



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 987 664 037
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: NEDRE VOLLGATE 11 AS
Forretningsadresse: Biskop Gunnerus' gate 14A
0185 OSLO

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: NEWSEC BASALE AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 13.04.2021

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, 21.06.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter	7	18 983 602	18 246 444
Andre driftsinntekter		206 703	223 056
Sum inntekter		19 190 305	18 469 500
Kostnader			
Endring i beholdning av varer under tilvirkning og ferdig tilvirkede varer		1 686 063	2 015 819
Lønnskostnad	4		
Avskrivninger	1	6 020 102	6 004 800
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	1		
Vedlikeholdskostnader		342 406	1 313 240
Forvaltningskostnader	4	2 094 027	2 453 429
Sum kostnader		10 142 597	11 787 288
Driftsresultat		9 047 708	6 682 212
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	5	40 536	130 178
Finansinntekter		8 755	15 070
Sum finansinntekter		49 291	145 248
Rentekostnad til foretak i samme konsern	5	1 643 296	2 319 348
Annen rentekostnad		155	100
Sum finanskostnader		1 643 451	2 319 448
Netto finans		-1 594 160	-2 174 200
Ordinært resultat før skattekostnad		7 453 548	4 508 011
Skattekostnad	6	1 639 781	991 763
Ordinært resultat etter skattekostnad		5 813 767	3 516 248
Årsresultat	3	5 813 767	3 516 248
Årsresultat etter minoritetsinteresser		5 813 767	3 516 248



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Totalresultat		5 813 767	3 516 248
Overføringer og disponeringer			
Utbytte	5	622 233	1 072 629
Konsernbidrag	5, 5	5 191 535	2 443 619
Overført fra annen egenkapital		-1	
Sum overføringer og disponeringer		5 813 767	3 516 248



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	6		
Varige driftsmidler			
Bygning		234 953 751	211 884 417
Tomt		9 757 422	9 757 422
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	1		
Sum varige driftsmidler	1	244 711 173	221 641 840
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	5		
Sum anleggsmidler		244 711 173	221 641 840
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer			87 537
Andre kortsiktige fordringer		5 308 902	69 330
Konsernfordringer	5, 5	2 538 072	12 882 663
Sum fordringer		7 846 974	13 039 530
Sum omløpsmidler		7 846 974	13 039 530
SUM EIENDELER		252 558 147	234 681 370
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	2	1 212 000	1 212 000
Overkurs		63 945 384	63 945 384



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Annen innskutt egenkapital		29 169 164	29 169 164
Sum innskutt egenkapital		94 326 548	94 326 548
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		28 518 686	28 518 687
Udisponert resultat			
Sum opptjent egenkapital		28 518 686	28 518 688
Sum egenkapital	3	122 845 234	122 845 235
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	6	8 671 756	8 496 254
Sum avsetninger for forpliktelser		8 671 756	8 496 254
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	5	105 000 000	90 000 000
Sum annen langsiktig gjeld		105 000 000	90 000 000
Sum langsiktig gjeld		113 671 756	98 496 254
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		49 456	441 928
Betalbar skatt	6		
Skyldig offentlige avgifter	5		
Utbytte			1 072 629
Kortsiktig konserngjeld	5	7 278 047	3 132 845
Annen kortsiktig gjeld		8 713 655	8 692 478
Sum kortsiktig gjeld		16 041 157	13 339 880
Sum gjeld		129 712 914	111 836 134
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		252 558 147	234 681 370



ÅRSREGNSKAP 2020

Nedre Vollgate 11 AS

Org.nr: 987 664 037

This document has esignatur Agreement-ID: 0eb8a64cxUg241662774



Resultatregnskap			
Nedre Vollgate 11 AS			
Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2020	2019
Leieinntekter	7	18 983 602	18 246 444
Andre driftsinntekter		206 703	223 056
Sum driftsinntekter		19 190 305	18 469 500
Driftskostnader eiendom		1 686 063	2 015 819
Vedlikeholdskostnader		342 406	1 313 240
Forvaltningskostnader	4	2 094 027	2 453 429
Avskrivninger	1	6 020 102	6 004 800
Sum driftskostnader		10 142 597	11 787 288
Driftsresultat		9 047 708	6 682 212
Finansinntekter og finanskostnader			
Finansinntekter		8 755	15 070
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	5	40 536	130 178
Finanskostnader		155	100
Rentekostnad til foretak i samme konsern	5	1 643 296	2 319 348
Resultat av finansposter		-1 594 160	-2 174 200
Resultat før skattekostnad		7 453 548	4 508 011
Skattekostnad	6	1 639 781	991 763
Årsresultat	3	5 813 767	3 516 248
Overføringer			
Avsatt til utbytte	5	622 233	1 072 629
Avsatt konsernbidrag	5	5 191 535	2 443 619
Overført fra annen egenkapital		-1	0
Sum overføringer		5 813 767	3 516 248

