



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer:	986 610 472
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Foretaksnavn:	NORDEA ESSENDROPSGATE EIENDOMSFORVALTNING AS
Forretningsadresse:	Essendrops gate 7 0368 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2022 - 31.12.2022
-------------------------	-------------------------

Konsern

Morselskap i konsern:	Nei
-----------------------	-----

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet:	Nei
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet:	Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet:	Björn Hartvig
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	08.06.2023

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, 11.07.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Husleieinntekter	1	131 877 966	106 681 434
Sum inntekter		131 877 966	106 681 434
Kostnader			
Annen driftskostnad	1, 2, 3	2 755 541	2 864 026
Husleiekostnader	1, 2	121 023 724	100 398 750
Sum kostnader		123 779 265	103 262 776
Driftsresultat		8 098 701	3 418 658
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		273 185	
Sum finansinntekter		273 185	
Annen rentekostnad		133	149
Annen finanskostnad			151 863
Sum finanskostnader		133	152 012
Netto finans		273 052	-152 012
Ordinært resultat før skattekostnad		8 371 753	3 266 646
Skattekostnad	4	1 841 785	718 663
Ordinært resultat etter skattekostnad		6 529 968	2 547 983
Årsresultat		6 529 968	2 547 983
Overføringer og disponeringer			
Annen egenkapital		6 529 968	2 547 983
Sum overføringer og disponeringer		6 529 968	2 547 983



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer	2	298 232 379	322 043 900
Forskuddsbetalt husleie	1, 5	443 986 455	483 361 998
Sum finansielle anleggsmidler		742 218 834	805 405 897
Sum anleggsmidler		742 218 834	805 405 897
Omløpsmidler			
Varer			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	6	124 010 562	92 099 415
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		124 010 562	92 099 415
Sum omløpsmidler		124 010 562	92 099 415
SUM EIENDELER		866 229 396	897 505 312
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital (7 500 aksjer à kr 120,00)	7, 8	900 000	900 000
Overkurs	8	395 861 000	395 861 000
Sum innskutt egenkapital		396 761 000	396 761 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	8	19 971 530	13 441 563
Sum opptjent egenkapital		19 971 530	13 441 563
Sum egenkapital	8	416 732 530	410 202 563



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	9	5 630 943	3 789 158
Sum avsetninger for forpliktelser		5 630 943	3 789 158
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	1, 5	443 865 357	483 513 588
Sum annen langsiktig gjeld		443 865 357	483 513 588
Sum langsiktig gjeld		449 496 300	487 302 746
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		563	
Skyldige offentlige avgifter		3	3
Sum kortsiktig gjeld		566	3
Sum gjeld		449 496 866	487 302 750
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		866 229 396	897 505 312



Årsregnskap for 2022

NORDEA ESSENDROPSGATE EIENDOMSFORVALTNING AS

Org.nr. 986 610 472

Innhold

Årsberetning
Resultatregnskap
Balanse
Noter
Kontantstrømoppstilling

Addo Sign identifikasjonsnummer: caa8e8d8-00fd-4c1b-8dc2-b7572aa7de5d

Utarbeidet av Azets Insight AS





Resultatregnskap for 2022
NORDEA ESSENDROPSGATE EIENDOMSFORVALTNING AS

	Note	2022	2021
Husleieinntekter	1	131 877 966	106 681 434
Sum driftsinntekter		131 877 966	106 681 434
Annen driftskostnad	1, 2, 3	2 755 541	2 864 026
Husleiekostnader	1, 2	121 023 724	100 398 750
Sum driftskostnader		123 779 265	103 262 776
Driftsresultat		8 098 701	3 418 658
Annen finansinntekt		273 185	0
Sum finansinntekter		273 185	0
Annen rentekostnad		133	149
Annen finanskostnad		0	151 863
Sum finanskostnader		133	152 012
Netto finans		273 052	-152 012
Resultat før skattekostnad		8 371 753	3 266 646
Skattekostnad	4	1 841 785	718 663
Årsresultat		6 529 968	2 547 983
Overføringer			
Annen egenkapital		6 529 968	2 547 983
Sum		6 529 968	2 547 983

