



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 914 983 657  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: NYRUDVEIEN 4 EIENDOM AS  
Forretningsadresse: c/o Newsec Basale AS  
Beddingen 10  
7042 TRONDHEIM

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

### 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: Agnes Csörgö  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 31.03.2023

### 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, 28.07.2024



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Leieinntekt		3 645 199	3 400 062
Inntekter felleskostnader		615 097	752 628
<b>Sum inntekter</b>		<b>4 260 296</b>	<b>4 152 690</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2		
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	1 491 003	818 600
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3		
Felleskostnader		615 097	752 628
Annen driftskostnad		755 258	585 013
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 861 358</b>	<b>2 156 241</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 398 938</b>	<b>1 996 449</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	4		
Annen renteinntekt	4	973	
Annen finansinntekt		2 141	
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>3 114</b>	
Rentekostnad til foretak i samme konsern	4	195 926	159 554
Annen rentekostnad	4		2 198
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>195 926</b>	<b>161 752</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-192 812</b>	<b>-161 752</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>1 206 126</b>	<b>1 834 697</b>
Skattekostnad på resultat	5	265 348	404 044
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>940 778</b>	<b>1 430 653</b>
<b>Årsresultat</b>	6	<b>940 778</b>	<b>1 430 653</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>940 778</b>	<b>1 430 653</b>



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>940 778</b>	<b>1 430 653</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Avgitt konsernbidrag		1 516 784	1 449 373
Udekket tap		-576 006	-18 720
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>940 778</b>	<b>1 430 653</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	5	3 542 457	3 379 994
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>3 542 457</b>	<b>3 379 994</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3	9 122 684	10 613 688
Maskiner og anlegg	3		
Skip og flytende installasjoner	3		
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	3		
<b>Sum varige driftsmidler</b>	<b>3</b>	<b>9 122 684</b>	<b>10 613 688</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Lån til foretak i samme konsern	4		
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>12 665 142</b>	<b>13 993 682</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Andre kortsiktige fordringer		436 113	465 661
Konsernfordringer	4, 4	1 910 966	
<b>Sum fordringer</b>		<b>2 347 079</b>	<b>465 661</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		1 119 751	218 256
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>1 119 751</b>	<b>218 256</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>3 466 830</b>	<b>683 916</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>16 131 972</b>	<b>14 677 598</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	7	2 911 319	2 911 319
Beholdning av egne aksjer	7		
Overkurs	6	6 705 788	6 705 788
Annen innskutt egenkapital	6		
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>9 617 107</b>	<b>9 617 107</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	6		
Udekket tap	6	745 205	169 198
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-745 205</b>	<b>-169 198</b>
<b>Sum egenkapital</b>	6	<b>8 871 902</b>	<b>9 447 908</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	5		
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Langsiktig konserngjeld	4	4 898 213	2 969 522
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>4 898 213</b>	<b>2 969 522</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>4 898 213</b>	<b>2 969 522</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		22 044	10 917
Betalbar skatt	5		
Skyldig offentlige avgifter			99 660
Kortsiktig konserngjeld	4	1 944 595	2 017 725
Annen kortsiktig gjeld		395 218	131 865
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>2 361 857</b>	<b>2 260 167</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>7 260 070</b>	<b>5 229 690</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>16 131 972</b>	<b>14 677 598</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 454102

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 914 983 657  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: NYRUDVEIEN 4 EIENDOM AS  
Forretningsadresse: c/o Newsec Basale AS  
Beddingen 10  
7042 TRONDHEIM

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

**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: Agnes Csörgö  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 31.03.2023

**Revisjon**

Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern  
autorisert regnskapsfører: Ja  
Ekstern autorisert regnskapsfører har i  
løpet av regnskapsåret bistått ved den  
løpende regnskapsføringen eller utført  
andre tjenester for selskapet enn å  
utarbeide årsregnskapet: Ja

**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, 10.06.2023

---

Brønnøysundregistrene  
Postadresse: Postboks 900, 8910 Brønnøysund  
Telefon: 75 00 75 00  
E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no  
Organisasjonsnummer: 974 760 673



Organisasjonsnr: 914 983 657  
NYRUDVEIEN 4 EIENDOM AS

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Leieinntekt		3 645 199	3 400 062
Inntekter felleskostnader		615 097	752 628
<b>Sum inntekter</b>		<b>4 260 296</b>	<b>4 152 690</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2		
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	1 491 003	818 600
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3		
Felleskostnader		615 097	752 628
Annen driftskostnad		755 258	585 013
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 861 358</b>	<b>2 156 241</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 398 938</b>	<b>1 996 449</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	4		
Annen renteinntekt	4	973	
Annen finansinntekt		2 141	
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>3 114</b>	
Rentekostnad til foretak i samme konsern	4	195 926	159 554
Annen rentekostnad	4		2 198
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>195 926</b>	<b>161 752</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-192 812</b>	<b>-161 752</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
Skattekostnad på resultat	5	1 206 126	1 834 697
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>940 778</b>	<b>1 430 653</b>
<b>Årsresultat</b>	6	<b>940 778</b>	<b>1 430 653</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>940 778</b>	<b>1 430 653</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>940 778</b>	<b>1 430 653</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			



