



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 999 204 341
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: NYDALEN KONTORBYGG AS
Forretningsadresse: c/o Niam AS
Fridtjof Nansens plass 5
0160 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: 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: Ole Ronny Vekseth
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.02.2022

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, 30.06.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Lønnskostnad	2		
Forvaltningskostnader	2	51 500	156 871
Sum kostnader		51 500	156 871
Driftsresultat		-51 500	-156 871
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap	7	30 177 114	
Annen renteinntekt			29
Sum finansinntekter		30 177 114	29
Rentekostnad til foretak i samme konsern		195 400	162 916
Annen rentekostnad		18 600 000	18 600 000
Annen finanskostnad		3 163 170	1 018 719
Sum finanskostnader		21 958 570	19 781 636
Netto finans		8 218 544	-19 781 607
Ordinært resultat før skattekostnad		8 167 044	-19 938 478
Skattekostnad	3	1 796 750	-4 386 465
Ordinært resultat etter skattekostnad		6 370 294	-15 552 013
Årsresultat		6 370 294	-15 552 013
Årsresultat etter minoritetsinteresser		6 370 294	-15 552 013
Totalresultat		6 370 294	-15 552 013
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag	8		
Udekket tap	8		
Overført annen egenkapital	8	6 370 294	-15 552 013
Overført fra annen egenkapital	8		
Sum overføringer og disponeringer		6 370 294	-15 552 013



Resultatregnskap

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



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	3	1 842 764	3 639 514
Sum immaterielle eiendeler		1 842 764	3 639 514
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	4	632 961 307	632 961 307
Lån til foretak i samme konsern	7		
Andre langsiktige fordringer	10	1 623 799	2 509 513
Sum finansielle anleggsmidler		634 585 105	635 470 819
Sum anleggsmidler		636 427 869	639 110 333
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer			112 325
Krav på innbetaling av selskapskapital	7	56 007 114	
Sum fordringer		56 007 114	112 325
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	6		17 659
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende			17 659
Sum omløpsmidler		56 007 114	129 984
SUM EIENDELER		692 434 983	639 240 317
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	8, 9	2 061 300	2 061 300



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Overkurs	8	14 063 830	14 063 830
Annen innskutt egenkapital	8	25 830 000	
Sum innskutt egenkapital		41 955 130	16 125 130
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	8	6 370 294	
Udekket tap	8		
Sum opptjent egenkapital		6 370 294	
Sum egenkapital		48 325 424	16 125 130
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	3		
Annen langsiktig gjeld			
Konvertible lån	5	620 000 000	620 000 000
Obligasjonslån	7		
Gjeld til kredittinstitusjoner	5		
Sum annen langsiktig gjeld		620 000 000	620 000 000
Sum langsiktig gjeld		620 000 000	620 000 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld			15 187
Betalbar skatt	3		
Gjeld til selskap i samme konsern	7	21 009 559	
Annen kortsiktig gjeld		3 100 000	3 100 000
Sum kortsiktig gjeld		24 109 559	3 115 187
Sum gjeld		644 109 559	623 115 187
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		692 434 983	639 240 317



Deloitte.

Deloitte AS
Erik Børresens allé 2
Postboks 2013 Strømsø
NO-3003 Drammen
Norway

Tel: +47 32 26 41 00
www.deloitte.no

Til generalforsamlingen i Nydalen Kontorbygg AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert Nydalen Kontorbygg AS' årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, 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 2021, 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 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 (ledelsen) er ansvarlig 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 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.

Deloitte refers to one or more of Deloitte Touche Tohmatsu Limited ("DTTL"), its global network of member firms, and their related entities (collectively, the "Deloitte organization"). DTTL (also referred to as "Deloitte Global") and each of its member firms and related entities are legally separate and independent entities, which cannot obligate or bind each other in respect of third parties. DTTL and each DTTL member firm and related entity is liable only for its own acts and omissions, and not those of each other. DTTL does not provide services to clients. Please see www.deloitte.no to learn more.