This document has esignatur Agreement-ID: 0eb9a64cxUg241682774



Balanse			
Nedre Vollgate 11 AS			
Eiendeler	Note	2020	2019
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygning		234 953 751	211 884 417
Tomt		9 757 422	9 757 422
Sum varige driftsmidler	1	<u>244 711 173</u>	<u>221 641 840</u>
Sum anleggsmidler		<u>244 711 173</u>	<u>221 641 840</u>
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		0	87 537
Fordring på selskap i samme konsern	5	2 538 072	12 882 663
Andre kortsiktige fordringer		5 308 902	69 330
Sum fordringer		<u>7 846 974</u>	<u>13 039 530</u>
Sum omløpsmidler		<u>7 846 974</u>	<u>13 039 530</u>
Sum eiendeler		<u>252 558 147</u>	<u>234 681 370</u>

This document has esignatur Agreement-ID: 0eb8a64cx.Ug241682774



Balanse			
Nedre Vollgate 11 AS			
Egenkapital og gjeld	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	2	1 212 000	1 212 000
Overkurs		63 945 384	63 945 384
Annen innskutt egenkapital		29 169 164	29 169 164
Sum innskutt egenkapital		94 326 548	94 326 548
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		28 518 686	28 518 687
Sum opptjent egenkapital		28 518 686	28 518 688
Sum egenkapital	3	122 845 234	122 845 235
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	6	8 671 756	8 496 254
Sum avsetning for forpliktelser		8 671 756	8 496 254
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til selskap i samme konsern	5	105 000 000	90 000 000
Sum annen langsiktig gjeld		105 000 000	90 000 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		49 456	441 928
Utbytte		0	1 072 626
Gjeld til selskap i samme konsern	5	7 278 047	3 132 845
Annen kortsiktig gjeld		8 713 655	8 692 478
Sum kortsiktig gjeld		16 041 157	13 339 877
Sum gjeld		129 712 914	111 836 131
Sum egenkapital og gjeld		252 558 147	234 681 367
Oslo, 10.02.2021			
Styret i Nedre Vollgate 11 AS			
Mona Ingebrigtsen			
styreleder			
Nedre Vollgate 11 AS		Side 4	

This document has esignatur Agreement-ID: 0eb9a64cxUg241682774



Noter til årsregnskapet 2020

Nedre Vollgate 11 AS

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er utarbeidet i overensstemmelse med regnskapslovens bestemmelser og reglene som følger av god regnskapsskikk for små foretak i Norge.

Nedre Vollgate 11 AS er datterselskap av Oslo Areal AS. Morselskapet har forretningskontor i Oslo Kommune og konsernregnskapet til Oslo Areal AS kan fås utlevert ved henvendelse til Oslo Areal AS; Postboks 533 Skøyen, 0214 Oslo.

Klassifisering

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk, samt fordringer med forfall mer enn ett år etter balansedagen er medtatt som anleggsmidler. Øvrige eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Gjeld som forfaller senere enn ett år etter regnskapsperiodens utløp er oppført som langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Konsernmellomværende

Selskapet har bankkonto i felles konsernkontoordning med Oslo Areal AS og øvrige datterselskap av Oslo Areal AS. Selskapets bankbeholdning klassifiseres derfor som mellomværende. Avsatt, ikke vedtatt konsernbidrag/ utbytte for inneværende år motregnes ikke før etter vedtakstidspunktet, og er derfor presentert på egen linje i balansen.

Inntekter

Driftsinntekter består av leieinntekter og annen inntekt. Leieinntekter fra utleie av næringseiendom inntektsføres lineært over leieperioden. Andre inntekter inntektsføres når den er opptjent. Felleskostnader viderebelastet leietakere blir balanseført sammen med a-konto innbetalinger fra leietaker, og påvirker ikke resultatet utover et administrasjonspåslag som resultatføres. Avregningen av felleskostnader foretas på balansedagen.

Anleggsmidler/varige driftsmidler og avskrivninger

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående.

Skattekostnad og utsatt skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter endring i utsatt skatt og skatt på avgitt konsernbidrag. Utsatt skatt er beregnet med 22,00 % 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.

This document has esignatur Agreement-ID: 0eb9a64cxUg241682774



Noter til årsregnskapet 2020

Nedre Vollgate 11 AS

Note 1 Anleggsmidler

	Bygninger	Tekniske anlegg	Tomt	Leietaker-tilpasning	Anlegg under utførelse	Sum
Anskaffelseskost pr 01.01	198 288 329	39 436 230	9 757 422	45 236 751	2 470 356	295 189 087
Tilgang	1 098 430	1 194 499	0	0	26 796 507	29 089 436
Anskaffelseskost pr 31.12	199 386 758	40 630 729	9 757 422	45 236 751	29 266 863	324 278 523
Akk. avskrivninger pr 31.12	27 509 402	12 958 000	0	39 099 948	0	79 567 350
Bokført verdi 31.12	171 877 356	27 672 729	9 757 422	6 136 803	29 266 863	244 711 173
Årets avskrivninger	1 997 702	1 971 600	0	2 050 800	0	6 020 102
Sum ned-/avskrivninger	1 997 702	1 971 600	0	2 050 800	0	6 020 102
Økonomisk levetid	50-100 år	20 år	ia	10-50 år	ia	
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær	Ingen	Lineær	Ingen	

