



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer:	989 623 095
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Foretaksnavn:	NÆRINGSEIENDOM HOLDING AS
Forretningsadresse:	Oscars gate 30 0352 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2021 - 31.12.2021
-------------------------	-------------------------

### Konsern

Mørselskap i konsern:	Ja
Konsernregnskap lagt ved:	Ja

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet:	Ekaterina Zaytseva
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	18.05.2022

### Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

*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, 05.07.2023



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		185 000	135 000
Annen driftskostnad	1,2	654 806	653 521
<b>Sum kostnader</b>		<b>839 806</b>	<b>788 521</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-839 806</b>	<b>-788 521</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap	3	14 591 449	25 490 166
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		1 552 486	1 068 177
Annen renteinntekt		12 957	15 344
Annen finansinntekt	4	0	13 697 315
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>16 156 892</b>	<b>40 271 002</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern		0	129 453
Annen rentekostnad	5	11 176 488	15 083 511
Annen finanskostnad	3	355 419	26 215
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>11 531 907</b>	<b>15 239 179</b>
<b>Netto finans</b>		<b>4 624 985</b>	<b>25 031 823</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>3 785 179</b>	<b>24 243 302</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	5	0	0
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>3 785 179</b>	<b>24 243 302</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>3 785 179</b>	<b>24 243 302</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap		3 785 179	24 243 302
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>3 785 179</b>	<b>24 243 302</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	3	81 420 962	82 920 962
Lån til foretak i samme konsern	2,4	105 852 127	101 984 863
Investeringer i tilknyttet selskap	4	10 992 463	10 992 463
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>198 265 552</b>	<b>195 898 288</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>198 265 552</b>	<b>195 898 288</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Andre kortsiktige fordringer		0	288 169
Konsernfordringer	2	14 916 370	25 548 416
<b>Sum fordringer</b>		<b>14 916 370</b>	<b>25 836 585</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd		5 207 963	4 559 962
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>5 207 963</b>	<b>4 559 962</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>20 124 333</b>	<b>30 396 547</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>218 389 885</b>	<b>226 294 835</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	7,8	1 575 000	1 575 000
Beholdning av egne aksjer	7	-236 905	-236 905
Overkurs	7	70 400 131	70 400 131



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>71 738 226</b>	<b>71 738 226</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap	7	10 022 637	13 807 817
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-10 022 637</b>	<b>-13 807 817</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>61 715 589</b>	<b>57 930 409</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	154 000 000	154 000 000
Langsiktig konserngjeld	2,5	0	11 190 618
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>154 000 000</b>	<b>165 190 618</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>154 000 000</b>	<b>165 190 618</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		0	28 276
Annen kortsiktig gjeld	9	2 674 296	3 145 532
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>2 674 296</b>	<b>3 173 808</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>156 674 296</b>	<b>168 364 426</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>218 389 885</b>	<b>226 294 835</b>



## Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Leieinntekt		22 648 000	23 324 000
<b>Sum inntekter</b>		<b>22 648 000</b>	<b>23 324 000</b>
<b>Kostnader</b>			
Ordinære avskrivninger	2	4 948 000	5 313 000
Andre driftskostnader	3	3 543 000	4 019 000
<b>Sum kostnader</b>		<b>8 491 000</b>	<b>9 332 000</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>14 157 000</b>	<b>13 992 000</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Gevinst ved salg av aksjer		0	12 870 000
Finansinntekt		27 000	136 000
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>27 000</b>	<b>13 006 000</b>
Annen rentekostnad	4,5	11 042 000	15 084 000
Andre finanskostnader		251 000	36 000
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>11 293 000</b>	<b>15 120 000</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-11 266 000</b>	<b>-2 114 000</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>2 891 000</b>	<b>11 878 000</b>
Skattekostnad	9	791 000	-126 000
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>2 100 000</b>	<b>12 004 000</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>2 100 000</b>	<b>12 004 000</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overført annen egenkapital		2 100 000	1 496 000
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>2 100 000</b>	<b>1 496 000</b>



## Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Goodwill	2	12 273 000	12 624 000
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>12 273 000</b>	<b>12 624 000</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Fast eiendom	2	219 511 000	224 108 000
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>219 511 000</b>	<b>224 108 000</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i tilknyttet selskap	7	11 820 000	11 820 000
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>11 820 000</b>	<b>11 820 000</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>243 604 000</b>	<b>248 552 000</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer og andre fordringer		1 322 000	1 138 000
Fordring på nærstående selskap	8	16 006 000	10 845 000
<b>Sum fordringer</b>		<b>17 328 000</b>	<b>11 983 000</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Kontanter og kontantekvivalenter		17 203 000	11 986 000
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>17 203 000</b>	<b>11 986 000</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>34 531 000</b>	<b>23 969 000</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>278 135 000</b>	<b>272 521 000</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

### Egenkapital



## Konsernets balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital	6	112 323 000	112 323 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>112 323 000</b>	<b>112 323 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap	6	12 354 000	14 454 000
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-12 354 000</b>	<b>-14 454 000</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>99 969 000</b>	<b>97 869 000</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	9	14 998 000	14 206 000
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>14 998 000</b>	<b>14 206 000</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	154 000 000	154 675 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>154 000 000</b>	<b>154 675 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>168 998 000</b>	<b>168 881 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Annen kortsiktig gjeld	10	9 169 000	5 770 000
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>9 169 000</b>	<b>5 770 000</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>178 167 000</b>	<b>174 651 000</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>278 136 000</b>	<b>272 520 000</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 350950

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 989 623 095  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: NÆRINGSEIENDOM HOLDING AS  
Forretningsadresse: Oscars gate 30  
0352 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