Addo Sign identifikasjonsnummer: caa8e8d8-00fd-4c1b-8dc2-b7572aa7de5d



Balanse pr. 31. desember 2022 NORDEA ESSENDROPSGATE EIENDOMSFORVALTNING AS

	Note	2022	2021
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer	2	298 232 379	322 043 900
Forskuddsbetalt husleie	1, 5	443 986 455	483 361 998
Sum finansielle anleggsmidler		742 218 834	805 405 897
Sum anleggsmidler		742 218 834	805 405 897
Omløpsmidler			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	6	124 010 562	92 099 415
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		124 010 562	92 099 415
Sum omløpsmidler		124 010 562	92 099 415
Sum eiendeler		866 229 396	897 505 312

Addo Sign identifikasjonsnummer: caa8e8d8-00fd-4c1b-8dc2-b7572aa7de5d



Balanse pr. 31. desember 2022 NORDEA ESSENDROPSGATE EIENDOMSFORVALTNING AS

	Note	2022	2021
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital (7 500 aksjer à kr 120,00)	7, 8	900 000	900 000
Overkurs	8	395 861 000	395 861 000
Sum innskutt egenkapital		396 761 000	396 761 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	8	19 971 530	13 441 563
Sum opptjent egenkapital		19 971 530	13 441 563
Sum egenkapital	8	416 732 530	410 202 563
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	9	5 630 943	3 789 158
Sum avsetning for forpliktelser		5 630 943	3 789 158
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	1, 5	443 865 357	483 513 588
Sum annen langsiktig gjeld		443 865 357	483 513 588
Sum langsiktig gjeld		449 496 300	487 302 746
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		563	0
Skyldige offentlige avgifter		3	3
Sum kortsiktig gjeld		566	3
Sum gjeld		449 496 866	487 302 750
Sum egenkapital og gjeld		866 229 396	897 505 312

OSLO 08.06.2023

Styret i Nordea Essendropsgate Eiendomsforvaltning AS

Lars Peter Watz
Styrets leder

Helle Astrup
Styremedlem

Thomas Antonsen
Styremedlem

Björn Erik Gabriel Hartvig
Daglig leder

Addo Sign identifikasjonsnummer: caa8e8d8-00fd-4c1b-8dc2-b7572aa7de5d



Noter 2022

NORDEA ESSENDROPSGATE EIENDOMSFORVALTNING AS

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk.

Konsolidering

Selskapet konsolideres inn i Nordea Abp, og konsernregnskap finnes på konsernets nettsider.

Salgsinntekter

Leieinntekter inntektsføres månedlig når de anses opptjent (opptjeningsprinsippet).

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som knytter seg til varekretsløpet. For andre poster enn kundefordringer omfattes poster som forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen. Anleggsmidler er eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen.

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

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Langsiktig gjeld med unntak av andre avsetninger balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Valuta

Transaksjoner i utenlandsk valuta omregnes til kursen på transaksjonstidspunktet. Pengeposter i utenlandsk valuta omregnes til norske kroner ved å benytte balansedagens kurs. Ikke-pengeposter som måles til historisk kurs uttrykt i utenlandsk valuta, omregnes til norske kroner ved å benytte valutakursen på transaksjonstidspunktet.

Ikke-pengeposter som måles til virkelig verdi uttrykt i utenlandsk valuta, omregnes til valutakursen fastsatt på måletidspunktet. Valutakursendringer resultatføres løpende i regnskapsperioden under andre finansposter.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Forøvrig er følgende regnskapsprinsipper anvendt:

Leieavtaler er ikke balanseført, og pengeposter i utenlandsk valuta er verdsatt til kursen ved regnskapsårets slutt.

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 skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og skattevirkningen er beregnet på nettogrunnlaget.

Kontantstrøm

Ved utarbeidelsen av kontantstrømoppstillingen brukes den indirekte metoden.

Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2021 til 2022.



Note 1 - Husleie periodisering

Leieforhold i Essendropsgate 7

Selskapet (NEE) har en fremleieavtale med Nordea Bank Abp (NB Abp), som igjen har en avtale med NB Abp, filial i Norge. Denne gjøres opp ved at NB Abp, filial i Norge betaler tilsvarende periodisert kostnad til NB Abp som igjen betaler ett avtalt beløp til NEE, hvert kvartal. Det mottatte beløpet fra NB Abp tilsvarer det beløpet man videre er forpliktet å innbetale til NorScan Norway som eier bygningsmassen, som leies. Disse innbetalingene og utbetalingen skjer i EURO og på samme dag, den 14. i måneden etter det kvartal man betaler for (etterskuddsbetaling).

