



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 986 092 250  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: NØSTEGATEN 72-74 AS  
Forretningsadresse: c/o OBOS BBL  
Inger Bang Lunds vei 4  
5059 BERGEN

### 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: Preben Haddeland  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.04.2025

### 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, 13.05.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Leieinntekter		212 500	571 600
Annen driftsinntekt		3 676 345	35
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 888 845</b>	<b>571 635</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad		3 676 345	
Prosjektkostnader	2	2 687 735	-559 916
Lønnskostnad	3		
Avskrivning av driftsmidler	6		
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	6		
Annen driftskostnad	3	1 316 229	1 922 302
<b>Sum kostnader</b>		<b>7 680 309</b>	<b>1 362 387</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-3 791 464</b>	<b>-790 752</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		23 385	29 229
Annen finansinntekt			32 497
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>23 385</b>	<b>61 726</b>
Annen finanskostnad		1 650	77 940
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 650</b>	<b>77 940</b>
<b>Netto finans</b>		<b>21 735</b>	<b>-16 214</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-3 769 729</b>	<b>-806 965</b>
Skattekostnad	4	-829 340	-177 533
<b>Årsresultat</b>		<b>-2 940 389</b>	<b>-629 432</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-2 940 389</b>	<b>-629 432</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-2 940 389</b>	<b>-629 432</b>



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap	5	-2 940 389	-629 432
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-2 940 389</b>	<b>-629 432</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	4		1 072 572
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>			<b>1 072 572</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	6, 7	61 534 935	69 534 935
Maskiner og anlegg	6		
Skip og flytende installasjoner	6		
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	6		
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>61 534 935</b>	<b>69 534 935</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap		30 000	
Lån til foretak i samme konsern	8		
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>30 000</b>	
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>61 564 935</b>	<b>70 607 507</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Tomter under utvikling		20 384 288	
Anlegg under oppføring	2	82 950 102	26 710 022
<b>Sum varer</b>		<b>103 334 390</b>	<b>26 710 022</b>
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		37	9 785
Andre kortsiktige fordringer	4		
Konsernfordringer	8	49 427 517	
<b>Sum fordringer</b>		<b>49 427 554</b>	<b>9 785</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	9	5 993 909	3 839 836
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>5 993 909</b>	<b>3 839 836</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Sum omløpsmidler		158 755 853	30 559 643
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>220 320 788</b>	<b>101 167 150</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

### Egenkapital

#### Innskutt egenkapital

Aksjekapital	5	1 000 000	1 000 000
Overkurs	5	66 523 452	66 523 452
Annen innskutt egenkapital	5	38 553 463	
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>106 076 915</b>	<b>67 523 452</b>

#### Opptjent egenkapital

Udekket tap	5	62 545 601	59 605 212
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-62 545 601</b>	<b>-59 605 212</b>

#### Sum egenkapital

**43 531 314**      **7 918 240**

### Gjeld

#### Langsiktig gjeld

Utsatt skatt	4	8 972 142	
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>8 972 142</b>	

#### Annen langsiktig gjeld

Langsiktig konserngjeld	8		
Ansvarlig lånekapital	10	104 126 112	32 012 026
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>104 126 112</b>	<b>32 012 026</b>

#### Sum langsiktig gjeld

**113 098 254**      **32 012 026**

#### Kortsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner	7	57 000 000	57 000 000
Leverandørgjeld		4 164 460	3 809 036
Betalbar skatt	4		
Skyldig offentlige avgifter			20 948
Kortsiktig konserngjeld	8	2 118 194	
Annen kortsiktig gjeld		408 567	406 900



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>63 691 220</b>	<b>61 236 884</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>176 789 474</b>	<b>93 248 910</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>220 320 788</b>	<b>101 167 150</b>
<b>POSTER UTENOM BALANSEN</b>			
Pantstillelser	7		



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 429721

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 986 092 250  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: NØSTEGATEN 72-74 AS  
Forretningsadresse: c/o OBOS BBL  
Inger Bang Lunds vei 4  
5059 BERGEN

#### 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: Preben Haddeland  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.04.2025

