



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 994 704 869
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: OSLO XL ESTATE AS
Forretningsadresse: Christies gate 14
5015 BERGEN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: Kan Cao
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 31.03.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

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, 20.07.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Sum inntekter	1		
Kostnader			
Lønnskostnad	3	62 869	46 564
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	9	136 400	136 200
Annen driftskostnad	3	1 013 395	544 727
Sum kostnader	1	1 212 665	727 491
Driftsresultat		-1 212 665	-727 491
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		4 750 740	4 402 220
Annen renteinntekt		3 501	13 706
Annen finansinntekt			2 486
Sum finansinntekter		4 754 241	4 418 412
Rentekostnad til foretak i samme konsern		4 578 588	4 228 723
Annen rentekostnad		6 562	4 271
Sum finanskostnader		4 585 150	4 232 994
Netto finans		169 091	185 418
Ordinært resultat før skattekostnad		-1 043 574	-542 073
Skattekostnad på ordinært resultat	1, 12	-229 586	-118 448
Ordinært resultat etter skattekostnad		-813 988	-423 625
Årsresultat		-813 988	-423 625
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-813 988	-423 625
Totalresultat		-813 988	-423 625
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag		3 407 483	4 853 047



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Overført fra annen egenkapital		-4 221 471	-5 276 672
Sum overføringer og disponeringer		-813 988	-423 625



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	1, 12		
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	1, 9	2 505 375	2 481 900
Maskiner og anlegg	1, 9	157 573	241 073
Sum varige driftsmidler	5	2 662 948	2 722 973
Sum anleggsmidler		2 662 948	2 722 973
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer	10	102 256 138	95 041 070
Sum fordringer	7	102 256 138	95 041 070
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	6	1 237 784	886 938
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 237 784	886 938
Sum omløpsmidler		103 493 922	95 928 008
SUM EIENDELER		106 156 870	98 650 980
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	4, 11	200 000	200 000
Overkurs	11		
Annen innskutt egenkapital	11	2 767 922	2 767 922
Sum innskutt egenkapital	11	2 967 922	2 967 922



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	2	-2 549 989	-1 828 518
Udekket tap	11		
Sum opptjent egenkapital		-2 549 989	-1 828 518
Sum egenkapital	2, 11	417 933	1 139 404
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	12	4 818 985	6 009 656
Sum avsetninger for forpliktelser		4 818 985	6 009 656
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5		
Øvrig langsiktig gjeld	10		
Sum langsiktig gjeld		4 818 985	6 009 656
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		582 166	-8 217
Betalbar skatt	12		
Skyldig offentlige avgifter		9 920	11 791
Annen kortsiktig gjeld	10	100 327 865	91 498 346
Sum kortsiktig gjeld		100 919 951	91 501 920
Sum gjeld		105 738 936	97 511 576
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		106 156 870	98 650 980



Oslo XI Estate AS

Årsoppgjør 2020



- * Resultatregnskap
- * Balanse
- * Noter til regnskapet
- * Revisors beretning



RESULTATREGNSKAP

OSLO XL ESTATE AS

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2020	2019
Lønnskostnad	3	62 869	46 564
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	9	136 400	136 200
Annen driftskostnad	3	1 013 395	544 727
Sum driftskostnader	1	1 212 665	727 491
Driftsresultat		-1 212 665	-727 491
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		4 750 740	4 402 220
Annen renteinntekt		3 501	13 706
Annen finansinntekt		0	2 486
Rentekostnad til foretak i samme konsern		4 578 588	4 228 723
Annen rentekostnad		6 562	4 271
Resultat av finansposter		169 091	185 418
Ordinært resultat før skattekostnad		-1 043 574	-542 073
Skattekostnad på ordinært resultat	1, 12	-229 586	-118 448
Ordinært resultat		-813 988	-423 625
EKSTRAORDINÆRE INNEKTER OG KOSTNADER			
Årsresultat		-813 988	-423 625
OVERFØRINGER			
Avsatt konsernbidrag		3 407 483	4 853 047
Overført fra annen egenkapital		4 221 471	5 276 672
Sum overføringer		-813 988	-423 625



BALANSE

OSLO XL ESTATE AS

EIENDELER	Note	2020	2019
ANLEGGSMIDLER			
IMMATERIELLE EIENDELER			
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	1, 9	2 505 375	2 481 900
Maskiner og anlegg	1, 9	157 573	241 073
Sum varige driftsmidler	5	2 662 948	2 722 973
FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER			
Sum anleggsmidler		2 662 948	2 722 973
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Andre kortsiktige fordringer	10	102 256 138	95 041 070
Sum fordringer	7	102 256 138	95 041 070
INVESTERINGER			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	6	1 237 784	886 938
Sum omløpsmidler		103 493 922	95 928 008
Sum eiendeler		106 156 870	98 650 980