Leieperioden er frem til april 2039 og kostnaden fordeles lineært over leieperioden med kvartalsvise beløp som indeksjusteres årlig. Selve innbetalingen kvartalsvis følger en annen struktur enn den beregnede leiekostnaden. Mesteparten av husleiekostnaden innbetales på forskudd. Størstedelen av innskuddet har skjedd i perioden fra 2004-2011. Dette ble beregnet som husleie betalt på forskudd. Siden det har vært samme beløp selskapet mottar, og som betales ut, har selskapet i perioden frem til 2011 bygget opp en stor balanse med forskuddsbetalt husleie til NorScan som eiendel og mottatt, ikke opptjent husleie på NB Abp på gjeldssiden. Fra 2011 har kontantinnbetalingene vært lineære med små beløp, og kostnaden vil føres mot avsetningen/forskuddet.

Øvrige leieforhold

Ordinære leieforhold, uten noen forskuddsbetalinger og periodiseringer. Inntekter periodiseres i henhold til opptjeningsprinsippet.

Note 2 - Spesifikasjon av periodiserte leiekostnader

Beløpene nedenfor knytter seg til ombygging og utbedring av det Nordea-huset. Periodiseringen startet ikke før prosjektet var ferdigstillt.

Selskapet har foretatt en konkret vurdering av ombyggingen og utbedringen. Periodiseringen er fordelt som om bygget var eid. Det vil si at ombyggingen og utbedringen er dekomponert, og at periodiseringen er fordelt på 5, 10 eller 20 år.

Skattemessig er det foretatt en tilsvarende vurdering. Dette innebærer at selskapet direkte har kostnadsført det som ville vært vedlikeholdskostnader dersom bygget var eid. Resterende leieperiode er knappe 17 år.

Tekst	2022	2021
Bokført verdi pr 31.12 fjorår	322 043 899	350 801 779
Anskaffelse	2 657 911	0
Regnskapsmessig periodisering	-26 469 431	-28 557 880
Regnskapsmessig verdi pr 31.12	298 232 379	322 043 899
Skattemessig verdi pr 31.12 fjorår	226 872 198	239 476 209
Anskaffelse	2 657 911	0
Skattemessig periodisering	-16 517 418	-12 604 011
Skattemessig verdi pr 31.12.	216 028 338	226 872 198

Note 3 - Revisjon

	2022	2021
Revisjon	28 406	55 613
Andre tjenester	0	0
Sum godtgjørelse til revisor	28 406	55 613

Mer om ytelser til revisjon

Beløpet er inkludert merverdiavgift.

Addo Sign identifikasjonsnummer: caa8e8d8-00fd-4c1b-8dc2-b7572aa7de5d



Note 4 - Skatt

	2022	2021
Ordinært resultat før skattekostnad	8 371 753	3 266 646
+/- Årets endring i midlertidige forskjeller	16 517 518	12 604 011
- Fremførbart underskudd	-24 889 271	-15 870 657
Årets skattegrunnlag	0	0
+/- Endring i utsatt skatt	1 841 785	718 663
Skattekostnad i resultatregnskapet	1 841 785	718 663
Betalbar skatt i balansen	0	0

Note 5 - Konsern

Langsiktig konserngjeld

Type	2022	2021
Fremleieavtale iht note 1	(443 865 357)	(483 513 588)
Forskuddsbetalt husleie	443 986 455	483 513 588

Note 6 - Bankinnskudd

Posten inneholder kun frie midler.

Note 7 - Aksjekapital og aksjonærer

Aksjeklasse	Antall aksjer	Pålydende	Bokført verdi
Ordinære aksjer	7 500	120,00	900 000,00
Sum	7 500		900 000,00

Aksjeeier	Antall aksjer	Eierandel	Aksjeklasse
Nordea Bank Abp	7 500	100,00%	Ordinære aksjer
Totalt antall aksjer	7 500	100,00%	

Note 8 - Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen EK	Sum
Egenkapital 01.01.2022	900 000	395 861 000	13 441 563	410 202 563
Årets resultat			6 529 968	6 529 968
Egenkapital 31.12.2022	900 000	395 861 000	19 971 530	416 732 530

Addo Sign identifikasjonsnummer: caa8e8d8-00fd-4c1b-8dc2-b7572aa7de5d



Note 9 - Midl. forskjeller - Utsatt skatt/skattefordel

Utsatt skatt/utsatt skattefordel i balansen avsettes på grunnlag av forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier i henhold til norsk regnskapsstandard for skatt. Midlertidige skatteøkende og skattereduserende forskjeller som kan utlignes er nettoført.