#### Revisjon

Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern  
autorisert regnskapsfører: Ja  
Ekstern autorisert regnskapsfører har i  
løpet av regnskapsåret bistått ved den  
løpende regnskapsføringen eller utført  
andre tjenester for selskapet enn å  
utarbeide årsregnskapet: Ja

#### Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*

Brønnøysundregistrene, 13.05.2025

---

Brønnøysundregistrene  
Postadresse: Postboks 900, 8910 Brønnøysund  
Telefon: 75 00 75 00  
E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no  
Organisasjonsnummer: 974 760 673



Organisasjonsnr: 986 092 250  
NØSTEGATEN 72-74 AS

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Leieinntekter		212 500	571 600
Annen driftsinntekt		3 676 345	35
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 888 845</b>	<b>571 635</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad		3 676 345	
Prosjektkostnader	2	2 687 735	-559 916
Lønnskostnad	3		
Avskrivning av driftsmidler	6		
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	6		
Annen driftskostnad	3	1 316 229	1 922 302
<b>Sum kostnader</b>		<b>7 680 309</b>	<b>1 362 387</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-3 791 464</b>	<b>-790 752</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		23 385	29 229
Annen finansinntekt			32 497
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>23 385</b>	<b>61 726</b>
Annen finanskostnad		1 650	77 940
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 650</b>	<b>77 940</b>
<b>Netto finans</b>		<b>21 735</b>	<b>-16 214</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-3 769 729</b>	<b>-806 965</b>
Skattekostnad	4	-829 340	-177 533
<b>Årsresultat</b>		<b>-2 940 389</b>	<b>-629 432</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-2 940 389</b>	<b>-629 432</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-2 940 389</b>	<b>-629 432</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap	5	-2 940 389	-629 432
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-2 940 389</b>	<b>-629 432</b>



Organisasjonsnr: 986 092 250  
NØSTEGATEN 72-74 AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	4		1 072 572
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>			<b>1 072 572</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a.			
fast eiendom	6, 7	61 534 935	69 534 935
Maskiner og anlegg	6		
Skip og flytende			
installasjoner	6		
Driftsløsøre, inventar o.			
a. utstyr	6		
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>61 534 935</b>	<b>69 534 935</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap		30 000	
Lån til foretak i samme			
konsern	8		
<b>Sum finansielle</b>		<b>30 000</b>	
<b>anleggsmidler</b>			
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>61 564 935</b>	<b>70 607 507</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Tomter under utvikling		20 384 288	
Anlegg under oppføring	2	82 950 102	26 710 022
<b>Sum varer</b>		<b>103 334 390</b>	<b>26 710 022</b>
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		37	9 785
Andre kortsiktige			
fordringer	4		
Konsernfordringer	8	49 427 517	
<b>Sum fordringer</b>		<b>49 427 554</b>	<b>9 785</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter</b>			
<b>og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.			
l.	9	5 993 909	3 839 836
<b>Sum bankinnskudd,</b>		<b>5 993 909</b>	<b>3 839 836</b>
<b>kontanter og lignende</b>			
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>158 755 853</b>	<b>30 559 643</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>220 320 788</b>	<b>101 167 150</b>



## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

### Egenkapital

#### Innskutt egenkapital

Aksjekapital	5	1 000 000	1 000 000
Overkurs	5	66 523 452	66 523 452
Annen innskutt egenkapital	5	38 553 463	
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>106 076 915</b>	<b>67 523 452</b>

#### Opptjent egenkapital

Udekket tap	5	62 545 601	59 605 212
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-62 545 601</b>	<b>-59 605 212</b>

<b>Sum egenkapital</b>		<b>43 531 314</b>	<b>7 918 240</b>
------------------------	--	-------------------	------------------

### Gjeld

#### Langsiktig gjeld

Utsatt skatt	4	8 972 142	
<b>Sum avsetninger for forpliktelseser</b>		<b>8 972 142</b>	
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Langsiktig konserngjeld	8		
Ansvarlig lånekapital	10	104 126 112	32 012 026
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>104 126 112</b>	<b>32 012 026</b>

<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>113 098 254</b>	<b>32 012 026</b>
-----------------------------	--	--------------------	-------------------

#### Kortsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner	7	57 000 000	57 000 000
Leverandørgjeld		4 164 460	3 809 036
Betalbar skatt	4		
Skyldig offentlige avgifter			20 948
Kortsiktig konserngjeld	8	2 118 194	
Annen kortsiktig gjeld		408 567	406 900
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>63 691 220</b>	<b>61 236 884</b>

<b>Sum gjeld</b>		<b>176 789 474</b>	<b>93 248 910</b>
------------------	--	--------------------	-------------------

<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>220 320 788</b>	<b>101 167 150</b>
---------------------------------	--	--------------------	--------------------

### POSTER UTENOM BALANSEN

Pantstillelser	7		
----------------	---	--	--



Organisasjonsnr: 986 092 250  
NØSTEGATEN 72-74 AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

## Note

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

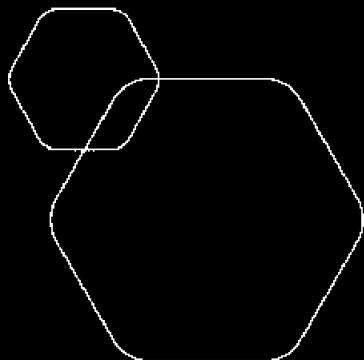
Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

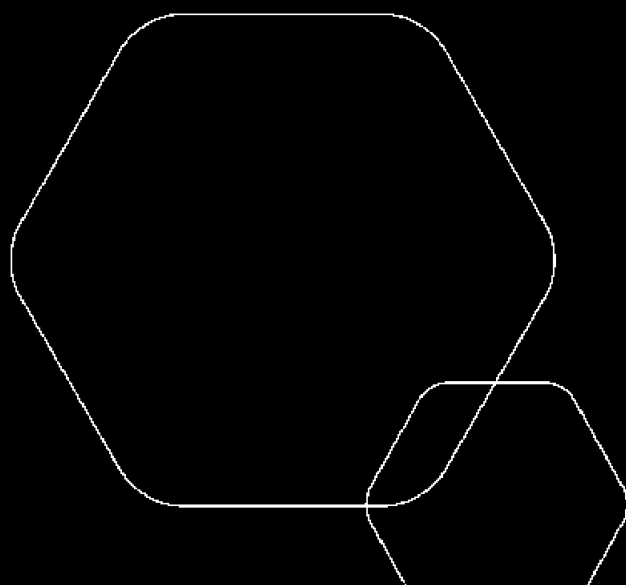
Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.



**Årsregnskap 2024**  
**Nøstegaten 72-74 AS**

Resultatregnskap  
Balanse  
Noter til regnskapet



Org.nr.: 986 092 250

TransactionID:09222110007042800000 Signed:KLM, JN, KWWW



## RESULTATREGNSKAP

### NØSTEGATEN 72-74 AS

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2024	2023
Leieinntekter		212 500	571 600
Annen driftsinntekt		3 676 345	35
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>3 888 845</b>	<b>571 635</b>
Varekostnad		3 676 345	0
Prosjektkostnader	2	2 687 735	-559 916
Annen driftskostnad	3	1 316 229	1 922 302
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>7 680 309</b>	<b>1 362 387</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-3 791 464</b>	<b>-790 752</b>
<b>FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER</b>			
Annen renteinntekt		23 385	29 229
Annen finansinntekt		0	32 497
Annen finanskostnad		1 650	77 940
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>21 735</b>	<b>-16 214</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-3 769 729</b>	<b>-806 965</b>
Skattekostnad	4	-829 340	-177 533
<b>Årsresultat</b>		<b>-2 940 389</b>	<b>-629 432</b>
<b>OVERFØRINGER</b>			
Overført til udekket tap	5	2 940 389	629 432
<b>Sum overføringer</b>		<b>-2 940 389</b>	<b>-629 432</b>