#### Konsern

Morselskap i konsern: Ja  
Konsernregnskap lagt ved: Ja

#### Regnskapsregler

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

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Ekaterina Zaytseva  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 18.05.2022

#### 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 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

*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, 13.06.2022

---

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: 989 623 095  
NÆRINGSEIENDOM HOLDING AS

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		185 000	135 000
Annen driftskostnad	1,2	654 806	653 521
<b>Sum kostnader</b>		<b>839 806</b>	<b>788 521</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-839 806</b>	<b>-788 521</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap	3	14 591 449	25 490 166
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		1 552 486	1 068 177
Annen renteinntekt		12 957	15 344
Annen finansinntekt	4	0	13 697 315
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>16 156 892</b>	<b>40 271 002</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern		0	129 453
Annen rentekostnad	5	11 176 488	15 083 511
Annen finanskostnad	3	355 419	26 215
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>11 531 907</b>	<b>15 239 179</b>
<b>Netto finans</b>		<b>4 624 985</b>	<b>25 031 823</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>3 785 179</b>	<b>24 243 302</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	5	0	0
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>3 785 179</b>	<b>24 243 302</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>3 785 179</b>	<b>24 243 302</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap		3 785 179	24 243 302
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>3 785 179</b>	<b>24 243 302</b>



Organisasjonsnr: 989 623 095  
NÆRINGSEIENDOM HOLDING AS

## BALANSE

**Beløp i: NOK** **Note** **2021** **2020**

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler

##### Immaterielle eiendeler

##### Finansielle anleggsmidler

Investering i datterselskap 3		81 420 962	82 920 962
Lån til foretak i samme konsern	2,4	105 852 127	101 984 863
Investeringer i tilknyttet selskap	4	10 992 463	10 992 463
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>198 265 552</b>	<b>195 898 288</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>198 265 552</b>	<b>195 898 288</b>

#### Omløpsmidler

##### Varer

##### Fordringer

Andre kortsiktige fordringer		0	288 169
Konsernfordringer	2	14 916 370	25 548 416
<b>Sum fordringer</b>		<b>14 916 370</b>	<b>25 836 585</b>

##### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd		5 207 963	4 559 962
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>5 207 963</b>	<b>4 559 962</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>20 124 333</b>	<b>30 396 547</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>218 389 885</b>	<b>226 294 835</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

##### Innskutt egenkapital

Aksjekapital	7,8	1 575 000	1 575 000
Beholdning av egne aksjer	7	-236 905	-236 905
Overkurs	7	70 400 131	70 400 131
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>71 738 226</b>	<b>71 738 226</b>

##### Opptjent egenkapital

Udekket tap	7	10 022 637	13 807 817
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-10 022 637</b>	<b>-13 807 817</b>



<b>Sum egenkapital</b>		<b>61 715 589</b>	<b>57 930 409</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	5	154 000 000	154 000 000
Langsiktig konserngjeld	2,5	0	11 190 618
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>154 000 000</b>	<b>165 190 618</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>154 000 000</b>	<b>165 190 618</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		0	28 276
Annen kortsiktig gjeld	9	2 674 296	3 145 532
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>2 674 296</b>	<b>3 173 808</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>156 674 296</b>	<b>168 364 426</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>218 389 885</b>	<b>226 294 835</b>



Organisasjonsnr: 989 623 095  
NÆRINGSEIENDOM HOLDING AS

## KONSERNRESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Leieinntekt		22 648 000	23 324 000
<b>Sum inntekter</b>		<b>22 648 000</b>	<b>23 324 000</b>
<b>Kostnader</b>			
Ordinære avskrivninger	2	4 948 000	5 313 000
Andre driftskostnader	3	3 543 000	4 019 000
<b>Sum kostnader</b>		<b>8 491 000</b>	<b>9 332 000</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>14 157 000</b>	<b>13 992 000</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Gevinst ved salg av aksjer		0	12 870 000
Finansinntekt		27 000	136 000
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>27 000</b>	<b>13 006 000</b>
Annen rentekostnad	4,5	11 042 000	15 084 000
Andre finanskostnader		251 000	36 000
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>11 293 000</b>	<b>15 120 000</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-11 266 000</b>	<b>-2 114 000</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
Skattekostnad	9	791 000	-126 000
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>2 100 000</b>	<b>12 004 000</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>2 100 000</b>	<b>12 004 000</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overført annen egenkapital		2 100 000	1 496 000
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>2 100 000</b>	<b>1 496 000</b>



Organisasjonsnr: 989 623 095  
NÆRINGSEIENDOM HOLDING AS

## KONSERNBALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Goodwill	2	12 273 000	12 624 000
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>12 273 000</b>	<b>12 624 000</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Fast eiendom	2	219 511 000	224 108 000
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>219 511 000</b>	<b>224 108 000</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i tilknyttet selskap	7	11 820 000	11 820 000
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>11 820 000</b>	<b>11 820 000</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>243 604 000</b>	<b>248 552 000</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer og andre fordringer		1 322 000	1 138 000
Fordring på nærstående selskap	8	16 006 000	10 845 000
<b>Sum fordringer</b>		<b>17 328 000</b>	<b>11 983 000</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Kontanter og kontantekvivalenter		17 203 000	11 986 000
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>17 203 000</b>	<b>11 986 000</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>34 531 000</b>	<b>23 969 000</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>278 135 000</b>	<b>272 521 000</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital			
Innskutt egenkapital	6	112 323 000	112 323 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>112 323 000</b>	<b>112 323 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			



Udekket tap	6	12 354 000	14 454 000
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-12 354 000</b>	<b>-14 454 000</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>99 969 000</b>	<b>97 869 000</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	9	14 998 000	14 206 000
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>14 998 000</b>	<b>14 206 000</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	154 000 000	154 675 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>154 000 000</b>	<b>154 675 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>168 998 000</b>	<b>168 881 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Annen kortsiktig gjeld	10	9 169 000	5 770 000
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>9 169 000</b>	<b>5 770 000</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>178 167 000</b>	<b>174 651 000</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>278 136 000</b>	<b>272 520 000</b>



Organisasjonsnr: 989 623 095  
NÆRINGSEIENDOM HOLDING AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

## Note

### Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp etter regnskapsloven. Regnskapsreglene for små foretak er fulgt.