Avgitt konsernbidrag	1 516 784	1 449 373
Udekket tap	-576 006	-18 720
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>	<b>940 778</b>	<b>1 430 653</b>



Organisasjonsnr: 914 983 657  
NYRUDVEIEN 4 EIENDOM AS

## BALANSE

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

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler

##### Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel	5	3 542 457	3 379 994
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>3 542 457</b>	<b>3 379 994</b>

##### Varige driftsmidler

Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3	9 122 684	10 613 688
Maskiner og anlegg	3		
Skip og flytende installasjoner	3		
Driftsløsøre, inventar o. a. utstyr	3		
<b>Sum varige driftsmidler</b>	<b>3</b>	<b>9 122 684</b>	<b>10 613 688</b>

##### Finansielle anleggsmidler

Lån til foretak i samme konsern	4		
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>12 665 142</b>	<b>13 993 682</b>

#### Omløpsmidler

##### Varer

##### Fordringer

Andre kortsiktige fordringer		436 113	465 661
Konsernfordringer	4, 4	1 910 966	
<b>Sum fordringer</b>		<b>2 347 079</b>	<b>465 661</b>

##### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o. l.		1 119 751	218 256
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>1 119 751</b>	<b>218 256</b>

<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>3 466 830</b>	<b>683 916</b>
-------------------------	--	------------------	----------------

<b>SUM EIENDELER</b>		<b>16 131 972</b>	<b>14 677 598</b>
----------------------	--	-------------------	-------------------

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7	2 911 319	2 911 319



Beholdning av egne aksjer	7		
Overkurs	6	6 705 788	6 705 788
Annen innskutt egenkapital	6		
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>9 617 107</b>	<b>9 617 107</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	6		
Udekket tap	6	745 205	169 198
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-745 205</b>	<b>-169 198</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>6</b>	<b>8 871 902</b>	<b>9 447 908</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	5		
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Langsiktig konserngjeld	4	4 898 213	2 969 522
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>4 898 213</b>	<b>2 969 522</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>4 898 213</b>	<b>2 969 522</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		22 044	10 917
Betalbar skatt	5		
Skyldig offentlige avgifter			99 660
Kortsiktig konserngjeld	4	1 944 595	2 017 725
Annen kortsiktig gjeld		395 218	131 865
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>2 361 857</b>	<b>2 260 167</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>7 260 070</b>	<b>5 229 690</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>16 131 972</b>	<b>14 677 598</b>



Organisasjonsnr: 914 983 657  
NYRUDVEIEN 4 EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note  
5

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.



# Deloitte.

Deloitte AS  
Dyre Halses gate 1A  
NO-7042 Trondheim  
Norway

Tel: +47 73 87 69 00  
www.deloitte.no

Til generalforsamlingen i Nyrudveien 4 Eiendom AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

## Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Nyrudveien 4 Eiendom AS som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap 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 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.

## Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (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 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 avvirket.

## 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 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.

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

Deloitte refers to one or more of Deloitte Touche Tohmatsu Limited ("DTTL"), its global network of member firms, and their related entities (collectively, the "Deloitte organization"). DTTL (also referred to as "Deloitte Global") and each of its member firms and related entities are legally separate and independent entities, which cannot obligate or bind each other in respect of third parties. DTTL and each DTTL member firm and related entity is liable only for its own acts and omissions, and not those of each other. DTTL does not provide services to clients. Please see [www.deloitte.no](http://www.deloitte.no) to learn more.

