



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2018 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 915 619 541
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: GAUSTADALLEN 21 AS
Forretningsadresse: c/o NRP Business Management AS
Haakon VIIs gate 1
0161 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2018 - 31.12.2018

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Jon Ånestad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.03.2019

Grunnlag for avgivelse

År 2018: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2017: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2018

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, 29.04.2020



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		44 556 560	44 152 494
Sum inntekter		44 556 560	44 152 494
Kostnader			
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	13 492 400	13 259 277
Annen driftskostnad	1, 2	45 487	86 363
Sum kostnader		13 537 887	13 345 640
Driftsresultat		31 018 673	30 806 854
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		24 478	18 151
Sum finansinntekter		24 478	18 151
Rentekostnad til foretak i samme konsern		1 756 304	2 847 884
Sum finanskostnader		1 756 304	2 847 884
Netto finans		-1 731 826	-2 829 733
Ordinært resultat før skattekostnad		29 286 846	27 977 120
Skattekostnad på ordinært resultat	9	5 855 353	6 126 755
Ordinært resultat etter skattekostnad		23 431 493	21 850 365
Årsresultat		23 431 493	21 850 365
Årsresultat etter minoritetsinteresser		23 431 493	21 850 365
Totalresultat		23 431 493	21 850 365
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap	6	23 431 493	21 850 365
Sum overføringer og disponeringer		23 431 493	21 850 365



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3, 7	497 967 037	506 583 266
Sum varige driftsmidler		497 967 037	506 583 266
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i tilknyttet selskap	4	100 436	100 436
Sum finansielle anleggsmidler		100 436	100 436
Sum anleggsmidler		498 067 473	506 683 702
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre fordringer		3 123 829	
Konsernfordringer	8	353 575	369 980
Sum fordringer		3 477 404	369 980
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		383 915	2 086 040
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		383 915	2 086 040
Sum omløpsmidler		3 861 319	2 456 020
SUM EIENDELER		501 928 792	509 139 722
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	5	24 268 500	24 268 500



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
Annen innskutt egenkapital		411 027 318	411 027 318
Sum innskutt egenkapital		435 295 818	435 295 818
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital			
Udekket tap		-16 390 106	7 041 387
Sum opptjent egenkapital		16 390 106	-7 041 387
Sum egenkapital	6	451 685 924	428 254 431
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	9	19 373 690	13 518 337
Sum avsetninger for forpliktelser		19 373 690	13 518 337
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	8	30 869 178	67 365 239
Sum annen langsiktig gjeld		30 869 178	67 365 239
Sum langsiktig gjeld		50 242 868	80 883 576
Kortsiktig gjeld			
Annen kortsiktig gjeld			1 714
Sum kortsiktig gjeld			1 714
Sum gjeld		50 242 868	80 885 290
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		501 928 792	509 139 722



Deloitte AS
Dronning Eufemias gate 14
Postboks 221 Sentrum
NO-0103 Oslo
Norway

Tel: +47 23 27 90 00
www.deloitte.no

Til generalforsamlingen i Gaustadalleen 21 AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Gaustadalleen 21 AS' årsregnskap som viser et overskudd på kr 23 431 493. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2018, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noteopplysninger 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 2018, 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 avvirket.

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.

Deloitte AS and Deloitte Advokatfirma AS are the Norwegian affiliates of Deloitte NWE LLP, a member firm of Deloitte Touche Tohmatsu Limited ("DTTL"), its network of member firms, and their related entities. DTTL and each of its member firms are legally separate and independent entities. DTTL (also referred to as "Deloitte Global") does not provide services to clients. Please see www.deloitte.no for a more detailed description of DTTL and its member firms.

© Deloitte AS

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

Peritico Dokumenttrekkel: EFFE81-8V8EV-QWGCE-UYFE6-TYZ43-B6XDV



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

- identifiserer og anslår 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 den interne 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 regnskapsestimaterne og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av regnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og 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 regnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon om årsregnskapet. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet representerer de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med dem som har overordnet ansvar for styring og kontroll blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

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 bokføringskikk i Norge.

