



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 994 878 298
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: NYDALEN NÆRINGSEIENDOM AS
Forretningsadresse: Møllergata 39
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: Håkon Nordlid
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.04.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

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, 24.05.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		66 175 288	65 101 576
Sum inntekter		66 175 288	65 101 576
Kostnader			
Lønnskostnad	2		
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	7, 9	17 359 200	17 359 200
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	7		
Annen driftskostnad	2	1 659 798	1 649 667
Sum kostnader		19 018 998	19 008 867
Driftsresultat		47 156 291	46 092 709
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	4	4 444 946	4 533 509
Annen renteinntekt	4	365 853	637 683
Annen finansinntekt	4		
Sum finansinntekter		4 810 799	5 171 192
Rentekostnad til foretak i samme konsern	4	17 827 690	18 517 457
Annen rentekostnad	4	11 353	59 524
Annen finanskostnad	4		
Sum finanskostnader		17 839 043	18 576 981
Netto finans		-13 028 244	-13 405 789
Ordinært resultat før skattekostnad		34 128 047	32 686 920
Skattekostnad	8	7 871 898	7 553 117
Ordinært resultat etter skattekostnad		26 256 149	25 133 803
Årsresultat	3	26 256 149	25 133 803
Årsresultat etter minoritetsinteresser		26 256 149	25 133 803
Totalresultat		26 256 149	25 133 803



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag		33 868 566	
Avsatt til annen egenkapital	3	-7 612 417	25 133 803
Sum overføringer og disponeringer		26 256 149	25 133 803



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	8		
Goodwill	9	53 331 596	54 976 796
Sum immaterielle eiendeler		53 331 596	54 976 796
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	6, 7	615 911 126	628 824 284
Maskiner og anlegg	7		
Skip og flytende installasjoner	7		
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	7		
Sum varige driftsmidler		615 911 126	628 824 284
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	5	97 442 392	97 442 392
Andre langsiktige fordringer	6		
Sum finansielle anleggsmidler		97 442 392	97 442 392
Sum anleggsmidler		766 685 114	781 243 472
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	5		
Andre kortsiktige fordringer	5, 6	55 285 193	17 175 231
Sum fordringer		55 285 193	17 175 231
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		69 058 920	53 390 627
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		69 058 920	53 390 627
Sum omløpsmidler		124 344 113	70 565 858
SUM EIENDELER		891 029 227	851 809 330



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	1, 3	1 000 000	1 000 000
Overkurs	3	10 024 500	10 024 500
Annen innskutt egenkapital	3	123 904 088	90 035 522
Sum innskutt egenkapital		134 928 588	101 060 022
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	3	92 054 619	99 667 036
Udekket tap	3		
Sum opptjent egenkapital		92 054 619	99 667 036
Sum egenkapital		226 983 207	200 727 058
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	8	84 932 578	88 263 753
Sum avsetninger for forpliktelser		84 932 578	88 263 753
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5, 6		
Øvrig langsiktig gjeld	5, 6	520 000 000	540 000 000
Sum annen langsiktig gjeld		520 000 000	540 000 000
Sum langsiktig gjeld		604 932 578	628 263 753
Kortsiktig gjeld			
Betalbar skatt	8	1 650 401	9 142 456
Annen kortsiktig gjeld	5	57 463 042	13 676 063
Sum kortsiktig gjeld		59 113 443	22 818 519
Sum gjeld		664 046 021	651 082 272
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		891 029 227	851 809 330



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 284279

Enheten

Organisasjonsnummer: 994 878 298
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: NYDALEN NÆRINGSEIENDOM AS
Forretningsadresse: Møllergata 39
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: Håkon Nordlid
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.04.2021

Revisjon

Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern
autorisert regnskapsfører: Ja

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

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, 10.06.2021



Organisasjonsnr: 994 878 298
NYDALEN NÆRINGSEIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		66 175 288	65 101 576
Sum inntekter		66 175 288	65 101 576
Kostnader			
Lønnskostnad	2		
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	7, 9	17 359 200	17 359 200
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	7		
Annen driftskostnad	2	1 659 798	1 649 667
Sum kostnader		19 018 998	19 008 867
Driftsresultat		47 156 291	46 092 709
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	4	4 444 946	4 533 509
Annen renteinntekt	4	365 853	637 683
Annen finansinntekt	4		
Sum finansinntekter		4 810 799	5 171 192
Rentekostnad til foretak i samme konsern	4	17 827 690	18 517 457
Annen rentekostnad	4	11 353	59 524
Annen finanskostnad	4		
Sum finanskostnader		17 839 043	18 576 981
Netto finans		-13 028 244	-13 405 789
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad	8	7 871 898	7 553 117
Ordinært resultat etter skattekostnad		26 256 149	25 133 803
Årsresultat	3	26 256 149	25 133 803
Årsresultat etter minoritetsinteresser		26 256 149	25 133 803
Totalresultat		26 256 149	25 133 803
Overføringer og disponeringer			



