



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 994 878 298  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: NYDALEN NÆRINGSEIENDOM AS  
Forretningsadresse: Munkedamsveien 45A  
0250 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

### Konsern

Morselskap i konsern: 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: NEWSEC BASALE AS  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.04.2022

### 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, 23.06.2023



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		66 628 512	66 175 288
<b>Sum inntekter</b>		<b>66 628 512</b>	<b>66 175 288</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2		
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	5, 7	17 359 200	17 359 200
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	5		
Annen driftskostnad	2	1 647 992	1 659 798
<b>Sum kostnader</b>		<b>19 007 192</b>	<b>19 018 998</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>47 621 320</b>	<b>47 156 291</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	4	4 097 990	4 444 946
Annen renteinntekt		133 057	365 853
Annen finansinntekt		300	
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>4 231 347</b>	<b>4 810 799</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern	4	16 084 428	17 827 690
Annen rentekostnad			11 353
Annen finanskostnad		500	
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>16 084 928</b>	<b>17 839 043</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-11 853 581</b>	<b>-13 028 244</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>35 767 738</b>	<b>34 128 047</b>
Skattekostnad	6	8 230 846	7 871 898
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>27 536 892</b>	<b>26 256 149</b>
<b>Årsresultat</b>	3	<b>27 536 892</b>	<b>26 256 149</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>27 536 892</b>	<b>26 256 149</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>27 536 892</b>	<b>26 256 149</b>



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Konsernbidrag		22 518 600	33 868 566
Avsatt til annen egenkapital	3	5 018 292	-7 612 417
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>27 536 892</b>	<b>26 256 149</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	6		
Goodwill	7	51 686 396	53 331 596
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>51 686 396</b>	<b>53 331 596</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	5	607 806 955	615 911 126
Maskiner og anlegg	5		
Skip og flytende installasjoner	5		
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	5		
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>607 806 955</b>	<b>615 911 126</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Lån til foretak i samme konsern	4	122 674 501	97 442 392
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>122 674 501</b>	<b>97 442 392</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>782 167 852</b>	<b>766 685 114</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Andre kortsiktige fordringer		82 878	55 285 193
<b>Sum fordringer</b>		<b>82 878</b>	<b>55 285 193</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		35 919 622	69 058 920
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>35 919 622</b>	<b>69 058 920</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>36 002 500</b>	<b>124 344 113</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>818 170 352</b>	<b>891 029 227</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	1, 3	1 000 000	1 000 000
Overkurs	3	10 024 500	10 024 500
Annen innskutt egenkapital	3	123 904 088	123 904 088
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>134 928 588</b>	<b>134 928 588</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	3	97 072 911	92 054 619
Udekket tap	3		
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>97 072 911</b>	<b>92 054 619</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>232 001 499</b>	<b>226 983 207</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	6	83 161 390	84 932 578
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>83 161 390</b>	<b>84 932 578</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Øvrig langsiktig gjeld	4	469 815 550	520 000 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>469 815 550</b>	<b>520 000 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>552 976 940</b>	<b>604 932 578</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		671 279	
Betalbar skatt	6	3 650 634	1 650 401
Annen kortsiktig gjeld		28 870 000	57 463 042
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>33 191 913</b>	<b>59 113 443</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>586 168 853</b>	<b>664 046 021</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>818 170 352</b>	<b>891 029 227</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 252616

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 994 878 298  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: NYDALEN NÆRINGSEIENDOM AS  
Forretningsadresse: Møllergata 39  
0179 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

#### Konsern

Morselskap i konsern: 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: NEWSEC BASALE AS  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.04.2022

#### Revisjon

Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern  
autorisert regnskapsfører: 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, 23.05.2022