Oslo, 27. februar 2019
Deloitte AS

Alf-Anton Eid
statsautorisert revisor



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."

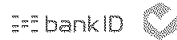
Alf Anton Eid

Statsautorisert revisor

Serienummer: 9578-5999-4-1237649

IP: 217.173.xxx.xxx

2019-02-27 08:39:55Z



Penneo Dokumentnøkkel: EFE81-8V8EV-QWGC-EUYE0-TYZ43-B6XDV

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>



Årsregnskap 2018

Gaustadallen 21 AS

Org.nr.: 915 619 541

Utarbeidet av:
NRP Procurator 



Gaustadallen 21 AS

Resultatregnskap

Alle tall i NOK

	Note	2018	2017
DRIFTSINNETEKTER OG DRIFTSKOSTNADER			
Leieinntekter		44 556 560	44 152 494
Sum driftsinntekter		44 556 560	44 152 494
Administrasjonskostnader	1, 2	45 487	86 363
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	13 492 400	13 259 277
Sum driftskostnader		13 537 887	13 345 640
Driftsresultat		31 018 673	30 806 854
FINANSINNETEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Annen renteinntekt		24 478	18 151
Sum finansinntekter		24 478	18 151
Rentekostnad til foretak i samme konsern		1 756 304	2 847 884
Sum finanskostnader		1 756 304	2 847 884
Resultat av finansposter		-1 731 826	-2 829 733
Ordinært resultat før skattekostnad		29 286 846	27 977 120
Skattekostnad på ordinært resultat	9	5 855 353	6 126 755
Ordinært resultat		23 431 493	21 850 365
ÅRSRESULTAT		23 431 493	21 850 365
Disponering av resultat			
Overført til udekket tap	6	-23 431 493	-21 850 365
Sum overføringer		-23 431 493	-21 850 365



Gaustadallen 21 AS

Balanse

Alle tall i NOK

	Note	2018	2017
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3, 7	497 967 037	506 583 266
Sum varige driftsmidler		497 967 037	506 583 266
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i tilknyttet selskap	4	100 436	100 436
Sum finansielle anleggsmidler		100 436	100 436
Sum anleggsmidler		498 067 473	506 683 702
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Fordring på selskap i samme konsern	8	353 575	369 980
Andre kortsiktige fordringer		3 123 829	0
Sum fordringer		3 477 404	369 980
Bankinnskudd		383 915	2 086 040
Bankinnskudd o.l.		383 915	2 086 040
Sum omløpsmidler		3 861 319	2 456 020
SUM EIENDELER		501 928 792	509 139 722



Gaustadallen 21 AS

Balanse

Alle tall i NOK

	Note	2018	2017
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5	24 268 500	24 268 500
Overkurs		411 027 318	411 027 318
Sum innskutt egenkapital		435 295 818	435 295 818
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		16 390 106	-7 041 387
Sum opptjent egenkapital		16 390 106	-7 041 387
Sum egenkapital	6	451 685 924	428 254 431
GJELD			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	9	19 373 690	13 518 337
Sum avsetning for forpliktelser		19 373 690	13 518 337
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til selskap i samme konsern	8	30 869 178	67 365 239
Sum annen langsiktig gjeld		30 869 178	67 365 239
Kortsiktig gjeld			
Annen kortsiktig gjeld		0	1 714
Sum kortsiktig gjeld		0	1 714
Sum gjeld		50 242 868	80 885 290
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		501 928 792	509 139 722

Oslo, 11.02.2019
Styret i Gaustadallen 21 AS

Carl Arnold Johansen
styreleder

Sigurd Haraldssøn Astrup
styremedlem

Roar Mortensen
styremedlem

Jørn Omland
styremedlem



Gaustadallen 21 AS

Noter

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.

Note 1 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte m.m.

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

Det er ikke kostnadsført styrehonorar i 2018.

