



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2018 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 918 052 232
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: NYDALEN EIENDOMSINVEST AS
Forretningsadresse: Haakon VII's gate 5
0161 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2018 - 31.12.2018

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: Andreas Tjøm Eikeland
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.05.2019

Grunnlag for avgivelse

År 2018: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2017: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2018

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, 02.06.2020



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Annen driftskostnad	1	670 761	217 564
Sum kostnader		670 761	217 564
Driftsresultat		-670 761	-217 564
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	4		34 212
Annen renteinntekt		5 081	6 419
Sum finansinntekter		5 081	40 631
Rentekostnad til foretak i samme konsern	4		
Netto finans		5 081	40 631
Ordinært resultat før skattekostnad		-665 680	-176 934
Skattekostnad på ordinært resultat	2	-29 061	-2 699 924
Ordinært resultat etter skattekostnad		-636 619	2 522 990
Årsresultat		-636 619	2 522 990
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-636 619	2 522 990
Totalresultat		-636 619	2 522 990
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital	5, 5	-636 619	2 522 990
Sum overføringer og disponeringer		-636 619	2 522 990



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	2	2 728 985	2 699 924
Sum immaterielle eiendeler		2 728 985	2 699 924
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	3	169 478 392	175 660 000
Investering i annet foretak i samme konsern	3		
Sum finansielle anleggsmidler		169 478 392	175 660 000
Sum anleggsmidler		172 207 377	178 359 924
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre fordringer		6 250	
Konsernfordringer	4		4 318 392
Sum fordringer		6 250	4 318 392
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		616 449	1 288 379
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		616 449	1 288 379
Sum omløpsmidler		622 699	5 606 771
SUM EIENDELER		172 830 076	183 966 695
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	6	1 000 000	1 000 000
Overkurs		169 943 680	180 443 680



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
Sum innskutt egenkapital		170 943 680	181 443 680
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 886 396	2 523 015
Sum opptjent egenkapital		1 886 396	2 523 015
Sum egenkapital	5	172 830 076	183 966 695
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Kortsiktig konserngjeld	4		
Sum gjeld		0	0
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		172 830 076	183 966 695



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Nydalen Eiendomsinvest AS

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Nydalen Eiendomsinvest AS' årsregnskap.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2018
- Resultatregnskap for 2018
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

Er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2018, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (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.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (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 internkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, 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 bokføringskikk i Norge.

BDO AS

Bente Sletten
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Pennco Dokumentnr: T120S-LWLID-2PAA-Y-B51W-XFJH8-8V004



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."

Bente Sletten

Underskriver

På vegne av: BDO AS

Serienummer: 9578-5993-4-2238826

IP: 188.95.xxx.xxx

2019-03-07 11:38:07Z



Penneo Dokumentnr: TU2BS-LWEID-2PAAY-BF5TW-XFJH-8VQ04

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validate>



Årsregnskap 2018

Nydalen Eiendomsinvest AS

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet

Org.nr.: 918 052 232



Resultatregnskap

Nydalen Eiendomsinvest AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2018	2017
Annen driftskostnad	1	670 761	217 564
Sum driftskostnader		670 761	217 564
Driftsresultat		-670 761	-217 564
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	4	0	34 212
Annen renteinntekt		5 081	6 419
Resultat av finansposter		5 081	40 631
Ordinært resultat før skattekostnad		-665 680	-176 934
Skattekostnad på ordinært resultat	2	-29 061	-2 699 924
Ordinært resultat		-636 619	2 522 990
Årsresultat		-636 619	2 522 990
Overføringer			
Avsatt til annen egenkapital	5	0	2 522 990
Overført fra annen egenkapital	5	636 619	0
Sum overføringer		-636 619	2 522 990



Balanse

Nydalen Eiendomsinvest AS

Eiendeler	Note	2018	2017
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	2	2 728 985	2 699 924
Sum immaterielle eiendeler		2 728 985	2 699 924
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i datterselskap	3	169 478 392	175 660 000
Sum finansielle anleggsmidler		169 478 392	175 660 000
Sum anleggsmidler		172 207 377	178 359 924
Omløpsmidler			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		6 250	0
Konsernfordringer	4	0	4 318 392
Sum fordringer		6 250	4 318 392
Bankinnskudd, kontanter o.l.		616 449	1 288 379
Sum omløpsmidler		622 699	5 606 771
Sum eiendeler		172 830 076	183 966 695



Balanse

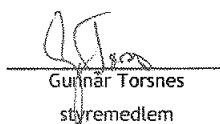
Nydalen Eiendomsinvest AS

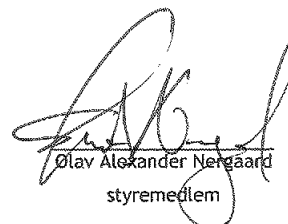
Egenkapital og gjeld	Note	2018	2017
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6	1 000 000	1 000 000
Overkurs		169 943 680	180 443 680
Sum innskutt egenkapital		170 943 680	181 443 680
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 886 396	2 523 015
Sum opptjent egenkapital		1 886 396	2 523 015
Sum egenkapital	5	172 830 076	183 966 695
Sum egenkapital og gjeld		172 830 076	183 966 695

01.03.2019

Styret i Nydalen Eiendomsinvest AS


Tommy Hatteland
styreleder


Gunnar Torsnes
styremedlem


Ølav Alexander Nergaard
styremedlem



Generell informasjon og regnskapsprinsipper 2018

Periodens regnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak i Norge.

