



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: 26.04.2023

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, 09.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		69 960 239	66 628 512
Sum inntekter		69 960 239	66 628 512
Kostnader			
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	1, 2	17 359 200	17 359 200
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	1		
Annen driftskostnad	3	1 544 347	1 647 992
Sum kostnader		18 903 547	19 007 192
Driftsresultat		51 056 692	47 621 320
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		5 058 720	4 097 990
Annen renteinntekt		311 062	133 057
Annen finansinntekt			300
Sum finansinntekter		5 369 782	4 231 347
Rentekostnad til foretak i samme konsern		15 018 183	16 084 428
Annen rentekostnad		5 348	
Annen finanskostnad			500
Sum finanskostnader		15 023 531	16 084 928
Netto finans		-9 653 749	-11 853 581
Ordinært resultat før skattekostnad		41 402 943	35 767 738
Skattekostnad	4	9 471 754	8 230 846
Ordinært resultat etter skattekostnad		31 931 189	27 536 892
Årsresultat	6	31 931 189	27 536 892
Årsresultat etter minoritetsinteresser		31 931 189	27 536 892
Totalresultat		31 931 189	27 536 892



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Overføringer og disponeringer			
Avgitt konsernbidrag	5, 6	40 174 421	22 518 600
Avsatt til annen egenkapital	6	-8 243 232	5 018 292
Sum overføringer og disponeringer		31 931 189	27 536 892



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	4		
Goodwill	2	50 041 196	51 686 396
Sum immaterielle eiendeler		50 041 196	51 686 396
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	1	604 545 203	607 806 955
Maskiner og anlegg	1		
Skip og flytende installasjoner	1		
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	1		
Sum varige driftsmidler		604 545 203	607 806 955
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	5	127 733 221	122 674 501
Sum finansielle anleggsmidler		127 733 221	122 674 501
Sum anleggsmidler		782 319 620	782 167 852
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		40 175 877	82 878
Sum fordringer		40 175 877	82 878
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		3 239 820	35 919 622
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 239 820	35 919 622
Sum omløpsmidler		43 415 697	36 002 500
SUM EIENDELER		825 735 317	818 170 352



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6, 7	1 000 000	1 000 000
Overkurs	6	10 024 500	10 024 500
Annen innskutt egenkapital	6	164 078 509	123 904 088
Sum innskutt egenkapital		175 103 009	134 928 588
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	6	88 829 679	97 072 911
Udekket tap	6		
Sum opptjent egenkapital		88 829 679	97 072 911
Sum egenkapital		263 932 688	232 001 499
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4	81 301 896	83 161 390
Sum avsetninger for forpliktelser		81 301 896	83 161 390
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld	5	428 253 078	469 815 550
Sum annen langsiktig gjeld		428 253 078	469 815 550
Sum langsiktig gjeld		509 554 974	552 976 940
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		113 392	671 279
Betalbar skatt	4		3 650 634
Annen kortsiktig gjeld		52 134 264	28 870 000
Sum kortsiktig gjeld		52 247 655	33 191 913
Sum gjeld		561 802 629	586 168 853
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		825 735 317	818 170 352



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 486573

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: 26.04.2023

Revisjon

Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern
autorisert regnskapsfører: Ja

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap 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, 20.06.2023



Organisasjonsnr: 994 878 298
NYDALEN NÆRINGSEIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		69 960 239	66 628 512
Sum inntekter		69 960 239	66 628 512
Kostnader			
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	1, 2	17 359 200	17 359 200
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	1		
Annen driftskostnad	3	1 544 347	1 647 992
Sum kostnader		18 903 547	19 007 192
Driftsresultat		51 056 692	47 621 320
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		5 058 720	4 097 990
Annen renteinntekt		311 062	133 057
Annen finansinntekt			300
Sum finansinntekter		5 369 782	4 231 347
Rentekostnad til foretak i samme konsern		15 018 183	16 084 428
Annen rentekostnad		5 348	
Annen finanskostnad			500
Sum finanskostnader		15 023 531	16 084 928
Netto finans		-9 653 749	-11 853 581
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad	4	41 402 943	35 767 738
Ordinært resultat etter skattekostnad		9 471 754	8 230 846
Årsresultat	6	31 931 189	27 536 892
Årsresultat etter minoritetsinteresser		31 931 189	27 536 892
Totalresultat		31 931 189	27 536 892
Overføringer og disponeringer			
Avgitt konsernbidrag	5, 6	40 174 421	22 518 600



Avsatt til annen egenkapital	6	-8 243 232	5 018 292
Sum overføringer og disponeringer		31 931 189	27 536 892



