



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2019 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 915 619 541
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: GAUSTADALLEN 21 AS
Forretningsadresse: c/o NRP Business Management AS
Haakon VIIs gate 1
0161 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2019 - 31.12.2019

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: 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: Filip Zhuoyi Chen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.03.2020

Grunnlag for avgivelse

År 2019: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2018: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2019

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, 09.07.2021



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter		45 799 608	44 556 560
Sum inntekter		45 799 608	44 556 560
Kostnader			
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	13 563 780	13 492 400
Administrasjonskostnader	1, 2	173 800	45 487
Sum kostnader		13 737 580	13 537 887
Driftsresultat		32 062 028	31 018 673
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		99 393	24 478
Sum finansinntekter		99 393	24 478
Rentekostnad til foretak i samme konsern		695 398	1 756 304
Sum finanskostnader		695 398	1 756 304
Netto finans		-596 005	-1 731 826
Ordinært resultat før skattekostnad		31 466 024	29 286 846
Skattekostnad på ordinært resultat	9	6 922 525	5 855 353
Ordinært resultat etter skattekostnad		24 543 499	23 431 493
Årsresultat		24 543 499	23 431 493
Årsresultat etter minoritetsinteresser		24 543 499	23 431 493
Totalresultat		24 543 499	23 431 493
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap	6		
Overført til annen egenkapital	6	24 543 499	23 431 493
Sum overføringer og disponeringer		24 543 499	23 431 493



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3, 7	490 040 813	497 967 037
Sum varige driftsmidler		490 040 813	497 967 037
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	8	1 300 111	
Investeringer i tilknyttet selskap	4	100 436	100 436
Sum finansielle anleggsmidler		1 400 547	100 436
Sum anleggsmidler		491 441 359	498 067 473
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		5 491 706	3 123 829
Konsernfordringer	8	373 282	353 575
Sum fordringer		5 864 988	3 477 404
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd		5 222 516	383 915
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		5 222 516	383 915
Sum omløpsmidler		11 087 503	3 861 319
SUM EIENDELER		502 528 863	501 928 792

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital



Balanse


Beløp i: NOK	Note	2019	2018
Aksjekapital	5	24 268 500	24 268 500
Annen innskutt egenkapital		411 027 318	411 027 318
Sum innskutt egenkapital		435 295 818	435 295 818
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		27 123 737	16 390 106
Sum opptjent egenkapital		27 123 737	16 390 106
Sum egenkapital	6	462 419 555	451 685 924
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	9	22 570 379	19 373 690
Sum avsetninger for forpliktelser		22 570 379	19 373 690
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	8		30 869 178
Sum annen langsiktig gjeld			30 869 178
Sum langsiktig gjeld		22 570 379	50 242 868
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		3 225	
Betalbar skatt		-169 255	
Kortsiktig konserngjeld	8	17 704 959	
Sum kortsiktig gjeld		17 538 929	
Sum gjeld		40 109 308	50 242 868
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		502 528 863	501 928 792



Årsregnskap 2019

Gaustadallen 21 AS

Org.nr.: 915 619 541

Utarbeidet av:
NRP Procurator 



Gaustadallen 21 AS

Resultatregnskap

	Note	2019	2018
Driftsinntekter og driftskostnader			
Leieinntekter		45 799 608	44 556 560
Sum driftsinntekter		45 799 608	44 556 560
Administrasjonskostnader	1, 2	173 800	45 487
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	13 563 780	13 492 400
Sum driftskostnader		13 737 580	13 537 887
Driftsresultat		32 062 028	31 018 673
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		19 294	0
Annen renteinntekt		80 099	24 478
Sum finansinntekter		99 393	24 478
Rentekostnad til foretak i samme konsern		695 398	1 756 304
Sum finanskostnader		695 398	1 756 304
Resultat av finansposter		-596 005	-1 731 826
Ordinært resultat før skattekostnad		31 466 024	29 286 846
Skattekostnad på ordinært resultat	9	7 091 780	5 855 353
Ordinært resultat		24 374 244	23 431 493
Årsresultat		24 374 244	23 431 493
Disponering av resultat			
Overført til annen egenkapital	6	24 374 244	23 431 493
Sum overføringer		24 374 244	23 431 493



