



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 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: 04.03.2022

### 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, 01.07.2023



## Resultatregnskap

| Beløp i: NOK   | Note | 2021              | 2020              |
|--|------|-------------------|-------------------|
| <b>RESULTATREGNSKAP</b>  |      |                   |                   |
| <b>Inntekter</b>   |      |                   |                   |
| Leieinntekter  | 7    | 23 697 400        | 18 983 602        |
| Andre driftsinntekter  |      | 295 149           | 206 703           |
| <b>Sum inntekter</b>   |      | <b>23 992 549</b> | <b>19 190 305</b> |
| <b>Kostnader</b>   |      |                   |                   |
| Endring i beholdning av varer under tilvirkning og ferdig tilvirkede varer |      | 1 030 081         | 1 686 063         |
| Lønnskostnad   | 4    |                   |                   |
| Avskrivninger  | 1    | 7 874 398         | 6 020 102         |
| Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler              | 1    |                   |                   |
| Vedlikeholdskostnader  |      | 625 219           | 342 406           |
| Forvaltningskostnader  | 4    | 3 121 652         | 2 094 027         |
| <b>Sum kostnader</b>   |      | <b>12 651 350</b> | <b>10 142 597</b> |
| <b>Driftsresultat</b>  |      | <b>11 341 199</b> | <b>9 047 708</b>  |
| <b>Finansinntekter og finanskostnader</b>                                  |      |                   |                   |
| Renteinntekt fra foretak i samme konsern                                   | 5    | 19 656            | 40 536            |
| Finansinntekter  |      | 8 860             | 8 755             |
| <b>Sum finansinntekter</b>   |      | <b>28 516</b>     | <b>49 291</b>     |
| Rentekostnad til foretak i samme konsern                                   | 5    | 1 606 308         | 1 643 296         |
| Annen rentekostnad   |      | 1 051             | 155               |
| <b>Sum finanskostnader</b>   |      | <b>1 607 359</b>  | <b>1 643 451</b>  |
| <b>Netto finans</b>  |      | <b>-1 578 843</b> | <b>-1 594 160</b> |
| <b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>                                 |      | <b>9 762 356</b>  | <b>7 453 548</b>  |
| Skattekostnad  | 6    | 2 147 718         | 1 639 781         |
| <b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>                               |      | <b>7 614 638</b>  | <b>5 813 767</b>  |
| <b>Årsresultat</b>   | 3    | <b>7 614 638</b>  | <b>5 813 767</b>  |
| <b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>                              |      | <b>7 614 638</b>  | <b>5 813 767</b>  |



## Resultatregnskap

| Beløp i: NOK                             | Note | 2021             | 2020             |
|--|------|------------------|------------------|
| <b>Totalresultat</b>                     |      | <b>7 614 638</b> | <b>5 813 767</b> |
| <b>Overføringer og disponeringer</b>     |      |                  |                  |
| Ordinært utbytte                         | 5    | 24 035           | 622 233          |
| Konsernbidrag                            | 5, 5 | 7 590 603        | 5 191 535        |
| Overført fra annen egenkapital           |      |                  | -1               |
| Overført til annen egenkapital           |      |                  |                  |
| <b>Sum overføringer og disponeringer</b> |      | <b>7 614 638</b> | <b>5 813 767</b> |