© Deloitte AS

Registrert i Foretaksregisteret Medlemmer av Den norske Revisorforening
Organisasjonsnummer: 980 211 282

Penneo Dokumentnøkkel: ZWUWS-EETWS-BJQFF-KCBZB-3XUQU-WXCAE



Deloitte.

side 2
Uavhengig revisors beretning -
Nydalens Kontorbygg AS

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 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 regnskapsestimaterne 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.

Drammen, 28. februar 2022
Deloitte AS

Morten Viholmen
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: ZWUWS-EETWS-BJQFF-KCBZB-3XUQU-WXCAE



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."

Morten Viholmen

Statsautorisert revisor

Serienummer: 9578-5998-4-1010726

IP: 77.18.xxx.xxx

2022-02-28 13:38:16 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: ZWUWS-EETWS-BJQFF-KCBZB-3XUQU-WXCAE

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>



Årsregnskap 2021
for
Nydalen Kontorbygg AS

Penneo Dokumentnøkkel: BWDS8-TUWU4-YLWWG-B3NLY-IVBGG-1507A



Nydalen Kontorbygg AS ÅRSBERETNING 2021

Virksomhetens art og lokalisering

Selskapet eier aksjene i datterselskapet Nye Gullhaug Torg 4 Eiendom AS som eier næringseiendommen Gullhaug Torg 4 i Oslo. Selskapet ble stiftet 23.11.2012. Nydalen Kontorbygg AS er en del av City Finansiering Holding AS, og selskapets hovedkontor er i Oslo. Virksomheten består av å eie aksjene i Nye Gullhaug Torg 4 Eiendom AS og gjennom det å finansiere næringseiendommen i datterselskapet.

Fortsatt drift

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

Arbeidsmiljø

Selskapet har ingen ansatte. Det er således ikke nødvendig å iverksette tiltak i forhold til arbeidsmiljø eller likestilling i virksomheten.

Styreansvarforsikring

Det er tegnet styreansvarforsikring i konsernet som dekker styremedlemmers personlige erstatningsansvar.

Ytre miljø

Selskapet påvirker ikke det ytre miljø i særlig grad. Gjennom driften av eiendommen arbeides det systematisk med energioppfølging der målsetningen er å unngå unødvendig energiforbruk og vannforbruk. Avfall fra eiendommen kildesorteres. Selskapet er ikke involvert i FoU aktiviteter.

Selskapets økonomi og virksomhet

Årsresultatet i 2021 er på NOK 6 370 294 mot NOK -15 552 013 i 2020.

Eiendommen i datterselskapet Nye Gullhaug Torg 4 Eiendom AS er fullt utleid. Leieavtalen tilknyttet selskapet er langsiktig, og leietaker ansees som solid. Styret vurderer likviditeten som tilfredsstillende. Totalkapitalen var pr. 31.12.2021 NOK 692 434 983 mot NOK 639 240 317 i 2020. Egenkapitalandelen pr. 31.12.2021 utgjør 7 %, mot 2,5 % i 2020.

Fremtidig utvikling

Styret mener markedsuroen knyttet til koronasituasjonen ikke vil påvirke datterselskapets inntjening verken på kort eller lang sikt. Dette skyldes leietakersammensetning og forventning om en forbigående usikker markedsituasjon. Eiendommen driftes for øvrig normalt med de tilpasninger av driftsrutiner og driftstider som er nødvendige sett i forhold til aktivitetsnivået på eiendommen.

Selskapets økonomiske og finansielle stilling er oversiktlig og god, og danner grunnlag for en stabil drift i årene som kommer.

Oslo, 28.02.2022
Styret i Nydalen Kontorbygg AS

Kim Erla
Styreleder

Fabian Emil Erla
Styremedlem

Per Kumle
Styremedlem

Betine Erla Sandvold
Styremedlem



Resultatregnskap			
Nydalen Kontorbygg AS			
Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2021	2020
Forvaltningskostnader	2	51 500	156 871
Sum driftskostnader		<u>51 500</u>	<u>156 871</u>
Driftsresultat		<u>-51 500</u>	<u>-156 871</u>
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap	7	30 177 114	0
Annen renteinntekt		0	29
Rentekostnad til foretak i samme konsern		195 400	162 916
Annen rentekostnad		18 600 000	18 600 000
Annen finanskostnad		3 163 170	1 018 719
Resultat av finansposter		<u>8 218 544</u>	<u>-19 781 607</u>
Resultat før skattekostnad		<u>8 167 044</u>	<u>-19 938 478</u>
Skattekostnad	3	1 796 750	-4 386 465
Årsresultat		<u>6 370 294</u>	<u>-15 552 013</u>
Overføringer			
Overført annen egenkapital	8	6 370 294	-15 552 013
Sum overføringer		<u>6 370 294</u>	<u>-15 552 013</u>



