



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 998 729 009
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: NSO EIENDOM AS
Forretningsadresse: Slemdalsveien 70A
0370 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Reidar Hornsletten
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 31.05.2023

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, 30.07.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	2	1 200 000	1 200 000
Sum inntekter		1 200 000	1 200 000
Kostnader			
Annen driftskostnad	4	252 804	644 513
Sum kostnader		252 804	644 513
Driftsresultat		947 196	555 487
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap		90 802 400	
Annen renteinntekt	5	527 497	381 896
Annen finansinntekt		30	
Sum finansinntekter		91 329 927	381 896
Nedskrivning av finansielle eiendeler		21 754 223	
Rentekostnad til foretak i samme konsern	5	717 441	521 143
Annen rentekostnad		121 288	655 515
Sum finanskostnader		22 592 952	1 176 658
Netto finans		68 736 975	-794 762
Ordinært resultat før skattekostnad		69 684 171	-239 275
Skattekostnad på ordinært resultat	6	1 239 911	-52 641
Ordinært resultat etter skattekostnad		68 444 260	-186 634
Årsresultat		68 444 260	-186 634
Overføringer og disponeringer			
Ekstraordinært utbytte		46 954 000	
Overføringer til/fra annen egenkapital		21 490 260	-186 634
Sum overføringer og disponeringer		68 444 260	-186 634



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	6	349 065	598 056
Sum immaterielle eiendeler		349 065	598 056
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		7 790 397	7 790 397
Sum varige driftsmidler		7 790 397	7 790 397
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	5	4 570 000	22 784 223
Lån til foretak i samme konsern	5	15 108 337	14 580 840
Sum finansielle anleggsmidler		19 678 337	37 365 063
Sum anleggsmidler		27 817 799	45 753 516
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Konsernfordringer	5	5 113 849	113 849
Sum fordringer		5 113 849	113 849
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		4 203 610	218 719
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 203 610	218 719
Sum omløpsmidler		9 317 459	332 568
SUM EIENDELER		37 135 258	46 086 084



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	7	1 381 000	1 381 000
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		1 381 000	1 381 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		22 474 315	984 055
Sum opptjent egenkapital		22 474 315	984 055
Sum egenkapital	7	23 855 315	2 365 055
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8, 9		20 650 000
Langsiktig konserngjeld	8	12 190 222	20 032 830
Øvrig langsiktig gjeld		946 297	2 908 370
Sum annen langsiktig gjeld		13 136 519	43 591 200
Sum langsiktig gjeld		13 136 519	43 591 200
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		31 250	18 750
Betalbar skatt	6	920	
Skyldige offentlige avgifter		85 755	72 844
Kortsiktig konserngjeld		25 500	
Annen kortsiktig gjeld			38 236
Sum kortsiktig gjeld		143 425	129 830
Sum gjeld		13 279 944	43 721 030
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		37 135 259	46 086 085



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 589967

Enheten

Organisasjonsnummer: 998 729 009
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: NSO EIENDOM AS
Forretningsadresse: Slemdalsveien 70A
0370 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Reidar Hornsletten
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 31.05.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap 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, 18.07.2023



Organisasjonsnr: 998 729 009
NSO EIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	2	1 200 000	1 200 000
Sum inntekter		1 200 000	1 200 000
Kostnader			
Annen driftskostnad	4	252 804	644 513
Sum kostnader		252 804	644 513
Driftsresultat		947 196	555 487
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap		90 802 400	
Annen renteinntekt	5	527 497	381 896
Annen finansinntekt		30	
Sum finansinntekter		91 329 927	381 896
Nedskrivning av finansielle eiendeler		21 754 223	
Rentekostnad til foretak i samme konsern	5	717 441	521 143
Annen rentekostnad		121 288	655 515
Sum finanskostnader		22 592 952	1 176 658
Netto finans		68 736 975	-794 762
Ordinært resultat før skattekostnad		69 684 171	-239 275
Skattekostnad på ordinært resultat	6	1 239 911	-52 641
Ordinært resultat etter skattekostnad		68 444 260	-186 634
Årsresultat		68 444 260	-186 634
Overføringer og disponeringer			
Ekstraordinært utbytte		46 954 000	
Overføringer til/fra annen egenkapital		21 490 260	-186 634
Sum overføringer og disponeringer		68 444 260	-186 634



Organisasjonsnr: 998 729 009
NSO EIENDOM AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel	6	349 065	598 056
Sum immaterielle eiendeler		349 065	598 056

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom		7 790 397	7 790 397
Sum varige driftsmidler		7 790 397	7 790 397

