



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 999 204 341
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: NYDALEN KONTORBYGG AS
Forretningsadresse: c/o Niam AS
Fridtjof Nansens plass 5
0160 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Asle Løvstad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.05.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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, 13.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Lønnskostnad	2		
Forvaltningskostnader	2	316 090	51 500
Sum kostnader		316 090	51 500
Driftsresultat		-316 090	-51 500
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap	5	31 100 000	30 177 114
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		430 278	
Sum finansinntekter		31 530 278	30 177 114
Rentekostnad til foretak i samme konsern		13 730	195 400
Annen rentekostnad		18 600 000	18 600 000
Annen finanskostnad		2 306 122	3 163 170
Sum finanskostnader		20 919 852	21 958 570
Netto finans		10 610 426	8 218 544
Ordinært resultat før skattekostnad		10 294 336	8 167 044
Skattekostnad	9	2 264 753	1 796 750
Ordinært resultat etter skattekostnad		8 029 583	6 370 294
Årsresultat		8 029 583	6 370 294
Årsresultat etter minoritetsinteresser		8 029 583	6 370 294
Totalresultat		8 029 583	6 370 294
Overføringer og disponeringer			
Overført annen egenkapital	7	8 029 583	6 370 294
Sum overføringer og disponeringer		8 029 583	6 370 294



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	9		1 842 764
Sum immaterielle eiendeler			1 842 764
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	3	610 461 307	632 961 307
Lån til foretak i samme konsern	5	17 500 000	
Andre langsiktige fordringer	4	1 988 089	1 623 799
Sum finansielle anleggsmidler		629 949 396	634 585 105
Sum anleggsmidler		629 949 396	636 427 869
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Krav på innbetaling av selskapskapital	5	31 100 000	56 007 114
Sum fordringer		31 100 000	56 007 114
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		1 395 907	
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 395 907	
Sum omløpsmidler		32 495 907	56 007 114
SUM EIENDELER		662 445 303	692 434 983
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6, 7	2 061 300	2 061 300
Overkurs	7		14 063 830



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Annen innskutt egenkapital	7	25 830 000	25 830 000
Sum innskutt egenkapital		27 891 300	41 955 130
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	7, 10	10 963 707	6 370 294
Sum opptjent egenkapital		10 963 707	6 370 294
Sum egenkapital		38 855 007	48 325 424
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	9	421 989	
Sum avsetninger for forpliktelser		421 989	
Annen langsiktig gjeld			
Konvertible lån	8	620 000 000	620 000 000
Obligasjonslån	5		
Gjeld til kredittinstitusjoner	8		
Sum annen langsiktig gjeld		620 000 000	620 000 000
Sum langsiktig gjeld		620 421 989	620 000 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		42 581	
Betalbar skatt	9		
Skyldig offentlige avgifter		3 226	
Gjeld til selskap i samme konsern	5		21 009 559
Annen kortsiktig gjeld		3 122 500	3 100 000
Sum kortsiktig gjeld		3 168 307	24 109 559
Sum gjeld		623 590 296	644 109 559
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		662 445 303	692 434 983



DocuSign Envelope ID: ADD86BF4-EDAA-4412-99AA-8E42D0667E7E

Årsregnskap 2022

Nydalen Kontorbygg AS

Styrets årsberetning
Resultatregnskap
Balanse
Kontantstrøm
Noter til regnskapet

Org.nr.: 999 204 341



DocuSign Envelope ID: ADD86BF4-EDAA-4412-99AA-8E42D0667E7E

Årsberetning 2022 for Nydalen Kontorbygg AS

Virksomhetens art

Nydalen Kontorbygg AS er et selskap der virksomheten består av å eie datterselskapet og eiendommen Gullhaug Torg 4. Selskapet er lokalisert i Oslo kommune.

Fortsatt drift

I samsvar med regnskapslovens § 3-3a bekreftes det at forutsetningen om fortsatt drift er til stede og at denne forutsetningen er lagt til grunn ved utarbeidelsen av regnskapet.

Redegjørelse for årsregnskapet

Styret kjenner ikke til noen forhold av viktighet for å bedømme selskapets stilling og resultat som ikke fremgår av regnskapet og balansen med noter. Det er heller ikke etter regnskapsårets utgang inntrådt forhold som etter styrets syn har betydning ved bedømmelse av regnskapet.

