



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 994 878 298  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: NYDALEN NÆRINGSEIENDOM AS  
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

### Konsern

Mørselskap 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: NEWSEC PROPERTY ASSET MANAGEMENT AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.02.2025

### 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, 14.02.2025





### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		78 091 866	74 528 961
<b>Sum inntekter</b>		<b>78 091 866</b>	<b>74 528 961</b>
<b>Kostnader</b>			
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	1, 2	17 359 200	17 359 200
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	1		
Annen driftskostnad	3	1 757 043	1 475 293
<b>Sum kostnader</b>		<b>19 116 243</b>	<b>18 834 493</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>58 975 623</b>	<b>55 694 468</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	4	7 629 153	7 292 104
Annen renteinntekt		982 565	576 575
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>8 611 718</b>	<b>7 868 679</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern	4	13 030 894	14 202 063
Annen rentekostnad		176 197	603
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>13 207 091</b>	<b>14 202 666</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-4 595 373</b>	<b>-6 333 986</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>54 380 250</b>	<b>49 360 482</b>
Skattekostnad	5	12 364 363	11 221 249
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>42 015 887</b>	<b>38 139 233</b>
<b>Årsresultat</b>	6	<b>42 015 887</b>	<b>38 139 233</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>42 015 887</b>	<b>38 139 233</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>42 015 887</b>	<b>38 139 233</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Avgitt konsernbidrag	4, 6	50 905 596	14 205 110



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Avsatt til annen egenkapital	6	-8 889 709	23 934 123
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>42 015 887</b>	<b>38 139 233</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	5		
Goodwill	2	46 750 796	48 395 996
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>46 750 796</b>	<b>48 395 996</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	1	540 504 968	556 218 968
Maskiner og anlegg	1		
Skip og flytende installasjoner	1		
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	1		
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>540 504 968</b>	<b>556 218 968</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap		30 000	
Lån til foretak i samme konsern	4	132 654 479	130 025 325
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>132 684 479</b>	<b>130 025 325</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>719 940 243</b>	<b>734 640 289</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Sum varer</b>		<b>62 906 921</b>	<b>43 361 015</b>
<b>Fordringer</b>			
Andre kortsiktige fordringer		50 908 850	14 207 124
<b>Sum fordringer</b>		<b>50 908 850</b>	<b>14 207 124</b>
<b>Investeringer</b>			
Aksjer og andeler i foretak i samme konsern	7		
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		13 782 732	6 235 795
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>13 782 732</b>	<b>6 235 795</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Sum omløpsmidler		127 598 503	63 803 933
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>847 538 746</b>	<b>798 444 222</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	6, 8	1 000 000	1 000 000
Overkurs	6	10 024 500	10 024 500
Annen innskutt egenkapital	6	229 189 215	178 283 619
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>240 213 715</b>	<b>189 308 119</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	6	103 874 093	112 763 802
Udekket tap	6		
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>103 874 093</b>	<b>112 763 802</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>344 087 808</b>	<b>302 071 921</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	5	78 980 340	81 007 357
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>78 980 340</b>	<b>81 007 357</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Øvrig langsiktig gjeld	4	352 401 945	389 644 046
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>352 401 945</b>	<b>389 644 046</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>431 382 285</b>	<b>470 651 403</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		6 619 903	
Betalbar skatt	5	33 391	7 509 219
Annen kortsiktig gjeld	4	65 415 360	18 211 679
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>72 068 654</b>	<b>25 720 898</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>503 450 939</b>	<b>496 372 301</b>



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>847 538 746</b>	<b>798 444 222</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 308274

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 994 878 298  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: NYDALEN NÆRINGSEIENDOM AS  
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1  
0179 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: Ja  
Benyttet ved utarbeidelsen av  
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: NEWSEC PROPERTY ASSET MANAGEMENT AS  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.02.2025

#### Revisjon

Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern  
autorisert regnskapsfører: 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, 13.02.2025