Organisasjonsnr: 994 878 298  
NYDALEN NÆRINGSEIENDOM AS

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		66 628 512	66 175 288
<b>Sum inntekter</b>		<b>66 628 512</b>	<b>66 175 288</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2		
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	5, 7	17 359 200	17 359 200
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	5		
Annen driftskostnad	2	1 647 992	1 659 798
<b>Sum kostnader</b>		<b>19 007 192</b>	<b>19 018 998</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>47 621 320</b>	<b>47 156 291</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	4	4 097 990	4 444 946
Annen renteinntekt		133 057	365 853
Annen finansinntekt		300	
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>4 231 347</b>	<b>4 810 799</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern	4	16 084 428	17 827 690
Annen rentekostnad			11 353
Annen finanskostnad		500	
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>16 084 928</b>	<b>17 839 043</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-11 853 581</b>	<b>-13 028 244</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
Skattekostnad	6	8 230 846	7 871 898
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>27 536 892</b>	<b>26 256 149</b>
<b>Årsresultat</b>	3	<b>27 536 892</b>	<b>26 256 149</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>27 536 892</b>	<b>26 256 149</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>27 536 892</b>	<b>26 256 149</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			



Konsernbidrag		22 518 600	33 868 566
Avsatt til annen egenkapital	3	5 018 292	-7 612 417
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>27 536 892</b>	<b>26 256 149</b>



Organisasjonsnr: 994 878 298  
NYDALEN NÆRINGSEIENDOM AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	6		
Goodwill	7	51 686 396	53 331 596
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>51 686 396</b>	<b>53 331 596</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	5	607 806 955	615 911 126
Maskiner og anlegg	5		
Skip og flytende installasjoner	5		
Driftsløsøre, inventar o. a. utstyr	5		
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>607 806 955</b>	<b>615 911 126</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Lån til foretak i samme konsern	4	122 674 501	97 442 392
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>122 674 501</b>	<b>97 442 392</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>782 167 852</b>	<b>766 685 114</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Andre kortsiktige fordringer		82 878	55 285 193
<b>Sum fordringer</b>		<b>82 878</b>	<b>55 285 193</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o. l.		35 919 622	69 058 920
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>35 919 622</b>	<b>69 058 920</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>36 002 500</b>	<b>124 344 113</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>818 170 352</b>	<b>891 029 227</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

### Egenkapital



<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	1, 3	1 000 000	1 000 000
Overkurs	3	10 024 500	10 024 500
Annen innskutt egenkapital	3	123 904 088	123 904 088
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>134 928 588</b>	<b>134 928 588</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	3	97 072 911	92 054 619
Udekket tap	3		
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>97 072 911</b>	<b>92 054 619</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>232 001 499</b>	<b>226 983 207</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	6	83 161 390	84 932 578
<b>Sum avsetninger for forpliktelseser</b>		<b>83 161 390</b>	<b>84 932 578</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Øvrig langsiktig gjeld	4	469 815 550	520 000 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>469 815 550</b>	<b>520 000 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>552 976 940</b>	<b>604 932 578</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		671 279	
Betalbar skatt	6	3 650 634	1 650 401
Annen kortsiktig gjeld		28 870 000	57 463 042
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>33 191 913</b>	<b>59 113 443</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>586 168 853</b>	<b>664 046 021</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>818 170 352</b>	<b>891 029 227</b>



Organisasjonsnr: 994 878 298  
NYDALEN NÆRINGSEIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

2

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.00

Omløpsmidler                      Startdato      Sluttdato      Endring

Skattemessig fremf.undersk. Startdato      Sluttdato      Endring

Kortsiktig gjeld                      Startdato      Sluttdato      Endring



<b>Resultatregnskap</b>			
<b>Nydalen Næringseiendom AS</b>			
<b>Driftsinntekter og driftskostnader</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Annen driftsinntekt		66 628 512	66 175 288
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>66 628 512</b>	<b>66 175 288</b>
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	5, 7	17 359 200	17 359 200
Annen driftskostnad	2	1 647 992	1 659 798
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>19 007 192</b>	<b>19 018 998</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>47 621 320</b>	<b>47 156 291</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	4	4 097 990	4 444 946
Annen renteinntekt		133 057	365 853
Annen finansinntekt		300	0
Rentekostnad til foretak i samme konsern	4	16 084 428	17 827 690
Annen rentekostnad		0	11 353
Annen finanskostnad		500	0
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>-11 853 581</b>	<b>-13 028 244</b>
<b>Resultat før skatt</b>		<b>35 767 738</b>	<b>34 128 047</b>
Skattekostnad	6	8 230 846	7 871 898
<b>Årsresultat</b>	<b>3</b>	<b>27 536 892</b>	<b>26 256 149</b>
<b>Overføringer</b>			
Avsatt konsernbidrag		22 518 600	33 868 566
Avsatt til annen egenkapital	3	5 018 292	-7 612 417
<b>Sum overføringer</b>		<b>27 536 892</b>	<b>26 256 149</b>



