



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer:	990 298 211
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Foretaksnavn:	NPRO HOLDING AS
Forretningsadresse:	Bryggegate 3 0250 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2023 - 31.12.2023
-------------------------	-------------------------

Konsern

Morselskap i konsern:	Ja
Konsernregnskap lagt ved:	Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet:	Terje Nygård
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	22.03.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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

Brønnøysundregistrene, 15.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Netto driftsinntekter fra investeringer i datterselskaper	1	40 212 497	102 853 792
Sum inntekter		40 212 497	102 853 792
Kostnader			
Annen driftskostnad	2	603 765	204 009
Sum kostnader		603 765	204 009
Driftsresultat		39 608 732	102 649 783
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		27 482 320	876 864
Annen renteinntekt		3 407 609	
Sum finansinntekter		30 889 929	876 864
Rentekostnad til foretak i samme konsern		301 281 687	227 018 253
Sum finanskostnader		301 281 687	227 018 253
Netto finans		-270 391 758	-226 141 389
Ordinært resultat før skattekostnad		-230 783 026	-123 491 606
Skattekostnad på resultat	3	-59 577 587	-49 884 879
Ordinært resultat etter skattekostnad		-171 205 439	-73 606 727
Årsresultat		-171 205 439	-73 606 727
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-171 205 440	-73 606 726
Overføringer og disponeringer			
Overført fra fond for vurderingsforskjeller	4		
Konsernbidrag	4	7 000 000 000	6 000 000 000
Avgitt konsernbidrag	4	148 684 904	143 766 751
Overført til/fra annen egenkapital	4		
Overført til/fra overkurs	4	-7 319 890 344	-6 217 373 477
Sum overføringer og disponeringer		-171 205 440	-73 606 726



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
---------------------	-------------	-------------	-------------



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	3	164 954 909	88 196 711
Sum immaterielle eiendeler		164 954 909	88 196 711
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	5, 6	10 572 190 735	9 928 895 238
Investeringer i tilknyttet selskap	6	951 083 316	1 043 833 316
Sum finansielle anleggsmidler		11 523 274 051	10 972 728 554
Sum anleggsmidler		11 688 228 960	11 060 925 265
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre fordringer		172 779 989	12 719 134
Konsernfordringer	6	15 502 812	239 175
Sum fordringer		188 282 801	12 958 309
Investeringer			
Markedsbaserte obligasjoner		459 407 609	
Sum investeringer		459 407 609	
Sum omløpsmidler		647 690 410	12 958 309
SUM EIENDELER		12 335 919 370	11 073 883 574
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	4, 7	1 155 000	1 071 000
Overkurs	4	5 644 972 449	8 938 036 855



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Annen innskutt egenkapital	4		63 903
Sum innskutt egenkapital		5 646 127 449	8 939 171 758
Annen egenkapital	4		
Sum egenkapital		5 646 127 449	8 939 171 758
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Betalbar skatt	3		
Kortsiktig konserngjeld	6	6 687 791 921	2 134 711 816
Annen kortsiktig gjeld		2 000 000	
Sum kortsiktig gjeld		6 689 791 921	2 134 711 816
Sum gjeld		6 689 791 921	2 134 711 816
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		12 335 919 370	11 073 883 574



NPRO HOLDING AS

ÅRSBERETNING 2023

Virksomhetens art og lokalisering

Selskapet har aksjer og andeler i selskap som eier og drifter næringsseiendom for utleie. Selskapet eier også 42,5% av preferanseaksjene i Nordr AS som har leiligheter under bygging og en stor tomtebank for utvikling kommende år. Selskapet er en del av konsernet Norwegian Property ASA. Selskapets forretningsadresse er Bryggegata 3, 0250 Oslo.

Fortsatt drift

Det bekreftes at forutsetningen om fortsatt drift er til stede og at denne er lagt til grunn ved utarbeidelsen av regnskapet.

Selskapets stilling og resultatet av virksomheten

Utover det som fremgår av årsregnskapet kjenner ikke styret til andre forhold vedrørende markedsforhold og prisutvikling som er av interesse for å bedømme selskapet.

Etter utgangen av regnskapsåret har det ikke inntruffet forhold som ikke er hensyntatt og som er viktig for å bedømme selskapets resultat og stilling.

Finansiering og likviditet

Selskapets finansiering og likviditet anses tilfredsstillende.

