



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 915 900 860
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: NÆRINGSBYGG WALL STREET AS
Forretningsadresse: c/o Obligo Real Estate AS
8.etg. Vika Atrium
Munkedamsveien 45A
0250 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: Stig Håkonsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 16.05.2022

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			
Kostnader			
Annen driftskostnad	3	203 285	233 272
Sum kostnader		203 285	233 272
Driftsresultat		-203 285	-233 272
Finansinntekter og finanskostnader			
Utbytte	4	56 004 650	188 828 663
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		1 869 026	1 071 010
Annen renteinntekt		2	532
Valutagevinst		2 566 123	
Sum finansinntekter		60 439 801	189 900 205
Rentekostnad til foretak i samme konsern			4 815 930
Annen rentekostnad		584	
Valutatap	5	480 015	46 228 325
Sum finanskostnader		480 599	51 044 255
Netto finans		59 959 202	138 855 950
Ordinært resultat før skattekostnad		59 755 917	138 622 678
Skattekostnad på ordinært resultat	6	0	0
Ordinært resultat etter skattekostnad		59 755 917	138 622 678
Årsresultat		59 755 917	138 622 678
Overføringer og disponeringer			
Tilleggsutbytte	2	208 844 480	189 412 000
Overføringer til/fra annen egenkapital	2	-149 088 564	-50 789 322
Sum overføringer og disponeringer		59 755 916	138 622 678



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap		0	0
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Konsernfordringer	5	60 541 576	209 446 234
Sum fordringer		60 541 576	209 446 234
Investeringer			
Aksjer og andeler i foretak i samme konsern	4	1 347	1 347
Sum investeringer		1 347	1 347
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	7	676 085	859 991
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		676 085	859 991
Sum omløpsmidler		61 219 008	210 307 572
SUM EIENDELER		61 219 008	210 307 572
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	1,2	300 000	300 000
Annen innskutt egenkapital	2		99 210 788



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Sum innskutt egenkapital		300 000	99 510 788
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	2	60 919 008	110 796 784
Sum opptjent egenkapital		60 919 008	110 796 784
Sum egenkapital		61 219 008	210 307 572
Sum langsiktig gjeld		0	0
Sum gjeld		0	0
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		61 219 008	210 307 572



Building a better
working world

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dronning Eufemias gate 6a, 0191 Oslo
Postboks 1156 Sentrum, 0107 Oslo

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Næringsbygg Wall Street AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Næringsbygg Wall Street AS 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 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 konklusjon

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.

Øvrig informasjon

Øvrig informasjon omfatter informasjon i selskapets årsrapport bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Styret (ledelsen) er ansvarlig for den øvrige informasjonen. Vår konklusjon om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke den øvrige informasjonen, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese den øvrige informasjonen med det formål å vurdere om årsberetningen inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav og hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet eller kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon eller ikke inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav, er vi pålagt å rapportere det.

Vi har ingenting å rapportere i så henseende, og vi mener 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 intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller 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 med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike selskapet eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.



Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

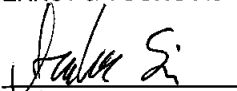
Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan skyldes misligheter eller feil og 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.

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 årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoen, 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 feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelse, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen 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 regnskapestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil 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 modifiserer vår konklusjon om årsregnskapet og årsberetningen. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke kan fortsette 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 og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Oslo, 17. mars 2022
ERNST & YOUNG AS


Andreas Lie
statsautorisert revisor

ÅRSBERETNING 2021

Næringsbygg Wall Street AS

Selskapets virksomhet

Næringsbygg Wall Street AS er et selskap som har som formål å kjøpe, utvikle og selger aksjer i eiendomsselskaper for å realisere gevinster ved salg av aksjer og alt som står i forbindelse med dette. Selskapets forretningskontor er i Oslo kommune.

Fortsatt drift

I samsvar med regnskapsloven § 3-3 bekreftes det at forutsetningene om fortsatt drift er til stede.

Vesentlige hendelser i regnskapsåret

Det er ingen vesentlige hendelser i regnskapsåret 2021.

Redegjørelse for årsregnskapet

Etter salg av eiendommen i selskapets investering i USA i 2020, har selskapet mottatt ytterligere et utbytte på TNOK 56 005 i 2021. Årets resultat for selskapet er på TNOK 59 756.

Covid-19

Den pågående koronaviruspandemien («Covid-19») og myndighetspålagte restriksjoner på visse virksomheter har forårsaket forstyrrelser i den globale økonomien. Selv om en økonomisk bedring delvis er i gang, fortsetter den å være gradvis, ujevn og preget av ulikheter mellom sektorer og regioner. Estimatenes og forutsetningene som ligger til grunn for årsregnskapet er basert på tilgjengelig informasjon per 31. desember 2021, inkludert vurdering om det finansielle markedet og økonomiske forhold som kan endres over tid.

Arbeidsmiljø og personale

Selskapet har ingen ansatte. Det synes således ikke nødvendig å iverksette tiltak i forhold til arbeidsmiljø eller likestilling i selskapets virksomhet. Selskapets styre består av to menn og en kvinne.