Balanse			
Nydalen Kontorbygg AS			
Eiendeler	Note	2021	2020
Anleggsmidler			
Utsatt skattefordel	3	1 842 764	3 639 514
Sum immaterielle eiendeler		<u>1 842 764</u>	<u>3 639 514</u>
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i datterselskap	4	632 961 307	632 961 307
Andre langsiktige fordringer	10	1 623 799	2 509 513
Sum finansielle anleggsmidler		<u>634 585 105</u>	<u>635 470 819</u>
Sum anleggsmidler		<u>636 427 869</u>	<u>639 110 333</u>
Omløpsmidler			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		0	112 325
Fordring på selskap i samme konsern	7	56 007 114	0
Sum fordringer		<u>56 007 114</u>	<u>112 325</u>
Bankinnskudd, kontanter o.l.	6	0	17 659
Sum omløpsmidler		<u>56 007 114</u>	<u>129 984</u>
Sum eiendeler		<u>692 434 983</u>	<u>639 240 317</u>
999 204 341	Nydalen Kontorbygg AS		Side 3

Penneo Dokumentnøkkel: BWDS8-TUWU4-YLWVG-B3NLY-IVBGG-1507A

**Balanse**

Nydalen Kontorbygg AS

Egenkapital og gjeld	Note	2021	2020
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	8, 9	2 061 300	2 061 300
Overkurs	8	14 063 830	14 063 830
Annen innskutt egenkapital	8	25 830 000	0
Sum innskutt egenkapital		<u>41 955 130</u>	<u>16 125 130</u>
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	8	6 370 294	0
Sum opptjent egenkapital		<u>6 370 294</u>	<u>0</u>
Sum egenkapital		<u>48 325 424</u>	<u>16 125 130</u>
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Obligasjonslån	5	620 000 000	620 000 000
Sum annen langsiktig gjeld		<u>620 000 000</u>	<u>620 000 000</u>
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til selskap i samme konsern	7	21 009 559	0
Leverandørgjeld		0	15 187
Annen kortsiktig gjeld		3 100 000	3 100 000
Sum kortsiktig gjeld		<u>24 109 559</u>	<u>3 115 187</u>
Sum gjeld		<u>644 109 559</u>	<u>623 115 187</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>692 434 983</u>	<u>639 240 317</u>

Oslo, 28. februar 2022
Styret i Nydalen Kontorbygg AS

Kim Erla
Styreleder

Fabian Emil Erla
Styremedlem

Betine Erla Sandvold
Styremedlem

Per Kumle
Styremedlem



Indirekte kontantstrøm			
Nydalen Kontorbygg AS			
	Note	2021	2020
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter			
Resultat før skattekostnad		8 167 044	-19 938 478
Periodens betalte skatt		0	-1 833 962
Periodisering lånefee		885 714	885 720
Inntektsført konsernbidrag		-30 177 114	0
Endring i leverandørgjeld		-15 187	12 400
Endring i andre tidsavgrensningsposter		112 325	-1 791
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		<u>-21 027 218</u>	<u>-20 876 111</u>
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter			
Innbetaling konsernmellomværende		<u>21 009 559</u>	<u>20 850 578</u>
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		<u>21 009 559</u>	<u>20 850 578</u>
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter		-17 659	-25 533
Beh. av kontanter ved per. begynnelse		<u>17 659</u>	<u>43 192</u>
Beh. av kontanter ved per. slutt		<u>0</u>	<u>17 659</u>

Penneo Dokumentnøkkel: BWDS8-TUWU4-YLWWG-B3MLY-IVBGG-1507A



Note 1 Regnskapsprinsipper

Selskapets virksomhet består i å eie aksjene i datterselskapet Nye Gullhaug Torg 4 Eiendom AS.