© Deloitte AS

Registrert i Foretaksregisteret Medlemmer av Den norske Revisorforening  
Organisasjonsnummer: 980 211 282

Penneo Dokumentnøkkelt: T4Z7G-XB48L-10CTA-LX0BE-TWME5-BB314



## Deloitte.

side 2  
Uavhengig revisors beretning –  
Nyrudveien 4 Eiendom AS

- identifiserer og vurderer 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 intern 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 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 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 årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. 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 innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Trondheim, 31. mars 2023  
Deloitte AS

**Morten Alsos**  
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: T4Z7G-XB48L-IOCTA-LX0BE-TWME5-BB314



# 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."

## Morten Alsos

Statsautorisert revisor

På vegne av: Deloitte AS

Serienummer: 9578-5990-4-1916891

IP: 77.16.xxx.xxx

2023-03-31 06:54:43 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: T4Z7G-XB48L-10CTA-LX0BE-TWME5-B1314

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/validator>



DocuSign Envelope ID: 9967F13D-0690-4940-B4E2-051B02A95B75

# Årsregnskap 2022

## Nyrudveien 4 Eiendom AS

Org.nr: 914 983 657

Årsregnskapet er utarbeidet av:

**newsec** 



DocuSign Envelope ID: 9967F13D-0690-4940-B4E2-051B02A95B75

## Resultatregnskap Nyrudveien 4 Eiendom AS

	Note	2022	2021
<b>Driftsinntekter og driftskostnader</b>			
Leieinntekt		3 645 199	3 400 062
Inntekter felleskostnader		615 097	752 628
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>4 260 296</b>	<b>4 152 690</b>
<b>Driftskostnader</b>			
Felleskostnader		615 097	752 628
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	1 491 003	818 600
Annen driftskostnad		755 258	585 013
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>2 861 358</b>	<b>2 156 241</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 398 938</b>	<b>1 996 449</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		973	0
Annen finansinntekt		2 141	0
Rentekostnad til foretak i samme konsern	4	195 926	159 554
Annen rentekostnad		0	2 198
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>-192 812</b>	<b>-161 752</b>
Resultat før skattekostnad		1 206 126	1 834 697
Skattekostnad på resultat	5	265 348	404 044
<b>Resultat</b>		<b>940 778</b>	<b>1 430 653</b>
<b>Årsresultat</b>	<b>6</b>	<b>940 778</b>	<b>1 430 653</b>
<b>Overføringer</b>			
Avsatt konsernbidrag		1 516 784	1 449 373
Overført til udekket tap		576 006	18 720
<b>Sum overføringer</b>		<b>940 778</b>	<b>1 430 653</b>



DocuSign Envelope ID: 9967F13D-0690-4940-B4E2-051B02A95B75

### Balanse Nyrudveien 4 Eiendom AS

Eiendeler	Note	2022	2021
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	5	3 542 457	3 379 994
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>3 542 457</b>	<b>3 379 994</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3	9 122 684	10 613 688
<b>Sum varige driftsmidler</b>	<b>3</b>	<b>9 122 684</b>	<b>10 613 688</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>12 665 142</b>	<b>13 993 682</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Andre kortsiktige fordringer		436 113	465 661
Konsernfordringer	4	1 910 966	0
<b>Sum fordringer</b>		<b>2 347 079</b>	<b>465 661</b>
Bankinnskudd, kontanter o.l.		1 119 751	218 256
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>3 466 830</b>	<b>683 916</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>16 131 972</b>	<b>14 677 598</b>



DocuSign Envelope ID: 9967F13D-0690-4940-B4E2-051B02A95B75

## Balanse Nyrudveien 4 Eiendom AS

	Note	2022	2021
<b>Egenkapital og gjeld</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	7	2 911 319	2 911 319
Overkurs	6	6 705 788	6 705 788
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>9 617 107</b>	<b>9 617 107</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap	6	-745 205	-169 198
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-745 205</b>	<b>-169 198</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>6</b>	<b>8 871 902</b>	<b>9 447 908</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Langsiktig konserngjeld	4	4 898 213	2 969 522
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>4 898 213</b>	<b>2 969 522</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		22 044	10 917
Skyldig offentlige avgifter		0	99 660
Konserngjeld	4	1 944 595	2 017 725
Annen kortsiktig gjeld		395 218	131 865
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>2 361 857</b>	<b>2 260 167</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>7 260 070</b>	<b>5 229 690</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>16 131 972</b>	<b>14 677 598</b>

Luxembourg/Toronto , 31.03.2023  
Styret i Nyrudveien 4 Eiendom AS

DocuSigned by:  
*Lisa Rowe*  
C1846C270B3F42A...  
**Lisa Rowe**  
styreleder

DocuSigned by:  
*Brian William Morris*  
D5AB3AD450E8443...  
**Brian William Morris**  
styremedlem

DocuSigned by:  
*Agnes Csörgő*  
718352F2F1ED409...  
**Agnes Csörgő**  
styremedlem



DocuSign Envelope ID: 9967F13D-0690-4940-B4E2-051B02A95B75

## Noter til regnskapet 2022 Nyrudveien 4 Eiendom AS

### 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.

### Endring av regnskapsprinsipp

Det er fra 2022 foretatt bruttoføring av felleskostnader og inntekter knyttet til disse. Sammenligningstall for fjorår er omarbeidet. Endringen har ingen resultatmessig virkning.