<b>BALANSE per 31.12.</b>			
<b>Nydalen Næringseiendom AS</b>			
<b>Eiendeler</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Goodwill	7	51 686 396	53 331 596
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>51 686 396</b>	<b>53 331 596</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	5	607 806 955	615 911 126
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>607 806 955</b>	<b>615 911 126</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Lån til foretak i samme konsern	4	122 674 501	97 442 392
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>122 674 501</b>	<b>97 442 392</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>782 167 852</b>	<b>766 685 114</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Andre kortsiktige fordringer		82 878	55 285 193
<b>Sum fordringer</b>		<b>82 878</b>	<b>55 285 193</b>
Bankinnskudd, kontanter o.l.		35 919 622	69 058 920
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>36 002 500</b>	<b>124 344 113</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>818 170 352</b>	<b>891 029 227</b>

This document has esignatur Agreement-ID: 2881656472685889



<b>BALANSE per 31.12.</b>			
<b>Nydalen Næringseiendom AS</b>			
	Note	2021	2020
<b>Egenkapital og gjeld</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	1, 3	1 000 000	1 000 000
Overkurs	3	10 024 500	10 024 500
Annen innskutt egenkapital	3	123 904 088	123 904 088
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>134 928 588</b>	<b>134 928 588</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	3	97 072 911	92 054 619
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>97 072 911</b>	<b>92 054 619</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>232 001 499</b>	<b>226 983 207</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Avsetning for forpliktelser</b>			
Utsatt skatt	6	83 161 390	84 932 578
<b>Sum avsetning for forpliktelser</b>		<b>83 161 390</b>	<b>84 932 578</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Øvrig langsiktig gjeld	4	469 815 550	520 000 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>469 815 550</b>	<b>520 000 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		671 279	0
Betalbar skatt	6	3 650 634	1 650 401
Annen kortsiktig gjeld		28 870 000	57 463 042
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>33 191 913</b>	<b>59 113 443</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>586 168 853</b>	<b>664 046 021</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>818 170 352</b>	<b>891 029 227</b>
Oslo, 08.03.2022 Styret i Nydalen Næringseiendom AS			
<hr/> Christina Solli Ektvedt styreleder	<hr/> Bjørn Ola Skjønsberg styremedlem	<hr/> Jørgen Stavrum styremedlem	
<b>Nydalen Næringseiendom AS</b>			<b>Side 3</b>

This document has esignatur Agreement-ID: 288165b14e0e2472685889



## Noter til årsregnskapet 2021

Nydalen Næringsseiendom AS

### Regnskapsprinsipper

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

#### Driftsinntekter

Leieinntekt inntektsføres når den er opptjent. Inntektene regnskapsføres med verdien av vederlaget på transaksjonstidspunktet.

#### Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22% på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reverseres i samme periode er utlignet og nettoført.

#### Klassifisering og vurdering av balanseposter

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Varige driftsmidler nedskrives til gjenvinnbart beløp ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdi av fremtidige kontantstrømmer knyttet til eiendelen. Nedskrivningen reverseres når grunnlaget for nedskrivninger ikke lenger er til stede.

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 antatt virkelig verdi.

#### Fordringer

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

#### Forsatt drift

I samsvar med regnskapsloven § 3-3 bekreftes det at forutsetninger om fortsatt drift er til stedet, og at denne forutsetningen er lagt til grunn ved utarbeidelsen av regnskapet.

#### Konsernregnskap

OBOS Nye Hjem AS er morselskapet til Nydalen Næringsseiendom AS. Selskapet inngår i konsernregnskapet til OBOS Nye Hjem AS. Konsernregnskap finnes på [www.obos.no](http://www.obos.no).

This document has esignatur Agreement-ID: 288165b4c0e02472655089



## Noter til årsregnskapet 2021

Nydalen Næringsseiendom AS

### Note 1 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Nydalen Næringsseiendom AS pr. 31.12.2021 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	10 000	100,00	1 000 000
<b>Sum</b>		<b>100</b>	<b>1 000 000</b>

### Eierstruktur

	Antall	Eierandel	Stemmeandel
Obos Nye Hjem AS	10 000	100 %	100 %

### Note 2 Lønnskostnader

Nydalen Næringsseiendom AS har ikke ansatte og er følgelig ikke pliktig til å ha pensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

Det er ikke utbetalt ytelser til styret de siste 2 årene.