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens alminnelige regler.

Bruk av estimater

I utarbeidelse av årsregnskapet har man brukt estimater og forutsetninger som har påvirket resultatregnskapet og verdsettelsen av eiendeler og gjeld, samt usikre eiendeler og forpliktelser på balansedagen i henhold til god regnskapsskikk. Områder som i stor grad inneholder slike skjønsmessige vurderinger, høy grad av kompleksitet, eller områder hvor forutsetninger og estimater er vesentlige for årsregnskapet, er beskrevet i notene.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22% på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reverseres i samme periode er utlignet og nettoført. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli utnyttet.

Klassifisering og vurdering av omløpsmidler

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på transaksjonstidspunktet.

Datterselskap og tilknyttet selskap

Datterselskap og tilknyttede selskaper vurderes etter kostmetoden i selskapsregnskapet. Investeringen er vurdert til anskaffelseskost for aksjene med mindre nedskrivning har vært nødvendig. Det er foretatt nedskrivning til virkelig verdi når verdifall skyldes årsaker som ikke kan forventes å være forbigående og det må anses nødvendig etter god regnskapsskikk. Nedskrivninger er reversert når grunnlaget for nedskrivning ikke lenger er til stede.

Utbytte, konsernbidrag og andre utdelinger fra datterselskap er inntektsført samme år som det er avsatt i givers regnskap. Overstiger utbytte / konsernbidraget andelen av opptjent resultat etter anskaffelsestidspunktet, representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og utdelingene er fratrukket investeringens verdi i balansen til morselskapet.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. For øvrige kundefordringer utføres en uspesifisert avsetning for å dekke forventet tap på krav.

Kontantstrømpoppstilling

Kontantstrømpoppstillingen er utarbeidet etter den indirekte metoden. Kontanter og kontantekvivalenter omfatter kontanter, bankinnskudd og andre kortsiktige, likvide plasseringer.



Note 2 Lønnskostnader og ytelser, godtgjørelser til daglig leder, styret og revisor

Lønnskostnad

Selskapet har ingen ansatte i 2021.

Pensjonsforpliktelser

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

Ledelsen

Ledelsen holder til i Oslo. Det er ikke gitt ytelser til ledende personer i 2021.

Revisor

Kostnadsført revisjonshonorar for 2021 utgjør kr 15 625, hvorav alt gjelder lovpålagt revisjon. I tillegg kommer honorar for andre tjenester med kr 8 375.

Note 3 Skatt

Årets skattekostnad	2021	2020
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Skatteeffekt på mottatt konsernbidrag	0	0
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skattefordel	1 796 750	-4 386 465
Skattekostnad ordinært resultat	1 796 750	-4 386 465
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	8 167 044	-19 938 478
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	885 714	885 720
Anvendelse av fremførbart underskudd	-9 052 758	0
Skattepliktig inntekt	0	-19 052 758
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat før mottatt konsernbidrag	-6 638 965	0
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	6 638 965	0
Sum betalbar skatt i balansen	0	0
Beregning av effektiv skattesats		
Resultat før skatt	8 167 044	-19 938 478
Beregnet skatt av resultat før skatt	1 796 750	-4 386 465
Sum	1 796 750	-4 386 465
Effektiv skattesats	22,0 %	22,0 %

Penneo Dokumentnøkkel: BWDS8-TUWU4-YLWVG-B3NL-YIVBGG-1507A



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

	2021	2020	Endring
Andre forskjeller	1 623 799	2 509 513	885 714
Akkumulert fremførbart underskudd	-10 000 000	-19 052 758	-9 052 758
Avskåret rentefradrag	-14 432 272	-14 432 272	0
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	14 432 272	14 432 272	0
Grunnlag for beregning av utsatt skatt	-8 376 202	-16 543 246	-8 167 044

Utsatt skattefordel (22 %)	-1 842 764	-3 639 514	-1 796 750
-----------------------------------	-------------------	-------------------	-------------------