Regnskapsperiode

Resultatregnskapet inneholder regnskapstall fra 01.01.2018 frem til 31.12.2018.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter anskaffelsestidspunktet. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på opptakstidspunktet.

Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Andre anleggsmidler enn driftsmidler nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmiddelets økonomiske levetid. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

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.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22 prosent av forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret.

Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at dette kan bli nyttegjort. I den grad konsernbidrag ikke er resultatført er skatteeffekten av konsernbidraget ført direkte mot investering i balansen.

Driftsinntekter og -kostnader

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet som normalt vil være leveringstidspunktet for varer og tjenester. Kostnader medtas etter sammenstillingsprinsippet, dvs at kostnader medtas i samme periode som tilhørende inntekter inntektsføres.

Note 1 - Lønn, honorarer og annen driftskostnad

Selskapet har ingen ansatte, og det er ikke utbetalt lønn eller godtgjørelse til styret pr 31.12. Selskapet kommer således ikke under reglene for pliktig obligatorisk tjenestepensjon (OTP). Det er ikke ytet lån eller stilt garantier til styret eller andre nærstående.

Det er kostnadsført kr. 15 625 eks mva i honorar til revisor pr. 31.12.2018, hvorav kr 5 000 vedrører andre tjenester levert av revisor.

Spesifikasjon av annen driftskostnad	31.12.2018	31.12.2017
Revisjonshonorar	15 625	13 750
Forretningsførerhonorar	632 760	187 500
Forsikringspremie	8 750	0
Diverse kostnader	13 626	16 314
Sum annen driftskostnad	670 761	217 564



Note 2 - Skatt

Årets skattekostnad fordeler seg på	2018	2017
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skatt	-29 061	-2 699 924
Sum skattekostnad (inntekt)	-29 061	-2 699 924
Beregning av årets skattegrunnlag	2018	2017
Resultat før skattekostnad	-665 680	-176 934
Permanente forskjeller		-11 556 320
Grunnlag for årets skattekostnad	-665 680	-11 733 254
Endring i midlertidige forskjeller	0	
Beregnet alminnelig inntekt	-665 680	-11 733 254
Avsatt/Mottatt konsernbidrag	0	0
Anvendelse av fremførbart underskudd	0	0
Beregnet grunnlag for betalbar skatt	-665 680	-11 733 254

Oversikt over Midlertidige forskjeller:	Endring	2018	2017
Underskudd til fremføring	665 680	12 404 479	11 738 798
Sum midlertidige forskjeller	665 680	12 404 479	11 738 798
Forskjeller som ikke inngår i beregningen av utsatt skatt			
Grunnlag for beregning av utsatt skatt	665 680	12 404 479	11 738 798
Utsatt skatt 22/23%	29 062	2 728 985	2 699 924

Utsatt skattefordel balanseføres da det vurderes som sannsynlig at selskapet i fremtiden får skattepliktig inntekt slik at fordelene kan benyttes.

Note 3 - Investeringer

Selskap	Eierandel	Kostpris	Bokført verdi	Egenkapital	Årsresultat
Nydalen Eiendomsholding AS	100%	169 478 392	169 478 392	156 441 271	-8 838 839
Sum		169 478 392	169 478 392		

Selskapet har forretningskontor i Oslo Kommune.
Konsernregnskap er ikke utarbeidet da unntaksregel for små foretak kommer til anvendelse.

**Note 4 - Mellomværende med selskap i samme konsern**

Mellomværende på selskap i samme konsern	31.12.2018	31.12.2017
Fordringer		
Nydalen Eiendomsholding AS	0	4 318 392
Sum fordringer	0	4 318 392
Gjeld		
Nydalen Eiendomsholding AS	0	0
Sum Gjeld	0	0

Pr. 31.12.2018 inngår selskapet i et konsern med Nydalen Eiendomsholding AS. Mellomværende mellom konsernselskapene renteberegnes med samme rente som obligasjonslånet i datterselskapet, og har pr. 31.12 blitt renteberegnet med 3,68 %. Mellomværende av høyst kortsiktig karakter renteberegnes ikke.

Note 5 - Egenkapital

Egenkapital pr 31.12.2018	Aksjekapital	Overkurs	Annen Egenkapital	Sum Egenkapital
IB	1 000 000	180 443 680	2 523 015	1 83 966 695
Tilleggsutbytte		-10 500 000		-10 500 000
Resultat			-636 619	-636 619
Sum Egenkapital	1 000 000	169 943 680	1 886 396	172 830 076

Tilleggsutbytte gjelder tilbakebetaling av innbetalt kapital etter skatteloven § 10-11 (2) 2

Note 6 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Selskapets aksjekapital er på NOK 1 000 000, fordelt på 1 000 aksjer pålydende NOK 1 000.

Aksjonærer	Aksjer	Eierandel
Bergens Forskningsstiftelse	250	25,0%
EWS Stiftelsen	78	7,8%
Totenkopf AS	61	6,1%
Alco Holding AS	52	5,2%
Øvrige aksjonærer < 5%	559	55,9%
Totalt Antall aksjer	1 000	100%

Samtlige aksjer har lik stemmerett.

Medlemmer av selskapets styre representerer følgende aksjer:	Aksjer	Eierandel
Tommy Hatteland	0	-
Gunnar Torsnes	250	25,0%
Olav Alexander Nergaard	24	2,4%
Totalt antall aksjer	274	27,4%