## Balanse

| Beløp i: NOK                          | Note     | 2021               | 2020               |
|---------------------------------------|----------|--------------------|--------------------|
| <b>BALANSE - EIENDELER</b>            |          |                    |                    |
| <b>Anleggsmidler</b>                  |          |                    |                    |
| <b>Immaterielle eiendeler</b>         |          |                    |                    |
| Utsatt skattefordel                   | 6        |                    |                    |
| <b>Varige driftsmidler</b>            |          |                    |                    |
| Bygning                               |          | 233 714 753        | 234 953 751        |
| Tomt                                  |          | 9 757 422          | 9 757 422          |
| Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr    | 1        |                    |                    |
| <b>Sum varige driftsmidler</b>        | <b>1</b> | <b>243 472 175</b> | <b>244 711 173</b> |
| <b>Finansielle anleggsmidler</b>      |          |                    |                    |
| Lån til foretak i samme konsern       | 5        |                    |                    |
| <b>Sum anleggsmidler</b>              |          | <b>243 472 175</b> | <b>244 711 173</b> |
| <b>Omløpsmidler</b>                   |          |                    |                    |
| <b>Varer</b>                          |          |                    |                    |
| <b>Fordringer</b>                     |          |                    |                    |
| Andre kortsiktige fordringer          |          | 383 589            | 5 308 902          |
| Konsernfordringer                     | 5, 5     | 22 752 882         | 2 538 072          |
| <b>Sum fordringer</b>                 |          | <b>23 136 471</b>  | <b>7 846 974</b>   |
| <b>Sum omløpsmidler</b>               |          | <b>23 136 471</b>  | <b>7 846 974</b>   |
| <b>SUM EIENDELER</b>                  |          | <b>266 608 646</b> | <b>252 558 147</b> |
| <b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b> |          |                    |                    |
| <b>Egenkapital</b>                    |          |                    |                    |
| <b>Innskutt egenkapital</b>           |          |                    |                    |
| Aksjekapital                          | 2        | 1 212 000          | 1 212 000          |
| Overkurs                              |          | 63 945 384         | 63 945 384         |
| Annen innskutt egenkapital            |          | 29 169 164         | 29 169 164         |



## Balanse

| <b>Beløp i: NOK</b>                      | <b>Note</b> | <b>2021</b>        | <b>2020</b>        |
|--|-------------|--------------------|--------------------|
| <b>Sum innskutt egenkapital</b>          |             | <b>94 326 548</b>  | <b>94 326 548</b>  |
| <b>Opptjent egenkapital</b>              |             |                    |                    |
| Annen egenkapital                        |             | 28 518 687         | 28 518 686         |
| <b>Sum opptjent egenkapital</b>          |             | <b>28 518 687</b>  | <b>28 518 686</b>  |
| <b>Sum egenkapital</b>                   | 3           | <b>122 845 235</b> | <b>122 845 234</b> |
| <b>Gjeld</b>                             |             |                    |                    |
| <b>Langsiktig gjeld</b>                  |             |                    |                    |
| Utsatt skatt                             | 6           | 8 678 534          | 8 671 756          |
| <b>Sum avsetninger for forpliktelser</b> |             | <b>8 678 534</b>   | <b>8 671 756</b>   |
| <b>Annen langsiktig gjeld</b>            |             |                    |                    |
| Langsiktig konserngjeld                  | 5           | 107 000 000        | 105 000 000        |
| <b>Sum annen langsiktig gjeld</b>        |             | <b>107 000 000</b> | <b>105 000 000</b> |
| <b>Sum langsiktig gjeld</b>              |             | <b>115 678 534</b> | <b>113 671 756</b> |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>                  |             |                    |                    |
| Leverandørgjeld                          |             | 16 042             | 49 456             |
| Betalbar skatt                           | 6           |                    |                    |
| Skyldig offentlige avgifter              |             | 202 863            |                    |
| Kortsiktig konserngjeld                  | 5           | 9 755 577          | 7 278 047          |
| Annen kortsiktig gjeld                   |             | 18 110 394         | 8 713 655          |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>              |             | <b>28 084 876</b>  | <b>16 041 157</b>  |
| <b>Sum gjeld</b>                         |             | <b>143 763 411</b> | <b>129 712 914</b> |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>          |             | <b>266 608 646</b> | <b>252 558 147</b> |



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 460979

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 987 664 037  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: NEDRE VOLLGATE 11 AS  
Forretningsadresse: Biskop Gunnerus' gate 14A  
0185 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: 04.03.2022

#### Revisjon

Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern  
autorisert regnskapsfører: Ja  
Ekstern autorisert regnskapsfører har i  
løpet av regnskapsåret bistått ved den  
løpende regnskapsføringen eller utført  
andre tjenester for selskapet enn å  
utarbeide årsregnskapet: 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, 20.06.2022