Organisasjonsnr: 994 878 298
NYDALEN NÆRINGSEIENDOM AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	4		
Goodwill	2	50 041 196	51 686 396
Sum immaterielle eiendeler		50 041 196	51 686 396
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	1	604 545 203	607 806 955
Maskiner og anlegg	1		
Skip og flytende installasjoner	1		
Driftsløsøre, inventar o. a. utstyr	1		
Sum varige driftsmidler		604 545 203	607 806 955
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	5	127 733 221	122 674 501
Sum finansielle anleggsmidler		127 733 221	122 674 501
Sum anleggsmidler		782 319 620	782 167 852
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		40 175 877	82 878
Sum fordringer		40 175 877	82 878
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o. l.		3 239 820	35 919 622
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 239 820	35 919 622
Sum omløpsmidler		43 415 697	36 002 500
SUM EIENDELER		825 735 317	818 170 352

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6, 7	1 000 000	1 000 000
Overkurs	6	10 024 500	10 024 500
Annen innskutt egenkapital	6	164 078 509	123 904 088
Sum innskutt egenkapital		175 103 009	134 928 588
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	6	88 829 679	97 072 911
Udekket tap	6		
Sum opptjent egenkapital		88 829 679	97 072 911
Sum egenkapital		263 932 688	232 001 499
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4	81 301 896	83 161 390
Sum avsetninger for forpliktelseser		81 301 896	83 161 390
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld	5	428 253 078	469 815 550
Sum annen langsiktig gjeld		428 253 078	469 815 550
Sum langsiktig gjeld		509 554 974	552 976 940
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		113 392	671 279
Betalbar skatt	4		3 650 634
Annen kortsiktig gjeld		52 134 264	28 870 000
Sum kortsiktig gjeld		52 247 655	33 191 913
Sum gjeld		561 802 629	586 168 853
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		825 735 317	818 170 352



Organisasjonsnr: 994 878 298
NYDALEN NÆRINGSEIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
2

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler Immaterielle eiend.</u>

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
--	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Pantstillelse</u>	<u>Beløp</u>
----------------------	--------------

<u>Beholdning av egne aksjer</u>	<u>Antall</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Andel av aksjek.</u>
----------------------------------	---------------	------------------	-------------------------



Building a better
working world

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dronning Eufemias gate 6a, 0191 Oslo
Postboks 1156 Sentrum, 0107 Oslo

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 Næringsseiendom AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Nydalen Næringsseiendom AS som består av balanse per 31. desember 2022, 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 et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2022 og av dets resultater 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 8. mars 2022.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (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.

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:



Building a better
working world

- 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 regnskapsestimatene 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 modifiserer 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 rettviseende 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.

Oslo, 25. april 2023
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Andreas Lie
statsautorisert revisor

Penneo document key: 0U5KT-M0T MF-W5CB5-KSBEB-VB2T8-P7PLG



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."

Andreas Lie

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: 9578-5997-4-204895

IP: 85.165.xxx.xxx

2023-04-25 17:16:16 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: OUSKT-M01MF-W5CB5-KSBEB-VB278-P77LG

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>



Årsregnskap 2022

Nydalen Næringseiendom AS

Org.nr: 994 878 298

Årsregnskapet er utarbeidet av:

newsec 

Transaction 09222115557489712514



Signed CSE, BTO, AYB, MAVM



Resultatregnskap			
Nydalen Næringseiendom AS			
Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2022	2021
Annen driftsinntekt		69 960 239	66 628 512
Sum driftsinntekter		69 960 239	66 628 512
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2, 3	17 359 200	17 359 200
Annen driftskostnad		1 544 347	1 647 992
Sum driftskostnader		18 903 547	19 007 192
Driftsresultat		51 056 692	47 621 320
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	4	5 058 720	4 097 990
Annen renteinntekt		311 062	133 057
Annen finansinntekt		0	300
Rentekostnad til foretak i samme konsern	4	15 018 183	16 084 428
Annen rentekostnad		5 348	0
Annen finanskostnad		0	500
Resultat av finansposter		-9 653 749	-11 853 581
Resultat før skatt		41 402 943	35 767 738
Skattekostnad	5	9 471 754	8 230 846
Årsresultat	6	31 931 189	27 536 892
Overføringer			
Avsatt konsernbidrag	4, 6	40 174 421	22 518 600
Avsatt til annen egenkapital	6	-8 243 232	5 018 292
Sum overføringer		31 931 189	27 536 892
Nydalen Næringseiendom AS		Side 2	





