



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Reidar Hornsletten
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.03.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

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, 12.07.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	2	3 509 192	3 517 537
Sum inntekter		3 509 192	3 517 537
Kostnader			
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	22 000	496 700
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	4		480 000
Annen driftskostnad	3	1 522 714	1 333 987
Sum kostnader		1 544 714	2 310 687
Driftsresultat		1 964 478	1 206 850
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt	8	117 039	
Annen finansinntekt		83	174
Sum finansinntekter		0	0
Rentekostnad til foretak i samme konsern	8	607 891	66 984
Annen rentekostnad		821 277	937 057
Sum finanskostnader		-1 312 046	-1 003 868
Netto finans		0	0
Ordinært resultat før skattekostnad		652 432	202 983
Skattekostnad på ordinært resultat	7	143 442	44 666
Ordinært resultat etter skattekostnad		0	0
Årsresultat		508 990	158 317
Totalresultat		508 990	158 317



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	7	545 416	674 329
Sum immaterielle eiendeler		545 416	674 329
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4	7 790 397	8 889 965
Sum varige driftsmidler		7 790 397	8 889 965
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	8	22 784 223	37 517 583
Lån til foretak i samme konsern	8	15 745 274	1 026 634
Sum finansielle anleggsmidler		38 529 497	38 544 218
Sum anleggsmidler		46 865 310	48 108 512
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			5 582
Andre fordringer		82 370	82 370
Sum fordringer		0	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		779 059	11 801
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		779 059	11 801
Sum omløpsmidler		861 429	99 753
SUM EIENDELER		47 726 739	48 208 265



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	9	1 381 000	1 351 000
Overkurs		503 382	503 382
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		1 884 382	1 854 382
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		667 306	158 317
Sum opptjent egenkapital		667 306	158 317
Sum egenkapital		2 551 689	2 012 699
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5,6	22 050 000	23 450 000
Langsiktig konserngjeld	8	19 985 238	19 310 363
Øvrig langsiktig gjeld		2 936 738	2 832 786
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		44 971 976	45 593 149
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		100 000	168 974
Betalbar skatt	7	14 622	93
Skyldige offentlige avgifter		85 059	73 457
Kortsiktig konserngjeld			256 850
Annen kortsiktig gjeld		3 393	103 042
Sum kortsiktig gjeld		203 074	602 417
Sum gjeld		45 175 050	46 195 566



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		47 726 739	48 208 265



**Årsberetning
NSO Eiendom AS
Regnskapsåret 2020**

Virksomhetens art og hvor den drives.

NSO Eiendom AS har som formål å drive drive utleie av fast eiendom. Selskapet har kontor i Slemdalsveien 70 A, 0319 Oslo.

Rettvisende oversikt over utvikling, resultat og stilling.

Etter styrets oppfatning gir resultatet og balansen et rettvisende bilde av selskapets resultat og stilling. Det er ingen endringer i regnskaps- eller vurderingsprinsipper. Selskapets likviditet og økonomiske situasjon er tilfredsstillende.

Det er ikke brukt midler på forsknings- og utviklingsaktiviteter i regnskapsåret.

Fortsatt drift

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 er satt opp under denne forutsetningen.

Arbeidsmiljø

Selskapet har ingen ansatte.

Ytre miljø

Bedriftens virksomhet er slik at det er nødvendig offentlige tillatelser for å motvirke forurensning av det ytre miljø. Bedriften har alle de tillatelser som er nødvendig for dette formål og har gjennomført de tiltak som er påkrevd. Bedriften forurenses med dette ikke det ytre miljø.

Resultatdisponering


Resultatregnskapet viser et overskudd på kr 508.990

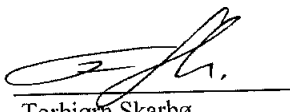
Overført annen egenkapital	kr	<u>508.990</u>
		<u>508.990</u>

Redegjørelse for den fremtidige utvikling

Det forventes en positiv utvikling av selskapet fremover.

Oslo, 23. mars 2021


Bert Langballe
Styrets leder


Torbjørn Skarbø
Daglig leder



NSO EIENDOM AS

KONTANTSTRØMOPPSTILLING

		2020	2019
Kontantstrøm fra driften			
Resultat før skattekostnad		652 432	202 983
Betalt skatt		0	-11 617
Nedskrivning driftsmidler		0	480 000
Ordinære avskrivninger		22 000	496 700
		<u>674 432</u>	<u>1 168 066</u>
Endring i kundefordringer		5 583	252 535
Endring i leverandørgjeld		-68 974	148 674
Endring i andre tidsavgrensninger		-88 048	-120 781
Netto kontantstrøm fra driften	A	<u>522 993</u>	<u>1 448 494</u>
Kontantstrøm fra investeringer			
Investering i aksjer		-30 000	-22 184 822
Solgte aksjer i datterselskap		14 763 360	0
Endring i andre investeringer		1 107 568	0
Netto kontantstrøm fra investering	B	<u>15 840 928</u>	<u>-22 184 822</u>
Kontantstrøm fra finansiering			
Opptak av ny langsiktig gjeld		0	0
Nedbetaling av langsiktig gjeld		-1 400 000	-1 750 000
Endring i annen langsiktig gjeld		103 952	2 832 786
Avgitt konsernbidrag		0	-730 000
Utbetalt aksjeutbytte		0	-2 000 000
Endring konsernmellomværende		-14 300 615	22 024 579
Netto kontantstrøm fra finansiering	C	<u>-15 596 663</u>	<u>20 377 365</u>
Sum endring likvider	A+B+C	<u>767 258</u>	<u>-358 963</u>
Likviditetsbeholdning pr. 01.01.		11 801	370 764
Likviditetsbeholdning pr. 31.12.		<u>779 059</u>	<u>11 801</u>