NØSTEGATEN 72-74 AS

SIDE 2





### BALANSE

#### NØSTEGATEN 72-74 AS

EIENDELER	Note	2024	2023
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Utsatt skattefordel	4	0	1 072 572
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>0</b>	<b>1 072 572</b>
<b>VARIGE DRIFTSMIDLER</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	6, 7	61 534 935	69 534 935
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>61 534 935</b>	<b>69 534 935</b>
Investeringer i datterselskap		30 000	0
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>30 000</b>	<b>0</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>61 564 935</b>	<b>70 607 507</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
<b>VARER</b>			
Tomter under utvikling		20 384 288	0
Anlegg under oppføring	2	82 950 102	26 710 022
<b>Sum varer</b>		<b>103 334 390</b>	<b>26 710 022</b>
<b>FORDRINGER</b>			
Kundefordringer		37	9 785
Konsernfordringer	8	49 427 517	0
<b>Sum fordringer</b>		<b>49 427 554</b>	<b>9 785</b>
Bankinnskudd, kontanter o.l.	9	5 993 909	3 839 836
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>158 755 853</b>	<b>30 559 643</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>220 320 788</b>	<b>101 167 150</b>





### BALANSE

NØSTEGATEN 72-74 AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2024	2023
<strong>EGENKAPITAL</strong>			
<strong>INNSKUTT EGENKAPITAL</strong>			
Aksjekapital	5	1 000 000	1 000 000
Overkurs	5	66 523 452	66 523 452
Annen innskutt egenkapital	5	38 553 463	0
<strong>Sum innskutt egenkapital</strong>		<strong>106 076 915</strong>	<strong>67 523 452</strong>
<strong>OPPTJENT EGENKAPITAL</strong>			
Udekket tap	5	-62 545 601	-59 605 212
<strong>Sum opptjent egenkapital</strong>		<strong>-62 545 601</strong>	<strong>-59 605 212</strong>
<strong>Sum egenkapital</strong>		<strong>43 531 314</strong>	<strong>7 918 240</strong>
<strong>GJELD</strong>			
<strong>AVSETNING FOR FORPLIKTELSE</strong>			
Utsatt skatt	4	8 972 142	0
<strong>Sum avsetning for forpliktelser</strong>		<strong>8 972 142</strong>	<strong>0</strong>
<strong>ANNEN LANGSIKTIG GJELD</strong>			
Ansvarlig lån	10	104 126 112	32 012 026
<strong>Sum annen langsiktig gjeld</strong>		<strong>104 126 112</strong>	<strong>32 012 026</strong>
<strong>KORTSIKTIG GJELD</strong>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	57 000 000	57 000 000
Leverandørgjeld		4 164 460	3 809 036
Skyldig offentlige avgifter		0	20 948
Konserngjeld	8	2 118 194	0
Annen kortsiktig gjeld		408 567	406 900
<strong>Sum kortsiktig gjeld</strong>		<strong>63 691 220</strong>	<strong>61 236 884</strong>
<strong>Sum gjeld</strong>		<strong>176 789 474</strong>	<strong>93 248 910</strong>
<strong>Sum egenkapital og gjeld</strong>		<strong>220 320 788</strong>	<strong>101 167 150</strong>

NØSTEGATEN 72-74 AS

SIDE 4





**BALANSE**

**NØSTEGATEN 72-74 AS**

Bergen, 27.03.2025  
Styret i Nøstegaten 72-74 AS

\_\_\_\_\_  
Knut Erik Manstad  
Styreleder

\_\_\_\_\_  
Jorunn Nerheim  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Roger Wilhelmsen Wiksnes  
Styremedlem

NØSTEGATEN 72-74 AS

SIDE 5

Transaction 09222115557542680550



Signed KEM, JN, RWW



## Regnskapsprinsipper

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

## DRIFTSINNETEKTER

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres.

## 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 ANLEGGSMIDLER

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Avskrivningsperioden for fast eiendom anskaffet etter 2009 er dekomponert i en del som gjelder råbygget og en del som gjelder faste tekniske installasjoner. 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 nedskrivningen ikke lenger er til stede.

## KLASSIFISERING OG VURDERING AV OMLØPSMIDLER

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 virkelig verdi.

## AKSJER I DATTERSELSKAP

Datterselskap vurderes etter kostmetoden i selskapsregnskapet. Investeringen er vurdert til anskaffelseskost for aksjene med mindre nedskrivning har vært nødvendig. Det er foretatt nedskrivning til virkelig verdi når verdifall skyldes årsaker som ikke kan forventes å være forbigående og det må anses nødvendig etter god regnskapsskikk. Nedskrivninger er reversert når grunnlaget for nedskrivning ikke lenger er til stede.

