



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2017 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 918 052 232
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: NYDALEN EIENDOMSINVEST AS
Forretningsadresse: Haakon VII's gate 5
0161 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2017 - 31.12.2017

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: Leah Nomat
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.03.2018

Grunnlag for avgivelse

År 2017: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2016: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2017

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

Brønnøysundregistrene, 18.06.2019



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Annen driftskostnad	4	217 564	
Sum kostnader		217 564	
Driftsresultat		-217 564	
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	7	34 212	
Annen renteinntekt		6 419	25
Sum finansinntekter		40 631	25
Netto finans		40 631	25
Ordinært resultat før skattekostnad		-176 934	25
Skattekostnad på ordinært resultat		-2 699 924	
Ordinært resultat etter skattekostnad		2 522 990	25
Skattekostnad på ekstraordinært resultat	3		
Årsresultat	6	2 522 990	25
Årsresultat etter minoritetsinteresser		2 522 990	25
Totalresultat		2 522 990	25
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		2 522 990	25
Sum overføringer og disponeringer		2 522 990	25



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	6	2 699 924	
Sum immaterielle eiendeler		2 699 924	
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	2	175 660 000	
Sum finansielle anleggsmidler		175 660 000	
Sum anleggsmidler		178 359 924	0
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Konsernfordringer	7	4 318 392	
Sum fordringer		4 318 392	
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 288 379	33 455
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 288 379	33 455
Sum omløpsmidler		5 606 771	33 455
SUM EIENDELER		183 966 695	33 455
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	5	1 000 000	30 000
Overkurs		180 443 680	3 430
Sum innskutt egenkapital		181 443 680	33 430



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		2 523 015	25
Sum opptjent egenkapital		2 523 015	25
Sum egenkapital	6	183 966 695	33 455
Sum langsiktig gjeld		0	0
Sum gjeld		0	0
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		183 966 695	33 455



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vik
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Nydalen Eiendomsinvest AS

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Nydalen Eiendomsinvest AS' årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2017, 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 2017, 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 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.

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 mistligheter 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 mistligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden mistligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- 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 regnskapsestimatene 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 rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret 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 øvrige 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, 6. mars 2018
BDO AS

Bente Sletten
Statsautorisert revisor



Årsregnskap

Nydalen Eiendomsinvest AS

2017



Resultatregnskap			
Nydalen Eiendomsinvest AS			
Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2017	2016
Annen driftskostnad	4	217 564	0
Sum driftskostnader		<u>217 564</u>	<u>0</u>
Driftsresultat		<u>-217 564</u>	<u>0</u>
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	7	34 212	0
Annen renteinntekt		6 419	25
Resultat av finansposter		<u>40 631</u>	<u>25</u>
Ordinært resultat før skattekostnad		-176 934	25
Skattekostnad på ordinært resultat		-2 699 924	0
Ordinært resultat		<u>2 522 990</u>	<u>25</u>
Årsresultat	6	<u>2 522 990</u>	<u>25</u>
Overføringer			
Avsatt til annen egenkapital		2 522 990	25
Sum overføringer		<u>2 522 990</u>	<u>25</u>




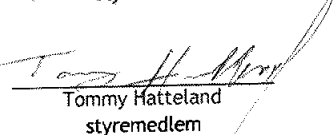
Balanse			
Nydalen Eiendomsinvest AS			
Eiendeler	Note	2017	2016
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	6	2 699 924	0
Sum immaterielle eiendeler		2 699 924	0
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i datterselskap	2	175 660 000	0
Sum finansielle anleggsmidler		175 660 000	0
Sum anleggsmidler		178 359 924	0
Omløpsmidler			
Konsernfordringer	7	4 318 392	0
Sum fordringer		4 318 392	0
Bankinnskudd, kontanter o.l.		1 288 379	33 455
Sum omløpsmidler		5 606 771	33 455
Sum eiendeler		183 966 695	33 455

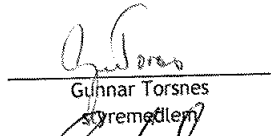


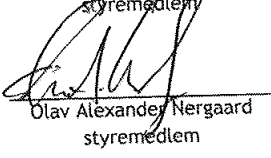
Balanse			
Nydalens Eiendomsinvest AS			
Egenkapital og gjeld	Note	2017	2016
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5	1 000 000	30 000
Overkurs		180 443 680	3 430
Sum innskutt egenkapital		181 443 680	33 430
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		2 523 015	25
Sum opptjent egenkapital		2 523 015	25
Sum egenkapital	6	183 966 695	33 455
Sum egenkapital og gjeld		183 966 695	33 455

06.03.2018
Styret i Nydalens Eiendomsinvest AS


Karl Jakob Hornseth
styreleder


Tommy Hatteland
styremedlem


Gunnar Torsnes
styremedlem


Olav Alexander Nergaard
styremedlem

Nydalen Eiendomsinvest AS Side 2



Nydalen Eiendomsinvest AS

NOTER TIL REGNSKAPET 2017

Note 1 – Generell informasjon og regnskapsprinsipper

Periodens regnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak i Norge.