## Note

8

### Antall aksjer og aksjeeiere

Aksjeklasse	Ant. aksjer	Pålydende	Bokført verdi
Ordinære aksjer	157500000.00	0.01	1575000.00

Aksjeeiere - fritekst	Antall	Eierandel	Aksjeklasse
Stiftelsen Scheibler	67139474.00	42.63%	Ordinære aksjer
T H Holmen Eiendom AS	19632079.00	12.46%	Ordinære aksjer
AS Holms Hus	12969960.00	8.23%	Ordinære aksjer
Tanum Holding AS	8033496.00	5.10%	Ordinære aksjer
Øvrige	49724991.00	31.57%	Ordinære aksjer

Sum	Sum antall	Sum eierandel
	157500000.00	100.00%

## Note

### Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

### Ytelser til daglig leder

Ytelser	Lønn	Pensj.forpl.	Andre godtgj.
---------	------	--------------	---------------

## Note

0

### Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.00

## Note







Næringseiendom Holding AS

## Resultatregnskap

	Note	2021	2020
<b>DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER</b>			
<b>Driftsinntekter</b>			
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Driftskostnader</b>			
Lønnskostnad		185 000	135 000
Annen driftskostnad	1,2	654 806	653 521
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>839 806</b>	<b>788 521</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>(839 806)</b>	<b>(788 521)</b>
<b>FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER</b>			
<b>Finansinntekter</b>			
Inntekt på investering i datterselskap	3	14 591 449	25 490 166
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		1 552 486	1 068 177
Annen renteinntekt		12 957	15 344
Annen finansinntekt	4	0	13 697 315
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>16 156 892</b>	<b>40 271 002</b>
<b>Finanskostnader</b>			
Rentekostnad til foretak i samme konsern		0	129 453
Annen rentekostnad	5	11 176 488	15 083 511
Annen finanskostnad	3	355 419	26 215
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>11 531 907</b>	<b>15 239 179</b>
<b>NETTO FINANSPOSTER</b>		<b>4 624 985</b>	<b>25 031 824</b>
<b>ORDINÆRT RESULTAT FØR SKATTEKOSTNAD</b>		<b>3 785 179</b>	<b>24 243 303</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	6	0	0
<b>ARSRESULTAT</b>		<b>3 785 179</b>	<b>24 243 303</b>
<b>OVERFØRINGER OG DISPONERINGER</b>			
Dekning av udekket tap		3 785 179	24 243 303
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>3 785 179</b>	<b>24 243 303</b>



Næringseiendom Holding AS

**Balanse pr. 31.12.2021**

	Note	31.12.2021	31.12.2020
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i datterselskap	3	81 420 962	82 920 962
Fordringer på nærstående selskap	2,4	105 852 127	101 984 863
Investeringer i felles kontrollert virksomhet	4	10 992 463	10 992 463
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>198 265 551</b>	<b>195 898 288</b>
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>198 265 551</b>	<b>195 898 288</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
<b>Fordringer</b>			
Fordringer på konsernselskap	2	14 916 370	25 548 416
Andre kortsiktige fordringer		0	288 169
<b>Sum fordringer</b>		<b>14 916 370</b>	<b>25 836 585</b>
Bankinnskudd, kontanter o.l.		5 207 963	4 559 962
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>20 124 333</b>	<b>30 396 547</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>218 389 884</b>	<b>226 294 835</b>



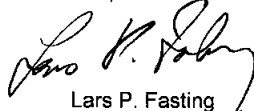
Næringseiendom Holding AS

**Balanse pr. 31.12.2021**

	Note	31.12.2021	31.12.2020
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	7,8	1 575 000	1 575 000
Egne aksjer	7	(236 905)	(236 905)
Overkurs	7	70 400 131	70 400 131
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>71 738 226</b>	<b>71 738 226</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap	7	(10 022 637)	(13 807 817)
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>(10 022 637)</b>	<b>(13 807 817)</b>
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>61 715 588</b>	<b>57 930 409</b>
<b>GJELD</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	154 000 000	154 000 000
Langsiktig gjeld til konsernselskap	2,5	0	11 190 618
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>154 000 000</b>	<b>165 190 618</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		0	28 276
Annen kortsiktig gjeld	9	2 674 296	3 145 532
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>2 674 296</b>	<b>3 173 808</b>
<b>SUM GJELD</b>		<b>156 674 296</b>	<b>168 364 426</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>218 389 884</b>	<b>226 294 835</b>

Oslo, 4. mai 2022

  
Erik Garaas  
(styrets leder)

  
Lars P. Fasting

  
Mads Agerup

  
Truls H. Holm

  
Truls Holthe



Næringseiendom Holding AS

## Noter 2021

### Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

#### *Klassifisering og vurdering av balanseposter*

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp.

#### *Fordringer*

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

#### *Deltakelse i felles kontrollert virksomhet*

Investeringer der selskapet har 20-50% eierskap og økonomisk virksomhet er regulert ved avtale mellom to eller flere deltakere slik at disse har felles kontroll av virksomheten, defineres som felles kontrollert virksomhet.