Honorarer, inkl. andel ikke fradragberettiget mva.

	2021	2020
Honorar til revisor for lovpålagt revisjon av årsregnskapet	44 611	54 208
<b>Sum honorarer*</b>	<b>44 611</b>	<b>54 208</b>

\*Inkludert som del av forvaltningskostnader

### Note 3 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 01.01.2021	1 000 000	10 024 500	123 904 088	92 054 619	226 983 207
Årets resultat				27 536 892	27 536 892
Konsembidrag avgitt				-22 518 600	-22 518 600
<b>Pr 31.12.2021</b>	<b>1 000 000</b>	<b>10 024 500</b>	<b>123 904 088</b>	<b>97 072 911</b>	<b>232 001 499</b>



## Noter til årsregnskapet 2021

Nydalen Næringsseiendom AS

### Note 4 Mellomværende med selskap i samme konsern

Langsiktig gjeld består i sin helhet av lån fra OBOS Nye Hjem, stort NOK 469 815 550 inkl kapitaliserte renter pr. 31.12.2021. Lånet forfaller 19.05.2025. OBOS Nye Hjem har prioritet etter alle andre krav mot lånetakeren. Lånet amortiseres med 20 millioner årlig fra 2016 til 2020, deretter 40 millioner årlig fra 2021 til 2025. Restgjeld pr. 18.05.2025 vil utgjøre NOK 300 000 000.

Selskapet har gitt OBOS Nye Hjem et langsiktig lån på NOK 122 674 501 til samme betingelser som lånet fra OBOS Nye Hjem til selskapet. Hele beløpet forfaller samtidig med lånet fra OBOS Nye Hjem.

	2021	2020
<b>Fordringer</b>		
Lån til foretak i samme konsern	122 674 501	118 576 511
Mottatt konsernbidrag	0	33 868 566
<b>Sum</b>	<b>122 674 501</b>	<b>152 445 077</b>
<b>Gjeld</b>		
Lån fra foretak i samme konsern	469 815 550	534 041 804
Avgitt konsernbidrag	28 870 000	43 421 238
<b>Sum</b>	<b>498 685 550</b>	<b>577 463 042</b>

This document has esignatur Agreement-ID: 288165b40e92472685889



## Noter til årsregnskapet 2021

Nydalen Næringsseiendom AS

### Note 5 Anleggsmidler

	Bygninger	Anlegg under utførelse	Tomt	Sum varige driftsmidler
Anskaffelseskost 01.01.2021	628 539 900	12 550 158	396 175 713	1 037 265 771
Tilgang/Avgang kjøpte driftsmidler	0	7 609 829	0	7 609 829
<b>Anskaffelseskost 31.12.2021</b>	<b>628 539 900</b>	<b>20 159 987</b>	<b>396 175 713</b>	<b>1 044 875 600</b>
Akkumulerte avskrivninger 31.12.2021	437 068 645	0	0	437 068 645
<b>Bokført verdi per 31.12.2021</b>	<b>191 471 255</b>	<b>20 159 987</b>	<b>396 175 713</b>	<b>607 806 955</b>
Årets avskrivninger	15 714 000	0	0	15 714 000
Lineær avskrivning, antall år	50			

Tomten avskrives ikke, mens bygningene avskrives lineært med 4% pr år. For avskrivning av goodwill, se note 9.