Gaustadallen 21 AS

Balanse

	Note	2019	2018
Eiendeler			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3, 7	490 040 813	497 967 037
Sum varige driftsmidler		490 040 813	497 967 037
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i tilknyttet selskap	4	100 436	100 436
Lån til selskap i samme konsern	8	1 300 111	0
Sum finansielle anleggsmidler		1 400 547	100 436
Sum anleggsmidler		491 441 359	498 067 473
Omløpsmidler			
Fordringer			
Fordring på selskap i samme konsern	8	373 282	353 575
Andre kortsiktige fordringer		5 491 706	3 123 829
Sum fordringer		5 864 988	3 477 404
Bankinnskudd o.l.			
Bankinnskudd		5 222 516	383 915
Sum bankinnskudd o.l.		5 222 516	383 915
Sum omløpsmidler		11 087 503	3 861 319
Sum eiendeler		502 528 863	501 928 792

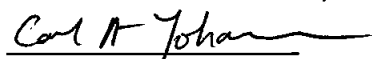


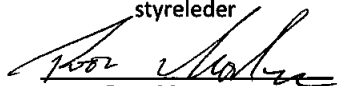
Gaustadallen 21 AS

Balanse

	Note	2019	2018
Egenkapital og gjeld			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5	24 268 500	24 268 500
Overkurs		<u>411 027 318</u>	<u>411 027 318</u>
Sum innskutt egenkapital		435 295 818	435 295 818
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		<u>26 954 482</u>	<u>16 390 106</u>
Sum opptjent egenkapital		26 954 482	16 390 106
Sum egenkapital	6	462 250 300	451 685 924
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	9	<u>22 570 379</u>	<u>19 373 690</u>
Sum avsetning for forpliktelser		22 570 379	19 373 690
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til selskap i samme konsern	8	<u>0</u>	<u>30 869 178</u>
Sum annen langsiktig gjeld		0	30 869 178
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til selskap i samme konsern	8	17 704 959	0
Leverandørgjeld		<u>3 225</u>	<u>0</u>
Sum kortsiktig gjeld		17 708 184	0
Sum gjeld		40 278 563	50 242 868
Sum egenkapital og gjeld		502 528 863	501 928 792

¹³
Oslo, 24.02.2020
Styret i Gaustadallen 21 AS


Carl Arnold Johansen
styreleder


Roar Mortensen
styremedlem


Sjur Haraldsson Astrup
styremedlem


Jørn Omland
styremedlem



Gaustadallen 21 AS

Noter

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapskikk for små foretak.

Driftsinntekter

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres.

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.

Klassifisering og vurdering av anleggsmidler

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Avskrivningsperioden for fast eiendom anskaffet etter 2009 er dekomponert i en del som gjelder råbygget og en del som gjelder faste tekniske installasjoner. Varige driftsmidler nedskrives til gjenvinnbart beløp ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdi av fremtidige kontantstrømmer knyttet til eiendelen. Nedskrivningen reverseres når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

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.

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.

Note 1 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte m.m.

Selskapet har ingen ansatte og er følgelig ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Det er ikke kostnadsført styrehonorar i 2019.

Revisor

Kostnadsført revisjonshonorar for 2019 utgjør kr 22 600 inkl. mva.



Gaustadallen 21 AS

Noter

Note 2 Administrasjonskostnader

	2019	2018
Revisjon	22 600	45 200
Juridisk bistand	48 240	0
Forvaltningshonorar	80 000	0
Andre kostnader	22 959	287
Sum	173 800	45 487

Note 3 Anleggsmidler

	Bygninger og tomter	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.19	675 840 026	675 840 026
+ Tilgang kjøpte anleggsmidler	5 637 556	5 637 556
= Anskaffelseskost 31.12.19	681 477 582	681 477 582
Akkumulerte avskrivninger 31.12.19	191 436 769	191 436 769
= Bokført verdi 31.12.19	490 040 813	490 040 813
Årets ordinære avskrivninger	13 563 780	13 563 780
Økonomisk levetid	50 år	

Note 4 Aksjer i datterselskap, tilknyttet selskap mv

	Eier- /stemmeandel	Balansført verdi	Resultat 2019	Egenkapital 31.12.2019
Forskningsparken Energi AS	47,6%	100 436	29 817	282 989
Gaustadalleen 21 Hjemmel KS	90,0%	0	59 514	-55 717
Totalt		100 436		

Begge selskapene har forretningskontor i Oslo.