Finansielle anleggsmidler

Investering i datterselskap	5	4 570 000	22 784 223
Lån til foretak i samme konsern	5	15 108 337	14 580 840
Sum finansielle anleggsmidler		19 678 337	37 365 063

Sum anleggsmidler		27 817 799	45 753 516
--------------------------	--	-------------------	-------------------

Omløpsmidler

Varer

Sum varer		0	0
-----------	--	---	---

Fordringer

Konsernfordringer	5	5 113 849	113 849
Sum fordringer		5 113 849	113 849

Investeringer

Sum investeringer		0	0
-------------------	--	---	---

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende		4 203 610	218 719
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 203 610	218 719

Sum omløpsmidler		9 317 459	332 568
-------------------------	--	------------------	----------------

SUM EIENDELER		37 135 258	46 086 084
----------------------	--	-------------------	-------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	7	1 381 000	1 381 000



Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		1 381 000	1 381 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		22 474 315	984 055
Sum opptjent egenkapital		22 474 315	984 055
Sum egenkapital	7	23 855 315	2 365 055
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8, 9		20 650 000
Langsiktig konserngjeld	8	12 190 222	20 032 830
Øvrig langsiktig gjeld		946 297	2 908 370
Sum annen langsiktig gjeld		13 136 519	43 591 200
Sum langsiktig gjeld		13 136 519	43 591 200
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		31 250	18 750
Betalbar skatt	6	920	
Skyldige offentlige avgifter		85 755	72 844
Kortsiktig konserngjeld		25 500	
Annen kortsiktig gjeld			38 236
Sum kortsiktig gjeld		143 425	129 830
Sum gjeld		13 279 944	43 721 030
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		37 135 259	46 086 085



Organisasjonsnr: 998 729 009
NSO EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Note
4

Spesifisering av resultatregnskapet

Lønnskostnader

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
------------	--------------

<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
---------------------------------	----------------------------	----------------------------

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
--	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Pantstillelse</u>	<u>Beløp</u>
----------------------	--------------



Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.



NSO EIENDOM AS

KONTANTSTRØMOPPSTILLING

		2022	2021
Kontantstrøm fra driften			
Resultat før skattekostnad		69 684 171	-239 275
Betalt skatt		0	-14 621
Verdijustert langsiktig aksjer		21 754 223	0
Ordinære avskrivninger		0	0
		<u>91 438 394</u>	<u>-253 896</u>
Endring i kundefordringer		0	0
Endring i leverandørgjeld		12 500	-81 250
Endring i andre tidsavgrensninger		-25 325	104 996
Netto kontantstrøm fra driften	A	<u>91 425 569</u>	<u>-230 150</u>
Kontantstrøm fra investeringer			
Investering i aksjer		-4 530 000	0
Endring i andre investeringer		0	0
Netto kontantstrøm fra investering	B	<u>-4 530 000</u>	<u>0</u>
Kontantstrøm fra finansiering			
Opptak av ny langsiktig gjeld		0	0
Nedbetaling av langsiktig gjeld		-20 650 000	-1 400 000
Endring i annen langsiktig gjeld		-1 962 073	-28 368
Utbetalt aksjeutbytte		-46 954 000	1
Endring konsernmellomværende		-13 344 605	1 098 177
Netto kontantstrøm fra finansiering	C	<u>-82 910 678</u>	<u>-330 190</u>
Sum endring likvider	A+B+C	3 984 891	-560 340
Likviditetsbeholdning pr. 01.01.		<u>218 719</u>	<u>779 059</u>
Likviditetsbeholdning pr. 31.12.		<u>4 203 610</u>	<u>218 719</u>



NSO EIENDOM AS

NOTER TIL REGNSKAPET FOR 2022

Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskaps-skikk.

Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Omløpsmidler vurderes til det laveste anskaffelseskost og virkelig verdi.

Varige driftsmidler

Anleggsmidler er bokført til historisk anskaffelseskost. Driftsmidler er avskrevet lineært over forventet økonomisk levetid.

Aksjer i datterselskap

Investering i datterselskap er vurdert etter kostmetoden. Det er ingen vesentlige transaksjoner mellom selskapene. Det er ikke utarbeidet konsernregnskap for NSO Eiendom AS i tråd med unntaksregelen i regnskapslovens § 3-7 for underkonsern. Morselskapet NSO Holding AS utarbeider konsernregnskap.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til sitt pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for de øvrige kundefordringene en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Skatter

Skatter kostnadsføres når de påløper, det vil si at skattekostnaden er knyttet til det regnskapsmessige resultat før skatt. Skattekostnaden består av betalbar skatt (skatt på årets skattepliktige inntekt) og endring i netto utsatt skatt.