---

Brønnøysundregistrene  
Postadresse: Postboks 900, 8910 Brønnøysund  
Telefon: 75 00 75 00  
E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no  
Organisasjonsnummer: 974 760 673



Organisasjonsnr: 987 664 037  
NEDRE VOLLGATE 11 AS

## RESULTATREGNSKAP

| Beløp i: NOK   | Note | 2021              | 2020              |
|--|------|-------------------|-------------------|
| <b>RESULTATREGNSKAP</b>  |      |                   |                   |
| <b>Inntekter</b>   |      |                   |                   |
| Leieinntekter  | 7    | 23 697 400        | 18 983 602        |
| Andre driftsinntekter  |      | 295 149           | 206 703           |
| <b>Sum inntekter</b>   |      | <b>23 992 549</b> | <b>19 190 305</b> |
| <b>Kostnader</b>   |      |                   |                   |
| Endring i beholdning av varer under tilvirkning og ferdig tilvirkede varer |      | 1 030 081         | 1 686 063         |
| Lønnskostnad   | 4    |                   |                   |
| Avskrivninger  | 1    | 7 874 398         | 6 020 102         |
| Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler              | 1    |                   |                   |
| Vedlikeholdskostnader  |      | 625 219           | 342 406           |
| Forvaltningskostnader  | 4    | 3 121 652         | 2 094 027         |
| <b>Sum kostnader</b>   |      | <b>12 651 350</b> | <b>10 142 597</b> |
| <b>Driftsresultat</b>  |      | <b>11 341 199</b> | <b>9 047 708</b>  |
| <b>Finansinntekter og finanskostnader</b>                                  |      |                   |                   |
| Renteinntekt fra foretak i samme konsern                                   | 5    | 19 656            | 40 536            |
| Finansinntekter  |      | 8 860             | 8 755             |
| <b>Sum finansinntekter</b>   |      | <b>28 516</b>     | <b>49 291</b>     |
| Rentekostnad til foretak i samme konsern                                   | 5    | 1 606 308         | 1 643 296         |
| Annen rentekostnad   |      | 1 051             | 155               |
| <b>Sum finanskostnader</b>   |      | <b>1 607 359</b>  | <b>1 643 451</b>  |
| <b>Netto finans</b>  |      | <b>-1 578 843</b> | <b>-1 594 160</b> |
| <b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>                                 |      |                   |                   |
| Skattekostnad  | 6    | 2 147 718         | 1 639 781         |
| <b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>                               |      | <b>7 614 638</b>  | <b>5 813 767</b>  |
| <b>Årsresultat</b>   | 3    | <b>7 614 638</b>  | <b>5 813 767</b>  |
| <b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>                              |      | <b>7 614 638</b>  | <b>5 813 767</b>  |
| <b>Totalresultat</b>   |      | <b>7 614 638</b>  | <b>5 813 767</b>  |
| <b>Overføringer og disponeringer</b>                                       |      |                   |                   |



|  |      |                  |                  |
|--|------|------------------|------------------|
| Ordinært utbytte                         | 5    | 24 035           | 622 233          |
| Konsernbidrag                            | 5, 5 | 7 590 603        | 5 191 535        |
| Overført fra annen egenkapital           |      |                  | -1               |
| Overført til annen egenkapital           |      |                  |                  |
| <b>Sum overføringer og disponeringer</b> |      | <b>7 614 638</b> | <b>5 813 767</b> |



Organisasjonsnr: 987 664 037  
NEDRE VOLLGATE 11 AS

## BALANSE

| Beløp i: NOK | Note | 2021 | 2020 |
|--------------|------|------|------|
|--------------|------|------|------|

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler

##### Immaterielle eiendeler

|                     |   |  |  |
|---------------------|---|--|--|
| Utsatt skattefordel | 6 |  |  |
|---------------------|---|--|--|