Konsernbidrag		33 868 566	
Avsatt til annen egenkapital	3	-7 612 417	25 133 803
Sum overføringer og disponeringer		26 256 149	25 133 803



Organisasjonsnr: 994 878 298
NYDALEN NÆRINGSEIENDOM AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	8		
Goodwill	9	53 331 596	54 976 796
Sum immaterielle eiendeler		53 331 596	54 976 796
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	6, 7	615 911 126	628 824 284
Maskiner og anlegg	7		
Skip og flytende installasjoner	7		
Driftsløsøre, inventar o. a. utstyr	7		
Sum varige driftsmidler		615 911 126	628 824 284
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	5	97 442 392	97 442 392
Andre langsiktige fordringer	6		
Sum finansielle anleggsmidler		97 442 392	97 442 392
Sum anleggsmidler		766 685 114	781 243 472
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	5		
Andre kortsiktige fordringer	5, 6	55 285 193	17 175 231
Sum fordringer		55 285 193	17 175 231
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o. l.		69 058 920	53 390 627
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		69 058 920	53 390 627
Sum omløpsmidler		124 344 113	70 565 858
SUM EIENDELER		891 029 227	851 809 330
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			



Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	1, 3	1 000 000	1 000 000
Overkurs	3	10 024 500	10 024 500
Annen innskutt egenkapital	3	123 904 088	90 035 522
Sum innskutt egenkapital		134 928 588	101 060 022
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	3	92 054 619	99 667 036
Udekket tap	3		
Sum opptjent egenkapital		92 054 619	99 667 036
Sum egenkapital		226 983 207	200 727 058
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	8	84 932 578	88 263 753
Sum avsetninger for forpliktelses		84 932 578	88 263 753
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5, 6		
Øvrig langsiktig gjeld	5, 6	520 000 000	540 000 000
Sum annen langsiktig gjeld		520 000 000	540 000 000
Sum langsiktig gjeld		604 932 578	628 263 753
Kortsiktig gjeld			
Betalbar skatt	8	1 650 401	9 142 456
Annen kortsiktig gjeld	5	57 463 042	13 676 063
Sum kortsiktig gjeld		59 113 443	22 818 519
Sum gjeld		664 046 021	651 082 272
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		891 029 227	851 809 330



Organisasjonsnr: 994 878 298
NYDALEN NÆRINGSEIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

<u>Aksjeklasse</u>	<u>Ant. aksjer</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Bokført verdi</u>
Ordinære aksjer	10000.00	100.00	1000000.00
<u>Aksjeeiere - fritekst</u>	<u>Antall</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Aksjeklasse</u>
OBOS Nye Hjem As	10000.00	100.00%	Ordinære aksjer
<u>Sum</u>	<u>Sum antall</u>	<u>Sum eierandel</u>	
	10000.00	100.00%	

Note

2

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

Note

2

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
0.00

Note

5

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

<u>Sikkerhetsstillelse</u>	<u>Daglig leder</u>	<u>Styrets leder</u>	<u>Andre nærstående</u>
----------------------------	---------------------	----------------------	-------------------------



0

0

0



Resultatregnskap			
Nydalen Næringseiendom AS			
Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2020	2019
Annen driftsinntekt		66 175 288	65 101 576
Sum driftsinntekter		66 175 288	65 101 576
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	7, 9	17 359 200	17 359 200
Annen driftskostnad	2	1 659 798	1 649 667
Sum driftskostnader		19 018 998	19 008 867
Driftsresultat		47 156 291	46 092 709
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	4	4 444 946	4 533 509
Annen renteinntekt	4	365 853	637 683
Rentekostnad til foretak i samme konsern	4	17 827 690	18 517 457
Annen rentekostnad	4	11 353	59 524
Resultat av finansposter		-13 028 244	-13 405 789
Resultat før skatt		34 128 047	32 686 920
Skattekostnad	8	7 871 898	7 553 117
Årsresultat	3	26 256 149	25 133 803
Overføringer			
Avsatt konsernbidrag		33 868 566	0
Avsatt til annen egenkapital	3	-7 612 417	25 133 803
Sum overføringer		26 256 149	25 133 803