Utbytte, konsernbidrag og andre utdelinger fra datterselskap er inntektsført samme år som det er avsatt i givers regnskap. Overstiger utbytte / konsernbidraget andelen av opptjent resultat etter anskaffelsestidspunktet, representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og utdelingene er fratrukket investeringens verdi i balansen til morselskapet.

## VARER

Varer er vurdert til det laveste av anskaffelseskost og netto salgsverdi.

## FORDRINGER

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





## Note 2 Prosjekter/Anlegg under oppføring

	Balanseførte prosjektkostnader
IB per 01.01.2024	26 710 022
Netto aktivert/belastet 2024	56 240 081
<b>UB 31.12.2024</b>	<b>82 950 102</b>

	Prosjektkostnader
Inntektsføring	0
Kostnadsføring	2 687 735
<b>Prosjektresultat</b>	<b>-2 687 735</b>

Selskapet har ikke hatt prosjektinntekter i 2024.

Utgifter i prosjektet påløpt før godkjent regulering til boligformål kostnadsføres i sin helhet i perioden de påløper. I perioden mellom godkjent regulering og byggestart aktiveres utgiftene som anlegg under oppføring, foruten utgifter til salg og markedsføring som kostnadsføres løpende. Prosjektet ble regulert til boligformål 27.01.2023.

## Note 3 Lønnskostnader og godtgjørelse til daglig leder, styre og revisor.

Nøstegaten 72-74 AS har ikke hatt lønns- eller personalkostnader i 2024 og det foreligger heller ingen slike forpliktelser.

### Godtgjørelse til revisor

Kostnadsført honorar inkludert mva fordeler seg slik:

	2024	2023
Lovpålagt revisjon	19 346	18 194
Andre attestasjonstjenester	39 238	0
<b>Totalt</b>	<b>58 584</b>	<b>18 194</b>

## Note 4 Skatt

Årets skattekostnad	2024	2023
Resultatført skatt:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skatt	-829 340	-177 533
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>-829 340</b>	<b>-177 533</b>
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	-3 769 729	-806 965
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	-9 789 960	-6 572 749
Mottatt konsernbidrag	49 427 517	0
Anvendelse av fremførbart underskudd	-35 867 828	0
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>0</b>	<b>-7 379 714</b>





Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	-10 874 054	0
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	10 874 054	0
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

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
Varige driftsmidler	26 885 333	25 773 662	-1 111 670
Varebeholdning	13 897 129	5 218 840	-8 678 290
<b>Sum</b>	<b>40 782 462</b>	<b>30 992 502</b>	<b>-9 789 960</b>
Akkumulert fremførbart underskudd	0	-35 867 828	-35 867 828
<b>Grunnlag for utsatt skatt / skattefordel</b>	<b>40 782 462</b>	<b>-4 875 326</b>	<b>-45 657 788</b>
<b>Utsatt skatt / skattefordel (22 %)</b>	<b>8 972 142</b>	<b>-1 072 572</b>	<b>-10 044 713</b>

## Note 5 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Udekket tap	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2023	1 000 000	66 523 452	0	-59 605 212	7 918 240
<b>Pr 01.01.2024</b>	<b>1 000 000</b>	<b>66 523 452</b>	<b>0</b>	<b>-59 605 212</b>	<b>7 918 240</b>
Årets resultat	0	0	0	-2 940 389	-2 940 389
Konsernbidrag mottatt med skatteeffekt	0	0	38 553 463	0	38 553 463
<b>Pr 31.12.2024</b>	<b>1 000 000</b>	<b>66 523 452</b>	<b>38 553 463</b>	<b>-62 545 601</b>	<b>43 531 314</b>

Selskapet er 100% eiet av OBOS Nye Hjem AS. Selskapet har en aksjekapital på kr 1 000 000 fordelt på 1000 aksjer pålydende kr 1 000. Det er like rettigheter for alle aksjer.