Andel i felles kontrollerte virksomheter vurderes etter kostmetoden i selskaps- og konsernregnskap, etter NRS (F) Investeringer i tilknyttet selskap og deltakelse i felles kontrollert virksomhet 2.3.

#### *Pensjoner*

Det har ikke vært noen ansatte gjennom året, så det er ikke etablert noen pensjonsordning i selskapet.

#### *Skatter*

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 reversere i samme periode er utlignet og nettoført. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli nyttiggjort.



## Næringseiendom Holding AS

### Noter 2021

#### Note 1 - Annen driftskostnad

##### Ytelser til ledende personer

Selskapet har ingen ansatte, og er derfor ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Det er utbetalt styrehonorar med kr 160 000 i 2021.

Det foreligger ikke avtaler om andre ytelser til styret eller eiere. Det er ikke gitt lån eller sikkerhetsstillelser til verken styret eller eiere.

Godtgjørelse til revisor er fordelt på følgende:	2021	2020
Lovpålagt revisjon	102 500	101 750
<b>Totalt</b>	<b>102 500</b>	<b>101 750</b>

Merverdiavgift er inkludert i revisjonshonoraret

#### Note 2 - Mellomværende med foretak i samme konsern og felleskontrollert virksomhet

<b>Langsiktige fordringer konsern</b>	<b>31.12.2021</b>	<b>31.12.2020</b>
Støperiveien 28 Eiendom AS	38 439 696	38 217 838
Stamveien 6 Eiendom AS	23 570 162	22 916 371
Kjeller Næringseiendom AS	18 143 009	21 192 068
Nye Industrifinans Kino 2 AS	9 693 296	8 813 929
<b>Sum</b>	<b>89 846 163</b>	<b>91 140 208</b>
<b>Langsiktige fordringer felles kontrollert virksomhet</b>	<b>31.12.2021</b>	<b>31.12.2020</b>
Rudsletta 24 Eiendom AS	16 005 963	10 844 655
<b>Sum</b>	<b>16 005 963</b>	<b>10 844 655</b>
<b>Kortsiktige fordringer konsern</b>	<b>31.12.2021</b>	<b>31.12.2020</b>
Netto konsernbidrag	14 591 449	25 490 166
Industrifinans Kino 2 Eiendom AS	58 250	58 250
<b>Sum</b>	<b>14 916 370</b>	<b>25 548 416</b>
<b>Langsiktig gjeld konsern</b>	<b>31.12.2021</b>	<b>31.12.2020</b>
Karihaugen Lagereiendom AS	0	6 534 842
AS Årvollveien 72	0	4 655 776
<b>Sum</b>	<b>0</b>	<b>11 190 618</b>

Konsernmellomværende renteberegnes med 1,5 % p.a. Renter beregnes etterskuddsvis den 31.12 hvert år, og tillegges lånesaldoene. Det er ikke avtalt noen avdragsstruktur på lånene.



## Næringseiendom Holding AS

### Noter 2021

#### Note 3 - Investeringer i datterselskap

Selskap	Ervervet	Kontor	Eier- andel	Resultat	Egen- kapital
Kjeller Næringseiendom AS	16-06-2008	Oslo	100 %	3 788 302	15 570 102
Nye Industrifinans Kino 2 AS	16-06-2008	Oslo	100 %	2 785 914	14 230 436
Stamveien 6 Eiendom AS	20-12-2007	Oslo	100 %	2 369 641	18 667 704
Støperiveien 28 Eiendom AS	20-12-2007	Oslo	100 %	2 769 555	5 324 101

Stemmeandel tilsvarer eierandel.

*Investering etter kostmetoden:*

Selskap	Anskaffelses- kost	Antall aksjer	Bokført verdi
Kjeller Næringseiendom AS	30 052 304	500	30 052 304
Nye Industrifinans Kino 2 AS	19 932 850	500	19 932 850
Stamveien 6 Eiendom AS	19 948 179	1 000	19 948 179
Støperiveien 28 Eiendom AS	11 452 572	1 000	11 452 572
<b>Sum</b>			<b>81 420 962</b>

Mottatt konsernbidrag fra datterselskaper er inntektsført med 14 591 449 i 2021.

To av datterselskaper ble avvirket i september 2021: AS Årvollveien 72 og Karihaugen Lagereiendom AS. Det ble tapsført totalt kr. 355 419 i forbindelse med likvidasjon.



## Næringseiendom Holding AS

### Noter 2021

#### Note 4 - Investeringer i felleskontrollert virksomhet

Selskap	Ervervet	Kontor	Eierandel	Resultat	Egenkapital
Rudsletta 24 Eiendom AS	16-06-2008	Oslo	50 %	-1 134 974	1 875 241

50% av aksjene i Rudsletta 24 Eiendom AS ble solgt i 2020 med en gevinst på NOK 13 697 315. Stemmeandel tilsvarer eierandel.

#### Note 5 - Langsiktig gjeld

	31.12.2021	31.12.2020
<i>Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år fra balansedagen</i>		
Gjeld til konsernselskaper	0	11 190 618
<b>Sum</b>	<b>0</b>	<b>11 190 618</b>
<i>Gjeld med forfall tidligere enn 5 år</i>		
Danske Bank	154 000 000	154 000 000
<b>Sum</b>	<b>154 000 000</b>	<b>154 000 000</b>
<b>Totalt</b>	<b>154 000 000</b>	<b>165 190 618</b>

Påløpte renter er klassifisert som annen kortsiktig gjeld, ref. note 8

Ved årsskiftet hadde selskapet et avdragsfritt lån på 154 millioner kroner i Danske Bank med forfall den 23. mars 2023.