BALANSE per 31.12.			
Nydalen Næringseiendom AS			
Eiendeler	Note	2022	2021
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Goodwill	2	50 041 196	51 686 396
Sum immaterielle eiendeler		50 041 196	51 686 396
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3	604 545 203	607 806 955
Sum varige driftsmidler		604 545 203	607 806 955
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	4	127 733 221	122 674 501
Sum finansielle anleggsmidler		127 733 221	122 674 501
Sum anleggsmidler		782 319 620	782 167 852
Omløpsmidler			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		40 175 877	82 878
Sum fordringer		40 175 877	82 878
Bankinnskudd, kontanter o.l.		3 239 820	35 919 622
Sum omløpsmidler		43 415 697	36 002 500
Sum eiendeler		825 735 317	818 170 352
Nydalen Næringseiendom AS		Side 3	





BALANSE per 31.12.			
Nydalen Næringseiendom AS			
	Note	2022	2021
Egenkapital og gjeld			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6, 7	1 000 000	1 000 000
Overkurs	6	10 024 500	10 024 500
Annen innskutt egenkapital	6	164 078 509	123 904 088
Sum innskutt egenkapital		175 103 009	134 928 588
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	6	88 829 679	97 072 911
Sum opptjent egenkapital		88 829 679	97 072 911
Sum egenkapital		263 932 688	232 001 499
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	5	81 301 896	83 161 390
Sum avsetning for forpliktelser		81 301 896	83 161 390
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld	4	428 253 078	469 815 550
Sum annen langsiktig gjeld		428 253 078	469 815 550
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		113 392	671 279
Betalbar skatt	5	0	3 650 634
Annen kortsiktig gjeld		52 134 264	28 870 000
Sum kortsiktig gjeld		52 247 655	33 191 913
Sum gjeld		561 802 629	586 168 853
Sum egenkapital og gjeld		825 735 317	818 170 352
Nydalen Næringseiendom AS			Side 4





BALANSE per 31.12.

Nydalen Næringseiendom AS

Oslo, 27.03.2023

Styret i Nydalen Næringseiendom AS

Christina Solli Ektvedt
styreleder

Bjørn Tore Olsen
styremedlem

Adrian Ystehede Bergan
styremedlem

Mario Andres Vahos Moreno
daglig leder





Noter til årsregnskapet 2022
Nydalen Næringseiendom 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 vurderer 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 stede, og at denne forutsetningen er lagt til grunn ved utarbeidelsen av regnskapet.

Konsernregnskap

OBOS Nye Hjem AS er morselskapet til Nydalen Næringseiendom AS. Selskapet inngår i konsernregnskapet til OBOS Nye Hjem AS. Konsernregnskap finnes på www.obos.no.





Noter til årsregnskapet 2022
Nydalen Næringseiendom AS

Note 1 Lønnskostnader

Nydalen Næringseiendom AS har ikke hatt lønns- eller personalkostnader i 2022 og det foreligger heller ingen slike forpliktelser.

Note 2 Skattegoodwill

Anskaffelse 01.01	70 738 329
Akk. Avskrivninger 01.01	-19 051 933
Bokført verdi 01.01	51 686 396
Årets avskrivninger	-1 645 200
Bokført verdi per 31.12	50 041 196

Skattegoodwill avskrives over 43 år fra konsernetableringen i mai 2010.

Note 3 Anleggsmidler

	Bygninger	Anlegg under utførelse	Tomt	Sum varige driftsmidler
Anskaffelseskost 01.01.2022	628 539 900	20 159 987	396 175 713	1 044 875 600
Tilgang/Avgang kjøpte driftsmidler	0	12 452 248	0	12 452 248
Anskaffelseskost 31.12.2022	628 539 900	32 612 235	396 175 713	1 057 327 848
Akkumulerte avskrivninger 31.12.2022	452 782 645	0	0	452 782 645
Bokført verdi per 31.12.2022	175 757 255	32 612 235	396 175 713	604 545 203
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 2.





Noter til årsregnskapet 2022
Nydalen Næringseiendom AS

Note 4 Mellomværende med selskap i samme konsern

Langsiktig gjeld består i sin helhet av lån fra OBOS Nye Hjem, stort NOK 428 253 078 inkl kapitaliserte renter pr. 31.12.2022. 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 127 733 221 til samme betingelser som lånet fra OBOS Nye Hjem til selskapet. Hele beløpet forfaller samtidig med lånet fra OBOS Nye Hjem.