Note 2 Driftsinntekter

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet og tjenester inntektsføres i takt med utførelsen.



Note 3 Varige driftsmidler

Anskaffelseskost pr. 0101	9 155 756
Tilgang i året	0
Avgang i året	<u>0</u>
Anskaffelseskost pr. 3112	9 155 756
Akk. avskr./nedskrivninger pr. 3112	<u>1 365 359</u>
Balanseført verdi pr. 3112	7 790 397

Årets avskrivning 0

Note 4 Andre driftskostnader

Det er ikke utbetalt godtgjørelse til daglig leder i selskapet. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Godtgjørelse til selskapets revisor utgjør kr 36 987 i revisjon. I tillegg kommer skattemessig bistand med kr 10 000 og annen bistand med kr 63 500.

Note 5 Aksjer i datterselskap og mellomværende med konsernselskap (tall i hele tusen)

Firma	Anskaffelses tidspunkt	Kontor- adresse	Stemme- eierandel	Egenkap. pr. 3112	Resultat
Datterselskap:					
Sjøhagen Brygge 1 AS	2019	Oslo	100 %	365	91738
Sjøhagen Brygge 2 AS	2020	Oslo	100 %	- 2304	- 4096
Sjøhagen Brygge 3 AS	2022	Oslo	100 %	- 414	- 444

Mellomværende med konsernselskap:	(tall i hele tusen)
Renteinntekter fra konsernselskap	527
Rentekostnader konsernselskap	356
Kortsiktig fordring konsernselskap	5 113
Langsiktig fordring konsernselskap	15 108
Langsiktig gjeld konsernselskap	12 190

Note 6 Skattekostnad

Betalbar skatt på årets resultat	990 920
Endring i utsatt skatt	<u>248 991</u>
	- 1 239 911

Betalbar skatt fremkommer slik:	
Ordinært resultat før skattekostnad	69 684 171
Permanente forskjeller/aksjeutbytte/nedskrivning	- 64 048 207
Avgitt konsernbidrag	- 4 500 000
Endring i midlertidige forskjeller	- <u>1 131 780</u>

Grunnlag betalbar skatt	<u>4 184</u>
Skatt, 22 %	<u>920</u>

Spesifikasjon av grunnlag for utsatt skatt:	2022	2021
Skatteøkende forskjeller	0	0
Skattereduserende forskjeller	<u>1 586 674</u>	<u>2 718 454</u>
Grunnlag for utsatt skattefordel	<u>1 586 674</u>	<u>2 718 454</u>
Utsatt skattefordel, 22% av grunnlaget	<u>349 065</u>	<u>598 056</u>

**Note 7 Aksjekapital og aksjeinformasjon**

Selskapets aksjonærer er:	Eierandel		
NSO Holding AS	82 %	Bent Langballe	Styreleder
CLE Invest AS	18 %	Torbjørn Skarbø	Daglig leder

Egenkapital pr. 1.1.	2 365 055
Årsresultat	68 444 260
Ekstraordinært aksjeutbytte	<u>- 46 954 000</u>
Egenkapital pr. 31.12	<u>23 855 315</u>

Note 8 Langsiktig gjeld

Gjeld som forfaller mer enn fem år etter regnskapsårets slutt:	
Gjeld til kredittinstitusjon med forfall etter 5 år	0
Andel av langsiktig gjeld med forfall neste år	0

Note 9 Pantstillelser og garantier

Av selskapets bokførte gjeld er sikret ved pant o.l	0
Den bokførte verdi av eiendeler stillet som sikkerhet for denne gjeld er	0

I tillegg er tomt stillet som sikkerhet for andre konsernselskaps gjeld.



Kr. Wilhelmsen & Co. AS

STATSAUTORISERTE REVISORER

Kirkeveien 64A, 0364 OSLO. Telefon 22 46 71 60. Telefax 22 69 87 02
Organisasjonsnummer 937 441 134 MVA

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i
NSO Eiendom AS

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Nso Eiendom AS som viser et overskudd på kr 68 444 260. Årsregnskapet 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 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 i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av 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.

Styret og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (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 intern kontroll 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 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



Kr. Wilhelmsen & Co. AS
STATSAUTORISERTE REVISORER

for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For revisors oppgaver og plikter se: <https://revisorforeningen.no/om-revisjon/revisjonsberetning-revisors-oppgaver-og-plikter/>

OSLO, 31. mai 2023
Kr. Wilhelmsen & Co. AS

Reidar Hornsletten
Statsautorisert revisor