#### Varige driftsmidler

|         |  |             |             |
|---------|--|-------------|-------------|
| Bygning |  | 233 714 753 | 234 953 751 |
|---------|--|-------------|-------------|

|      |  |           |           |
|------|--|-----------|-----------|
| Tomt |  | 9 757 422 | 9 757 422 |
|------|--|-----------|-----------|

|                           |  |  |  |
|---------------------------|--|--|--|
| Driftsløsøre, inventar o. |  |  |  |
|---------------------------|--|--|--|

|           |   |  |  |
|-----------|---|--|--|
| a. utstyr | 1 |  |  |
|-----------|---|--|--|

|                         |   |             |             |
|-------------------------|---|-------------|-------------|
| Sum varige driftsmidler | 1 | 243 472 175 | 244 711 173 |
|-------------------------|---|-------------|-------------|

#### Finansielle anleggsmidler

|                         |  |  |  |
|-------------------------|--|--|--|
| Lån til foretak i samme |  |  |  |
|-------------------------|--|--|--|

|         |   |  |  |
|---------|---|--|--|
| konsern | 5 |  |  |
|---------|---|--|--|

|                   |  |             |             |
|-------------------|--|-------------|-------------|
| Sum anleggsmidler |  | 243 472 175 | 244 711 173 |
|-------------------|--|-------------|-------------|

#### Omløpsmidler

##### Varer

#### Fordringer

|                   |  |  |  |
|-------------------|--|--|--|
| Andre kortsiktige |  |  |  |
|-------------------|--|--|--|

|            |  |         |           |
|------------|--|---------|-----------|
| fordringer |  | 383 589 | 5 308 902 |
|------------|--|---------|-----------|

|                   |      |            |           |
|-------------------|------|------------|-----------|
| Konsernfordringer | 5, 5 | 22 752 882 | 2 538 072 |
|-------------------|------|------------|-----------|

|                |  |            |           |
|----------------|--|------------|-----------|
| Sum fordringer |  | 23 136 471 | 7 846 974 |
|----------------|--|------------|-----------|

|                  |  |            |           |
|------------------|--|------------|-----------|
| Sum omløpsmidler |  | 23 136 471 | 7 846 974 |
|------------------|--|------------|-----------|

|               |  |             |             |
|---------------|--|-------------|-------------|
| SUM EIENDELER |  | 266 608 646 | 252 558 147 |
|---------------|--|-------------|-------------|

### BALANSE - EGENKAPITAL OG

#### GJELD

#### 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 |  | 28 518 687 | 28 518 686 |
|-------------------|--|------------|------------|

|                          |  |            |            |
|--------------------------|--|------------|------------|
| Sum opptjent egenkapital |  | 28 518 687 | 28 518 686 |
|--------------------------|--|------------|------------|

|                 |   |             |             |
|-----------------|---|-------------|-------------|
| Sum egenkapital | 3 | 122 845 235 | 122 845 234 |
|-----------------|---|-------------|-------------|

#### Gjeld



|   |   |                    |                    |
|---|---|--------------------|--------------------|
| <b>Langsiktig gjeld</b>                 |   |                    |                    |
| Utsatt skatt                            | 6 | 8 678 534          | 8 671 756          |
| <b>Sum avsetninger for forpliktelse</b> |   | <b>8 678 534</b>   | <b>8 671 756</b>   |
| <b>Annen langsiktig gjeld</b>           |   |                    |                    |
| Langsiktig konserngjeld                 | 5 | 107 000 000        | 105 000 000        |
| <b>Sum annen langsiktig gjeld</b>       |   | <b>107 000 000</b> | <b>105 000 000</b> |
| <b>Sum langsiktig gjeld</b>             |   | <b>115 678 534</b> | <b>113 671 756</b> |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>                 |   |                    |                    |
| Leverandørgjeld                         |   | 16 042             | 49 456             |
| Betalbar skatt                          | 6 |                    |                    |
| Skyldig offentlige avgifter             |   | 202 863            |                    |
| Kortsiktig konserngjeld                 | 5 | 9 755 577          | 7 278 047          |
| Annen kortsiktig gjeld                  |   | 18 110 394         | 8 713 655          |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>             |   | <b>28 084 876</b>  | <b>16 041 157</b>  |
| <b>Sum gjeld</b>                        |   | <b>143 763 411</b> | <b>129 712 914</b> |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>         |   | <b>266 608 646</b> | <b>252 558 147</b> |