I november 2023 overtok Npro Holding eiendommen Telegrafan (25 000 kvm) i Oslo Sentrum ved å kjøpe alle aksjene i Telegrafan Invest AS. Telegrafan Invest AS har som formål å investere i fast eiendom eller selskaper som eier fast eiendom, og alt som dermed står i forbindelse.

I fjerde kvartal 2023 investerte Npro Holding i et notert juniorobligasjonslån på 475 millioner kroner med ML 33 Holding AS som låntaker. ML 33 Holding AS eier aksjene i selskapet Martin Linges vei 33 AS som eier eiendommen i Martin Linges vei 33 på Fornebu. Aksjene i ML 33 Holding AS er stilt som sikkerhet for juniorobligasjonslånet. I første kvartal 2024 bryter låntaker vilkårene i låneavtalen. Norwegian Property har overtatt alle aksjene i ML 33 Holding AS 18. mars 2024. Norwegian Property garanterer for en emisjon på 500 millioner kroner i ML 33 Holding AS. De tidligere aksjonærene i selskapet gis mulighet til å tegne inntil 20 prosent av emisjonen. Transaksjonen i 2024 anses ikke å kreve noen justeringer i regnskapet per 31. desember 2023.

Risikoforhold

Markedsrisiko

Virksomheten til selskapene NPRO Holding AS har investert i er eksponert for endringer i markedsleie, arealledighet, omsetningsbasert leie og inflasjon. Leieavtalene for eiendommene gir forutsigbare inntekter i avtaleperioden, og eiendommene har en vesentlig andel langsiktige leieavtaler. Majoriteten av leiekontraktene blir 100 prosent KPI-justert, slik at leien justeres i samsvar



NPRO HOLDING AS

med utviklingen i konsumprisindeksen (KPI). Arealledigheten for de vesentligste eiendommer var lav ved utgangen av året.

Finansiering- og likviditetsrisiko

Selskapets finansiering og likviditet er hensiktsmessig ivaretatt av konsernets overordnede ordninger.

Kredittrisiko

Løpende mellomværende er i det vesentlige knyttet til konsernfinansiering. Risikoen for at motparter ikke oppfyller sine forpliktelser anses lav.

Forsikring for ledelse og styret

Konsernet Norwegian Property ASA har tegnet en forsikring for ledelse og styret i alle konsernselskaper for deres eventuelle ansvar ovenfor selskapet og tredjeparter. Forsikringssummen utgjør 100 millioner kroner per skade og totalt i løpet av året.

Redegjørelse for årsregnskapet og forslag til disponering av årets resultat

Styret bekrefter at årsregnskapet med noter gir en rettvise oversikt over utvikling og resultat av foretakets virksomhet og dets stilling. Årsresultatet foreslås disponert i samsvar med det som er foreslått i årsregnskapet.

Selskapets egenkapital utgjør 5 646,1 millioner kroner ved utgangen av 2023, noe som representerer en egenkapitalandel på 45,7 prosent.

Driftsresultatet var positivt med 39,608 millioner kroner i 2023. Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter var negativ med 346,8 millioner kroner. Forskjellen er i det alt vesentlige knyttet til utbytter fra datterselskap samt andre tidsavgrensningsposter.

Selskapet driver ikke med forskning eller utviklingsaktiviteter.

Arbeidsmiljø og likestilling

Selskapet har ikke ansatte. Det har således ikke blitt rapportert om skader eller ulykker i tilknytning til eiendommene. Selskapets styre består av to menn. Det er ikke iverksatt spesielle tiltak for å fremme likestilling i selskapet.

Ytre miljø

Selskapets virksomhet har begrenset påvirkning på det ytre miljøet.

Oslo, 22.03.2024

Haavard Rønning (styrets leder)

Odd Bjørge Aarvold (styremedlem)

**SIGNATURES****ALLEKIRJOITUKSET****UNDERSKRIFTER****SIGNATURER****UNDERSKRIFTER**

This documents contains 2 pages before this page
Dokumentet inneholder 2 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 2 sivua ennen tätä sivua
Dette dokument indeholder 2 sider før denne side

Detta dokument innehåller 2 sidor före denna sida

Haavard Rønning

ce7255e9-1bf4-4a85-8cd8-4ed1018e1c0a - 2024-03-22 14:42:06 UTC +02:00
BankID - 77027b43-0422-4437-b13f-61914d2e3e47 - NO