Regnskapsperiode

Resultatregnskapet inneholder regnskapstall fra 01.01.2017-31.12.2017

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter anskaffelsestidspunktet. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på opptakstidspunktet.

Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Andre anleggsmidler enn driftsmidler nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmiddelets økonomiske levetid. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Inntekt

Inntekt resultatføres etter hvert som de opptjenes.

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.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 23 prosent av forskjeller 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 dette kan bli nyttegjort. I den grad konsernbidrag ikke er resultatført er skatteeffekten av konsernbidraget ført direkte mot investering i balansen. Skatt på emisjonskostnader som er ført mot egenkapitalen er resultatført.

Note 2: Investeringer

Selskap	Eierandel	Kostpris	Bokført verdi	Egenkapital datter 3.12.17	Resultat datter 31.12.17
Nydalen Eiendomsholding AS	100 %	175 660 000	175 660 000	170 012 897	-5 647 128
Bokført verdi		175 660 000	175 660 000	170 012 897	-5 647 128

Selskapet har forretningskontor i Oslo Kommune.

Nydalen Eiendomsinvest AS



Note 3: Skatter

Årets skattekostnad fordeler seg på	Endring	2017	2016
Betalbar skatt		-	-
Endring i utsatt skatt/ utsatt skattefordel		-2 699 924	-
Sum skattekostnad (inntekt)		-2 699 924	-
Beregning av årets skattegrunnlag		2017	2016
Resultat før skattekostnad		-176 934	25
Permanente forskjeller		-11 556 320	-
Grunnlag for årets skattekostnad		-11 733 254	25
Endring i midlertidige forskjeller		-	-
Grunnlag for betalbar skatt i resultat		-11 733 254	25
Midlertidige forskjeller består av		2017	2016
Fremførbart underskudd		11 738 798	5 545
Sum midlertidige forskjeller		11 738 798	5 545
Ikke balanseført utsatt skattefordel		-	-5 545
24%/23 % utsatt skatt (skattefordel)- resultatført	2 699 924	2 699 924	-

Note 4: Lønn, honorarer og annen driftskostnad

Selskapet har ingen ansatte, og det er ikke utbetalt lønn eller godtgjørelse til styret pr 31.12.2017

Selskapet kommer således ikke under reglene for pliktig obligatorisk tjenestepensjon (OTP)

Spesifikasjon av annen driftskostnad	2017	2016
Revisjonshonorarer- bistand	13 750	-
Forretningsførsel	187 500	-
Øvrige kostnader	16 314	-
Sum annen driftskostnad	217 564	-



Note 5: Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Selskapets aksjekapital er på NOK 1 000 000, fordelt på 1 000 aksjer pålydende NOK 1 000.

Aksjonær	Aksjer	Eierandel
BERGENS FORSKNINGSSTIFTELSE	250	25 %
ERIK BORGENSEN HOLDING AS	100	10 %
JAKOB HATTELAND HOLDING AS	100	10 %
EWS STIFTELSEN	78	8 %
Alco Holding AS	52	5 %
Øvrige aksjonærer < 5 %	420	42 %
Totalt antall aksjer	1 000	100 %

Samtlige aksjer har lik stemmerett.

Note 6: Endringer i selskapets egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen EK	Sum
IB	30 000	3 430	25	33 455
Kapitalforhøyelse	1 000 000	192 000 000		193 000 000
Kapitalnedsettelse	-30 000	-3 430		-33 430
Emisjonskostnader		-11 556 321		-11 556 321
Periodens resultat			2 522 990	2 522 990
Egenkapital 31.12.2017	1 000 000	180 443 679	2 523 015	183 966 695

Note 7: Kortsiktig fordring på selskap i samme konsern

Kortsiktig fordring på selskap i samme konsern	2017	2016
Nydalen Eiendomsholding AS	4 318 392	-
Sum	4 318 392	-

Mellomværende er renteberegnet med 3,68%.