This document has esignatur Agreement-ID: 3efaaefUht242153802



BALANSE per 31.12.			
Nydalen Næringseiendom AS			
Eiendeler	Note	2020	2019
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Goodwill	9	53 331 596	54 976 796
Sum immaterielle eiendeler		53 331 596	54 976 796
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	6, 7	615 911 126	628 824 284
Sum varige driftsmidler		615 911 126	628 824 284
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	5	97 442 392	97 442 392
Sum finansielle anleggsmidler		97 442 392	97 442 392
Sum anleggsmidler		766 685 114	781 243 472
Omløpsmidler			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer	5, 6	55 285 193	17 175 231
Sum fordringer		55 285 193	17 175 231
Bankinnskudd, kontanter o.l.		69 058 920	53 390 627
Sum omløpsmidler		124 344 113	70 565 858
Sum eiendeler		891 029 227	851 809 330

This document has esignatur Agreement-ID: 3efaaefU1242153802



BALANSE per 31.12.			
Nydalen Næringseiendom AS			
Egenkapital og gjeld	Note	2020	2019
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	1, 3	1 000 000	1 000 000
Overkurs	3	10 024 500	10 024 500
Annen innskutt egenkapital	3	123 904 088	90 035 522
Sum innskutt egenkapital		134 928 588	101 060 022
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	3	92 054 619	99 667 036
Sum opptjent egenkapital		92 054 619	99 667 036
Sum egenkapital		226 983 207	200 727 058
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	8	84 932 578	88 263 753
Sum avsetning for forpliktelser		84 932 578	88 263 753
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld	5, 6	520 000 000	540 000 000
Sum annen langsiktig gjeld		520 000 000	540 000 000
Kortsiktig gjeld			
Betalbar skatt	8	1 650 401	9 142 456
Annen kortsiktig gjeld	5	57 463 042	13 676 063
Sum kortsiktig gjeld		59 113 443	22 818 519
Sum gjeld		664 046 021	651 082 272
Sum egenkapital og gjeld		891 029 227	851 809 330
Oslo, 19.04.2021 Styret i Nydalen Næringseiendom AS			
_____ Christina Solli Ektvedt styreleder	_____ Bjørn Ola Skjønberg styremedlem	_____ Jørgen Stavrum styremedlem	
Nydalen Næringseiendom AS			Side 3

This document has esignatur Agreement-ID: 3efaaefU1242153802



Noter til årsregnskapet 2020

Nydalen Næringsseiendom AS

Regnskapsprinsipper

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

Driftsinntekter

Leieinntekt inntektsføres når den er opptjent. Inntektene regnskapsføres med verdien av vederlaget på transaksjonstidspunktet.

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 balanseposter

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. 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 nedskrivninger ikke lenger er til stede.

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 antatt virkelig verdi.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetninger til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

Forsatt drift

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

Konsernregnskap

OBOS Nye Hjem AS er morselskapet til Nydalen Næringsseiendom AS. Selskapet inngår i konsernregnskapet til OBOS Nye Hjem AS. Konsernregnskap finnes på www.obos.no.

This document has esignatur Agreement-ID: 3efaa9eff14247153802

**Noter til årsregnskapet 2020**

Nyдалen Næringsseidom AS

NOTE 1 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Nyдалen Næringsseidom AS pr. 31.12.2020 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	10 000	100,00	1 000 000
Sum		100	1 000 000

Eierstruktur

	Antall	Eierandel	Stemmeandel
Obos Nye Hjem AS	10 000	100 %	100 %

Note 2 Lønnskostnader

Nyдалen Næringsseidom AS har ikke ansatte og er følgelig ikke pliktig til å ha pensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Det er ikke utbetalt ytelser til styret de siste 2 årene.

Honorarer, inkl. andel ikke fradragberettiget mva.