BALANSE

OSLO XL ESTATE AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2020	2019
INNSKUTT EGENKAPITAL			
Aksjekapital	4, 11	200 000	200 000
Annen innskutt egenkapital	11	2 767 922	2 767 922
Sum innskutt egenkapital	11	2 967 922	2 967 922
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	2	-2 549 989	-1 828 518
Sum opptjent egenkapital		-2 549 989	-1 828 518
Sum egenkapital	2, 11	417 933	1 139 404
GJELD			
AVSETNING FOR FORPLIKTELSER			
Utsatt skatt	12	4 818 985	6 009 656
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		582 166	-8 217
Skyldig offentlige avgifter		9 920	11 791
Annen kortsiktig gjeld	10	100 327 865	91 498 346
Sum kortsiktig gjeld		100 919 951	91 501 920
Sum gjeld		105 738 936	97 511 576
Sum egenkapital og gjeld		106 156 870	98 650 980

Bergen, 31.03.2021
Styret i Oslo XI Estate AS

Kan Cao
styreleder/daglig leder



Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven. Det er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder.

Driftsinntekter og kostnader

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

Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

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

Enkelte poster er vurdert etter andre regler. Postene det gjelder vil være blant de postene som omhandles nedenfor.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler avskrives over forventet økonomisk levetid. Avskrivningene er som hovedregel fordelt lineært over antatt økonomisk levetid.

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. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

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 reversere i samme periode er utlignet og nettoført. Utsatt skatt på merverdier i forbindelse med oppkjøp av datterselskap blir ikke utlignet.



Note 2 Fortsatt drift

Selskapets egenkapital er kr 417 933 i 2020 mot kr 1 139 404 i 2019. Aksjekapitalen pr 31.12.2020 er kr 200 000.

Styret anser selskapet for å være solid og likviditeten er god. Følgende har ikke styret funnet at det er nødvendig med særskilte tiltak for å sikre fortsatt drift.

Selskapets likviditet er sikret ved at selskapet inngår i konserntilknytning og har i all hovedsak mellomværende med konsernselskaper.

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

Note 3 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte m.m.

Lønnskostnader	2020	2019
Lønninger	55 100	40 183
Arbeidsgiveravgift	7 769	9 514
Pensjonskostnader	0	-3 133
Andre ytelser	0	0
Sum	62 869	46 564

Gjennomsnittlig antall årsverk: 1

Ytelser til ledende personer	Daglig leder
Lønn	22 040
Pensjonsutgifter	0
Annen godtgjørelse	0

Pensjonsforpliktelser

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Selskapets pensjonsordninger tilfredsstiller kravene i denne lov.

Revisor

Det er for 2020 kostnadsført kr 31 250 for revisjonshonorar og kr 7 500 for annen bistand. Revisjonshonorar i 2019 var kr 31 250 og annen bistand kr 7 500.

Note 4 Aksjonærer

Selskapets aksjekapital er på kr 200 000, fordelt på 200 å kr 1 000. Selskapets aksjer gir lik rett til utbytte.

Selskapets aksjonærer er:

Navn	Eierandel	Verv i selskapet
NE Investment AS	100%	v/ styreformann Kan Cao



Note 5 Pantstillelser og garantier m.v.

	2020
Gjeld som er sikret ved pant o.l.	
Gjeld til kredittinstitusjoner	0
Øvrig langsiktig gjeld (inkl. finansiell leasing)	
Sum	0

Balanseført verdi av 0

eiendeler pantsatt for egen gjeld

Note 6 Bankinnskudd

Det var i 2020 kr 7 100 i bundne skattetreksmidler i bank. Skyldig skattetrekk er kr 7 100.

Note 7 Fordringer med forfall senere enn ett år

Ingen fordringer har forfall mer enn 1 år frem i tid.

Note 8 Morselskap

Morselskapet NE Investment AS er lokalisert i Bergen Kommune. Konsernregnskapet er tilgjengelig på selskapets kontor.