Organisasjonsnr: 994 878 298  
NYDALEN NÆRINGSEIENDOM AS

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		78 091 866	74 528 961
<b>Sum inntekter</b>		<b>78 091 866</b>	<b>74 528 961</b>
<b>Kostnader</b>			
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	1, 2	17 359 200	17 359 200
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	1		
Annen driftskostnad	3	1 757 043	1 475 293
<b>Sum kostnader</b>		<b>19 116 243</b>	<b>18 834 493</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>58 975 623</b>	<b>55 694 468</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	4	7 629 153	7 292 104
Annen renteinntekt		982 565	576 575
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>8 611 718</b>	<b>7 868 679</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern	4	13 030 894	14 202 063
Annen rentekostnad		176 197	603
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>13 207 091</b>	<b>14 202 666</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-4 595 373</b>	<b>-6 333 986</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
Skattekostnad	5	54 380 250	49 360 482
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>12 364 363</b>	<b>11 221 249</b>
<b>Årsresultat</b>	6	<b>42 015 887</b>	<b>38 139 233</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>42 015 887</b>	<b>38 139 233</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>42 015 887</b>	<b>38 139 233</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Avgitt konsernbidrag	4, 6	50 905 596	14 205 110
Avsatt til annen egenkapital	6	-8 889 709	23 934 123



Sum overføringer og  
disponeringer

42 015 887

38 139 233



Organisasjonsnr: 994 878 298  
NYDALEN NÆRINGSEIENDOM AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	5		
Goodwill	2	46 750 796	48 395 996
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>46 750 796</b>	<b>48 395 996</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	1	540 504 968	556 218 968
Maskiner og anlegg	1		
Skip og flytende installasjoner	1		
Driftsløsøre, inventar o. a. utstyr	1		
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>540 504 968</b>	<b>556 218 968</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap		30 000	
Lån til foretak i samme konsern	4	132 654 479	130 025 325
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>132 684 479</b>	<b>130 025 325</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>719 940 243</b>	<b>734 640 289</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Sum varer</b>		<b>62 906 921</b>	<b>43 361 015</b>
<b>Fordringer</b>			
Andre kortsiktige fordringer		50 908 850	14 207 124
<b>Sum fordringer</b>		<b>50 908 850</b>	<b>14 207 124</b>
<b>Investeringer</b>			
Aksjer og andeler i foretak i samme konsern	7		
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o. l.		13 782 732	6 235 795
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>13 782 732</b>	<b>6 235 795</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>127 598 503</b>	<b>63 803 933</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>847 538 746</b>	<b>798 444 222</b>



## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

### Egenkapital

#### Innskutt egenkapital

Aksjekapital	6, 8	1 000 000	1 000 000
Overkurs	6	10 024 500	10 024 500
Annen innskutt egenkapital	6	229 189 215	178 283 619
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>240 213 715</b>	<b>189 308 119</b>

#### Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	6	103 874 093	112 763 802
Udekket tap	6		
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>103 874 093</b>	<b>112 763 802</b>

**Sum egenkapital** 344 087 808 302 071 921

### Gjeld

#### Langsiktig gjeld

Utsatt skatt	5	78 980 340	81 007 357
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>78 980 340</b>	<b>81 007 357</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Øvrig langsiktig gjeld	4	352 401 945	389 644 046
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>352 401 945</b>	<b>389 644 046</b>

**Sum langsiktig gjeld** 431 382 285 470 651 403

#### Kortsiktig gjeld

Leverandørgjeld		6 619 903	
Betalbar skatt	5	33 391	7 509 219
Annen kortsiktig gjeld	4	65 415 360	18 211 679
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>72 068 654</b>	<b>25 720 898</b>

**Sum gjeld** 503 450 939 496 372 301

**SUM EGENKAPITAL OG GJELD** 847 538 746 798 444 222



Organisasjonsnr: 994 878 298  
NYDALEN NÆRINGSEIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note  
2

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.



# Årsregnskap 2024

## Nydalen Næringseiendom AS

Org.nr: 994 878 298

Årsregnskapet er utarbeidet av:

**newsec** 

---

Transaction 09222115557538060603



Signed CSE, IMS, AS, AYB

---



<b>Resultatregnskap</b>			
<b>Nydalen Næringseiendom AS</b>			
<b>Driftsinntekter og driftskostnader</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Annen driftsinntekt		78 091 866	74 528 961
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>78 091 866</b>	<b>74 528 961</b>
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	1, 2	17 359 200	17 359 200
Annen driftskostnad	3	1 757 043	1 475 293
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>19 116 243</b>	<b>18 834 493</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>58 975 623</b>	<b>55 694 468</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	4	7 629 153	7 292 104
Annen renteinntekt		982 565	576 575
Rentekostnad til foretak i samme konsern	4	13 030 894	14 202 063
Annen rentekostnad		176 197	603
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>-4 595 373</b>	<b>-6 333 986</b>
<b>Resultat før skatt</b>		<b>54 380 250</b>	<b>49 360 482</b>
Skattekostnad	5	12 364 363	11 221 249
<b>Årsresultat</b>	<b>6</b>	<b>42 015 887</b>	<b>38 139 233</b>
<b>Overføringer</b>			
Avsatt konsernbidrag	4, 6	50 905 596	14 205 110
Avsatt til annen egenkapital	6	-8 889 709	23 934 123
<b>Sum overføringer</b>		<b>42 015 887</b>	<b>38 139 233</b>
<b>Nydalen Næringseiendom AS</b>		<b>Side 2</b>	





<b>BALANSE per 31.12.</b>			
<b>Nydalen Næringseiendom AS</b>			
<b>Eiendeler</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Goodwill	2	46 750 796	48 395 996
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>46 750 796</b>	<b>48 395 996</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	1	540 504 968	556 218 968
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>540 504 968</b>	<b>556 218 968</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i datterselskap		30 000	0
Lån til foretak i samme konsern	4	132 654 479	130 025 325
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>132 684 479</b>	<b>130 025 325</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>719 940 243</b>	<b>734 640 289</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
Lager av varer og annen beholdning		62 906 921	43 361 015
<b>Fordringer</b>			
Andre kortsiktige fordringer		50 908 850	14 207 124
<b>Sum fordringer</b>		<b>50 908 850</b>	<b>14 207 124</b>
Bankinnskudd, kontanter o.l.		13 782 732	6 235 795
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>127 598 503</b>	<b>63 803 933</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>847 538 746</b>	<b>798 444 222</b>
<b>Nydalen Næringseiendom AS</b>		<b>Side 3</b>	





<b>BALANSE per 31.12.</b>			
<b>Nydalen Næringseiendom AS</b>			
	Note	2024	2023
<b>Egenkapital og gjeld</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	6, 8	1 000 000	1 000 000
Overkurs	6	10 024 500	10 024 500
Annen innskutt egenkapital	6	229 189 215	178 283 619
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>240 213 715</b>	<b>189 308 119</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	6	103 874 093	112 763 802
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>103 874 093</b>	<b>112 763 802</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>344 087 808</b>	<b>302 071 921</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Avsetning for forpliktelser</b>			
Utsatt skatt	5	78 980 340	81 007 357
<b>Sum avsetning for forpliktelser</b>		<b>78 980 340</b>	<b>81 007 357</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Øvrig langsiktig gjeld	4	352 401 945	389 644 046
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>352 401 945</b>	<b>389 644 046</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		6 619 903	0
Betalbar skatt	5	33 391	7 509 219
Annen kortsiktig gjeld	4	65 415 360	18 211 679
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>72 068 654</b>	<b>25 720 898</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>503 450 939</b>	<b>496 372 301</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>847 538 746</b>	<b>798 444 222</b>
<b>Nydalen Næringseiendom AS</b>			<b>Side 4</b>





<b>BALANSE per 31.12.</b>	
<b>Nydalen Næringseiendom AS</b>	
Oslo, 31.01.2025	
Styret i Nydalen Næringseiendom AS	
<hr/> Christina Solli Ektvedt styreleder	<hr/> Adrian Ystehede Bergan styremedlem
<hr/> Ida Martine Strøm styremedlem	<hr/> Anders Skauge daglig leder
<b>Nydalen Næringseiendom AS</b>	<b>Side 5</b>





<b>Noter til årsregnskapet 2024</b>
<b>Nydalen Næringseiendom AS</b>

## Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

### Driftsinntekter

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

### Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og 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.

### Klassifisering og vurdering av balanseposter

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Varige driftsmidler nedskrives til gjenvinnbart beløp ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdi av fremtidige kontantstrømmer knyttet til eiendelen. Nedskrivningen reverseres når grunnlaget for nedskrivninger ikke lenger er til stede.

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderer til laveste verdi av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi.

### Fordringer

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

### Fortsatt drift

I samsvar med regnskapsloven § 3-3 bekreftes det at forutsetninger om fortsatt drift er til stedet, og at denne forutsetningen er lagt til grunn ved utarbeidelsen av regnskapet.