Finansiell risiko

Selskapet er gjennom sine datterselskap eksponert for risiko knyttet til eiendomsmarkedet generelt og markedet for kontoreiendom spesielt. Dette er markeder som i neste ledd er avhengig av utviklingen i norsk og internasjonal økonomi og rentenivå..

Selskapet vil gjennom datterselskapene være eksponert for kredittrisiko. Det legges vekt på å unngå mislighold av leiekontrakter, og det tilstrebes en portefølje med solide leietagere. Det alt vesentlige av leieinntekter betales forskuddsvis pr kvartal.

Styring av likviditetsrisiko innebærer å vedlikeholde en tilstrekkelig beholdning av likvider, samt å ha finansieringsmuligheter i form av tilstrekkelig sikre trekkrettigheter. Selskapets likviditetsreserve og kontantbeholdning overvåkes gjennom rullerende prognoser basert på forventet kontantstrøm.

Arbeidsmiljø, likestilling og diskriminering

Selskapet har ingen ansatte. Det er således ikke nødvendig å iverksette tiltak i forhold til arbeidsmiljø, likestilling eller diskriminering.

Selskapets styre består av 3 personer, hvorav 0 er kvinner.

Miljørapportering

Selskapet driver ikke virksomhet som forurenser det ytre miljøet.

Forsikring for styrets medlemmer og daglig leder

Det er tegnet forsikring for styrets medlemmer som dekker styremedlemmenes personlige erstatningsansvar.



DocuSign Envelope ID: ADD86BF4-EDAA-4412-99AA-8E42D0667E7E

Årsresultat og disponeringer

I 2022 hadde selskapet et resultat etter skattekostnad på kr 8 029 583 som foreslås disponert slik:

Disponering	Beløp
Til annen egenkapital	8 029 583

Oslo, 30.05.2023

Styret i Nydalen Kontorbygg AS

DocuSigned by:
Torstein Bomann-Larsen
4727C5F63D14477
Torstein Bomann-Larsen
Styreleder

DocuSigned by:
Asle Løvstad
520E4AA0C981402
Asle Løvstad
Styremedlem

DocuSigned by:
Thomas Fiskerstrand
A3073C7A7330406
Thomas Fiskerstrand
Styremedlem



DocuSign Envelope ID: ADD86BF4-EDAA-4412-99AA-8E42D0667E7E

Resultatregnskap			
Nydalen Kontorbygg AS			
Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2022	2021
Forvaltningskostnader	2	316 090	51 500
Sum driftskostnader		<u>316 090</u>	<u>51 500</u>
Driftsresultat		<u>-316 090</u>	<u>-51 500</u>
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap	5	31 100 000	30 177 114
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		430 278	0
Rentekostnad til foretak i samme konsern		13 730	195 400
Annen rentekostnad		18 600 000	18 600 000
Annen finanskostnad		2 306 122	3 163 170
Resultat av finansposter		<u>10 610 426</u>	<u>8 218 544</u>
Resultat før skattekostnad		<u>10 294 336</u>	<u>8 167 044</u>
Skattekostnad	9	2 264 753	1 796 750
Årsresultat		<u>8 029 583</u>	<u>6 370 294</u>
Overføringer			
Overført annen egenkapital	7	8 029 583	6 370 294
Sum overføringer		<u>8 029 583</u>	<u>6 370 294</u>

999 204 341

Nydalen Kontorbygg AS

Side 4



DocuSign Envelope ID: ADD86BF4-EDAA-4412-99AA-8E42D0667E7E

Balanse			
Nydalen Kontorbygg AS			
Eiendeler	Note	2022	2021
Anleggsmidler			
Utsatt skattefordel	9	0	1 842 764
Sum immaterielle eiendeler		<u>0</u>	<u>1 842 764</u>
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i datterselskap	3	610 461 307	632 961 307
Lån til selskap i samme konsern	5	17 500 000	0
Andre langsiktige fordringer	4	1 988 089	1 623 799
Sum finansielle anleggsmidler		<u>629 949 396</u>	<u>634 585 105</u>
Sum anleggsmidler		<u>629 949 396</u>	<u>636 427 869</u>
Omløpsmidler			
Fordringer			
Fordring på selskap i samme konsern	5	31 100 000	56 007 114
Sum fordringer		<u>31 100 000</u>	<u>56 007 114</u>
Bankinnskudd, kontanter o.l.		1 395 907	0
Sum omløpsmidler		<u>32 495 907</u>	<u>56 007 114</u>
Sum eiendeler		<u>662 445 303</u>	<u>692 434 983</u>