Note 9 Anleggsmidler

	Bygninger og tomter	Maskiner og anlegg	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.20	2 640 000	835 094	3 475 094
+ Tilgang kjøpte anleggsmidler	76 375		76 375
- Avgang i året	0		0
= Anskaffelseskost 31.12.20	2 716 375	835 094	3 551 469
Akkumulerte avskrivninger 31.12.20	211 000	677 521	888 521
= Bokført verdi 31.12.20	2 505 375	157 573	2 662 948
Årets ordinære avskrivninger	52 900	83 500	136 400
Økonomisk levetid	50 år	10 år	



Note 10 Mellomværende i konsernet

2020/2019

Mellomregning Oslo XL Estate 4 AS	38 614/63 072
Mellomregning Nordic Group Holding AS	64 333 774/56 031 570
Mellomregning NG Development AS	10 708 213/10 198 298
Mellomregning Nordisk Eiendom AS	5 456 179/5 196 361
Mellomregning City Eiendom AS	5 204 212/4 956 392
Mellomregning Oslo Cityapartments AS	13 015 146/12 395 377
Konsernbidrag fra	
NG Commerce AS	3 000 000/0
Nappen Eiendom AS	500 000/0
Nordic Group Holding AS	0/6 200 000
Fordringer konsern	102 256 138/95 041 070

Gjeld til NGC Parking 2 AS	76 410/19 193
Gjeld til EE Construction AS	373 108/355 341
Gjeld til NG Estate AS	434 069/145 578
Gjeld til EE Estate AS	68 758/28 365
Gjeld til North Shelter AS	2 415 697/2 284 605
Gjeld til NE Investment AS	74 129 007/70 599 054
Gjeld til NGC Parking 1 AS	698 782/577 853
Gjeld til Vinderen Utvikling AS	5 930 873/5 648 451
Gjeld til NG Commerce AS	10 099 233/5 530 267
Gjeld til NG CA AS	637 205/0
Gjeld til NG Finance AS	23 751/0
Gjeld til City Invest AS	862 694/0
Gjeld til Nappen Eiendom AS	203 891/0
Konsernbidrag til	
NG Commerce AS	3 065 145/4 088 050
North Shelter AS	0/16 059
Oslo XL Estate 4 AS	0/26 297
NGC Parking 2 AS	0/53 578
NGC Parking 1 AS	0/87 654
NG CA AS	0/606 862
City Invest AS	767 971/821 613
EE Estate AS	0/37 119
NG Estate AS	0/267 821
NG Finance AS	0/22 620
Nappen Eiendom AS	535 452/194 182
Gjeld konsern	-100 322 046/-91 410 562



Note 11 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 01.01.2020	200 000	0	2 767 922	-1 828 518	1 139 404
Årets resultat				-813 988	-813 988
Konsernbidrag e skatt				-3 407 483	-3 407 483
Mottatt konsernbidrag				3 500 000	3 500 000
Pr 31.12.2020	200 000	0	2 767 922	-2 549 989	417 933

Note 12 Skatt

Årets skattekostnad	2020	2019
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	961 085	1 368 808
Endring i utsatt skatt	-1 190 671	-1 487 256
Skattekostnad ordinært resultat	-229 586	-118 448

Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	-1 043 574	-542 073
Permanente forskjeller	0	3 676
Endring i midlertidige forskjeller	5 412 142	6 760 252
Avgitt konsernbidrag	-4 368 568	-6 221 855
Skattepliktig inntekt	0	0

Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	961 085	1 368 808
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-961 085	-1 368 808
Sum betalbar skatt i balansen	0	0

Beregning av effektiv skattesats		
Resultat før skatt	-1 043 574	-542 073
Beregnet skatt av resultat før skatt	-229 586	-119 256
Skatteeffekt av permanente forskjeller	0	809
Sum	-229 586	-118 447
Effektiv skattesats	22,0 %	21,9 %

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

	2020	2019	Endring
Varige driftsmidler	246 535	244 191	-2 344
Gevinst – og tapskonto	21 657 943	27 072 429	5 414 486
Sum	21 904 478	27 316 620	5 412 142
Grunnlag for utsatt skatt	21 904 478	27 316 620	5 412 142
Utsatt skatt (22 %)	4 818 985	6 009 656	1 190 671



Til generalforsamlingen i Oslo XL Estate AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING FOR 2020

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Oslo XL Estate AS som viser et underskudd på NOK 813 988. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen, og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettvise bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av regnskapet. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styret og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettvise 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 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 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

Det henvises til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger> som inneholder en beskrivelse av revisors oppgaver og plikter.

Uttalelse om øvrige lovmessige krav*Konklusjon om registrering og dokumentasjon*

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 "Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon", mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Bergen, 31.03.2021
Collegium Revisjon AS

Oddbjørn Myren
statsautorisert revisor