DocuSign Envelope ID: 9967F13D-0690-4940-B4E2-051B02A95B75

## Noter til regnskapet 2022 Nyrudveien 4 Eiendom AS

### Note 1 Konserntilknytning

Selskapets regnskap er inkludert i det konsoliderte regnskapet til konsernspiss SERE III Portfolio Investments Scsp med forretningsadresse i Luxemburg..

### Note 2 Lønnskostnader

Nyrudveien 4 Eiendom AS har ikke hatt lønns- eller personalkostnader i 2022 og det foreligger heller ingen slike forpliktelser.

### Note 3 Anleggsmidler

	Bygg	Tomt	Tekn. inst.	Leietaker tilpasn.	Driftsløsøre, inventar o.l.	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.2022	27 235 899	361 031	465 208	15 377 144	1 037 930	44 477 212
<b>Anskaffelseskost 31.12.2022</b>	<b>27 235 899</b>	<b>361 031</b>	<b>465 208</b>	<b>15 377 144</b>	<b>1 037 930</b>	<b>44 477 212</b>
Akk. avskrivninger pr. 31.12.2022	-24 794 314		-154 700	-9 509 695	-895 818	-35 354 527
<b>Bokført verdi 31.12.2022</b>	<b>2 441 585</b>	<b>361 031</b>	<b>310 508</b>	<b>5 867 448</b>	<b>142 112</b>	<b>9 122 684</b>
Årets avskrivning	62 400		142 800	1 235 403	50 400	1 491 003
Økonomisk levetid	3-40 år		10-20 år	5-20 år	0-10 år	

### Note 4 Mellomværende med selskap i samme konsern

	2022	2021
<b>Fordringer nærstående</b>		
Andre kortsiktige fordringer konsern	1 910 966	0
<b>Sum</b>	<b>1 910 966</b>	<b>0</b>
<b>Gjeld nærstående</b>		
Lån fra foretak i samme konsern	4 898 213	2 969 522
Gjeld konsernbidrag	1 944 595	1 858 171
Påløpte renter konsern	0	159 554
<b>Sum</b>	<b>6 842 808</b>	<b>4 987 247</b>
<b>Transaksjoner med nærstående</b>		
Rentekostnader konsernselskap	195 926	159 554
<b>Sum</b>	<b>195 926</b>	<b>159 554</b>

Selskapets eiendommer er anvendt som pant for Slate European Holdings (Norway) II AS' gjeld til Nordic Trustee.



DocuSign Envelope ID: 9967F13D-0690-4940-B4E2-051B02A95B75

## Noter til regnskapet 2022 Nyrudveien 4 Eiendom AS

### Note 5 Skatt

<b>Årets skattekostnad</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	427 811	408 798
Endring i utsatt skattefordel	-162 463	-4 754
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>265 348</b>	<b>404 044</b>
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	1 206 126	1 834 697
Permanente forskjeller	0	1 862
Endring i midlertidige forskjeller	738 469	21 612
Avgitt konsernbidrag	-1 944 595	-1 858 171
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	427 811	408 798
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-427 811	-408 798
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

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

	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>Endring</b>
Varige driftsmidler	-16 102 079	-15 363 610	738 469
<b>Sum</b>	<b>-16 102 079</b>	<b>-15 363 610</b>	<b>738 469</b>
<b>Grunnlag for utsatt skattefordel</b>	<b>-16 102 079</b>	<b>-15 363 610</b>	<b>738 469</b>
<b>Utsatt skattefordel (22 %)</b>	<b>-3 542 457</b>	<b>-3 379 994</b>	<b>162 463</b>

### Note 6 Egenkapital

	<b>Aksjekapital</b>	<b>Overkurs</b>	<b>Udekket tap</b>	<b>Sum egenkapital</b>
Pr. 31.12.2021	2 911 319	6 705 788	-169 198	9 447 908
Årets resultat			940 778	940 778
Konsernbidrag avgitt			-1 516 784	-1 516 784
<b>Pr 31.12.2022</b>	<b>2 911 319</b>	<b>6 705 788</b>	<b>-745 205</b>	<b>8 871 902</b>



DocuSign Envelope ID: 9967F13D-0690-4940-B4E2-051B02A95B75

## Noter til regnskapet 2022 Nyrudveien 4 Eiendom AS

### Note 7 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Nyrudveien 4 Eiendom AS pr. 31.12 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	291 131 889	0,01	2 911 319
<b>Sum</b>	<b>291 131 889</b>		<b>2 911 319</b>

### Eierstruktur

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
Sere III Norwegian Retail AS	291 131 889	100,0	100,0