Odd Bjørge Aarvold

113ba8fc-8ac3-4129-8356-c23b0aa13448 - 2024-03-22 15:01:20 UTC +02:00
BankID - 10082ed2-e820-4d25-bd60-c377c8ef757a - NO

authority to sign
representative
custodial

asemavaltuus
nimenkirjoitusoikeus
huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt
firmateckningsrätt
förvaltare

autoritet til å signere
representant
foresatte/verge

myndighed til at underskrive
repræsentant
frihedsberøvende

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
<https://sign.visma.net/nb/document-check/8bfab8fe-bec3-495e-b6b7-f87d58460971>

 **visma sign**
www.vismasign.com



Building a better
working world

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Stortorvet 7, 0155 Oslo
Postboks 1156 Sentrum, 0107 Oslo

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

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Npro Holding AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Npro Holding AS som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og kontantstrømpoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og *International Code of Ethics for Professional Accountants* (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike selskapet eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betyggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan skyldes misligheter eller feil og er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjons handlinger 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



Building a better
working world

- høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll.
 - evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om 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 betydelig tvil om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi 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 omfanget av og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Oslo, 22. mars 2024
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Asbjørn Ler
statsautorisert revisor

Penneo document key: WBJPO-VBNNE-BEYV-SUQPS-YTMO5-QFOWU



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."

Asbjørn Ler

Statsautorisert revisor

Serienummer: 9578-5997-4-395226

IP: 147.161.xxx.xxx

2024-03-22 15:59:06 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: WBJPO-VBNNE-BEYV-SUQPS-YTIMOS-QFOWU

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>



Npro Holding AS

RESULTATREGNSKAP 01.01. - 31.12.

	<i>Note</i>	2023	2022
Netto driftsinntekter fra investeringer i datterselskaper	1	<u>40 212 497</u>	<u>102 853 792</u>
Sum driftsinntekt		<u>40 212 497</u>	<u>102 853 792</u>
Annenn driftskostnad	2	<u>603 765</u>	<u>204 009</u>
Sum driftskostnad		<u>603 765</u>	<u>204 009</u>
Driftsresultat		<u>39 608 732</u>	<u>102 649 783</u>
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		27 482 320	876 864
Annenn renteinntekt		3 407 609	0
Rentekostnad til foretak i samme konsern		<u>-301 281 687</u>	<u>-227 018 253</u>
Resultat av finansposter		<u>-270 391 759</u>	<u>-226 141 389</u>
Ordinært resultat før skattekostnad		<u>-230 783 027</u>	<u>-123 491 605</u>
Skattekostnad på resultat	3	-59 577 587	-49 884 879
Årsresultat		<u>-171 205 440</u>	<u>-73 606 726</u>
Disponering av årsresultatet			
Avgitt konsernbidrag	4	148 684 904	143 766 751
Tilleggsutbytte	4	7 000 000 000	6 000 000 000
Overført til/fra overkurs	4	<u>-7 319 890 344</u>	<u>-6 217 373 477</u>
Sum disponert		<u>-171 205 440</u>	<u>-73 606 726</u>



Npro Holding AS
BALANSE PR. 31.12.

	<i>Note</i>	2023	2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
<i>Immaterielle eiendeler</i>			
Utsatt skattefordel	3	<u>164 954 909</u>	<u>88 196 711</u>
Sum immaterielle eiendeler		<u>164 954 909</u>	<u>88 196 711</u>
<i>Finansielle anleggsmidler</i>			
Investeringer i datterselskap	5, 6	<u>10 572 190 735</u>	<u>9 928 895 238</u>
Investeringer i tilknyttet selskap	6	<u>951 083 316</u>	<u>1 043 833 316</u>
Sum finansielle anleggsmidler		<u>11 523 274 051</u>	<u>10 972 728 554</u>
Sum anleggsmidler		<u>11 688 228 960</u>	<u>11 060 925 265</u>
Omløpsmidler			
Andre fordringer		<u>172 779 989</u>	<u>12 719 134</u>
Fordring på selskap i samme konsern	6	<u>15 502 812</u>	<u>239 175</u>
Sum fordringer		<u>188 282 801</u>	<u>12 958 309</u>
Markedsbaserte obligasjoner		<u>459 407 609</u>	<u>0</u>
Sum investeringer		<u>459 407 609</u>	<u>0</u>
SUM EIENDELER		<u>12 335 919 370</u>	<u>11 073 883 574</u>

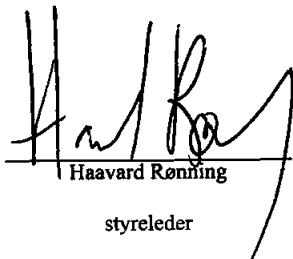


Npro Holding AS
BALANSE PR. 31.12.