Gaustadallen 21 AS

Noter

Note 5 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Gaustadallen 21 AS pr. 31.12 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	48 537	500,00	24 268 500
Sum	48 537		24 268 500

Eierstruktur

Aksjonærer i % pr. 31.12:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
OSLO KONTOREIENDOM I AS	46 137	95,1	95,1
GAUSTADALLEEN 21 KOMPLEMENTAR AS	2 400	4,9	4,9
Totalt antall aksjer	48 537	100,0	100,0

Note 6 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr 01.01.2019	24 268 500	411 027 318	16 390 106	451 685 924
Årets resultat			24 374 244	24 374 244
Avgitt konsernbidrag			-13 809 868	-13 809 868
Pr 31.12.2019	24 268 500	411 027 318	26 954 482	462 250 300

Note 7 Pantstillelser og garantier

	31.12.2019	31.12.2018
Pantsikret gjeld, pantstillelser og garantier		
Gnr 42, Bnr 127/166, bokført verdi	490 040 813	497 967 037
Sum	490 040 813	497 967 037

Selskapet har stilt sikkerhet for obligasjonslån ytt til konsernspiss Oslo Science Park II AS.

I tillegg har selskapet stilt sikkerhet for 2. prioritetslån ytt til Forskningsparken Energi AS, pålydende totalt kr 21 000 000.

**Gaustadallen 21 AS**

Noter

Note 8 Mellomværende med selskap i samme konsern

	2019	2018
Fordringer		
Lån til foretak i samme konsern	1 300 111	0
Andre kortsiktige fordringer konsern	373 282	353 575
Sum	1 673 392	353 575
Gjeld		
Lån fra foretak i samme konsern	0	-30 869 178
Annen kortsiktig gjeld konsern	-17 704 959	0
Sum	-17 704 959	-30 869 178

Note 9 Skatt

Årets skattekostnad	2019	2018
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	3 895 091	0
Endring i utsatt skatt	3 196 689	5 855 353
Skattekostnad ordinært resultat	7 091 780	5 855 353
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	31 466 024	29 286 846
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	-1 759 666	-2 793 798
Avgitt konsernbidrag	-17 704 959	0
Avskåret rentefradrag	0	-2 772 680
Anvendelse av fremførbart underskudd	-12 001 399	-26 493 048
Skattepliktig inntekt	0	-2 772 680
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	3 895 091	0
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-3 895 091	0
Sum betalbar skatt i balansen	0	0

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

	2019	2018	Endring
Varige driftsmidler	102 592 633	100 832 967	-1 759 666
Sum	102 592 633	100 832 967	-1 759 666
Akkumulert fremførbart underskudd	0	-12 001 399	-12 001 399



Gaustadallen 21 AS

Noter

Avskåret rentefradrag	0	-769 341	-769 341
Grunnlag for utsatt skatt	102 592 633	88 062 227	-14 530 406
Utsatt skatt (22 %)	22 570 379	19 373 690	-3 196 689



Deloitte.

Deloitte AS
Dronning Eufemias gate 14
Postboks 221 Sentrum
NO-0103 Oslo
Norway

Tel: +47 23 27 90 00
www.deloitte.no

Til generalforsamlingen i Gaustadalleen 21 AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Gaustadalleen 21 AS' årsregnskap som viser et overskudd på kr 24 374 244. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2019, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noteopplysninger til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2019, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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 avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål med revisjonen er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

Deloitte AS and Deloitte Advokatfirma AS are the Norwegian affiliates of Deloitte NSE LLP, a member firm of Deloitte Touche Tohmatsu Limited ("DTTL"), its network of member firms, and their related entities. DTTL and each of its member firms are legally separate and independent entities. DTTL (also referred to as "Deloitte Global") does not provide services to clients. Please see www.deloitte.no for a more detailed description of DTTL and its member firms.

© Deloitte AS

Registrert i Foretaksregisteret Medlemmer av
Den norske Revisorforening
Organisasjonsnummer: 990 211 282

Pennneo Dokumentnøkkel: FTKDV-QEDDO-ND4JF-C6LZ2-VQ1H-TPECCG



Deloitte.

side 2
Uavhengig revisors beretning -
Gaustadalleen 21 AS

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

- identifiserer og anslår 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 regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av regnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i regnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon om årsregnskapet. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet representerer de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

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

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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

Oslo, 6. mars 2020
Deloitte AS

Alf-Anton Eid
statsautorisert revisor

Pennneo Dokumentnrøkke: FTKDV-QEDDO-ND4JF-C6LZ2-VQ1H-TRECC



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."