Organisasjonsnr: 987 664 037  
NEDRE VOLLGATE 11 AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

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



## ÅRSREGNSKAP 2021

Nedre Vollgate 11 AS

Org.nr: 987 664 037



| <b>Resultatregnskap</b>                   |             |                   |                   |
|---|-------------|-------------------|-------------------|
| <b>Nedre Vollgate 11 AS</b>               |             |                   |                   |
| <b>Driftsinntekter og driftskostnader</b> | <b>Note</b> | <b>2021</b>       | <b>2020</b>       |
| Leieinntekter                             | 7           | 23 697 400        | 18 983 602        |
| Andre driftsinntekter                     |             | 295 149           | 206 703           |
| <b>Sum driftsinntekter</b>                |             | <b>23 992 549</b> | <b>19 190 305</b> |
| Driftskostnader eiendom                   |             | 1 030 081         | 1 686 063         |
| Vedlikeholdskostnader                     |             | 625 219           | 342 406           |
| Forvaltningskostnader                     | 4           | 3 121 652         | 2 094 027         |
| Avskrivninger                             | 1           | 7 874 398         | 6 020 102         |
| <b>Sum driftskostnader</b>                |             | <b>12 651 350</b> | <b>10 142 597</b> |
| <b>Driftsresultat</b>                     |             | <b>11 341 199</b> | <b>9 047 708</b>  |
| <b>Finansinntekter og finanskostnader</b> |             |                   |                   |
| Finansinntekter                           |             | 8 860             | 8 755             |
| Renteinntekt fra foretak i samme konsern  | 5           | 19 656            | 40 536            |
| Finanskostnader                           |             | 1 051             | 155               |
| Rentekostnad til foretak i samme konsern  | 5           | 1 606 308         | 1 643 296         |
| <b>Resultat av finansposter</b>           |             | <b>-1 578 843</b> | <b>-1 594 160</b> |
| <b>Resultat før skattekostnad</b>         |             | <b>9 762 356</b>  | <b>7 453 548</b>  |
| Skattekostnad                             | 6           | 2 147 718         | 1 639 781         |
| <b>Årsresultat</b>                        | 3           | <b>7 614 638</b>  | <b>5 813 767</b>  |
| <b>Overføringer</b>                       |             |                   |                   |
| Avsatt til utbytte                        | 5           | 24 035            | 622 233           |
| Avsatt konsernbidrag                      | 5           | 7 590 603         | 5 191 535         |
| Overført fra annen egenkapital            |             | 0                 | -1                |
| <b>Sum overføringer</b>                   |             | <b>7 614 638</b>  | <b>5 813 767</b>  |


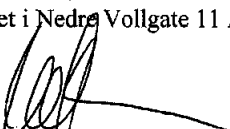
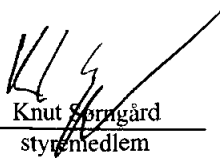


| <b>Balanse</b>                      |             |                           |                           |
|-------------------------------------|-------------|---------------------------|---------------------------|
| <b>Nedre Vollgate 11 AS</b>         |             |                           |                           |
| <b>Eiendeler</b>                    | <b>Note</b> | <b>2021</b>               | <b>2020</b>               |
| <b>Anleggsmidler</b>                |             |                           |                           |
| <b>Varige driftsmidler</b>          |             |                           |                           |
| Bygning                             |             | 233 714 753               | 234 953 751               |
| Tomt                                |             | 9 757 422                 | 9 757 422                 |
| <b>Sum varige driftsmidler</b>      | <b>1</b>    | <b><u>243 472 175</u></b> | <b><u>244 711 173</u></b> |
| <b>Sum anleggsmidler</b>            |             | <b><u>243 472 175</u></b> | <b><u>244 711 173</u></b> |
| <b>Omløpsmidler</b>                 |             |                           |                           |
| <b>Fordringer</b>                   |             |                           |                           |
| Fordring på selskap i samme konsern | 5           | 22 752 882                | 2 538 072                 |
| Andre kortsiktige fordringer        |             | 383 589                   | 5 308 902                 |
| <b>Sum fordringer</b>               |             | <b><u>23 136 471</u></b>  | <b><u>7 846 974</u></b>   |
| <b>Sum omløpsmidler</b>             |             | <b><u>23 136 471</u></b>  | <b><u>7 846 974</u></b>   |
| <b>Sum eiendeler</b>                |             | <b><u>266 608 646</u></b> | <b><u>252 558 147</u></b> |