Næringseiendom Holding AS har to rentesikringsavtaler med Danske Bank.

Den ene var ved utgangen av 2021 på 148 millioner kroner, som reduseres med 1,2 millioner kroner hvert kvartal og som løper til oktober 2023 med en fast rente på 5,035% p.a. Den andre er på 80 millioner kroner med start i oktober 2023 og løpetid til oktober 2031 med en fast rente på 2,05% p.a.

Samlet markedsverdi ved utgangen av 2021 var negativ med 11,5 millioner kroner.



Næringseiendom Holding AS

**Noter 2021**

**Note 6 - Regnskapsmessig behandling av skatt**

<b>Spesifikasjon av årets skattegrunnlag og skattekostnad:</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Resultat før skattekostnad	3 785 179	24 243 303
Tap ved realisasjon av aksjer	355 419	-
Resultatført konsernbidrag/utbytte	-14 591 449	-25 490 166
Mottatt skattepliktig konsernbidrag	14 591 449	59 801 606
Gevinst ved salg av aksjer i datterselskap	0	-13 697 315
Anvendt skattemessig framførbart underskudd	-4 140 598	-44 857 428
<b>Årets skattegrunnlag</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Samlede ordinære skattekostnader</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Midlertidige forskjeller og balanseført utsatt skatt</b>	<b>31.12.2021</b>	<b>31.12.2020</b>
- Fremførbart skattemessig underskudd	39 550 083	43 690 681
<b>Sum negative skatteøkende forskjeller</b>	<b>39 550 083</b>	<b>43 690 681</b>
Forskjeller som ikke inngår i beregning av utsatt skatt	39 550 083	43 690 681

Selskapet balansefører ikke utsatt skattefordel.



## Næringseiendom Holding AS

### Noter 2021

#### Note 7 - Endring i egenkapitalen

	Aksjekapital/ egne aksjer	Overkurs	Udekket tap	Sum egenkapital
01.01.2021	1 338 095	70 400 131	-13 807 817	57 930 409
Årets resultat			3 785 179	3 785 179
<b>31.12.2021</b>	<b>1 338 095</b>	<b>70 400 131</b>	<b>-10 022 637</b>	<b>61 715 588</b>

#### Note 8 - Aksjekapital

Selskapets aksjekapital består av 157 500 000 ordinære aksjer hver pålydende kr 0,01. Samlet aksjekapital utgjør kr 1 575 000.

Alle aksjer har like rettigheter. Det foreligger ingen avtaler om opsjoner eller konverteringer.

Selskapets største aksjonærer pr 31.12.2021:	Andel	Antall
Stiftelsen Scheibler	42,63 %	67 139 474
T H Holm Eiendom AS	12,46 %	19 632 079
AS Holms Hus	8,23 %	12 969 960
Tanum Holding AS	5,10 %	8 033 496
Sum	68,43 %	107 775 009
Øvrige	31,57 %	49 724 991
Totalt	100,00 %	157 500 000

Selskapet eier 373 079 egne aksjer.

Styret:

Truls Holm eide ved utgangen av 2021 12 969 960 aksjer gjennom AS Holms Hus og 19 632 079 aksjer gjennom T H Holm Eiendom AS.

Videre representerer Erik Garaas og Lars P. Fasting aksjonæren Stiftelsen Scheibler (67 139 474 aksjer) og Truls Holthe representerer Tanum Holding AS (8 033 496 aksjer) og Risungen AS (1 270 055 aksjer).

Mads Agerup er deleier i Gjert Agerup AS (2 476 356 aksjer) og Puregas AS (3 301 386 aksjer).

Samlet representerer selskapets styre 73 % av selskapets aksjer.



Næringseiendom Holding AS

## Noter 2021

### Note 9 - Annen kortsiktig gjeld

Annen kortsiktig gjeld består i hovedsak av påløpte renter på langsiktige lån.

### Note 10 - Garantiansvar

Næringseiendom Holding AS har stillet garanti til entreprenøren i forbindelse med oppføring av nybygg og utomhusanlegg ved Rudsletta 24.

Garantiansvar, kausjoner mv	I år	I fjor
ikke sikret med pant	21 127 548	21 127 548
Totalt	21 127 548	21 127 548



Til generalforsamlingen i Næringseiendom Holding AS

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert Næringseiendom Holding AS' årsregnskap, som består av:

- selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper, og
- konsernregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir selskapsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2021 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge, og
- gir konsernregnskapet et rettviseende bilde av konsernets finansielle stilling per 31. desember 2021 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 de internasjonale revisjonsstandardene 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 og konsernet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

.....  
PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo  
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no  
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning - Næringsseidom Holding AS



---

## *Ledelsens ansvar for årsregnskapet*

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet er ledelsen ansvarlig for å ta standpunkt til selskapets og konsernets 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 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>

Oslo, 5. mai 2022  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Stig Lund  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

(2)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

**Signers:**

<b>Name</b>	<b>Method</b>	<b>Date</b>
Lund, Stig Arild	BANKID	2022-05-05 16:28

**This document package contains:**

- Closing page (this page)
- The original document(s)
- The electronic signatures. These are not visible in the document, but are electronically integrated.



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.