Note 4 Aksjer i datterselskap

	Forretnings- kontor	Eier- /stemmeandel	Balansført verdi	Resultat 2021	Egenkapital 31.12.2021
Nye Gullhaug Torg 4 Eiendom AS	Oslo	100%	632 961 307	43 758 327	281 117 342
Totalt		100 %	632 961 307	43 758 327	281 117 342

Note 5 Pantstillelser og garantier

	31.12.2021	31.12.2020
Pantsikret gjeld, pantstillelser og garantier		
Langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	620 000 000	620 000 000
Sum	620 000 000	620 000 000
Regnskapsført verdi av pantsikrede eiendeler		
Investering i datterselskap	632 961 307	632 961 307
Sum	632 961 307	632 961 307

Obligasjonslånet løper avdragsfritt fram til forfall 01.11.2023. Årlig rente er 3%.

Eiendommen i datterselskapet Nye Gullhaug Torg 4 Eiendom AS er pantsatt ifm opptak av lånet. Bokført verdi på eiendommen er NOK 344 439 156.



Note 6 Bankinnskudd

Selskapet har ingen bundne midler per 31.12.2021.

Selskapets kontantbeholdning inngår i konsernets konsernkontoordning. Toppkontoen eies av City Finansiering AS. Positivt eller negativt innestående på bankkontoen blir klassifisert som kortsiktig mellomværende med City Finansiering AS.

Note 7 Mellomværende med selskap i samme konsern

	2021	2020
Fordringer		
Andre kortsiktige fordringer konsern	56 007 114	0
Sum	56 007 114	0
Gjeld		
Annen kortsiktig gjeld konsern	21 009 559	0
Sum	21 009 559	0

Det er mottatt konsernbidrag med skattemessig virkning fra Nye Gullhaug Torg 4 Eiendom AS på NOK 30 177 114, samt et konsernbidrag uten skattemessig virkning fra City Finansiering AS på NOK 25 830 000.

Note 8 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen Innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2020	2 061 300	14 063 830	0	0	16 125 130
Pr 01.01.2021	2 061 300	14 063 830	0	0	16 125 130
Årets resultat		0		6 370 294	6 370 294
Konsernbidrag mottatt			25 830 000	0	25 830 000
Pr 31.12.2021	2 061 300	14 063 830	25 830 000	6 370 294	48 325 424

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

Penneo Dokumentnøkkel: BWDS8-TUWU4-YLWWG-B3MLY-IVBGG-1507A



Note 9 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Nydalen Kontorbygg AS pr. 31.12.2021 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	13 742 000	0,15	2 061 300
Sum	13 742 000	0,15	2 061 300

Eierstruktur

	Antall	Eierandel	Stemmeandel
Gt4 Invest AS	13 742 000	100 %	100 %
Totalt	13 742 000	100 %	100 %

Selskapet inngår i konsernet City Finansiering Holding AS som holder til i Oslo. Konsernregnskapet fås utlevert ved henvendelse dit.

Note 10 Andre langsiktige fordringer

	Opprinnelig etableringsgebyr	Kostnadsført hittil	Gjenværende balanseført etableringsgebyr	Utløpsdato obligasjonslån
Fordringer				
Etableringsgebyr	6 200 000	4 576 201	1 623 799	01.11.2023
Sum	6 200 000	4 576 201	1 623 799	

Andre langsiktige fordringer består av etableringsgebyr ifm opptrekk av obligasjonslån. Etableringsgebyret er periodisert over lånets løpetid.



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."

Fabian Emil Erla

Styremedlem

Serienummer: 9578-5999-4-2412582

IP: 84.212.xxx.xxx

2022-03-01 09:28:58 UTC



Kim Erla

Styrets leder

Serienummer: 9578-5999-4-1234059

IP: 216.183.xxx.xxx

2022-03-01 09:31:06 UTC



Per Kumle

Styremedlem

Serienummer: 9578-5994-4-488392

IP: 172.225.xxx.xxx

2022-03-01 09:33:43 UTC



Betine Erla Sandvold

Styremedlem

Serienummer: 9578-5999-4-2355613

IP: 77.16.xxx.xxx

2022-03-01 10:01:45 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: BWDS8-TUWU4-YLWWG-B3NLY-IVBGG-1507A

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>