| <b>Balanse</b>                         |             |                    |                    |
|--|-------------|--------------------|--------------------|
| <b>Nedre Vollgate 11 AS</b>            |             |                    |                    |
| <b>Egenkapital og gjeld</b>            | <b>Note</b> | <b>2021</b>        | <b>2020</b>        |
| <b>Egenkapital</b>                     |             |                    |                    |
| <b>Innskutt egenkapital</b>            |             |                    |                    |
| Aksjekapital                           | 2           | 1 212 000          | 1 212 000          |
| Overkurs                               |             | 63 945 384         | 63 945 384         |
| Annen innskutt egenkapital             |             | 29 169 164         | 29 169 164         |
| <b>Sum innskutt egenkapital</b>        |             | <b>94 326 548</b>  | <b>94 326 548</b>  |
| <b>Opptjent egenkapital</b>            |             |                    |                    |
| Annen egenkapital                      |             | 28 518 687         | 28 518 686         |
| <b>Sum opptjent egenkapital</b>        |             | <b>28 518 687</b>  | <b>28 518 686</b>  |
| <b>Sum egenkapital</b>                 | 3           | <b>122 845 235</b> | <b>122 845 234</b> |
| <b>Gjeld</b>                           |             |                    |                    |
| <b>Avsetning for forpliktelser</b>     |             |                    |                    |
| Utsatt skatt                           | 6           | 8 678 534          | 8 671 756          |
| <b>Sum avsetning for forpliktelser</b> |             | <b>8 678 534</b>   | <b>8 671 756</b>   |
| <b>Annen langsiktig gjeld</b>          |             |                    |                    |
| Gjeld til selskap i samme konsern      | 5           | 107 000 000        | 105 000 000        |
| <b>Sum annen langsiktig gjeld</b>      |             | <b>107 000 000</b> | <b>105 000 000</b> |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>                |             |                    |                    |
| Leverandørgjeld                        |             | 16 042             | 49 456             |
| Skyldig offentlige avgifter            |             | 202 863            | 0                  |
| Gjeld til selskap i samme konsern      | 5           | 9 755 577          | 7 278 047          |
| Annen kortsiktig gjeld                 |             | 18 110 394         | 8 713 655          |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>            |             | <b>28 084 876</b>  | <b>16 041 157</b>  |
| <b>Sum gjeld</b>                       |             | <b>143 763 411</b> | <b>129 712 914</b> |
| <b>Sum egenkapital og gjeld</b>        |             | <b>266 608 646</b> | <b>252 558 147</b> |

Oslo, 04.03.2022  
Styret i Nedre Vollgate 11 AS

|  |   |   |
|--|---|---|
| <br>Anders Olstad<br>styreleder | <br>Hallgeir Østrem<br>styremedlem | <br>Knut Sørngård<br>styremedlem |
|--|---|---|

Nedre Vollgate 11 AS Side 4



## Noter til årsregnskapet 2021

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 næringsseiendom inntektsføres lineært over leieperioden. Andre inntekter inntektsføres når den er oppjent. 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.