Midlertidige forskjeller knyttet til:	01.01.2022	31.12.2022	Endring
Andre forskjeller	98 721 559	82 204 041	16 517 518
Skattemessig fremførbart underskudd	-81 498 115	-56 608 845	-24 889 271
Sum midlertidige forskjeller	17 223 444	25 595 196	-8 371 753
Utsatt skatt 31.12.22. basert på 22%	3 789 158	5 630 943	-1 841 785

Note 10 - Ytelser, lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer

Det er ikke gitt lån eller sikkerhetsstillelser til ledende personer. Det er ikke gitt ytelser til ledende personer.

Note 11 - Hendelser etter balansedagen

Mai 2023: Selskapet er ikke påvirket av situasjonen i Ukraina.

Note 12 - Obligatorisk tjenstepensjon

Virksomheten er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

Addo Sign identifikasjonsnummer: caa8e8d8-00fd-4c1b-8dc2-b7572aa7de5d



NORDEA ESSENDROPSGATE EIENDOMSFORVALTNING AS

ÅRSBERETNING 2022

VIRKSOMHETENS ART OG LOKALISERING

NORDEA ESSENDROPSGATE EIENDOMSFORVALTNING AS driver leie, fremleie og eie av fast eiendom, samt forvalter fast eiendom fra lokaler i Essendropsgate 7 i Oslo. I tillegg driver selskapet utleie av lokaler i Olav Kyrres gate 22 i Bergen. Selskapets forretningskontor ligger i Oslo kommune.

AKSJONÆRER

Selskapet eies 100 % av Nordea Bank Abp.

FORTSATT DRIFT

Selskapet viser til morselskapets årsberetning når det gjelder sentrale risikoe og usikkerhetsfaktorer. I samsvar med regnskapslovens § 3-3 bekreftes det at forutsetningen om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelsen av regnskapet.

Det fremlagte resultatregnskapet og balanse gir et tilfredsstillende uttrykk for resultatet i 2022 og den økonomiske stillingen ved årsskiftet.

FINANSIELL RISIKO

Selskapet er i liten grad eksponert for markedsrisiko og kredittrisiko. Dette fordi de inngåtte avtalene i selskapet har samme valuta og er inngått med søster eller morselskap. Vedrørende likviditetsrisiko har ikke selskapet vesentlige forpliktelser utover husleie til konsernselskap og har derfor svært lav likviditetsrisiko.

REDEGJØRELSE FOR ÅRSREGNSKAPET

Selskapet oppnådde et resultat i 2022 på kr. 6 529 968, mot et resultat på kr. 2 547 983 året før. Selskapet har pr. 31.12.2022 en bokført egenkapital på 416 732 530, total balansesum er på kr. 866 229 396. Selskapets styre er tilfreds med denne utviklingen. Likviditeten ansees som meget tilfredsstillende. Selskapet forventer fremtidig resultat på samme nivå eller høyere enn 2022, ettersom ombyggingen av lokalene er ferdigstilt, husleiekostnadene og inntektene er kjent og deler av den regnskapsmessige husleieperiodiseringen er ferdig.

ARBEIDSMILJØ, LIKESTILLING OG DISKRIMINERING

Det er ingen ansatte i selskapet. I styret sitter det tre menn og en kvinne. Selskapet har ingen planlagte eller iværksatte tiltak for ytterligere å fremme likestillingen i selskapet.

ÅPENHETSLOVEN

Selskapet er en del av Nordea-konsernet som redegjør om sine aktsomhetsvurderinger i henhold til åpenhetsloven, gjennom konsernets nettsider i Norge. Denne redegjørelsen gjøres tilgjengelig på konsernets nettside i Norge innen fristen.

YTRE MILJØ

Virksomhetens bransje medfører verken forurensning eller utslipp som kan være til skade for det ytre miljø utover det som er normalt for et selskap som driver innenfor denne bransjen.

FORSIKRING FOR STYRET OG DAGLIG LEDER

Det er tegnet forsikring for styrets medlemmer og daglig leder for deres mulige ansvar overfor foretaket og tredjepersoner. Nordeas datterselskaper er dekket av Nordeakonsernets forsikring som dekker de personlige forpliktelsene til ledelsen (f eks styremedlemmer og daglig leder). Forsikringsdekningen er i tråd med god standard for globale banker.

HENDELSER ETTER BALANSEDAGEN

Juni 2023: Selskapet er ikke påvirket av situasjonen i Ukraina.

