



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 986 844 899
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: NYDALEN BOLIG AS
Forretningsadresse: Karenslyst allé 2
0278 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Hans Petter Styrevik
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.06.2022

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, 15.06.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsrelatert inntekt	6	10 500 000	
Sum inntekter		10 500 000	
Kostnader			
Andre driftskostnader		134 462	243 249
Sum kostnader		134 462	243 249
Driftsresultat		10 365 538	-243 249
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		21 562	73 388
Sum finansinntekter		21 562	73 388
Annen rentekostnad		37 923	50 937
Andre finanskostnader		149 589	200 548
Sum finanskostnader		187 512	251 485
Netto finans		-165 950	-178 097
Ordinært resultat før skattekostnad		10 199 588	-421 346
Skattekostnad på ordinært resultat	3		
Ordinært resultat etter skattekostnad		10 199 588	-421 346
Årsresultat		10 199 588	-421 346
Årsresultat etter minoritetsinteresser		10 199 588	-421 346
Totalresultat		10 199 588	-421 346
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		5 981 949	-421 346
Avsatt til annen egenkapital		4 217 638	
Sum overføringer og disponeringer		10 199 588	-421 346



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	3		
Varige driftsmidler			
Parkeringsplasser	5	1 200 000	1 200 000
Sum varige driftsmidler		1 200 000	1 200 000
Sum anleggsmidler		1 200 000	1 200 000
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		12 600	
Sum fordringer		12 600	
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd	7	10 022 052	20 177 623
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		10 022 052	20 177 623
Sum omløpsmidler		10 034 652	20 177 623
SUM EIENDELER		11 234 652	21 377 623
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital (10 000 aksjer à kr 300)	2	3 000 000	3 000 000
Beholdning av egne aksjer	2		
Overkurs	2	1 000 000	1 000 000
Sum innskutt egenkapital		4 000 000	4 000 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital, overført fra aksjekapital	2		
Annen egenkapital	2	4 217 638	
Udekket tap			5 981 949
Sum opptjent egenkapital		4 217 638	-5 981 949
Sum egenkapital		8 217 638	-1 981 949
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	3		
Annen langsiktig gjeld			
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6		
Leverandørgjeld		292 890	423 371
Betalbar skatt	3		
Annen kortsiktig gjeld	6	2 724 124	22 936 201
Sum kortsiktig gjeld		3 017 014	23 359 572
Sum gjeld		3 017 014	23 359 572
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		11 234 652	21 377 623
POSTER UTENOM BALANSEN			
Pantstillelser	6		



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 663508

Enheten

Organisasjonsnummer: 986 844 899
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: NYDALEN BOLIG AS
Forretningsadresse: Karenslyst allé 2
0278 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Hans Petter Styrevik
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.06.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 18.07.2022



Organisasjonsnr: 986 844 899
NYDALEN BOLIG AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsrelatert inntekt	6	10 500 000	
Sum inntekter		10 500 000	
Kostnader			
Andre driftskostnader		134 462	243 249
Sum kostnader		134 462	243 249
Driftsresultat		10 365 538	-243 249
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		21 562	73 388
Sum finansinntekter		21 562	73 388
Annen rentekostnad		37 923	50 937
Andre finanskostnader		149 589	200 548
Sum finanskostnader		187 512	251 485
Netto finans		-165 950	-178 097
Ordinært resultat før skattekostnad		10 199 588	-421 346
Skattekostnad på ordinært resultat	3		
Ordinært resultat etter skattekostnad		10 199 588	-421 346
Årsresultat		10 199 588	-421 346
Årsresultat etter minoritetsinteresser		10 199 588	-421 346
Totalresultat		10 199 588	-421 346
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		5 981 949	-421 346
Avsatt til annen egenkapital		4 217 638	
Sum overføringer og disponeringer		10 199 588	-421 346



Organisasjonsnr: 986 844 899
NYDALEN BOLIG AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	3		
Varige driftsmidler			
Parkeringsplasser	5	1 200 000	1 200 000
Sum varige driftsmidler		1 200 000	1 200 000
Sum anleggsmidler		1 200 000	1 200 000
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		12 600	
Sum fordringer		12 600	
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd	7	10 022 052	20 177 623
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		10 022 052	20 177 623
Sum omløpsmidler		10 034 652	20 177 623
SUM EIENDELER		11 234 652	21 377 623
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital (10 000 aksjer à kr 300)	2	3 000 000	3 000 000
Beholdning av egne aksjer	2		
Overkurs	2	1 000 000	1 000 000
Sum innskutt egenkapital		4 000 000	4 000 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital, overført fra aksjekapital	2		
Annen egenkapital	2	4 217 638	
Udekket tap			5 981 949
Sum opptjent egenkapital		4 217 638	-5 981 949
Sum egenkapital		8 217 638	-1 981 949



Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	3		
Annen langsiktig gjeld			
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	6		
Leverandørgjeld		292 890	423 371
Betalbar skatt	3		
Annen kortsiktig gjeld	6	2 724 124	22 936 201
Sum kortsiktig gjeld		3 017 014	23 359 572
Sum gjeld		3 017 014	23 359 572
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		11 234 652	21 377 623
POSTER UTENOM BALANSEN			
Pantstillelser	6		



Organisasjonsnr: 986 844 899
NYDALEN BOLIG AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
0.00

Omløpsmidler Startdato Sluttdato Endring

Skattemessig fremf.undersk. Startdato Sluttdato Endring

Kortsiktig gjeld Startdato Sluttdato Endring



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Nydalen Bolig AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Nydalen Bolig AS.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2021
- Resultatregnskap for 2021
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2021 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

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 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.



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

BDO AS

Alexander Bronken
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: XS23E-32Y0E-TG8D4-JQP6D-3JLYE-LWIN2



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."

Alexander Bronken

Partner

På vegne av: BDO AS

Serienummer: 9578-5995-4-757407

IP: 188.95.xxx.xxx

2022-06-08 20:12:56 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: XS23E-32Y0E-T G8D4-JQP6D-3JLYE-LWIN2

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>



NYDALEN BOLIG AS

Balanse pr. 31. desember

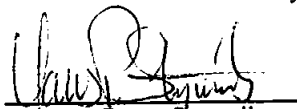
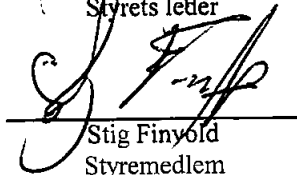
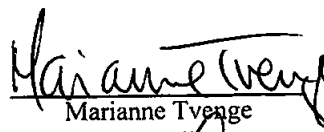
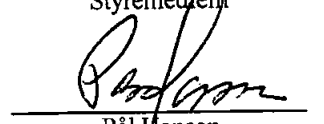
EIENDELER	Note	2021	2020
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Parkeringsplasser	5	1 200 000	1 200 000
Sum anleggsmidler		1 200 000	1 200 000
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer		12 600	0
Bankinnskudd, kontanter o.l.			
Bankinnskudd	7	10 022 052	20 177 623
Sum omløpsmidler		10 034 652	20 177 623
SUM EIENDELER		11 234 652	21 377 623

NYDALEN BOLIG AS organisasjonsnummer 986 844 899

**NYDALEN BOLIG AS**

Balanse pr. 31. desember

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2021	2020
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital (10 000 aksjer à kr 300)	2	3 000 000	3 000 000
Annen innskutt egenkapital, overført fra aksjekapital	2	1 000 000	1 000 000
Sum innskutt egenkapital		4 000 000	4 000 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	2	4 217 638	0
Udekket tap		0	-5 981 949
Sum opptjent egenkapital		4 217 638	-5 981 949
Sum egenkapital		8 217 638	-1 981 949
GJELD			
Avsetning for forpliktelser			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		292 890	423 371
Annen kortsiktig gjeld	6	2 724 124	22 936 201
Sum kortsiktig gjeld		3 017 014	23 359 572
Sum gjeld		3 017 014	23 359 572
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		11 234 652	21 377 623

Oslo, 30.05.2022
Styret i NYDALEN BOLIG AS
Hans Petter Styrevik
Styrets leder

Stig Finyöld
Styremedlem
Marianne Tvenge
Styremedlem

Pål Hansen
Styremedlem/Daglig leder



NYDALEN BOLIG AS

Resultatregnskap pr. 31. desember

Driftsinntekter og -kostnader	Note	2021	2020
Annen driftsrelatert inntekt		10 500 000	0
Sum driftsinntekter		10 500 000	0
Andre driftskostnader		134 462	243 249
Sum driftskostnader		134 462	243 249
Driftsresultat		10 365 538	-243 249
Finansinntekter og -kostnader			
Renteinntekter		21 562	73 388
Rentekostnader		-37 923	-50 937
Andre finanskostnader		-149 589	-200 548
Resultat av finansposter		-165 950	-178 097
Ordinært resultat før skattekostnad		10 199 588	-421 346
Årets resultat		10 199 588	-421 346
Overføringer			
Avsatt til annen egenkapital		4 217 638	0
Overført til udekket tap		5 981 949	-421 346
Sum overføringer		10 199 588	-421 346