This document has esignatur. Agreement-ID: 2881656472685886

**Noter til årsregnskapet 2021**

Nydalens Næringsseiendom AS

**Note 6 Skatt**

<b>Årets skattekostnad</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	
Resultatført skatt på ordinært resultat:			
Betalbar skatt	10 002 034	11 203 073	
Før mye/lite avsatt tidligere år	0	0	
Endring i utsatt skatt	-1 771 188	-3 331 175	
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>8 230 846</b>	<b>7 871 898</b>	
Skattepliktig inntekt:			
Ordinært resultat før skatt	35 767 738	34 128 047	
Permanente forskjeller	0	8 109	
Endring i midlertidige forskjeller	9 696 054	9 285 083	
Avgitt konsernbidrag	-28 870 000	-43 421 238	
Avskåret rentefradrag	0	7 501 823	
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>16 593 793</b>	<b>7 501 823</b>	
Betalbar skatt i balansen:			
Betalbar skatt på årets resultat	10 002 034	11 203 073	
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-6 351 400	-9 552 672	
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>3 650 634</b>	<b>1 650 401</b>	
Beregning av effektiv skattesats			
Resultat før skatt	35 767 738	34 128 047	
Beregnet skatt av resultat før skatt	7 868 902	7 508 170	
Skatteeffekt av permanente forskjeller	0	1 784	
Endring ikke bokført utsatt skatt	361 944	361 944	
<b>Sum</b>	<b>8 230 846</b>	<b>7 871 898</b>	
Effektiv skattesats	23,0 %	23,1 %	
Skatteeffekten av midlertidige forskjeller som har gitt opphav til utsatt skatt og utsatte skattefordeler, spesifisert på typer av midlertidige forskjeller			
	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>Endring</b>
Varige driftsmidler	434 061 753	442 974 610	8 912 857
Gevinst – og tapskonto	3 132 785	3 915 982	783 197
<b>Sum</b>	<b>437 194 538</b>	<b>446 890 592</b>	<b>9 696 054</b>
Avskåret rentefradrag	-7 501 823	-7 501 823	0
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	-51 686 396	-53 331 596	-1 645 200
<b>Grunnlag for utsatt skatt</b>	<b>378 006 320</b>	<b>386 057 174</b>	<b>8 050 854</b>
<b>Utsatt skatt (22 %)</b>	<b>83 161 390</b>	<b>84 932 578</b>	<b>1 771 188</b>

Side 8

This document has esignatur Agreement ID: 2881656472685889



## Noter til årsregnskapet 2021

*Nydalen Næringsseiendom AS*

### **Note 7 Skattegoodwill**

Ansaffelse 01.01	70 738 329
Akk. Avskrivninger 01.01	-17 406 733
Bokført verdi 01.01	53 331 596
Årets avskrivninger	-1 645 200
<b>Bokført verdi per 31.12</b>	<b>51 686 396</b>

Skattegoodwill avskrives over 43 år fra konsernetableringen i mai 2010.


This document has esignatur Agreement-ID: 2881656440692472686886




Dette dokumentet er underskrevet av partene nedenfor, som med sin underskrift bekrefter dokumentets innhold.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

## Stavrum, Jørgen

ID: 9578-5997-4-37984  bankID  
Tidspunkt for underskrift: 08-03-2022 kl.: 22:06:48  
Signeret med BankID (NO)

## Ektvedt, Christina Solli

ID: 9578-5998-4-773729  bankID  
Tidspunkt for underskrift: 08-03-2022 kl.: 16:04:33  
Signeret med BankID (NO)

This document has esignatur Agreement-ID: 288165b146e92472685889

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).


Secured by  esignatur



Dette dokumentet er underskrevet av partene nedenfor, som med sin underskrift bekrefter dokumentets innhold.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

## Skjønsberg, Bjørn Ola

ID: 9578-5997-4-9950  
Tidspunkt for underskrift: 01-04-2022 kl.: 18:51:45  
Signeret med BankID (NO)  bankID

This document has esignatur Agreement-ID: f1146dXnmpg247367296

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).

Secured by  **esignatur**



Til generalforsamlingen i Nydalen Næringsseiendom AS

## *Uavhengig revisors beretning*

---

### *Konklusjon*

Vi har revidert Nydalen Næringsseiendom AS' årsregnskap 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, og
- gir årsregnskapet 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.

---

### *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 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.

---

### *Styrets ansvar for årsregnskapet*

Styret (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 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.

---

PricewaterhouseCoopers AS, Brattørkaia 17B, Postboks 6365 Torgard, NO-7492 Trondheim  
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, [www.pwc.no](http://www.pwc.no)  
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning - Nydalen Næringsseiendom AS



*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>

Trondheim, 8. mars 2022  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Henrik Granbo  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

**Signers:**

<b>Name</b>	<b>Method</b>	<b>Date</b>
Granbo, Henrik	BANKID_MOBILE	2022-03-08 21:19

**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.