## Næringseiendom Holding - Konsern

### Resultatregnskap

(TNOK)	Noter	2021	2020
<b>Driftsinntekter</b>			
Leieinntekter		22 648	23 324
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>22 648</b>	<b>23 324</b>
<b>Driftskostnader</b>			
Ordinære avskrivninger	2	(4 948)	(5 313)
Andre driftskostnader	3	(3 543)	(4 019)
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>(8 491)</b>	<b>(9 332)</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>14 157</b>	<b>13 992</b>
Gevinst ved salg av aksjer		-	12 870
Andre finansinntekter		27	136
Rentekostnader	4,5	(11 042)	(15 084)
Andre finanskostnader		(251)	(36)
<b>Netto finansposter</b>		<b>(11 266)</b>	<b>(2 114)</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>2 891</b>	<b>11 878</b>
Skattekostnad	9	(791)	126
<b>Resultat</b>		<b>2 100</b>	<b>12 004</b>

**Balanse**

<b>EIENDELER</b>		<b>31.12.2021</b>	<b>31.12.2020</b>
<b>Anleggsmidler</b>			
Goodwill	2	12 273	12 624
<b>Sum immaterielle anleggsmidler</b>		<b>12 273</b>	<b>12 624</b>
Fast eiendom	2	219 511	224 108
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>219 511</b>	<b>224 108</b>
Investering i felles kontrollert virksomhet	7	11 820	11 820
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>11 820</b>	<b>11 820</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>243 605</b>	<b>248 552</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
Kundefordringer og andre fordringer		1 322	1 138
Fordring på nærstående selskap	8	16 006	10 845
Kontanter og kontantekvivalenter		17 203	11 986
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>34 531</b>	<b>23 969</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>278 136</b>	<b>272 521</b>
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital	6	112 323	112 323
Opptjent egenkapital	6	(12 354)	(14 454)
<b>Sum egenkapital</b>		<b>99 969</b>	<b>97 869</b>
<b>GJELD</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	154 000	154 675
Utsatt skatt	9	14 998	14 206
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>168 998</b>	<b>168 881</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Annen kortsiktig gjeld	10	9 169	5 770
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>9 169</b>	<b>5 770</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>178 167</b>	<b>174 651</b>
<b>Sum EK og gjeld</b>		<b>278 136</b>	<b>272 521</b>

Oslo, 4. mai 2022

Erik Garaas  
Styrets leder

Mads Agerup

Truls H. Holm

Lars P. Fasting

Truls Holthe



## Næringseiendom Holding AS - Konsern

### Note 1 Regnskapsprinsipper

Konsernregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og utarbeidet etter norske regnskapsstandarder for små foretak. Konsernregnskapet er utarbeidet etter NRS 8 om god regnskapsskikk for små foretak. Konsernregnskap består av resultatregnskap, balanse og noteopplysninger.

Konsernregnskapet viser det samlede økonomiske resultat og den samlede økonomiske stilling for Næringseiendom Holding AS med datterselskaper. I tillegg til morselskapet inngår følgende selskaper i konsolideringen på tidspunktet for regnskapsavslutningen:

Stamveien 6 Eiendom AS  
Støperiveien 28 Eiendom AS  
Kjeller Næringseiendom AS  
Nye Industrifinans Kino 2 AS  
Industrifinans Kino 2 Eiendom AS

### Rapporteringsvaluta

Konsernregnskapet presenteres i norske kroner da konsernets eiendomsaktiviteter finner sted i Norge.

### Konsolideringsprinsipper

I konsernoppkjøret elimineres aksjer i datterselskaper etter oppkjøpsmetoden. Ved kjøp av aksjer i datterselskaper elimineres kostprisen på aksjene mot egenkapitalen i datterselskapet på kjøpstidspunktet. Betalt merverdi ut over bokført egenkapital er tillagt eiendommens bokførte verdi i konsernregnskapet i samsvar med de verdibetraktninger som ble lagt til grunn ved kjøpet og avskrives i samme takt som bygg for øvrig. Interne transaksjoner, fordringer og gjeld innen konsernet er eliminert i konsernoppkjøret.

### Goodwill

Goodwill oppstår som forskjell mellom utsatt skatt beregnet til nominell verdi og skatterabatt ved kjøp av eiendom og avskrives lineært over 50 år som er eiendommens avskrivningstid.

### Varige driftsmidler

Varige driftsmidler avskrives lineært over antatt økonomisk levetid. Avskrivningene starter fra og med det tidspunkt driftsmidlet blir tatt i bruk. Tomter er ikke gjenstand for avskrivninger. Driftsmidlene nedskrives til antatt virkelig verdi ved varig verdifall som ikke forventes å være forbigående.

Påkostninger som øker byggets verdi aktiveres som en del av bygget og avskrives over gjenværende økonomisk levetid på bygget. Omkostninger ved kjøp av bygg aktiveres sammen med bygget.

### Inntekts- og kostnadsføring

Leieinntekter inntektsføres etter hvert som leie opptjenes. Tilsvarende utgiftsføres driftsomkostninger og rentekostnader etter hvert som disse påløper. Vedlikehold som ikke medfører en standardheving på bygg utgiftsføres.



## Omløpsmidler/anleggsmidler

Eiendeler som er bestemt for varig eie og bruk, klassifiseres som anleggsmidler. Andre eiendeler oppføres som omløpsmidler.

## Deltakelse i felles kontrollert virksomhet

Investeringer der vi har 20-50% eierskap og økonomisk virksomhet er regulert ved avtale mellom to eller flere deltakere slik at disse har felles kontroll av virksomheten, defineres som felles kontrollert virksomhet.

Andel i felles kontrollerte virksomheter vurderes etter kostmetoden i selskaps- og konsernregnskap, etter reglene for små foretak i NRS (F) Investeringer i tilknyttet selskap og deltakelse i felles kontrollert virksomhet 2.3.

## Fordringer

Fordringer bokføres til pålydende med fradrag for påregnelige tap. Fordringer med forfall etter mindre enn et år klassifiseres som omløpsmidler. Øvrige fordringer klassifiseres som anleggsmidler.