### Konsernregnskap

OBOS Nye Hjem AS er morselskapet til Nydalen Næringseiendom AS. Selskapet inngår i konsernregnskapet til OBOS Nye Hjem AS. Konsernregnskap finnes på [www.obos.no](http://www.obos.no).





## Noter til årsregnskapet 2024

### Nydalen Næringsseiendom AS

#### Note 1 Anleggsmidler

	Bygninger	Tomt	Sum varige driftsmidler
Anskaffelseskost 01.01.2024	628 539 900	396 175 713	1 024 715 613
Anskaffelseskost 31.12.2024	628 539 900	396 175 713	1 024 715 613
Akkumulerte avskrivninger 31.12.2024	484 210 645	0	484 210 645
Bokført verdi per 31.12.2024	144 329 255	396 175 713	540 504 968
Årets avskrivninger	15 714 000	0	15 714 000
Lineær avskrivning, antall år	24-50		

#### Note 2 Skattegoodwill

Anskaffelseskost 01.01.2024	70 738 329
Akk. Avskrivninger 01.01.2024	-22 342 333
Bokført verdi per 01.01.2024	48 395 996
Årets avskrivninger	-1 645 200
<b>Bokført verdi per 31.12.2024</b>	<b>46 750 796</b>

Skattegoodwill avskrives over 43 år fra konsernetableringen i mai 2010.

#### Note 3 Lønnskostnader

Det har ikke vært ansatte sysselsatt i regnskapsåret





<b>Noter til årsregnskapet 2024</b>
<b>Nydalen Næringsseiendom AS</b>

#### Note 4 Mellomværende med selskap i samme konsern

Langsiktig gjeld består i sin helhet av lån fra OBOS Nye Hjem, stort NOK 352 401 945 inkl kapitaliserte renter pr. 31.12.2024. Lånet forfaller 19.05.2025. OBOS Nye Hjem har prioritet etter alle andre krav mot lånetakeren. Lånet amortiseres med 20 millioner årlig fra 2016 til 2020, deretter 40 millioner årlig fra 2021 til 2025. Restgjeld pr. 18.05.2025 vil utgjøre NOK 300 000 000.

Selskapet har gitt OBOS Nye Hjem et langsiktig lån på NOK 132 654 479 til samme betingelser som lånet fra OBOS Nye Hjem til selskapet. Hele beløpet forfaller samtidig med lånet fra OBOS Nye Hjem.

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>Fordringer</b>		
Lån til foretak i samme konsern	132 654 479	130 025 325
Mottatt konsernbidrag	50 905 596	14 205 110
<b>Sum</b>	<b>183 560 075</b>	<b>144 230 435</b>
<b>Gjeld</b>		
Lån fra foretak i samme konsern	352 401 945	389 644 046
Avgitt konsernbidrag	65 263 585	18 211 679
<b>Sum</b>	<b>417 665 530</b>	<b>407 855 725</b>





## Noter til årsregnskapet 2024

## Nydalens Næringsseiendom AS

## Note 5 Skatt

<b>Årets skattekostnad</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	14 391 380	11 515 788
For mye/lite avsatt tidligere år	0	0
Endring i utsatt skattefordel	-2 027 017	-294 539
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>12 364 363</b>	<b>11 221 249</b>
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	54 380 250	49 360 482
Permanente forskjeller	176 197	0
Endring i midlertidige forskjeller	10 858 914	10 485 833
Avgitt konsernbidrag	-65 263 585	-18 211 679
Avskåret rentefradrag	0	-7 501 822
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>151 776</b>	<b>34 132 813</b>
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	14 391 380	11 515 788
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-14 357 989	-4 006 569
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>33 391</b>	<b>7 509 219</b>

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

	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>Endring</b>
Varige driftsmidler	404 148 357	414 606 275	10 457 918
Gevinst – og tapskonto	1 603 986	2 004 982	400 996
<b>Sum</b>	<b>405 752 343</b>	<b>416 611 257</b>	<b>10 858 914</b>
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	-46 750 796	-48 395 996	-1 645 200
<b>Grunnlag for utsatt skatt</b>	<b>359 001 547</b>	<b>368 215 261</b>	<b>9 213 714</b>
<b>Utsatt skatt (22 %)</b>	<b>78 980 340</b>	<b>81 007 357</b>	<b>2 027 017</b>