999 204 341

Nydalen Kontorbygg AS

Side 5



DocuSign Envelope ID: ADD86BF4-EDAA-4412-99AA-8E42D0667E7E

Balanse			
Nydalen Kontorbygg AS			
Egenkapital og gjeld	Note	2022	2021
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6, 7	2 061 300	2 061 300
Overkurs	7	0	14 063 830
Annen innskutt egenkapital	7	25 830 000	25 830 000
Sum innskutt egenkapital		<u>27 891 300</u>	<u>41 955 130</u>
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	7, 10	10 963 707	6 370 294
Sum opptjent egenkapital		<u>10 963 707</u>	<u>6 370 294</u>
Sum egenkapital		<u>38 855 007</u>	<u>48 325 424</u>
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	9	421 989	0
Sum avsetning for forpliktelser		<u>421 989</u>	<u>0</u>
Annen langsiktig gjeld			
Obligasjonslån	8	620 000 000	620 000 000
Sum annen langsiktig gjeld		<u>620 000 000</u>	<u>620 000 000</u>
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til selskap i samme konsern	5	0	21 009 559
Leverandørgjeld		42 581	0
Skyldig offentlige avgifter		3 226	0
Annen kortsiktig gjeld		3 122 500	3 100 000
Sum kortsiktig gjeld		<u>3 168 307</u>	<u>24 109 559</u>
Sum gjeld		<u>623 590 296</u>	<u>644 109 559</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>662 445 303</u>	<u>692 434 983</u>
Oslo, 30.05.2023			
Styret i Nydalen Kontorbygg AS			
DocuSigned by: <i>Torstein Bomann-Larsen</i> 4727C5F83D14477	DocuSigned by: <i>Asle Løvstad</i> 520E4AA0C981402	DocuSigned by: <i>Thomas Fiskerstrand</i> A3073C7A7320409	
Torstein Bomann-Larsen Styreleder	Asle Løvstad Styremedlem	Thomas Fiskerstrand Styremedlem	
999 204 341	Nydalen Kontorbygg AS	Side 6	



DocuSign Envelope ID: ADD86BF4-EDAA-4412-99AA-8E42D0667E7E

Indirekte kontantstrøm			
Nydalen Kontorbygg AS			
	Note	2022	2021
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter			
Resultat før skattekostnad		10 294 336	8 167 044
Periodisering lånefee		-364 290	885 714
Inntektsført konsernbidrag		-31 100 000	-30 177 114
Endring i leverandørgjeld		42 581	-15 187
Endring i andre tidsavgrensningsposter		23 280	112 325
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		<u>-21 104 093</u>	<u>-21 027 218</u>
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter			
Tibakebetalt overkurs		22 500 000	0
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		<u>22 500 000</u>	<u>0</u>
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter			
Innbetaling konsernmellomværende		0	21 009 559
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		<u>0</u>	<u>21 009 559</u>
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter		1 395 907	-17 659
Beh. av kontanter ved per. begynnelse		0	17 659
Beh. av kontanter ved per. slutt		<u>1 395 907</u>	<u>0</u>

999 204 341

Nydalen Kontorbygg AS

Side 7



DocuSign Envelope ID: ADD86BF4-EDAA-4412-99AA-8E42D0667E7E

Note 1 Regnskapsprinsipper

Selskapets virksomhet består i å eie aksjene i datterselskapet Nye Gullhaug Torg 4 Eiendom AS.

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk.