## FORTSATT DRIFT

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





## Note 6 Varige driftsmidler

	Forretningsbygg	Fast teknisk installasjon i bygg	Tomt	Sum varige driftsmidler
Anskaffelseskost 01.01.2024	83 034 185	296 567	5 000 000	88 330 752
Reklassifisering til varelager	-8 000 000	0	0	-8 000 000
<b>Anskaffelseskost 31.12.2024</b>	<b>75 034 185</b>	<b>296 567</b>	<b>5 000 000</b>	<b>80 330 752</b>
Akkumulerte avskrivninger 31.12.2024	18 562 826	232 991	0	18 795 817
<b>Bokført verdi per 31.12.2024</b>	<b>56 471 359</b>	<b>63 576</b>	<b>5 000 000</b>	<b>61 534 935</b>
<b>Årets avskrivninger</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Forretningsbygg og fast teknisk installasjon i bygg avskrives ikke. Bygget er ikke utleid i 2024.

## Note 7 Pantstillelser og garantier

Pantsikret gjeld, pantstillelser og garantier	31.12.2024	31.12.2023
Langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner sikret ved pant	57 000 000	57 000 000
<b>Sum</b>	<b>57 000 000</b>	<b>57 000 000</b>

### Regnskapsført verdi av pantsikrede eiendeler

Bokført verdi av pantsatte bygninger	56 534 935	64 534 935
Bokført verdi av pantsatte tomter	5 000 000	5 000 000
<b>Sum</b>	<b>61 534 935</b>	<b>69 534 935</b>

Lånet har en løpetid på ett år og rente beregnes med 3 mnd NIBOR tillagt en margin på 2,0% p.t. Årlige avdrag er NOK 0 og resterende utestående gjeld forfaller i sin helhet på forfallstidspunktet. Lånet har forfallsdato 22. november 2025.

## Note 8 Mellomværende med selskap i samme konsern

	2024	2023
<b>Kortsiktige fordringer</b>		
Ulven Bolig AS - konsernbidrag	49 427 517	0
<b>Sum kortsiktige fordringer</b>	<b>49 427 517</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
OBOS Nye Hjem AS	1 959 628	0
OBOS BBL	114 406	0
OBOS Prosjekt AS	44 160	0
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>2 118 194</b>	<b>0</b>





## Note 9 Bundne midler

Selskapet har ingen bundne midler pr 31.12.2024.

## Note 10 Mellomværende med nærstående parter

Ansvarlig lån	2024	2023
<b>EGD Property AS</b>		
Hovedstol	15 150 000	2 400 000
Økning/Nedbetaling i år	19 250 000	12 750 000
Renter tidligere år	844 609	142 865
Kapitaliserte renter i år	867 712	701 744
Ansvarlig lån overført til OBOS Nye Hjem AS ved salg av aksjer til OBOS Nye Hjem AS	-36 112 321	0
<b>Gjeld per 31.12</b>	<b>0</b>	<b>15 994 609</b>
<b>OBOS Nye Hjem AS</b>		
Hovedstol	15 150 000	5 650 000
Økning/Nedbetaling i år	48 250 000	9 500 000
Renter tidligere år	867 417	155 701
Kapitaliserte renter i år	3 746 374	711 716
Ansvarlig lån overført fra EGD Property AS ved kjøp av aksjer fra EDG Property AS	36 112 321	0
<b>Gjeld per 31.12</b>	<b>104 126 112</b>	<b>16 017 417</b>
<b>Sum ansvarlig lån</b>	<b>104 126 112</b>	<b>32 012 026</b>
<b>Sum renter i år</b>	<b>4 614 086</b>	<b>1 413 460</b>

OBOS Nye Hjem AS kjøpte EGD Property AS sine aksjer i Nøstegaten 72-74 AS i juli 2024 og overtok med det EGD Property AS sin andel av det ansvarlige lånet fra samme tidspunkt.

Det ansvarlige lånet fra OBOS Nye Hjem AS forrentes fra utbetalingsdato etter de rentevilkår som til enhver tid blir fastsatt med grunnlag i OBOS BBL sin referanserente for ansvarlige lån, per 31.12.2024 var rentesatsen 7,25% p.a.

Renten kapitaliseres kvartalsvis etterskuddsvis og tillegges lånesaldo inntil selskapet har tilstrekkelig likviditet til å betjene lånet. Lånet løper avdragsfritt frem til forfall den 31.05.2031, men kan innløses helt eller delvis før denne datoen. Rentekostnader fra og med 2023 inngår i aktiverte kostnader i Anlegg under oppføring, da prosjektet ble regulert for boligformål i januar 2023.