**Noter til årsregnskapet 2021**

Nedre Vollgate 11 AS

**Note 1 Anleggsmidler**

|                                  | Bygninger          | Tekniske anlegg   | Tomt             | Leietaker-tilpasning | Anlegg under utførelse | Sum                |
|----------------------------------|--------------------|-------------------|------------------|----------------------|------------------------|--------------------|
| Anskaffelseskost pr 01.01        | 199 386 758        | 40 630 729        | 9 757 422        | 45 236 751           | 29 266 863             | 324 278 523        |
| Tilgang                          | 8 697 979          | 11 036 758        | 0                | 14 812 651           | -27 911 988            | 6 635 400          |
| <b>Anskaffelseskost pr 31.12</b> | <b>208 084 737</b> | <b>51 667 487</b> | <b>9 757 422</b> | <b>60 049 402</b>    | <b>1 354 875</b>       | <b>330 913 923</b> |
| Akk. avskrivninger pr 31.12      | 29 847 200         | 15 390 800        | 0                | 42 203 748           | 0                      | 87 441 748         |
| <b>Bokført verdi 31.12</b>       | <b>178 237 537</b> | <b>36 276 687</b> | <b>9 757 422</b> | <b>17 845 654</b>    | <b>1 354 875</b>       | <b>243 472 175</b> |
| Årets avskrivninger              | 2 337 798          | 2 432 800         | 0                | 3 103 800            | 0                      | 7 874 398          |
| <b>Sum ned-/avskrivninger</b>    | <b>2 337 798</b>   | <b>2 432 800</b>  | <b>0</b>         | <b>3 103 800</b>     | <b>0</b>               | <b>7 874 398</b>   |
| 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%        |
| <b>Totalt antall aksjer</b> | <b>12 000</b> | <b>100%</b> |

**Note 3 Egenkapital**

|                      | Aksjekapital     | Overkurs          | Annen Innskutt egenkapital | Annen egenkapital | Sum egenkapital    |
|----------------------|------------------|-------------------|----------------------------|-------------------|--------------------|
| Pr. 01.01.2021       | 1 212 000        | 63 945 384        | 29 169 164                 | 28 518 686        | 122 845 234        |
| Årets resultat       | 0                | 0                 | 0                          | 7 614 638         | 7 614 638          |
| Utbytte              |                  |                   |                            | -24 035           | -24 035            |
| Konsernbidrag avgitt |                  |                   |                            | -7 590 603        | -7 590 603         |
| <b>Pr 31.12.2021</b> | <b>1 212 000</b> | <b>63 945 384</b> | <b>29 169 164</b>          | <b>28 518 686</b> | <b>122 845 234</b> |



## Noter til årsregnskapet 2021

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.

|   | 2021          | 2020          |
|---|---------------|---------------|
| Honorar til revisor for lovpålagt revisjon av årsregnskapet | 18 819        | 17 242        |
| Honorar til revisor for andre attestasjonstjenester         | 15 512        | 15 092        |
| <b>Sum honorarer*</b>                                       | <b>34 331</b> | <b>32 334</b> |

\*Inkludert som del av forvaltningskostnader.

### Note 5 Mellomværende med selskap i samme konsern

Mellomværende med selskap i samme konsern:

|   | 2021               | 2020               |
|---|--------------------|--------------------|
| <b>Langsiktig gjeld</b>                               |                    |                    |
| Langsiktig gjeld fra Oslo Areal AS                    | 107 000 000        | 105 000 000        |
| <b>Sum langsiktig gjeld</b>                           | <b>107 000 000</b> | <b>105 000 000</b> |
| <b>Kortsiktige fordringer</b>                         |                    |                    |
| Kortsiktig fordring på Oslo Areal AS (bankbeholdning) | 22 752 882         | 2 538 072          |
| <b>Sum kortsiktige fordringer</b>                     | <b>22 752 882</b>  | <b>2 538 072</b>   |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>                               |                    |                    |
| Kortsiktig gjeld til Oslo Areal AS (utbytte)          | 24 035             | 622 233            |
| Kortsiktig gjeld til Oslo Areal AS (konsemdrag)       | 9 731 542          | 6 655 814          |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>                           | <b>9 755 577</b>   | <b>7 278 047</b>   |

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.