	<i>Note</i>	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	4, 7	1 155 000	1 071 000
Overkurs	4	5 644 972 449	8 938 036 855
Annen innskutt egenkapital	4	0	63 903
Sum innskutt egenkapital		<u>5 646 127 449</u>	<u>8 939 171 758</u>
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Sum egenkapital		<u>5 646 127 449</u>	<u>8 939 171 758</u>
GJELD			
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Gjeld til selskap i samme konsern	6	6 687 791 921	2 134 711 816
Annen kortsiktig gjeld		2 000 000	0
Sum kortsiktig gjeld		<u>6 689 791 921</u>	<u>2 134 711 816</u>
Sum gjeld		<u>6 689 791 921</u>	<u>2 134 711 816</u>
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		<u>12 335 919 370</u>	<u>11 073 883 574</u>

Oslo, 22.03.2024

Styret i Npro Holding AS


Haavard Rønning
styreleder


Odd Børge Aarvold
styremedlem



NPRO Holding AS

Kontantstrømoppstilling

	Note	2023	2022
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter			
Resultat før skattekostnad		-230 783 027	-123 491 605
Betalt skatt		-	-89 726
Netto tap/gevinst ved salg av datterselskaper		-	-
Inntektsført utbytte		-52 012 497	-135 663 792
Nedskrivninger av investeringer i datterselskaper		11 800 000	32 810 000
Endring i andre tidsavgrensningsposter		-75 839 880	27 923 901
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		-346 835 404	-198 511 222
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter			
Utbetalinger ved kjøp og kapitalforhøyelser i datterselskap	6	-1 014 000 000	-316 945 000
Utbetalt/innbetalt konsernbidrag til datterselskaper		-	-
Utbetalinger ved kjøp av aksjer og obligasjoner mv		-558 000 000	-
Mottatt utbytte fra datterselskaper (inkl direkte balanseført utbytte)		511 250 000	310 350 000
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		-1 060 750 000	-6 595 000
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter			
Netto utbetalt konsernbidrag til mor- og søsterselskaper	6	-136 130 485	-125 500 000
Netto endring konsernkonto	6	4 543 715 889	-1 669 393 778
Kapitalforhøyelse		4 000 000 000	8 000 000 000
Utbetaling av tilleggsutbytte		-7 000 000 000	-6 000 000 000
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		1 407 585 404	205 106 222
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter		-	-
Kontanter og kontantekvivalenter ved periodens begynnelse		-	-
Kontanter og kontantekvivalenter ved periodens slutt		-	-



NPRO Holding AS

Noter til regnskapet for 2023

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk.

Bruk av estimater

Utarbeidelse av regnskap i samsvar med regnskapsloven krever bruk av estimater. Videre krever anvendelse av selskapets regnskapsprinsipper at ledelsen må utøve skjønn. Områder som i stor grad inneholder slike skjønsmessige vurderinger, høy grad av kompleksitet, eller områder hvor forutsetninger og estimater er vesentlige for årsregnskapet, er beskrevet i notene.

Driftsinntekter

Driftsinntekter består av netto inntekter / kostnader fra datterselskap da selskapets hovedformål er å forvalte datterselskapene i Norwegian Property ASA konsernet.

Klassifisering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de skal tilbakebetales i løpet av ett år. For gjeld er analoge kriterier lagt til grunn. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld.

Anskaffelseskost

Anskaffelseskost for eiendeler omfatter kjøpesummen, med fradrag for bonuser, rabatter og lignende, og med tillegg for kjøpsutgifter (frakt, toll, offentlige avgifter som ikke refunderes og andre direkte kjøpsutgifter). Ved kjøp i utenlandsk valuta balanseføres eiendelen til kursen på transaksjonstidspunktet.

For varige driftsmidler og immaterielle eiendeler omfatter anskaffelseskost også direkte utgifter for å klargjøre eiendelen for bruk, for eksempel utgifter til testing av eiendelen.

Renter knyttet til tilvirkning av anleggsmidler balanseføres.

Omløpsmidler

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet

Nedskrivning av anleggsmidler

Ved indikasjon på at balanseført verdi av et anleggsmiddel er høyere enn virkelig verdi, foretas det test for verdifall. Testen foretas for det laveste nivå av anleggsmidler som har selvstendige kontantstrømmer. Hvis balanseført verdi er høyere enn både salgsverdi og gjenvinnbart beløp (nåverdi ved fortsatt bruk/eie), foretas det nedskrivning til det høyeste av salgsverdi og gjenvinnbart beløp.