NYDALEN BOLIG AS organisasjonsnummer 986 844 899



NYDALEN BOLIG AS

NOTER TIL REGNSKAPET FOR 2021

NOTE 1 - REGNSKAPSPRINSIPPER

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

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. Gjeld som forfaller til betaling innen et år er klassifisert som kortsiktig gjeld.

Anleggsmidler balanseføres til anskaffelseskost, og nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventede tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke generell tapsrisiko.

Forutsetning om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelse av regnskapet.

NOTE 2 - EGENKAPITAL

	Aksje- kapital	Annen egenkapital overført fra aksjekapital	(Udekket tap)/ Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01 2021	3 000 000	1 000 000	-5 981 949	-1 981 949
Årets resultat			10 199 588	10 199 588
Egenkapital 31.12 2021	3 000 000	1 000 000	4 217 638	8 217 638

Selskapet aksjekapital, kr. 3.000.000, er fordelt på 10.000 aksjer à kr 300.
Aksjer eies av:

Gunnar Schjelderups vei 11 AS, kontrolleres av styremedlemmer	50 %
Fram Realinvest AS, kontrolleres av nærstående til styremedlem	50 %



NYDALEN BOLIG AS

NOTER TIL REGNSKAPET FOR 2021

NOTE 3 - 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. Skattekostnaden fordeles på ordinært resultat og resultat av ekstraordinære poster i henhold til skattegrunnlaget.

	2 021	2 020
Årets skatter:		
Betalbar skatt	1) 0	0
Endring utsatt skatt	0	0
Årets skattekostnad	<u>0</u>	<u>0</u>

Betalbar skatt i årets skattekostnad fremkommer slik:

Regnskapsmessig resultat	10 199 588	-421 346
Permanente forskjeller	0	0
Midlertidige forskjeller	-20 500 000	0
Underskudd til fremføring	0	0
Skattegrunnlag	<u>-10 300 412</u>	<u>-421 346</u>
Skatter herav, 22%	1) <u>0</u>	<u>0</u>

Beregning av utsatt skatt / - skattefordel

Grunnlag for beregningen er henført til følgende poster:

Omløpsmidler/kortsiktig gjeld	-204 948	-204 948
Anleggsmidler/langsiktig gjeld	0	-20 500 000
Underskudd til fremføring	-19 589 550	-9 289 138
Grunnlag utsatt skatt / (utsatt skatte fordel)	<u>-19 794 498</u>	<u>-29 994 086</u>
Utsatt skatt 22%	<u>-4 354 789</u>	<u>-6 598 699</u>

Utsatt skattefordel er ikke innarbeidet i balansen.

NOTE 4 - LØNSSKOSTNADER, ANTALL ANSATTE, GODTGJØRELSE m.m

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

Kostnadsført revisjonshonorar i 2021 utgjør kr 9.800.

Beløpet er oppgitt eksklusive merverdiavgift.



NYDALEN BOLIG AS

NOTER TIL REGNSKAPET FOR 2021

NOTE 5 - PARKERINGSPLASSER

Selskapet eier 9 parkeringsplasser i Nydalen i Oslo.
De leies ikke ut, men søkes solgt.

NOTE 6 - PANTSTILLELSER / FORPLIKTELSER

	2021	2020
Avgitte garantier: Oslo Kommune	0	20 000 000
Avsatt til forpliktelser:		
Avsatt til bygging jernbaneundergang	0	20 000 000
Avsatt for garanti som ikke dekkes av entreprenør	0	500 000
Totale avsetninger	0	20 500 000

Det er inngått forliksavtale med Oslo Kommune. Nydalen Bolig AS er fritatt fra forpliktelsen
Avsetningen, justert for faktiske kostnader, er reversert i regnskapet som annen driftsrelatert inntekt.

NOTE 7 - BUNDNE MIDLER

Bankinnskudd bundet av avgitte garantier	0	20 000 000
--	---	------------

Det er inngått forliksavtale med Oslo Kommune. Nydalen Bolig AS er fritatt fra forpliktelsen