Bruk av estimater

I utarbeidelse av årsregnskapet har man brukt estimater og forutsetninger som har påvirket resultatregnskapet og verdsettelsen av eiendeler og gjeld, samt usikre eiendeler og forpliktelser på balansedagen i henhold til god regnskapsskikk. Områder som i stor grad inneholder slike skjønsmessige vurderinger, høy grad av kompleksitet, eller områder hvor forutsetninger og estimater er vesentlige for årsregnskapet, er beskrevet i notene.

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. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli utnyttet.

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. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på transaksjonstidspunktet.

Datterselskap og tilknyttet selskap

Datterselskap og tilknyttede selskaper 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.

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. For øvrige kundefordringer utføres en uspesifisert avsetning for å dekke forventet tap på krav.



DocuSign Envelope ID: ADD86BF4-EDAA-4412-99AA-BE42D0667E7E

Note 2 Lønnskostnader og ytelser, godtgjørelser til ansatte

Lønnskostnad

Selskapet har ingen ansatte i 2022.

Revisor

Kostnadsført revisjonshonorar for 2022 utgjør kr 42 250, hvorav alt gjelder lovpålagt revisjon. I tillegg kommer honorar for andre tjenester med kr 27 375.

Note 3 Aksjer i datterselskap

	Forretnings- kontor	Eier- /stemmeandel	Balanseført verdi	Resultat 2022	Egenkapital 31.12.2022
Nye Gullhaug Torg 4 Eiendom AS	Oslo	100%	610 461 307	46 529 184	245 228 494
Totalt		100 %	610 461 307	46 529 184	245 228 494

Note 4 Andre langsiktige fordringer

	Opprinnelig etableringsgebyr	Kostnadsført hittil	Gjenværende balanseført etableringsgebyr	Utløpsdato obligasjonslån
Fordringer				
Etableringsgebyr	8 700 000	6 711 911	1 988 089	01.11.2023
Sum	8 700 000	6 711 911	1 988 089	

Andre langsiktige fordringer består av etableringsgebyr ifm opptrekk av obligasjonslån. Etableringsgebyret er periodisert over lånets løpetid.

Note 5 Mellomværende med selskap i samme konsern

	2022	2021
Fordringer		
Lån til foretak i samme konsern	17 500 000	0
Andre kortsiktige fordringer konsern	31 100 000	56 007 114
Sum	48 600 000	56 007 114
Gjeld		
Annen kortsiktig gjeld konsern	0	21 009 559
Sum	0	21 009 559

Det er mottatt konsernbidrag med skattemessig virkning fra Nye Gullhaug Torg 4 Eiendom AS på NOK 31 100 000. Det har ikke vært ytterligere transaksjoner med nærstående i 2022.



DocuSign Envelope ID: ADD86BF4-EDAA-4412-99AA-8E42D0667E7E

Note 6 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Nydalen Kontorbygg AS pr. 31.12.2022 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	13 742 000	0,15	2 061 300
Sum	13 742 000	0,15	2 061 300

Eierstruktur

	Antall	Eierandel	Stemmeandel
GT4 Invest AS	13 742 000	100 %	100 %
Totalt	13 742 000	100 %	100 %

Selskapet inngår i konsernet Niam Core-Plus III Holding AS. Konsernregnskapet fås utlevert ved henvendelse dit. Adresse: Niam AB, Box 7693, 103 95 Stockholm

Note 7 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen Innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2021	2 061 300	14 063 830	25 830 000	6 370 294	48 325 424
Pr 01.01.2022	2 061 300	14 063 830	25 830 000	6 370 294	48 325 424
Årets resultat		0		8 029 583	8 029 583
Tilleggsutbytte		-14 063 830		-3 436 170	-17 500 000
Pr 31.12.2022	2 061 300	0	25 830 000	10 963 707	38 855 007

Note 8 Pantstillelser og garantier

	31.12.2022	31.12.2021
Pantsikret gjeld, pantstillelser og garantier		
Sum	0	0
Regnskapsført verdi av pantsikrede eiendeler		
Investering i datterselskap	610 461 307	632 961 307
Sum	610 461 307	632 961 307

Obligasjonslånet løper avdragsfritt fram til forfall 01.11.2023. Årlig rente er 3%. Eiendommen i datterselskapet Nye Gullhaug Torg 4 Eiendom AS er pantsatt ifm opptak av lånet. Bokført verdi på eiendommen er NOK 314 023 827.