OSLO 08.06.2023

Styret i Nordea Essendropsgate Eiendomsforvaltning AS

Lars Peter Watz
Styrets leder

Helle Astrup
Styremedlem

Thomas Antonsen
Styremedlem

Björn Erik Gabriel Hartvig
Daglig leder

Addo Sign identifikasjonsnummer: caa8e8d8-00fd-4c1b-8dc2-b7572aa7de5d



Addo Sign identifikasjonsnummer: caa8e8d8-00fd-4c1b-8dc2-b7572aa7de5d



Kontantstrømoppstilling NORDEA ESSENDROPSGATE EIENDOMSFORVALTNING AS

	Note	2022	2021
Likvider tilført/brukt på virksomheten:			
Årsresultat		6 529 968	2 547 983
+/- Endring i utsatt skatt		1 841 785	718 663
Tilført fra årets virksomhet		<u>8 371 753</u>	<u>3 266 646</u>
+/- Endr. i lager, debitorer og kreditorer		563	0
A = Netto likviditetsendr. fra virksomhet		<u>8 372 315</u>	<u>3 266 646</u>
Likvider tilført/brukt på investeringer:			
+/- Endring andre investeringer		<u>63 187 063</u>	<u>112 069 519</u>
B = Netto likviditetsendr. fra investering		<u>63 187 063</u>	<u>112 069 519</u>
Likvider tilført/brukt på finansiering:			
- Nedbetaling av gammel gjeld		<u>-39 648 231</u>	<u>-83 160 268</u>
C = Netto likviditetsendr. fra finansiering		<u>-39 648 231</u>	<u>-83 160 268</u>
+ Likviditetsbeholdning 1.1.		92 099 415	59 923 517
A+B+C Netto endr. i likvider gjennom året		<u>31 911 147</u>	<u>32 175 898</u>
= Likviditetsbeholdning 31.12.		<u>124 010 562</u>	<u>92 099 415</u>

Addo Sign identifikasjonsnummer: caa8e8d8-00fd-4c1b-8dc2-b7572aa7de5d



Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokumentet er signert med Addo Sign sin sikre digitale signatur. Underskriverens identitet er fysisk registrert i det elektroniske PDF-dokumentet og er vist nedenfor.

Underskrivere

 bankID



Björn Erik Gabriel Hartvig
Daglig leder
9578-5998-4-1693511

08.06.2023 12.12

PETER WATZ
Styreleder
pn1tFiQnZE5QreUQfofASg

08.06.2023 12.28

 bankID



 bankID



Helle Astrup
Styremedlem
9578-5999-4-1847338

08.06.2023 14.09

Thomas Antonsen
Styremedlem
9578-5995-4-58051

12.06.2023 09.21

Dokumenter i transaksjonen

91999_1a Dokumenter til signatur for 2022_årsregnskap.PDF

Dette dokumentet



Dokumentet er digitalt signert med Addo Sign sikker signeringstjeneste. Signaturbeviset i dokumentet er sikret og validert ved å bruke den matematiske hash-verdien til originaldokumentet.

Dokumentet er låst for endringer og tidsstemplet med et sertifikat fra en klarert tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbevis er innebygd i PDF-dokumentet i tilfelle de skal brukes til validering i fremtiden.

Hvordan verifisere ektheten til dokumentet

Dokumentet er beskyttet med et Adobe CDS-sertifikat. Når dokumentet åpnes i Adobe Reader, vil det se ut til å være signert med Addo Sign signeringstjeneste.



Til generalforsamlingen i Nordea Essendropsgate Eiendomsforvaltning AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Nordea Essendropsgate Eiendomsforvaltning AS som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling 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 2022, og av dets resultater og kontantstrømmer 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.

Øvrig informasjon

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige for informasjonen i årsberetningen. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke informasjonen i årsberetningen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese årsberetningen. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom årsberetningen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i årsberetningen ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom årsberetningen fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Basert på kunnskapen vi har opparbeidet oss i revisjonen, mener vi at årsberetningen

- er konsistent med årsregnskapet og
- inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



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.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Oslo, 8. juni 2023
PricewaterhouseCoopers AS

Anne Lene Stensholdt
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

Signers:

Name	Method	Date
Stensholdt, Anne Lene	BANKID	2023-06-08 14:27

This document package contains:

- Closing page (this page)
- The original document(s)
- The electronic signatures. These are not visible in the document, but are electronically integrated.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.