftskostnad		2 736 662	5 903 765
Sum driftskostnader		13 122 662	16 194 365
Driftsresultat		129 852 142	123 166 195
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap	2	55 310	240 888
Annen renteinntekt		334 523	66 885
Rentekostnad til foretak i samme konsern	2	42 826 653	11 274 500
Annen rentekostnad		47 793	78 105
Resultat av finansposter		-42 484 613	-11 044 832
Resultat før skattekostnad		87 367 529	112 121 363
Skattekostnad på resultat	3	19 220 857	24 674 740
Resultat		68 146 672	87 446 623
Årsresultat		68 146 672	87 446 623
Avsatt konsernbidrag		59 254 653	0
Avsatt til/overført fra annen egenkapital		8 892 019	87 446 623
Sum overføringer	4	68 146 672	87 446 623

928 517 640

NORDIQU SFR PORTEFØLJE 2 AS

Side 2



DocuSign Envelope ID: 29F9FAC5-656A-405B-A74F-91A4553D8C54

Balanse			
NORDIQUS SFR PORTEFØLJE 2 AS			
Eiendeler	Note	2025	2024
Utsatt skattefordel	3	14 157 941	16 665 947
Sum immaterielle eiendeler		14 157 941	16 665 947
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	1	877 679 403	888 065 403
Sum varige driftsmidler	1	877 679 403	888 065 403
Investeringer i datterselskap	5	12 843 730	12 842 730
Sum finansielle anleggsmidler		12 843 730	12 842 730
Sum anleggsmidler		904 681 074	917 574 080
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		420 434	452 593
Andre kortsiktige fordringer		0	98 346
Sum fordringer		420 434	550 939
Bankinnskudd, kontanter o.l.		2 161 914	3 011 025
Sum omløpsmidler		2 582 348	3 561 965
Sum eiendeler		907 263 422	921 136 045
928 517 640		NORDIQUS SFR PORTEFØLJE 2 AS	Side 3



DocuSign Envelope ID: 29F9FAC5-656A-405B-A74F-91A4553D8C54

Balanse			
NORDIQU SFR PORTEFØLJE 2 AS			
Egenkapital og gjeld	Note	2025	2024
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital		30 000	30 000
Overkurs		6 728 713	6 728 713
Annen innskutt egenkapital		-68 965 800	-68 965 800
Sum innskutt egenkapital		-62 207 087	-62 207 087
Annen egenkapital		167 245 192	158 353 173
Sum opptjent egenkapital		167 245 192	158 353 173
Sum egenkapital	4	105 038 105	96 146 086
Gjeld			
Lån til selskap i samme konsern	2	726 187 165	708 958 446
Sum annen langsiktig gjeld		726 187 165	708 958 446
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		70 648	16 043 095
Gjeld til selskap i samme konsern	2	75 967 504	99 510 292
Annen kortsiktig gjeld		0	478 125
Sum kortsiktig gjeld		76 038 152	116 031 512
Sum gjeld		802 225 317	824 989 958
Sum egenkapital og gjeld		907 263 422	921 136 045
Oslo, 26.03.2026			
Styret i NORDIQU SFR PORTEFØLJE 2 AS			
DocuSigned by:  03FF8D25659D46B...	DocuSigned by:  6B7837BFA4BE466...	Signed by:  8ECCDD540BC804D7...	
Celin Backer Roppen styreleder	Jenny Hanna Elisabeth Rehn styremedlem	Erik Falck Nordskar styremedlem	
928 517 640	NORDIQU SFR PORTEFØLJE 2 AS	Side 4	



DocuSign Envelope ID: 29F9FAC5-656A-405B-A74F-91A4553D8C54

Noter til årsregnskapet 2025

NORDIQU SFR PORTEFØLJE 2 AS

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er utarbeidet i overensstemmelse med regnskapslovens bestemmelser og reglene som følger av god regnskapskikk for små foretak i Norge.

NORDIQU SFR PORTEFØLJE 2 AS utarbeidet ikke konsernregnskap grunnet små foretak. Selskapet inngår i konsernregnskapet til Nordiqus AB, et svensk aksjeselskap (org.nr: 559406-8313) med forretningskontor i Stockholm.

Resultatregnskap gjelder periode 01.01-31.12, og balansestørrelser er oppgitt pr 31.12.

Inntekter

Husleien inntektsføres når den er opptjent. Inntektene regnskapsføres med verdien av vederlaget på transaksjonstidspunktet.