	2022	2021
Fordringer		
Lån til foretak i samme konsern	127 733 221	122 674 501
Mottatt konsernbidrag	40 174 421	0
Sum	167 907 642	122 674 501
Gjeld		
Lån fra foretak i samme konsern	428 253 078	469 815 550
Avgitt konsernbidrag	51 505 669	28 870 000
Sum	479 758 747	498 685 550





Noter til årsregnskapet 2022
Nydalen Næringseiendom AS

Note 5 Skatt

Årets skattekostnad	2022	2021
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	11 331 248	10 002 034
For mye/lite avsatt tidligere år	0	0
Endring i utsatt skatt	-1 859 494	-1 771 188
Skattekostnad ordinært resultat	9 471 754	8 230 846

Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	41 402 943	35 767 738
Permanente forskjeller	5 278	0
Endring i midlertidige forskjeller	10 097 449	9 696 054
Avgitt konsernbidrag	-51 505 669	-28 870 000
Skattepliktig inntekt	0	16 593 793

Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	11 331 247	10 002 034
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-11 331 247	-6 351 400
Sum betalbar skatt i balansen	0	3 650 634

Beregning av effektiv skattesats		
Resultat før skatt	41 402 943	35 767 738
Beregnet skatt av resultat før skatt	9 108 647	7 868 902
Skatteeffekt av permanente forskjeller	1 161	0
Endring ikke bokført utsatt skatt	361 944	361 944
Sum	9 471 753	8 230 846
Effektiv skattesats	22,9 %	23,0 %

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

	2022	2021	Endring
Varige driftsmidler	424 590 862	434 061 753	9 470 892
Gevinst – og tapskonto	2 506 228	3 132 785	626 557
Sum	427 097 090	437 194 538	10 097 449

Avskåret rentefradrag	-7 501 823	-7 501 823	0
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	-50 041 196	-51 686 396	-1 645 200
Grunnlag for utsatt skatt	369 554 071	378 006 320	8 452 249

Utsatt skatt (22 %)	81 301 896	83 161 390	1 859 495
----------------------------	-------------------	-------------------	------------------

Side 9





Noter til årsregnskapet 2022
Nydalen Næringseiendom AS

Note 6 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 01.01.2022	1 000 000	10 024 500	123 904 088	97 072 911	232 001 499
Årets resultat				31 931 189	31 931 189
Konsernbidrag mottatt			40 174 421		40 174 421
Konsernbidrag avgitt				-40 174 421	-40 174 421
Pr 31.12.2022	1 000 000	10 024 500	164 078 509	88 829 679	263 932 688

Note 7 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Nydalen Næringseiendom AS pr. 31.12.2022 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	10 000	100,00	1 000 000
Sum		100	1 000 000

Eierstruktur

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





Verification

Transaction 09222115557489712514

Document

Nydalen Næringseiendom AS - 2022 Årsregnskap

Main document

10 pages

Initiated on 2023-03-27 09:29:00 CEST (+0200) by

Daniella Axelsson León (DAL)

Finalised on 2023-03-29 13:28:27 CEST (+0200)

Initiator

Daniella Axelsson León (DAL)

Newsec Property Asset Management AS

daniella.axelsson@newsec.no

Signing parties

Christina Solli Ektvedt (CSE)

OBOS Nye Hjem AS

christina.ektvedt@obos.no



The name returned by Norwegian BankID was "Christina Solli Ektvedt"

BankID issued by "Nordea Bank Abp filial i Norge"

2022-10-26 15:09:25 CEST (+0200)

Signed 2023-03-27 14:37:45 CEST (+0200)

Adrian Ystehede Bergan (AYB)

OBOS Nye Hjem AS

adrian.bergan@obos.no



The name returned by Norwegian BankID was "Adrian Ystehede Bergan"

BankID issued by "DNB Bank ASA"

2022-03-16 18:18:11 CET (+0100)

Signed 2023-03-29 13:28:27 CEST (+0200)

Bjørn Tore Olsen (BTO)

OBOS Nye Hjem AS

bjorn.tore.olsen@obos.no



The name returned by Norwegian BankID was "BJØRN TORE OLSEN"

BankID issued by "BankID - Bankenes ID-tjeneste AS"

2021-10-27 10:47:03 CEST (+0200)

Signed 2023-03-27 09:32:50 CEST (+0200)

Mario Andres Vahos Moreno (MAVM)

OBOS Nye Hjem AS

mario.vahos@obos.no



The name returned by Norwegian BankID was "Mario Andres Vahos Moreno"

BankID issued by "DNB Bank ASA"

2022-06-13 17:43:34 CEST (+0200)

Signed 2023-03-27 10:17:39 CEST (+0200)

This verification was issued by Scrive. Information in italics has been safely verified by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal)





Verification

Transaction 09222115557489712514

ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>