Revisor

Kostnadsført revisjonshonorar for 2018 utgjør kr 45 200 inkl. mva.



Gaustadallen 21 AS

Noter

Note 2 Administrasjonskostnader

	2018	2017
Revisjon	45 200	60 688
Juridisk bistand	0	25 614
Andre kostnader	287	62
Sum	45 487	86 363

Note 3 Anleggsmidler

	Bygninger og tomter	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.18	670 963 855	670 963 855
+ Tilgang kjøpte anleggsmidler	4 876 171	4 876 171
= Anskaffelseskost 31.12.18	675 840 026	675 840 026
Akkumulerte avskrivninger 31.12.18	177 872 989	177 872 989
= Bokført verdi 31.12.18	497 967 037	497 967 037
Årets ordinære avskrivninger	13 492 400	13 492 400
Økonomisk levetid	50 år	

Note 4 Aksjer i datterselskap, tilknyttet selskap mv

	Eier- /stemmeandel	Balanseført verdi	Resultat 2018	Egenkapital 31.12.2018
Forskningsparken Energi AS	47,6%	100 436	29 817	282 989
Gaustadalleen 21 Hjemmel KS	90,0%	0	-5 652	-115 230
Totalt		100 436		

Begge selskapene har forretningskontor i Oslo.



Gaustadallen 21 AS

Noter

Note 5 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Gaustadallen 21 AS pr. 31.12 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	48 537	500,00	24 268 500
Sum	48 537		24 268 500

Eierstruktur

Aksjonærer i % pr. 31.12:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
OSLO KONTOREIENDOM I AS	46 137	95,1	95,1
GAUSTADALLEEN 21 KOMPLEMENTAR AS	2 400	4,9	4,9
Totalt antall aksjer	48 537	100,0	100,0

Note 6 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Udekket tap	Sum egenkapital
Pr 01.01.2018	24 268 500	411 027 318	-7 041 387	428 254 431
Årets resultat			23 431 493	23 431 493
Pr 31.12.2018	24 268 500	411 027 318	16 390 106	451 685 924

Note 7 Pantstillelser og garantier

	31.12.2018	31.12.2017
Pantsikret gjeld, pantstillelser og garantier		
Gnr 42, Bnr 127/166, bokført verdi	497 967 037	506 583 266
Sum	497 967 037	506 583 266

Selskapet har stilt sikkerhet for obligasjonslån ytt til konsernspiss Oslo Science Park II AS.

I tillegg har selskapet stilt sikkerhet for 2. prioritetslån ytt til Forskningsparken Energi AS, pålydende totalt kr 21 000 000.



Gaustadallen 21 AS

Noter

Note 8 Mellomværende med selskap i samme konsern

	2018	2017
Fordringer		
Andre kortsiktige fordringer konsern	353 575	369 980
Sum	353 575	369 980
Gjeld		
Lån fra foretak i samme konsern	30 869 178	67 365 239
Sum	30 869 178	67 365 239

Note 9 Skatt

Årets skattekostnad	2018	2017
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skatt	5 855 353	6 126 755
Skattekostnad ordinært resultat	5 855 353	6 126 755
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	29 286 846	27 977 120
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	-2 793 798	-4 015 140
Avskåret rentefradrag	-2 772 680	-2 196 304
Anvendelse av fremførbart underskudd	-26 493 048	-23 961 979
Skattepliktig inntekt	-2 772 680	-2 196 303
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	0
Sum betalbar skatt i balansen	0	0

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

	2018	2017	Endring
Varige driftsmidler	100 832 967	98 039 169	-2 793 798
Sum	100 832 967	98 039 169	-2 793 798
Akkumulert fremførbart underskudd	-12 001 399	-35 721 767	-23 720 368
Avskåret rentefradrag	-769 341	-3 542 021	-2 772 680
Grunnlag for beregning av utsatt skatt	88 062 227	58 775 381	-29 286 846
Utsatt skatt (22 % / 23 %)	19 373 690	13 518 338	-5 855 352