## Verification

Transaction 09222115557542680550

### Document

**Nøstegaten 72 - 74 AS - Årsregnskap 2024**

Main document

10 pages

Initiated on 2025-03-27 10:45:03 CET (+0100) by Preben Haddeland (PH)

Finalised on 2025-03-27 16:15:47 CET (+0100)

### Initiator

**Preben Haddeland (PH)**

OBOS BBL

Company reg. no. 937052766

[preben.haddeland@obos.no](mailto:preben.haddeland@obos.no)

### Signatories

**Knut Erik Manstad (KEM)**

[knut.erik.manstad@obos.no](mailto:knut.erik.manstad@obos.no)



The name returned by Norwegian BankID was "Knut Erik Manstad"

BankID issued by "SpareBank 1 Utvikling DA"

2025-01-27 10:12:30 CET (+0100)

Signed 2025-03-27 11:46:39 CET (+0100)

**Jorunn Nerheim (JN)**

[jorunn.nerheim@obos.no](mailto:jorunn.nerheim@obos.no)



The name returned by Norwegian BankID was "Jorunn Nerheim"

BankID issued by "SpareBank 1 Utvikling DA"

2024-05-29 22:24:13 CEST (+0200)

Signed 2025-03-27 16:15:47 CET (+0100)

**Roger Wilhelmsen Wiksnes (RWW)**

[roger.wiksnes@obos.no](mailto:roger.wiksnes@obos.no)



The name returned by Norwegian BankID was "Roger Wilhelmsen Wiksnes"

BankID issued by "DNB Bank ASA"

2024-08-20 22:23:41 CEST (+0200)

Signed 2025-03-27 11:03:32 CET (+0100)





## Verification

Transaction 09222115557542680550

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>





## Protokoll fra ordinær generalforsamling i Nøstegaten 72-74 AS

Det ble avholdt ordinær generalforsamling i selskapet den 24. april 2025. Generalforsamlingen ble avholdt i Hammersborg torg 1, 0179 Oslo.

### Til stede var:

OBOS NYE HJEM AS som representerer 1000 aksjer. For OBOS Nye Hjem AS Daniel Kjørberg Siraj.

Således var alle aksjene representert.

Dessuten møtte Britt-Hilde Moestue fra administrasjonen.

### Til behandling forelå:

#### 1. Valg av møteleder

Daniel Kjørberg Siraj ble valgt til å lede møtet.

#### 2. Godkjenning av innkallingen og dagsordenen

Det fremkom ikke bemerkninger til innkallingen. Innkallingen og dagsordenen ble godkjent.

#### 3. Valg av representant til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Britt-Hilde Moestue ble valgt til å undertegne protokollen sammen med møteleder.

#### 4. Godkjenning av styrets forslag til årsregnskap, herunder disponering av årets resultat

Styrets forslag til selskapets årsregnskap med revisors beretning ble gjennomgått. Årsregnskapet ble enstemmig godkjent.

Det ble enstemmig vedtatt å anvende årets resultat i overensstemmelse med styrets forslag.

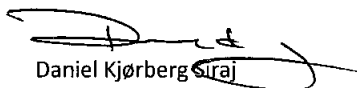
Generalforsamlingen vedtok således enstemmig at underskuddet på NOK 2 940 389 overføres til udekket tap.

#### 5. Godkjenning av honorar til selskapets revisor

Det ble vedtatt å dekke revisors honorar etter regning.

#### 6. Valg av styre

Sittende styre gjenvelges.

  
Daniel Kjørberg Siraj  
Møteleder

  
Britt-Hilde Moestue  
Valgt til å undertegne protokollen



Shape the future  
with confidence

Statsautoriserte revisorer  
Ernst & Young AS

Storørvet 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 Nøstegaten 72-74 AS

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Nøstegaten 72-74 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 ansvarlige 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, 24. april 2025  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Andreas Lie  
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: NTAMP-5GJGK-4H2PT-X70BU-MCOQZ-EXQGO



# 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: Ernst & Young AS

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

IP: 147.161.xxx.xxx

2025-04-24 19:00:40 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: NTAMP-5GJGK-4H2PT-X70BU-MCQOZ-EXQGO

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 forseglest med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tilstjenesteleverandør.

### 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.