	2020	2019
Honorar til revisor for lovpålagt revisjon av årsregnskapet	54 208	33 000
Honorar til revisor for andre attestasjonstjenester	0	7 250
Sum honorarer*	54 208	40 250

*Inkludert som del av forvaltningskostnader

Note 3 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 01.01.2020	1 000 000	10 024 500	90 035 522	99 667 036	200 727 058
Årets resultat				26 256 149	26 256 149
Konsernbidrag mottatt			33 868 566		33 868 566
Konsernbidrag avgitt				-33 868 566	-33 868 566
Pr 31.12.2020	1 000 000	10 024 500	123 904 088	92 054 619	226 983 207

Side 5

This document has esignatur Agreement-ID: 3efaaefU1242153802

**Noter til årsregnskapet 2020**

Nydalens Næringsseiendom AS

Note 4 Spesifikasjon av finansposter

Finansinntekter	2020	2019
Renteinntekt lån til foretak i samme konsern	4 444 946	4 533 509
Renteinntekter bank	365 853	637 683
Sum finansinntekter	4 810 799	5 171 192
Finanskostnader	2020	2019
Rentekostnader fra foretak i samme konsern	17 827 690	18 517 457
Annen rentekostnad	11 353	59 293
Sum finanskostnader	17 839 043	18 576 750

Note 5 Mellomværende med selskap i samme konsern

Langsiktig gjeld består i sin helhet av lån hos OBOS Nye Hjem, stort NOK 520 000 000 per 31.12.2020 med forfall 19.05.2025. OBOS Nye Hjem har prioritet etter alle andre krav mot lånetakeren. Lånet nedbetales med 20 millioner årlig fra 2016 til 2020, deretter 40 millioner årlig 2021 til 2025. Restgjeld 18.05.2025 vil utgjøre NOK 300 000 000. Utbytte som ikke ble utbetalt i 2016 på NOK 20 000 000 ble konvertert til langsiktig gjeld på inntil 10 år.

Selskapet har gitt OBOS Nye Hjem et langsiktig lån på NOK 97 442 392,- til samme betingelser som lånet fra OBOS Nye Hjem til selskapet. Hele beløpet forfaller samtidig med lånet fra OBOS Nye Hjem.

	2020	2019
Fordringer		
Lån til foretak i samme konsern	97 442 392	97 442 392
Opptjente renteinntekter konsern	21 134 119	16 689 173
Mottatt konsernbidrag	33 868 566	0
Sum	152 445 077	114 131 565
Gjeld		
Lån fra foretak i samme konsern	520 000 000	540 000 000
Påløpte rentekostnader konsern	14 041 804	13 490 342
Avgitt konsernbidrag	43 421 238	0
Sum	577 463 042	553 490 342

This document has esignatur Agreement-ID: 3efaaefU1242153802



Noter til årsregnskapet 2020

Nydalen Næringsseiendom AS

Note 6 Fordringer og gjeld

	2020	2019
Annen kortsiktig fordring		
Opptjente renteinntekter konsern	21 134 119	16 689 173
Andre kortsiktige fordringer	282 508	486 058
Mottatt konsernbidrag	33 868 566	
Sum annen kortsiktig fordring	55 285 193	17 175 231
Annen kortsiktig gjeld		
Påløpte renter konsern	14 041 804	13 487 378
Avgitt konsernbidrag	43 421 238	0
Annen kortsiktig gjeld		188 685
Sum annen kortsiktig gjeld	57 463 042	13 676 063
	2020	2019
Fordringer med forfall senere enn ett år		
Andre langsiktige fordringer	97 442 392	97 442 392
Sum	97 442 392	97 442 392
Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år		
Lån fra foretak i samme konsern	520 000 000	540 000 000
Sum	520 000 000	540 000 000
Bokført verdi av eiendeler stilt til sikkerhet for lånet:	615 911 126	628 824 284

This document has esignatur Agreement-ID: 3ef8a9eff142421538102



Noter til årsregnskapet 2020

Nydalen Næringsseiendom AS

Note 7 Anleggsmidler

	Bygninger	Anlegg under utførelse	Tomt	Sum varige driftsmidler
Anskaffelseskost 01.01.2020	483 438 000	9 749 316	57 604 613	550 791 929
Tilgang/Avgang kjøpte driftsmidler	0	2 800 842	0	2 800 842
Anskaffelseskost 31.12.2020	483 438 000	12 550 158	57 604 613	553 592 771
Akkumulerte avskrivninger 31.12.2020	365 855 213	0	0	365 855 213
Merverdi eiendom og tomt	145 101 900	0	338 571 100	483 673 000
Akkumulerte avskrivninger merverdi 31.12.2020	55 499 432	0	0	55 499 432
Bokført verdi per 31.12.2020	207 185 255	12 550 158	396 175 713	615 911 126
Årets avskrivninger	6 045 600	0	0	6 045 600
Årets avskrivning merverdi	9 668 400			
Lineær avskring, antall år	50			

Tomten avskrives ikke, mens bygningene avskrives lineært med 4% per år. For avskrivning av goodwill, se note 9.