Klassifisering

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk, samt fordringer med forfall mer enn ett år etter balansedagen er medtatt som anleggsmidler. Øvrige eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Gjeld som forfaller senere enn ett år etter regnskapsperiodens utløp er oppført som langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Konsernmellomværende

Avsatt, ikke vedtatt konsernbidrag/ utbytte for inneværende år motregnes ikke før etter vedtakstidspunktet, og er derfor opplyst på egen linje vedrørende mellomværende.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende med fradrag for påregnelig tap. Anleggsmidler/varige driftsmidler og avskrivninger

Investeringer

Selskapets investeringer er klassifisert som langsiktige og vurderes til anskaffelseskost. Investeringene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Nedskrivningen skal reverseres i den utstrekning grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

Skattekostnad og utsatt skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reverseres i samme periode, er utlignet og nettoført. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli utnyttet basert på vurdering av selskapets kommende potensial for skattemessige overskudd som følge av inntekter fra dets langsiktige leiekontrakter.



DocuSign Envelope ID: 29F9FAC5-656A-405B-A74F-91A4553D8C54

Noter til årsregnskapet 2025
NORDIQU SFR PORTEFØLJE 2 AS

Note 1 Anleggsmidler

	Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	Driftsløsøre, inventar o.l.	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.2025	1 416 777 618	32 798 458	1 449 576 076
Anskaffelseskost 31.12.2025	1 416 777 618	32 798 458	1 449 576 076
Akk. avskrivninger pr. 31.12.2025	-539 098 215	-32 798 458	-571 896 673
Bokført verdi 31.12.2025	877 679 403	0	877 679 403
Årets avskrivning	10 386 000	0	10 386 000
Økonomisk levetid	80 år	0-10 år	

Note 2 Mellomværende med selskap i samme konsern

Mellomværende med selskap i samme konsern:	2025	2024
Langsiktig gjeld til selskap i samme konsern	-726 187 165	-708 958 446
Sum langsiktig gjeld	-726 187 165	-708 958 446
Inntekt på investering i datterselskap	55 310	240 888
Rentekostnad konserngjeld	42 826 653	11 274 500
Mellomværende renteberegnes iht avtale	5,71 %	6,5 %
Kortsiktig gjeld		
Kortsiktig gjeld til selskap i samme konsern (konsernbidrag)	-75 967 504	-99 510 292
Sum kortsiktig gjeld	-75 967 504	-99 510 292

Transaksjoner med nærstående parter inngås på armlengdes avstand.



DocuSign Envelope ID: 29F9FAC5-656A-405B-A74F-91A4553D8C54

Noter til årsregnskapet 2025
NORDIQU SFR PORTEFØLJE 2 AS

Note 3 Skatt

Årets skattekostnad	2025	2024
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	16 712 851	21 892 264
Endring i utsatt skattefordel	2 508 006	2 782 476
Skattekostnad ordinært resultat	19 220 857	24 674 740

Årets skattekostnad	2025	2024
Ordinært resultat før skatt	87 367 529	112 121 363
Permanente forskjeller	-55 310	36 545
Endring i midlertidige forskjeller	-11 400 025	-12 647 616
Mottatt konsernbidrag	55 310	0
Avgitt konsernbidrag	-75 967 504	-99 510 292
Skattepliktig inntekt	0	0

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

	2025	2024	Endring
Varige driftsmidler	-64 354 279	-75 754 303	-11 400 025
Sum	-64 354 279	-75 754 303	-11 400 025
Grunnlag for beregning av utsatt skatt	-64 354 279	-75 754 303	-11 400 025
Utsatt skatt 22%	-14 157 941	-16 665 947	-2 508 005



DocuSign Envelope ID: 29F9FAC5-656A-405B-A74F-91A4553D8C54

Noter til årsregnskapet 2025
NORDIQU SFR PORTEFØLJE 2 AS

Note 4 Egenkapital

Aksjekapital	Antall	Pålydende	Balanseført
Ordinære aksjer	3 000	10	30 000

Alle aksjene gir samme rettigheter i selskapet

Aksjonærer:	Aksjer	Eierandel
Nordiqu Norway Education Holdco 1 AS	3 000	100%
Totalt antall aksjer	3 000	100%

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt EK	Annen Egenkapital	Sum Egenkapital
Pr. 01.01.2025	30 000	6 728 713	-68 965 800	158 353 173	96 146 086
Årets resultat				68 146 672	68 146 672
Konsernbidrag avgitt				-59 254 653	-59 254 653
Pr 31.12.2025	30 000	6 728 713	-68 965 800	167 245 192	105 038 105

I samsvar med regnskapslovens § 4-5 bekreftes det at forutsetningen om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelsen av regnskapet og at denne forutsetningen er til stede.

Note 5 Aksjer i datterselskap

Selskapsnavn	Ervervet	Kontor kom.	Eieran del	Balanseført 31.12.2024
Nordiqu Edvard Munchs vei 57 AS	01.01.2024	Oslo	100 %	12 843 730
Totalt				12 843 730

Note 6 Hendelser etter balansedato

Har ikke vært vært noen vesentlige hendelser etter balansedagen.