Alf Anton Eid

Statsautorisert revisor

Serienummer: 9578-5999-4-1237649

IP: 217.173.xxx.xxx

2020-04-15 17:01:34Z



Penneo Dokumentnøkkel: FTKDV-QEDDO-ND4JF-C6LZ2-VQ1H-TPECG

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 2019

Gaustadallen 21 AS

Org.nr.: 915 619 541

Utarbeidet av:

NRP Procurator 



Gaustadallen 21 AS

Resultatregnskap

	Note	2019	2018
Driftsinntekter og driftskostnader			
Leieinntekter		45 799 608	44 556 560
Sum driftsinntekter		45 799 608	44 556 560
Administrasjonskostnader	1, 2	173 800	45 487
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	13 563 780	13 492 400
Sum driftskostnader		13 737 580	13 537 887
Driftsresultat		32 062 028	31 018 673
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		19 294	0
Annen renteinntekt		80 099	24 478
Sum finansinntekter		99 393	24 478
Rentekostnad til foretak i samme konsern		695 398	1 756 304
Sum finanskostnader		695 398	1 756 304
Resultat av finansposter		-596 005	-1 731 826
Ordinært resultat før skattekostnad		31 466 024	29 286 846
Skattekostnad på ordinært resultat	9	6 922 525	5 855 353
Ordinært resultat		24 543 499	23 431 493
Årsresultat		24 543 499	23 431 493
Disponering av resultat			
Overført til annen egenkapital	6	24 543 499	23 431 493
Sum overføringer		24 543 499	23 431 493



Gaustadallen 21 AS

Balanse

	Note	2019	2018
Eiendeler			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3, 7	490 040 813	497 967 037
Sum varige driftsmidler		490 040 813	497 967 037
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i tilknyttet selskap	4	100 436	100 436
Lån til selskap i samme konsern	8	1 300 111	0
Sum finansielle anleggsmidler		1 400 547	100 436
Sum anleggsmidler		491 441 359	498 067 473
Omløpsmidler			
Fordringer			
Fordring på selskap i samme konsern	8	373 282	353 575
Andre kortsiktige fordringer		5 491 706	3 123 829
Sum fordringer		5 864 988	3 477 404
Bankinnskudd o.l.			
Bankinnskudd		5 222 516	383 915
Sum bankinnskudd o.l.		5 222 516	383 915
Sum omløpsmidler		11 087 503	3 861 319
Sum eiendeler		502 528 863	501 928 792



Gaustadallen 21 AS

Balanse

	Note	2019	2018
Egenkapital og gjeld			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5	24 268 500	24 268 500
Overkurs		411 027 318	411 027 318
Sum innskutt egenkapital		435 295 818	435 295 818
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		27 123 737	16 390 106
Sum opptjent egenkapital		27 123 737	16 390 106
Sum egenkapital	6	462 419 555	451 685 924
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	9	22 570 379	19 373 690
Sum avsetning for forpliktelser		22 570 379	19 373 690
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til selskap i samme konsern	8	0	30 869 178
Sum annen langsiktig gjeld		0	30 869 178
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til selskap i samme konsern	8	17 704 959	0
Leverandørgjeld		3 225	0
Betalbar skatt		-169 255	0
Sum kortsiktig gjeld		17 538 929	0
Sum gjeld		40 109 308	50 242 868
Sum egenkapital og gjeld		502 528 863	501 928 792

Oslo, 14.02.2020
Styret i Gaustadallen 21 AS

Carl Arnold Johansen
styreleder

Sigurd Haraldssøn Astrup
styremedlem

Roar Mortensen
styremedlem

Jørn Omland
styremedlem



Gaustadallen 21 AS

Noter

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

Driftsinntekter

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres.

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.

Klassifisering og vurdering av anleggsmidler

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Avskrivningsperioden for fast eiendom anskaffet etter 2009 er dekomponert i en del som gjelder råbygget og en del som gjelder faste tekniske installasjoner. Varige driftsmidler nedskrives til gjenvinnbart beløp ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdi av fremtidige kontantstrømmer knyttet til eiendelen. Nedskrivningen reverseres når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

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.

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.

Note 1 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte m.m.