Miljørapportering

Selskapet forurenses i svært liten grad det ytre miljø. Miljøarbeid er likevel en viktig del av virksomheten, hvor fokus rettes mot miljøvennlige tiltak der det er naturlig.

Forskning og utvikling

Selskapet har ikke hatt forsknings- og utviklingsaktiviteter i regnskapsåret.



Årsresultat og disponeringer

Selskapets årsresultat ble NOK 59 755 916 og er disponert som følger:

Tilleggsutbytte	208 844 480
<u>Overført fra annen egenkapital</u>	<u>- 149 088 564</u>
<u>Totalt disponert</u>	<u>59 755 916</u>

Oslo, 17. februar 2022

Jean-Francois Bossy
Styrets leder

Michael Robert Swank
Styremedlem

Guibert Jose A Richard
Styremedlem



RESULTATREGNSKAP

Beløp i NOK	Note	2021	2020
DRIFTSKOSTNADER			
Annen driftskostnad	3	203 285	233 272
Sum driftskostnader		203 285	233 272
DRIFTSRESULTAT		-203 285	-233 272
FINANSINTEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Utbytte fra datterselskap	4	56 004 650	188 828 663
Renteinntekt fra selskap i samme konsern		1 869 026	1 071 010
Annen renteinntekt		2	532
Valutagevinst		2 566 123	-
Rentekostnad til selskap i samme konsern	5	-	-4 815 930
Annen rentekostnad		-584	-
Valutatap	5	-480 015	-46 228 325
Netto finansposter		59 959 201	138 855 950
		-	-
RESULTAT FØR SKATTEKOSTNAD		59 755 916	138 622 678
Skattekostnad	6	-	-
ÅRSRESULTAT		59 755 916	138 622 678
Opplysninger om avsetninger til:			
Tilleggsutbytte	2	208 844 480	189 412 000
Overført til/ fra annen egenkapital	2	-149 088 564	-50 789 322
Sum disponert		59 755 916	138 622 678

Næringsbygg Wall Street AS



BALANSE 31.12

Beløp i NOK	Note	2021	2020
OMLØPSMIDLER			
Fordringer på selskap i samme konsern	5	60 541 576	209 446 234
Aksjer	4	1 347	1 347
Bankinnskudd	7	676 085	859 991
Sum omløpsmidler		61 219 008	210 307 572
SUM EIENDELER		61 219 008	210 307 572
EGENKAPITAL			
Aksjekapital	1,2	300 000	300 000
Annen innskutt egenkapital	2	-	99 210 788
Sum innskutt egenkapital		300 000	99 510 788
Fri egenkapital	2	60 919 008	110 796 784
Sum opptjent egenkapital		60 919 008	110 796 784
Sum egenkapital		61 219 008	210 307 572
GJELD			
Utsatt skatt		-	-
Sum langsiktig gjeld		-	-
Annen kortsiktig gjeld		-	-
Sum kortsiktig gjeld		-	-
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		61 219 008	210 307 572

Oslo, 17. februar 2022

Jean-Francois Bossy
Styreformann

Michael Robert Swank
Styremedlem

Guibert Jose A Richard
Styremedlem

Næringsbygg Wall Street AS



KONTANTSTRØMOPPSTILLING

Beløp i NOK 1 000	2021	2020
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter		
Resultat før skatt	59 755 916	138 622 678
Betalt skatt	-	-
Valutagevinst (-) / tap	-2 543 896	36 502 499
Poster klassifisert som investerings- eller finansieringsaktiviteter	-56 004 650	-188 828 663
Endring i tidsavgrensingsposter	-1 869 026	-
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	-661 656	-13 703 485
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter		
Utbetaling av lån til Mulberry Investment S.a.r.l	-55 526 900	-232 400 387
Kapitalinskudd Kommersiella Fastigheter in NY 3 Corp	-	-
Mottatt fra Kommersiella Fastigheter in NY 3 Corp	56 004 650	623 678 739
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	477 750	391 278 352
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter		
Oppgjør av langsiktig gjeld	-	-187 599 527
Utbytte	-	-189 412 000
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	-	-377 011 527
Netto endring i likvider i året	-183 906	563 340
Bankinnskudd ved inngang av perioden	859 991	296 652
Bankinnskudd per 31.12	676 085	859 991



Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven 1998 og god regnskapskikk.

Konsolideringsprinsipper

Selskapet er et investeringselskap med intensjon om midlertid eie av sine aksjeinvesteringer. Med basis i rskl § 3-8 og NRS 17 Virksomhetskjøp er konsernregnskap ikke utarbeidet basert på at plasseringene er av midlertidig karakter.

Investering i aksjer

Aksjer vurderes etter kostmetoden i selskapsregnskapet. Det er foretatt nedskrivning til virkelig verdi når verdifall skyldes årsaker som ikke kan antas å være forbigående og det må anses nødvendig etter god regnskapskikk. Nedskrivninger er reversert når grunnlaget for nedskrivning ikke lenger er til stede.