Note 2 Antall aksjer, aksjeeiere m.v

Aksjekapital	Antall	Pålydende	Balanseført
Ordinære aksjer	12 000	101	1 212 000

Alle aksjene gir samme rettigheter i selskapet

Aksjonærer:	Aksjer	Eierandel
Oslo Areal AS	12 000	100%
Totalt antall aksjer	12 000	100%

Note 3 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen Innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 01.01.2020	1 212 000	63 945 384	29 169 164	28 518 687	122 845 235
Årets resultat	0	0	0	5 813 767	5 813 767
Utbytte				-622 233	-622 233
Konsernbidrag avgitt				-5 191 535	-5 191 535
Pr 31.12.2020	1 212 000	63 945 384	29 169 164	28 518 686	122 845 234

This document has esignatur Agreement-ID: 0eb9a64cxUg241682774



Noter til årsregnskapet 2020

Nedre Vollgate 11 AS

Note 4 Lønnskostnader

Nedre Vollgate 11 AS har ikke ansatte og er følgelig ikke pliktig til å ha pensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Det er ikke utbetalt ytelser til styret de siste 2 årene.

Honorarer, inkl. andel ikke fradragsberettiget mva.

	2020	2019
Honorar til revisor for lovpålagt revisjon av årsregnskapet	17 242	14 682
Honorar til revisor for andre attestasjonstjenester	15 092	0
Sum honorarer*	32 333	14 682

*Inkludert som del av forvaltningskostnader.

Note 5 Mellomværende med selskap i samme konsern

Mellomværende med selskap i samme konsern:

	2020	2019
Langsiktig gjeld		
Langsiktig gjeld fra Oslo Areal AS	105 000 000	90 000 000
Sum langsiktig gjeld	105 000 000	90 000 000
Kortsiktige fordringer		
Kortsiktig fordring på Oslo Areal AS (bankbeholdning)	2 538 072	12 882 663
Sum kortsiktige fordringer	2 538 072	12 882 663
Kortsiktig gjeld		
Kortsiktig gjeld til Oslo Areal AS (utbytte)	622 233	1 072 626
Kortsiktig gjeld til Oslo Areal AS (konsernbidrag)	6 655 814	3 132 845
Sum kortsiktig gjeld	7 278 047	4 205 471

Det er inngått låneavtale med Oslo Areal AS 01.11.2013. Lånet forfaller i sin helhet 31.12.2022. Lånet er begrenset oppad til lånerammen på NOK 200 000 000.

This document has esignatur Agreement-ID: 0eb8a64cx.Ug241682774

**Noter til årsregnskapet 2020**

Nedre Vollgate 11 AS

Note 6 Skatt

Årets skattekostnad	2020	2019
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	1 464 279	689 226
Endring i utsatt skatt	175 502	302 537
Skattekostnad ordinært resultat	1 639 781	991 763

Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	7 453 548	4 508 011
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	-797 734	-1 375 166
Avgitt konsernbidrag	-6 655 814	-3 132 845
Skattepliktig inntekt	0	1

Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	1 464 279	689 226
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-1 464 279	-689 226
Sum betalbar skatt i balansen	0	0

Årets skattekostnad	2020	2019
Beregning av effektiv skattesats		
Resultat før skatt	7 453 548	4 508 011
Beregnet skatt av resultat før skatt	1 639 781	991 763
Sum	1 639 781	991 763
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:

	2020	2019	Endring
Varige driftsmidler	39 417 071	38 616 643	-800 428
Fordringer	0	2 694	2 694
Sum	39 417 071	38 619 337	-797 734

Grunnlag for beregning av utsatt skatt	39 417 071	38 619 337	-797 734
Utsatt skatt (22 %)	8 671 756	8 496 254	-175 502

Note 7 Inntekter

Leieinntekter kommer i sin helhet fra utleie av næringsseiendom i Oslo.


This document has esignatur Agreement-ID: 0eb8a64cx.Ug241682774



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.

Ingebrigtsen, Mona

ID: 9578-5999-4-1080214
Tidspunkt for underskrift: 10-02-2021 kl.: 14:52:56  bankID
Signeret med BankID (NO)

This document has esignatur Agreement-ID: 0eb8a64c4xUg241662774

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 filed 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.no.

Secured by  esignatur



Revisors beretning - 2020
Nedre Vollgate 11 AS

- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll 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 regnskapsestimaterne og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av regnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning 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 regnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon om årsregnskapet. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet representerer de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Uttalelse om andre 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.

Oslo, 12. februar 2021
KPMG AS

Geir Moen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: VC0TM-DW0KB-80NA5-EUJ04-776FU-0H50K



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."

Geir Moen

Statsautorisert revisor

Serienummer: 9578-5999-4-2322213

IP: 80.232.xxx.xxx

2021-02-12 11:24:30Z



Penneo Dokumentnøkkel: WCITM-DWGB-80NA5-EUJQ4-776FU-0H50K

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/validate>