Selskapet har ingen ansatte og er følgelig ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Det er ikke kostnadsført styrehonorar i 2019.

Revisor

Kostnadsført revisjonshonorar for 2019 utgjør kr 22 600 inkl. mva.



Gaustadallen 21 AS

Noter

Note 2 Administrasjonskostnader

	2019	2018
Revisjon	22 600	45 200
Juridisk bistand	48 240	0
Forvaltningshonorar	80 000	0
Andre kostnader	22 959	287
Sum	173 800	45 487

Note 3 Anleggsmidler

	Bygninger og tomter	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.19	675 840 026	675 840 026
+ Tilgang kjøpte anleggsmidler	5 637 556	5 637 556
= Anskaffelseskost 31.12.19	681 477 582	681 477 582
Akkumulerte avskrivninger 31.12.19	191 436 769	191 436 769
= Bokført verdi 31.12.19	490 040 813	490 040 813
Årets ordinære avskrivninger	13 563 780	13 563 780
Økonomisk levetid	50 år	

Note 4 Aksjer i datterselskap, tilknyttet selskap mv

	Eier- /stemmeandel	Balanseført verdi	Resultat 2019	Egenkapital 31.12.2019
Forskningsparken Energi AS	47,6%	100 436	29 817	282 989
Gaustadalleen 21 Hjemmel KS	90,0%	0	59 514	-55 717
Totalt		100 436		

Begge selskapene har forretningskontor i Oslo.



Gaustadallen 21 AS

Noter

Note 5 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Gaustadallen 21 AS pr. 31.12 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	48 537	500,00	24 268 500
Sum	48 537		24 268 500

Eierstruktur

Aksjonærer i % pr. 31.12:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
OSLO KONTOREIENDOM I AS	46 137	95,1	95,1
GAUSTADALLEEN 21 KOMPLEMENTAR AS	2 400	4,9	4,9
Totalt antall aksjer	48 537	100,0	100,0

Note 6 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr 01.01.2019	24 268 500	411 027 318	16 390 106	451 685 924
Årets resultat			24 543 499	24 543 499
Avgitt konsernbidrag			-13 979 123	-13 979 123
Pr 31.12.2019	24 268 500	411 027 318	26 954 482	462 250 300

Note 7 Pantstillelser og garantier

	31.12.2019	31.12.2018
Pantsikret gjeld, pantstillelser og garantier		
Gnr 42, Bnr 127/166, bokført verdi	490 040 813	497 967 037
Sum	490 040 813	497 967 037

Selskapet har stilt sikkerhet for obligasjonslån ytt til konsernspiss Oslo Science Park II AS.

I tillegg har selskapet stilt sikkerhet for 2. prioritetslån ytt til Forskningsparken Energi AS, pålydende totalt kr 21 000 000.



Gaustadallen 21 AS

Noter

Note 8 Mellomværende med selskap i samme konsern

	2019	2018
Fordringer		
Lån til foretak i samme konsern	1 300 111	0
Andre kortsiktige fordringer konsern	373 282	353 575
Sum	1 673 392	353 575
Gjeld		
Lån fra foretak i samme konsern	0	-30 869 178
Annen kortsiktig gjeld konsern	-17 704 959	0
Sum	-17 704 959	-30 869 178

Note 9 Skatt

Årets skattekostnad	2019	2018
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	3 725 836	0
Endring i utsatt skatt	3 196 689	5 855 353
Skattekostnad ordinært resultat	6 922 525	5 855 353
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	31 466 024	29 286 846
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	-1 759 666	-2 793 798
Avgitt konsernbidrag	-17 704 959	0
Avskåret rentefradrag	-769 341	-2 772 680
Anvendelse av fremførbart underskudd	-12 001 399	-26 493 048
Skattepliktig inntekt	-769 341	-2 772 680
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	3 725 836	0
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-3 895 091	0
Sum betalbar skatt i balansen	-169 255	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:

	2019	2018	Endring
Varige driftsmidler	102 592 633	100 832 967	-1 759 666
Sum	102 592 633	100 832 967	-1 759 666
Akkumulert fremførbart underskudd	-769 341	-12 001 399	-11 232 058



Gaustadallen 21 AS

Noter

Avskåret rentefradrag	0	-769 341	-769 341
Grunnlag for utsatt skatt	101 823 292	88 062 227	-13 761 065
Utsatt skatt (22 %)	22 401 124	19 373 690	-3 027 434