This document has esignatur Agreement-ID: 3efaaef1242153802

**Noter til årsregnskapet 2020**

Nydalens Næringsseiendom AS

Note 8 Skatt

Årets skattekostnad	2020	2019	
Resultatført skatt på ordinært resultat:			
Betalbar skatt	11 203 073	9 142 456	
Før mye/lite avsatt tidligere år	0	0	
Endring i utsatt skatt	-3 331 175	-1 589 339	
Skattekostnad ordinært resultat	7 871 898	7 553 117	
Skattepliktig inntekt:			
Ordinært resultat før skatt	34 128 047	32 686 920	
Permanente forskjeller	8 109	231	
Endring i midlertidige forskjeller	9 285 083	8 869 464	
Avgitt konsernbidrag	-43 421 238	0	
Avskåret rentefradrag	7 501 823	0	
Skattepliktig inntekt	7 501 823	41 556 616	
Betalbar skatt i balansen:			
Betalbar skatt på årets resultat	11 203 073	9 142 456	
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-9 552 672	0	
Sum betalbar skatt i balansen	1 650 401	9 142 456	
Beregning av effektiv skattesats			
Resultat før skatt	34 128 047	32 686 920	
Beregnet skatt av resultat før skatt	7 508 170	7 191 122	
Skatteeffekt av permanente forskjeller	1 784	51	
Endring ikke bokført utsatt skatt	361 944	361 944	
Sum	7 871 898	7 553 117	
Effektiv skattesats	23,1 %	23,1 %	
Skatteeffekten av midlertidige forskjeller som har gitt opphav til utsatt skatt og utsatte skattefordeler, spesifisert på typer av midlertidige forskjeller			
	2020	2019	Endring
Varige driftsmidler	442 974 610	451 280 698	8 306 087
Gevinst – og tapskonto	3 915 982	4 894 978	978 996
Sum	446 890 592	456 175 676	9 285 083
Avskåret rentefradrag	-7 501 823	0	7 501 823
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	-53 331 596	-54 976 796	-1 645 200
Grunnlag for utsatt skatt	386 057 174	401 198 880	15 141 706
Utsatt skatt (22 %)	84 932 578	88 263 753	3 331 175

Side 9

This document has esignatur Agreement-ID: 3efaa9effUht242153802



Noter til årsregnskapet 2020

Nydalen Næringsseiendom AS

Note 9 Skattegoodwill

Ansakaffelse 01.01	70 738 329
Akk. Avskrivninger 01.01	-15 761 533
Bokført verdi 01.01	54 976 796
Årets avskrivninger	-1 645 200
Bokført verdi per 31.12	53 331 596

Skattegoodwill avskrives over 43 år fra konsernetableringen i mai 2010.


This document has esignatur Agreement-ID: 3efaf9aef1242153802




Dette dokumentet er underskrevet av partene nedenfor, som med sin underskrift bekrefter dokumentets innhold.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.


Solli, Christina

ID: 9578-5998-4-773729
Tidspunkt for underskrift: 22-04-2021 kl.: 14:10:27  bankID
Signeret med BankID (NO)

Skjønsberg, Bjørn Ola

ID: 9578-5997-4-9950
Tidspunkt for underskrift: 19-04-2021 kl.: 12:43:09  bankID
Signeret med BankID (NO)

Stavrum, Jørgen

ID: 9578-5997-4-37984
Tidspunkt for underskrift: 21-04-2021 kl.: 19:16:05  bankID
Signeret med BankID (NO)

This document has esignatur Agreement-ID: 3efa8aefUht242153802

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.

Secured by  esignatur



Til generalforsamlingen i Nydalen Næringseiendom AS

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Nydalen Næringseiendom AS' årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter 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 2020, 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.

PricewaterhouseCoopers AS, Brattørkaia 17B, Postboks 6365 Torgard, NO-7492 Trondheim
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning - Nydalen Næringsseiendom AS



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

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 bokføringsskikk i Norge.

Trondheim, 19. april 2021
PricewaterhouseCoopers AS

Henrik Granbo
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning Nydalen Næringseiendom AS

Signers:

Name	Method	Date
Granbo, Henrik	BANKID_MOBILE	2021-04-19 20:39

This document package contains:

- Closing page (this page)
- The original document(s)
- The electronic signatures. These are not visible in the document, but are electronically integrated.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.