## Renteswapavtaler

Løpende netto rentebetalinger periodiseres etter hvert som disse påløper eller opptjenes. Netto rente for løpende oppgjør klassifiseres sammen med rentekostnaden på langsiktig rentebærende gjeld. Verdiendring på rentebytteavtale regnskapsføres ikke.

## Gjeld

Gjeld er oppført i overensstemmelse med god regnskapsskikk. Langsiktig gjeld omfatter også første års avdrag på pantelån. Pantelånene bokføres til pålydende. Rentekostnader utgiftsføres etter hvert som disse påløper. Inntekter og utgifter fra inngåtte sikringskontrakter periodiseres og resultatføres.

Omkostninger i forbindelse med opptak av pantegjeld aktiveres og avskrives over lånenes løpetid.

## Skatt

Skattekostnaden er knyttet til det regnskapsmessige resultatet og består av summen av betalbare skatter og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt beregnes på grunnlag av skatteøkende midlertidige forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier etter utligning av skattereduserende midlertidige forskjeller. Utsatt skattefordel balanseføres dersom det er sannsynlig at fordelene kan realiseres.

## Endring av regnskapsprinsipp

Det er foretatt endring av regnskapsprinsipp for 2021. Tidligere ble det ikke innregnet utsatt skatt på merverdi i konsernregnskapet ved kjøp av eiendomsselskap. Dette prinsippet er endret. Sammenligningstall er endret tilsvarende.



## Note 2 Immaterielle og materielle anleggsmidler

<b>Goodwill</b>	<b>31.12.2021</b>	<b>31.12.2020</b>
Anskaffelseskost 01.01.	17 533	17 533
Akkumulerte avskrivninger	(5 260)	(4 909)
Balansført verdi	12 273	12 624
Årets avskrivninger	351	351

Goodwill oppstår som forskjellen mellom utsatt skatt beregnet til nominell verdi og skatterabatt ved kjøp av eiendom og avskrives lineært over 50 år som er eiendommens avskrivningstid.

<b>Bygninger og tomter</b>	<b>31.12.2021</b>	<b>31.12.2020</b>
Anskaffelseskost 01.01.	287 318	316 842
Tilgang i perioden		327
Avgang i perioden		(29 851)
Akkumulerte avskrivninger	(67 807)	(63 210)
Balansført verdi	219 511	224 108
Årets avskrivninger	4 948	5 313

Merverdi ved kjøp av datterselskapene er henført til fast eiendom og tillagt kostpris.

Omkostninger i forbindelse med erverv er tillagt kostpris.

I konsernregnskapet er det lagt til grunn en forventet økonomisk levetid på 50 år med 2% p.a. lineære avskrivninger.

## Note 3 Andre driftskostnader

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Honorar for lovpålagt revisjon	224	195
Honorar for andre tjenester fra valgt revisor	0	2
Styrehonorar inkl. arbeidsgiveravgift	183	154
Forvaltningshonorar	1 247	1 407
Andre kostnader inkl. eiendomsskatter, vedlikehold m.v.	1 889	2 261
Sum	3 543	4 018

Konsernet har ingen ansatte. Det er inngått forretningsførselsavtaler som ivaretar konsernets administrative funksjoner, jfr. note 10.

## Note 4 Rentekostnader

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Rentekostnader	4 022	5 279
Netto rentekostnad tilknyttet renteswapavtaler	7 020	9 805
Sum	11 042	15 084

## Note 5 Langsiktig gjeld

<i>Pålydende rentebærende gjeld:</i>	<i>2021</i>	<i>2020</i>
Gjeld til kredittinstitusjoner	154 000	154 675
Balansført verdi på rentebærende gjeld 31.12	154 000	154 675

<i>Utløpsprofil langsiktig gjeld:</i>	<i>2021</i>	<i>2020</i>
1-2 år	154 000	154 000
3-5 år		
Over 5 år		
Sum	154 000	154 000

Gjeld sikret ved pant	154 000	154 000
-----------------------	---------	---------

Bokført verdi av pantsatte eiendeler (fast eiendom)	219 511	224 108
---	---------	---------

Ved årsskiftet hadde selskapet et avdragsfritt lån på 154,0 millioner kroner i Danske Bank med forfall den 23. mars 2023. Næringseiendom Holding AS har to rentesikringsavtaler med Danske Bank. Den ene var ved utgangen av 2021 på 148 millioner kroner, som reduseres med 1,2 millioner kroner hvert kvartal og løper til oktober 2023 med en fast rente på 5,035% p.a.. Den andre er på 80 millioner kroner med start i oktober 2023 og løpetid til oktober 2031 med en fast rente på 2,05% p.a. Samlet markedsverdi ved utgangen av 2021 var negativ med 11,5 millioner kroner. Verdien av sikringsinstrumentet regnskapsføres ikke.



## Note 6 Aksjonærer og egenkapital

Aksjonærer som eier mer enn 5 % av aksjekapitalen pr 31.12.21:	Andel	Antall
STIFTELSEN SCHEIBLER	42,63 %	67 139 474
T H HOLM EIENDOM AS	12,46 %	19 632 079
AS HOLMS HUS	8,23 %	12 969 960
TANUM HOLDING AS	5,10 %	8 033 496
Sum	68,43 %	107 775 009
Øvrige	31,57 %	49 724 991
Totalt	100,00 %	157 500 000

Alle aksjer har like rettigheter. Det foreligger ingen avtaler om opsjoner eller konverteringer.

Styret:

Truls Holm eide ved utgangen av 2021 12 969 960 aksjer gjennom AS Holms Hus og 19 632 079 aksjer gjennom T H Holm Eiendom AS.