**Noter til årsregnskapet 2021**

Nedre Vollgate 11 AS

**Note 6 Skatt**

| <b>Årets skattekostnad</b>               | <b>2021</b>      | <b>2020</b>      |
|--|------------------|------------------|
| Resultatført skatt på ordinært resultat: |                  |                  |
| Betalbar skatt                           | 2 140 939        | 1 464 279        |
| Endring i utsatt skatt                   | 6 779            | 175 502          |
| <b>Skattekostnad ordinært resultat</b>   | <b>2 147 718</b> | <b>1 639 781</b> |

|                                    |            |            |
|------------------------------------|------------|------------|
| Skattepliktig inntekt:             |            |            |
| Ordinært resultat før skatt        | 9 762 356  | 7 453 548  |
| Permanente forskjeller             | 0          | 0          |
| Endring i midlertidige forskjeller | -30 814    | -797 734   |
| Avgitt konsernbidrag               | -9 731 542 | -6 655 814 |
| <b>Skattepliktig inntekt</b>       | <b>0</b>   | <b>0</b>   |

|  |            |            |
|--|------------|------------|
| Betalbar skatt i balansen:             |            |            |
| Betalbar skatt på årets resultat       | 2 140 939  | 1 464 279  |
| Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag | -2 140 939 | -1 464 279 |
| <b>Sum betalbar skatt i balansen</b>   | <b>0</b>   | <b>0</b>   |

| <b>Årets skattekostnad</b>           | <b>2021</b>      | <b>2020</b>      |
|--------------------------------------|------------------|------------------|
| Beregning av effektiv skattesats     |                  |                  |
| Resultat før skatt                   | 9 762 356        | 7 453 548        |
| Beregnet skatt av resultat før skatt | 2 147 718        | 1 639 781        |
| <b>Sum</b>                           | <b>2 147 718</b> | <b>1 639 781</b> |
| 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:

|   | <b>2021</b>       | <b>2020</b>       | <b>Endring</b> |
|---|-------------------|-------------------|----------------|
| Varige driftsmidler                           | 39 447 886        | 39 417 071        | -30 814        |
| <b>Sum</b>                                    | <b>39 447 886</b> | <b>39 417 071</b> | <b>-30 814</b> |
| <b>Grunnlag for beregning av utsatt skatt</b> | <b>39 447 886</b> | <b>39 417 071</b> | <b>-30 814</b> |
| <b>Utsatt skatt (22 %)</b>                    | <b>8 678 535</b>  | <b>8 671 756</b>  | <b>-6 779</b>  |

**Note 7 Inntekter**

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



KPMG AS  
Sørkedalsveien 6  
Postboks 7000 Majorstuen  
0306 Oslo

Telephone +47 45 40 40 63  
Fax  
Internet www.kpmg.no  
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Nedre Vollgate 11 AS

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert Nedre Vollgate 11 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 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 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.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i regnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede 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

#### Offices in:

KPMG AS, a Norwegian limited liability company and member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

|         |              |              |           |
|---------|--------------|--------------|-----------|
| Oslo    | Elverum      | Molde        | Stord     |
| Ålesund | Finnsnes     | Molde        | Straume   |
| Arendal | Hamar        | Skiern       | Tromsø    |
| Bergen  | Haugesund    | Sandefjord   | Trondheim |
| Bodo    | Knarvik      | Sandnessjøen | Tynset    |
| Drammen | Kristiansand | Stavanger    | Ålesund   |

Penneo Dokumentnøkkel: SD1.26-FAS8W-HMD11-1-INC08-YKCT0-EVIEI



Uavhengig revisors beretning - Nedre Vollgate 11 AS

avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av internkontroll.

- 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 regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, 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 årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. 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 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 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.

Oslo, 04. mars 2022  
KPMG AS

Geir Moen  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: SD126-FAS8W-HMD11-1-NC08-YKCT0-EVIEJ



# 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

Partner

Serienummer: 9578-5999-4-2322213

IP: 80.232.xxx.xxx

2022-03-04 17:51:08 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: SDT26-FAS8W-HMD11-1NCO8-YKCT0-EVIEI

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>