## Note 6 Egenkapital

	<b>Aksjekapital</b>	<b>Overkurs</b>	<b>Annen innskutt egenkapital</b>	<b>Annen egenkapital</b>	<b>Sum egenkapital</b>
Pr. 01.01.2024	1 000 000	10 024 500	178 283 619	112 763 802	302 071 921
Årets resultat				42 015 887	42 015 887
Konsernbidrag mottatt			50 905 596		50 905 596
Konsernbidrag avgitt				-50 905 596	-50 905 596
<b>Pr 31.12.2024</b>	<b>1 000 000</b>	<b>10 024 500</b>	<b>229 189 215</b>	<b>103 874 093</b>	<b>344 087 808</b>

Side 9





<b>Noter til årsregnskapet 2024</b>
<b>Nydalen Næringseiendom AS</b>

## Note 7 Aksjer i datterselskap

Selskapsnavn	Eierandel	Anskaffelses-kost	Antall aksjer	Balanseført verdi
Sandakerveien Infrastruktur AS	100 %	3	10 000	30 000
<b>Sum</b>		<b>3</b>	<b>10 000</b>	<b>30 000</b>

## Note 8 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Nydalen Næringseiendom AS pr. 31.12.2024 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	10 000	100,00	1 000 000
<b>Sum</b>		<b>100</b>	<b>1 000 000</b>

## Eierstruktur

	Antall	Eierandel	Stemmeandel
Obos Nye Hjem AS	10 000	100 %	100 %





## Verification

Transaction 09222115557538060603

### Document

**Nydalen Næringseiendom AS - årsregnskap 2024**

Main document

10 pages

Initiated on 2025-01-31 11:30:30 CET (+0100) by Daniella

Axelsson León (DAL)

Finalised on 2025-02-03 15:43:08 CET (+0100)

### Initiator

**Daniella Axelsson León (DAL)**

Newsec Property Asset Management AS

daniella.axelsson@newsec.no

### Signatories

**Christina Solli Ektvedt (CSE)**

Nydalen Næringseiendom AS

christina.ektvedt@obos.no

 **bankID**

The name returned by Norwegian BankID was "Christina Solli"

BankID issued by "Nordea Bank Abp filial i Norge"

2024-02-12 21:13:13 CET (+0100)

Signed 2025-01-31 11:34:14 CET (+0100)

**Anders Skauge (AS)**

Nydalen Næringseiendom AS

anders.skauge@obos.no

 **bankID**

The name returned by Norwegian BankID was "Anders Skauge"

BankID issued by "BankID - Bankenes ID-tjeneste AS"

2023-12-26 00:02:41 CET (+0100)

Signed 2025-01-31 13:32:52 CET (+0100)

**Ida Martine Strøm (IMS)**

Nydalen Næringseiendom AS

ida.martine.strom@obos.no

 **bankID**

The name returned by Norwegian BankID was "Ida Martine Strøm"

BankID issued by "BankID - Bankenes ID-tjeneste AS"

2024-02-20 20:52:18 CET (+0100)

Signed 2025-01-31 12:25:07 CET (+0100)

**Adrian Ystehede Bergan (AYB)**

Nydalen Næringseiendom AS

adrian.bergan@obos.no

 **bankID**

The name returned by Norwegian BankID was "Adrian Ystehede Bergan"

BankID issued by "DNB Bank ASA"

2024-01-26 10:55:33 CET (+0100)

Signed 2025-02-03 15:43:08 CET (+0100)





## Verification

Transaction 09222115557538060603

This verification was issued by Scrive. Information in italics has been safely verified by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>





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

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Nydalen Næringseiendom AS

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Nydalen Næringseiendom AS som 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

- 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 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.

### Ledelsens 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 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 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.

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



**Shape the future  
with confidence**

- 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 den interne kontrollen 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 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 betydelig tvil 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 modifiserer 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 rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Oslo, 7. februar 2025  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Andreas Lie  
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: MDOH5-ZZZTE-25N12-LYW4F-001JH-UCSUM



# 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."

## Lie, Andreas

Statsautorisert revisor

På vegne av: EY

Serienummer: no\_bankid:9578-5997-4-204895

IP: 147.161.xxx.xxx

2025-02-07 07:49:28 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: MDOH5-ZZZIE-2SN12-LYW4F-001JH-UCSUM

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.