Videre representerer Erik Garaas og Lars P. Fasting aksjonæren Stiftelsen Scheibler (67 139 474 aksjer) og Truls Holthe representerer Tanum Holding AS (8 033 496 aksjer) og Risungen AS (1 270 055 aksjer). Mads Agerup er deleier i Gjert Agerup AS (2 476 356 aksjer) og Puregas AS (3 301 386 aksjer).

Samlet representerer selskapets styre 73 % av selskapets aksjer.

## Årets endring i egenkapital

Konsern	Innskutt EK	Opptjent EK	Sum
Egenkapital pr. 31.12.2020 i henhold til fastsatt regnskap	112 323	-14 454	97 869
Tilleggsutbytte	0		0
Årets resultat		2 100	2 100
Egenkapital pr. 31.12.2021	112 323	-12 354	99 969

Det er foretatt endring av regnskapsprinsipp for 2021. Tidligere ble det ikke innregnet utsatt skatt på merverdi i konsernregnskapet ved kjøp av eiendomsselskap. Dette prinsippet er endret. Sammenligningstall er endret tilsvarende.

## Note 7 Investering i felles kontrollert virksomhet

Selskap	Kontor	Eierandel	Resultat	Egenkapital
Rudsletta 24 Eiendom AS	Oslo	50 %	(1 135)	1 875

50% av aksjene i Rudsletta 24 Eiendom AS ble solgt i 2020 med en gevinst på TNOK 12 870. Næringseiendom Holding AS eier etter dette 50% av aksjene i Rudsletta 24 Eiendom AS.

## Note 8 Mellomværende nærstående selskap

	31.12.2021	31.12.2020
Rudsletta 24 Eiendom AS	16 006	10 845
Sum	16 006	10 845

## Note 9 Skatt

Årets skattekostnad fremkommer slik:	2 021	2 020
Endring i utsatt skatt	791	(126)
Øvrige endringer		-
Årets totale skattekostnad	791	(126)

Spesifikasjon av grunnlag for utsatt skatt/ utsatt skattefordel	31.12.2021	31.12.2020
Fremførbare underskudd	(39 550)	(43 691)
Midlertidige forskjeller knyttet til eiendom	107 071	107 615
Øvrige midlertidige forskjeller	650	650
= Netto skattereduserende forskjeller	68 171	64 574
Utsatt skatt (22%)	14 998	14 206



## Note 10 Annen kortsiktig gjeld

	31.12.2021	31.12.2020
Påløpte rentekostnader	2 444	2 489
Offentlige avgifter	228	159
Leverandørgjeld	463	284
Påløpte kostnader, avregninger m.v.	6 034	2 838
Sum	9 169	5 770

## Note 11 Nærstående parter

Næringseiendom Holding AS har en avtale om ekstern administrasjon av konsernet med Industrifinans Forretningsførsel AS.

Videre har selskapet mandatavtale med Industrifinans Direkte Investeringer AS hvor Næringseiendom Holding AS som oppdragsgeber vil bruke Industrifinans Direkte Investeringer AS som preferert tilrettelegger i forbindelse med innhenting av kapital og som rådgivere i forbindelse med kjøp av eiendommer. Det er belastet TNOK 1 247 i honorar for løpende forvaltning iht. kontraktene (2020 TNOK 1 407).

## Note 12 Garantiansvar

Næringseiendom Holding AS har stillet garanti til entreprenøren i forbindelse med oppføring av nybygg og utomhusanlegg ved Rudsletta 24.

Garantiansvar, kausjoner mv	I år	I fjor
ikke sikret med pant	21 127 548	21 127 548
Totalt	21 127 548	21 127 548

## Note 13 Vesentlige hendelser i og etter regnskapsåret

Smitteverntiltakene mot koronavirus har ført til stengning eller redusert aktivitet hos flere av konsernets leietakere. Alle leietakere har imidlertid betalt full leie i 2021 og hittil i 2022. Det forventes at leietakerne vil fortsette å betale leie i henhold til leieavtalen.

To av datterselskaper i konsernet ble avvirket i september 2021: AS Årvollveien 72 og Karihaugen Lagereiendom AS. Det ble tapsført totalt TNOK 244 i forbindelse med likvidasjon.

## Note 14 Betingede utfall

Konsernet har mulige forpliktelser knyttet til rettslige krav som kan oppstå i forbindelse med den ordinære driften. Det er ikke forventet at det vil oppstå noen vesentlige forpliktelser.

## Note 15 Ytre miljø

De kontraktene som er inngått med leietakerne er i stor grad slik at leietakerne selv gjør tilpasninger i forhold til de behovene de har. Slike tilpasninger er leietagers ansvar, og det kan være at noen av disse kan ha en risiko for å kunne påvirke det ytre miljø.



Til generalforsamlingen i Næringseiendom Holding AS

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert Næringseiendom Holding AS' årsregnskap, som består av:

- selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper, og
- konsernregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir selskapsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2021 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge, og
- gir konsernregnskapet et rettviseende bilde av konsernets finansielle stilling per 31. desember 2021 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 de internasjonale revisjonsstandardene 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 og konsernet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

.....  
PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo  
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no  
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning - Næringsseidom Holding AS



---

## *Ledelsens ansvar for årsregnskapet*

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet er ledelsen ansvarlig for å ta standpunkt til selskapets og konsernets 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 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>

Oslo, 5. mai 2022  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Stig Lund  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

(2)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

**Signers:**

<b>Name</b>	<b>Method</b>	<b>Date</b>
Lund, Stig Arild	BANKID	2022-05-05 16:28

**This document package contains:**

- Closing page (this page)
- The original document(s)
- The electronic signatures. These are not visible in the document, but are electronically integrated.



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.