0



Kr. Wilhelmsen & Co. AS

STATSAUTORISERTE REVISORER

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

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i

NSO Eiendom AS

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert selskapet NSO Eiendom AS' årsregnskap som viser et overskudd på kr 508 990. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap og oppstilling over endringer i egenkapital og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i *Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styret og daglig leders ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene,



Kr. Wilhelmsen & Co. AS
STATSAUTORISERTE REVISORER

alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Oslo, den 23. mars 2021

Kr. Wilhelmsen & Co AS

Reidar Hornsletten

Statsautorisert revisor



NSO EIENDOM AS

NOTER TIL REGNSKAPET FOR 2020

Note 1 Regnskapsprinsipper

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

Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

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

Varige driftsmidler

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

Aksjer i datterselskap

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

Fordringer

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

Skatter

Skatter kostnadsføres når de påløper, det vil si at skattekostnaden er knyttet til det regnskapsmessige resultat før skatt. Skattekostnaden består av betalbar skatt (skatt på årets skattepliktige inntekt) og endring i netto utsatt skatt.

Note 2 Driftsinntekter

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



Note 3 Andre driftskostnader

Det er ikke utbetalt godtgjørelse til daglig leder i selskapet. Administrasjonsgodtgjørelse til konsernselskap utgjør 1 092 953. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Godtgjørelse til selskapets revisor utgjør kr 36 900 i revisjon. I tillegg kommer skattemessig bistand med kr 11.700 og annen bistand med kr 3.600.

Note 4 Varige driftsmidler

Anskaffelseskost pr. 0101	13 602 551
Tilgang i året	0
Avgang v/fisjonfusjon	1 077 568
Avgang i året	<u>141 500</u>
Anskaffelseskost pr. 3112	12 383 483
Akk. avskr./nedskivninger pr. 3112	<u>4 593 086</u>
Balanseført verdi pr. 3112	7 790 397
Årets avskrivning	22 000
Økonomisk levetid	20 år
Avskrivningsplan	Lineær

Note 5 Langsiktig gjeld

Gjeld som forfaller mer enn fem år etter regnskapsårets slutt:

Gjeld til kredittinstitusjon med forfall etter 2025	15 050 000
Andel av langsiktig gjeld med forfall neste år	1 400 000

Note 6 Pantstillelser og garantier

Av selskapets bokførte gjeld er sikret ved pant o.l	22 050 000
Den bokførte verdi av eiendeler stillet som sikkerhet for denne gjeld er	30 574 620

I tillegg er eiendommen stillet som sikkerhet for andre konsernselskap gjeld.

Note 7 Skattekostnad

Betalbar skatt på årets resultat	14 529
Endring i utsatt skatt	<u>128 913</u>
	<u>143 442</u>
Betalbar skatt fremkommer slik:	
Ordinært resultat før skattekostnad	652 432
Permanente forskjeller	0
Endring i midlertidige forskjeller	<u>585 970</u>
Grunnlag betalbar skatt	<u>66 462</u>
Skatt, 22 %	<u>14 622</u>

Spesifikasjon av grunnlag for utsatt skatt:

	2020	2019
Skatteøkende forskjeller	0	0
Skattereduserende forskjeller	<u>2 479 179</u>	<u>3 065 149</u>
Grunnlag for utsatt skattefordel	<u>2 479 179</u>	<u>3 065 149</u>
Utsatt skattefordel, 22% av grunnlaget	<u>545 416</u>	<u>674 329</u>



Note 8 Aksjer i datterselskap og mellomværende med konsernselskap (tall i hele tusen)

Firma	Anskaffelses tidspunkt	Kontor- adresse	Stemme- eierandel	Egenkap. pr. 31.12	Resultat
Datterselskap:					
Sjøhagen Brygge 1 AS	2019	Oslo	100 %	- 768	- 1 523
Sjøhagen Brygge 2 AS	2020	Oslo	100 %	13	- 16
Mellomværende med konsernselskap:			2020	2019	
Renteinntekter fra konsernselskap			117	0	
Rentekostnader konsernselskap			608	67	
Langsiktig fordring konsernselskap			15 745	1 026	
Langsiktig gjeld konsernselskap			19 985	19 310	

Note 9 Aksjekapital og aksjeinformasjon

Selskapets aksjonærer er:	Eierandel		
NSO Holding AS	82 %	Bent Langballe	Styreleder
CLE Invest AS	18 %	Torbjørn Skarbø	Daglig leder
Egenkapital pr. 1.1.		2 012 699	
Årsresultat		508 990	
Kapitalutvidelse		30 000	
Avsatt aksjeutbytte		<u>0</u>	
Egenkapital pr. 31.12		<u>2 551 689</u>	