Utbytte og andre utdelinger er inntektsført samme år som det er avsatt i avgivende selskap. Overstiger utbytte andel av tilbakeholdt resultat etter kjøpet, representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og utdelingene er fratrukket investeringens verdi i balansen.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omlopsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter anskaffelsestidspunktet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld.

Omlopsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på opptakstidspunktet.

Valuta

Pengeposter i utenlands valuta er vurdert til kursen ved regnskapsårets slutt.

Skatt

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

Note 1 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Beløp i NOK

Aksjekapitalen består av:	Antall	Pålydende	Balanseført
Ordinære aksjer	30 000	NOK 10	300 000

Næringsbygg Wall Street AS er heleid datterselskap av Mulberry Investment S.a.r.l.

Note 2 Egenkapital

Beløp i NOK

	Aksjekapital	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01	300 000	99 210 788	110 796 784	210 307 572
Tilleggsutbytte i året	-	-99 210 788	-109 633 692	-208 844 480
Periodens resultat	-	-	59 755 916	59 755 916
Egenkapital pr. 31.12	300 000	-	60 919 008	61 219 008



Note 3 Lønnskostnader, godtgjørelser, mm.

Beløp i NOK

Selskapet har ingen ansatte, og er derfor ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Det er ikke utbetalt lønn eller annen godtgjørelse til styret eller daglig leder i perioden.

Honorar til revisor	2021	2020
Revisjonshonorar (inkl. mva)	35 813	34 463
Revisor - andre attestasjonstjenester (inkl. mva)	-	34 875

Note 4 Investering i aksjer

Beløp i NOK

Selskaps navn	Kontor	Eier-/ stemmeandel	Resultat 2021 (i NOK)	Egenkapital (i NOK)	Bokført verdi
Kommerisiella Fastigheter in NY 3 Corp	USA	100 %	-	-	1 347

Eiendommen i underliggende investering til Kommerisiella Fastigheter in NY 3 Corp ble solgt i mars 2020.

Selskapet har i 2021 mottatt ytterligere utbytte fra investeringen på NOK 56 004 650. Selskapene i USA er ikke likvidert ved utgangen av 2021, og det forventes et mindre likvidasjonsoppgjør ved endelig sletting av selskapene i USA.

Note 5 Rentebærende gjeld

Selskapet har pr 31.12.2021 en kortsiktig fordring på morselskapet Mulberry Investment S.a.r.l. på USD 6 864 591 / NOK 60 541 576 inkl kapitaliserte renter. Hovedstol på lånet på USD 24 426 052 fra 7.8.2020 er hovedsakelig oppgjort ved utdeling av utbytte i 2021 på USD 24 400 000. Ytterligere lån på USD 6 500 000 ble gitt 08.02.2021 og har en rente på 3M USD LIBOR + 1% margin. Renteinntekt for perioden utgjør NOK 1 869 026 og valuta omregning av lånet har gitt et resultatført valutagevinst på NOK 2 543 896.

Note 6 Skatt

Beløp i NOK

Årets skattekostnad fordeler seg på:	2021	2020
Betalbar skatt	-	-
Endring i utsatt skatt/utsatt skattefordel	-	-
Sum skattekostnad (+)/-inntekt (-)	-	-

Beregning av årets skattegrunnlag:	2021	2020
Resultat før skattekostnad	59 755 916	138 622 678
Permanente forskjeller	-56 004 650	-188 828 663
Endring i midlertidige forskjeller	-	-3 393 271
Periodens skattegrunnlag	3 751 266	-53 599 255

Oversikt over midlertidige forskjeller:	31.12.2021	31.12.2020
Underskudd til fremføring	-69 616 093	-73 367 360
Omvurderingskonto	-	-
Grunnlag beregning utsatt skatt	-69 616 093	-73 367 360
Nedvurdering av grunnlag for utsatt skattefordel	69 616 093	73 367 360
Balansførte midlertidige forskjeller	-	-
Utsatt skatt	-	-



Avstemning av selskapets skatteprosent	2021	2020
22 % skatt av resultat før skatt	13 146 302	30 496 989
22% skatt av permanente forskjeller	-12 321 023	-41 542 306
22% skatt av midlertidige forskjeller	-	-746 520
Nedvurdering av ulsatt skattefordel	-825 279	11 791 836
Effekt av endring i skattesats	-	-
Beregnet skattekostnad	-	-
Effektiv skattesats (skattekostnad i forhold til resultat før skatt)	0 %	0 %

Note 7 Bankinnskudd

Selskapet har ingen bundne bankinnskudd.

Note 8 Covid-19

Den pågående koronaviruspandemien («Covid-19») og myndighetspålagte restriksjoner på visse virksomheter har forårsaket forstyrrelser i den globale økonomien. Selv om en økonomisk bedring delvis er i gang, fortsetter den å være gradvis, ujevn og preget av ulikheter mellom sektorer og regioner. Estimaterne og forutsetningene som ligger til grunn for årsregnskapet er basert på tilgjengelig informasjon per 31. desember 2021, inkludert vurdering om det finansielle markedet og økonomiske forhold som kan endres over tid.