DocuSign Envelope ID: ADD86BF4-EDAA-4412-99AA-8E42D0667E7E

Note 9 Skatt

	2022	2021
Årets skattekostnad		
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Skatteeffekt på mottatt konsernbidrag	0	0
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skatt	2 264 753	1 736 750
Skattekostnad ordinært resultat	2 264 753	1 736 750
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	10 294 336	8 167 044
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	-364 290	885 714
Anvendelse av fremførbart underskudd	-9 930 045	-9 052 758
Skattepliktig inntekt	0	0
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat før mottatt konsernbidrag	-6 842 000	-6 638 965
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	6 842 000	6 638 965
Sum betalbar skatt i balansen	0	0
Beregning av effektiv skattesats		
Resultat før skatt	10 294 336	8 167 044
Beregnet skatt av resultat før skatt	2 264 754	1 796 750
Sum	2 264 754	1 796 750
Effektiv skattesats	22,0 %	22,0 %

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

	2022	2021	Endring
Andre forskjeller	1 988 089	1 623 799	-364 290
Akkumulert fremførbart underskudd	-69 955	-10 000 000	-9 930 045
Avskåret rentefradrag	-14 432 272	-14 432 272	0
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	14 432 272	14 432 272	0
Grunnlag for beregning av utsatt skatt	1 918 134	-8 376 202	-10 294 336

Utsatt skatt (+) / skattefordel (-)	421 989	-1 842 764	-2 264 754
-------------------------------------	---------	------------	------------

Note 10 Åpenhetsloven

Niam Core Plus III Holding AS er, som den norske konsernspissen til Niam Core-Plus III Education AS, Niam Core-Plus Lagårdsveien AS og Investorprosjekt 368 AS og øvrige selskap i den norske delen av konsernet, underlagt åpenhetsloven i henhold til åpenhetsloven § 3. Niam Core Plus III Holding AS' redegjørelse for aktsomhetsvurderinger (jf åpenhetsloven § 4) vil bli offentliggjort på niam.se innen 30. juni 2023. Redegjørelsen omfatter samtlige selskap i det norske konsernet.



DocuSign Envelope ID: ADD86BF4-EDAA-4412-99AA-8E42D0667E7E

Note 11 Hendelser etter balansedagen

Det har ikke intruffet hendelser etter balansedagen som påvirker vurderingen av regnskapet eller selskapets stilling.



Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS
Havnegata 9, 7010 Trondheim
Postboks 1299 Pirsenteret, 7462 Trondheim

Foretaksregisteret NO 976 389 387 MVA
Tlf +47 24 00 24 00
www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Nydalen Kontorbygg AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Nydalen Kontorbygg AS som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling 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 et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2022 og av dets resultater og kontantstrømmer 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.

Andre forhold

Årsregnskapet for perioden som ble avsluttet 31. desember 2021 ble revidert av en annen revisor som ga uttrykk for en ikke-modifisert konklusjon om årsregnskapet den 28. februar 2022.

Øvrig informasjon

Øvrig informasjon omfatter informasjon i selskapets årsrapport bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Styret (ledelsen) er ansvarlig for den øvrige informasjonen. Vår konklusjon om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke den øvrige informasjonen, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese den øvrige informasjonen med det formål å vurdere om årsberetningen inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav og hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet eller kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon eller ikke inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav, er vi pålagt å rapportere det.

Vi har ingenting å rapportere i så henseende, og vi mener at årsberetningen er konsistent med årsregnskapet og inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav.

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 feil.

A member firm of Ernst & Young Global Limited



Building a better
working world

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 avvikle 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 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 skyldes misligheter eller feil og 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:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller 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 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 regnskapestimatene 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 modifierer 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 rettvisende bilde.

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

Trondheim, 2. juni 2023
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Christian Ronæss
statsautorisert revisor

Uavhengig revisors beretning - Nydalen Kontorbygg AS 2022

A member firm of Ernst & Young Global Limited



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."

Christian Ronæss

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: 9578-5994-4-555967

IP: 88.90.xxx.xxx

2023-06-02 14:02:14 UTC



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/validator>