Tidligere nedskrivninger, med unntak for nedskrivning av goodwill, reverseres hvis forutsetningene for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning for tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.



NPRO Holding AS

Noter til regnskapet for 2023

Investeringer i andre selskaper

Kostmetoden brukes som prinsipp for investeringer i andre selskaper. Kostprisen økes når midler tilføres ved kapitalutvidelse, eller når det gis konsernbidrag til datterselskap. Mottatte utdelinger resultatføres i utgangspunktet som inntekt. Utdelinger som overstiger andel av opptjent egenkapital etter kjøpet føres som reduksjon av anskaffelseskost. Utbytte/konsernbidrag fra datterselskap regnskapsføres det samme året som datterselskapet avsetter beløpet. Utbytte fra andre selskaper regnskapsføres som finansinntekt når utbyttet er vedtatt.

Balanseført beløp skrives ned til antatt virkelig verdi når den er lavere.

Gjeld

Gjeld, med unntak for enkelte avsetninger for forpliktelser, balanseføres til nominelt gjeldsbeløp.

Skatt

beregnes med skattesats på 22 % av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt eventuelt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet. Oppføring av utsatt skattefordel på netto skattereduserende forskjeller som ikke er utlignet og underskudd til fremføring, begrunnes med antatt fremtidig inntjening. Utsatt skatt og skattefordel som kan balanseføres oppføres netto i balansen.

Skattereduksjon ved avgitt konsernbidrag, og skatt på mottatt konsernbidrag som føres til reduksjon av kostpris eller direkte mot egenkapitalen, føres direkte mot skatt i balansen (mot betalbar skatt hvis konsernbidraget har virkning på betalbar skatt og mot utsatt skatt hvis konsernbidraget har virkning på utsatt skatt).

Utsatt skatt regnskapsføres til nominelt beløp.

Kontantstrømoppstilling

Kontantstrømoppstillingen utarbeides etter den indirekte metoden. Kontanter og kontantekvivalenter omfatter kontanter, bankinnskudd and andre kortsiktige, likvide plasseringer som umiddelbart og med uvesentlig kursrisiko kan konverteres til kjente kontantbeløp og med gjenværende løpetid mindre enn tre måneder fra anskaffelsesdato.

Bankinnskudd og lignende

Selskapet inngår i en konsernkontoordning og selskapets andel av dette bankinnskuddet inngår i kortsiktig mellomværende mot selskap i samme konsern



NPRO Holding AS

Noter til regnskapet for 2023

Note 1 Driftsinntekter

Selskapets driftsinntekter består av følgende:	2023	2022
Utbytte fra datterselskap	52 012 497	135 663 792
Nedskrivning investering i datter	-11 800 000	-32 810 000
Gevinst/tap salg aksjer og andeler i datterselskaper	0	0
Totalt	40 212 497	102 853 792

Selskapets driftsinntekter er utelukkende knyttet til investeringer i datterselskaper i Norge.

Note 2 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte m.v.

Selskapet har ingen ansatte og er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. En slik ordning er derfor ikke opprettet.

Det er ikke utbetalt ytelser til selskapets styre og det er ikke ytet lån eller stillet sikkerhet til ledende personer

Kostnadsført godtgjørelse til revisor (eks. mva)	2023	2022
Lovpålagt revisjon	85 600	84 500
Sum godtgjørelse til revisor	85 600	84 500

Note 3 Skatt

Årets skattekostnad fremkommer slik:	2023	2022
Betalbar skatt på årets resultat	0	0
Endring i utsatt skatt/skattefordel	-59 577 587	-49 884 879
Årets totale skattekostnad	-59 577 587	-49 884 879

Betalbar skatt i årets skattekostnad fremkommer slik:	2023	2022
Ordinært resultat før skattekostnad	-230 783 027	-123 491 605
Permanente forskjeller	-40 024 185	-103 257 846
Endring midlertidige forskjeller	255 304 399	226 667 524
Grunnlag betalbar skatt i resultatregnskapet	-15 502 813	-81 927
Netto mottatt konsernbidrag med skatteeffekt	15 502 813	81 927
Skattepliktig inntekt	0	0
Beregnet betalbar skatt	0	0

Årets betalbare skatt i balansen fremkommer slik:	2023	2022
Betalbar skatt av årets resultat	0	0
Skatt på mottatt konsernbidrag	0	0
Årets betalbare skatt i balansen	0	0

Spesifikasjon av grunnlag for utsatt skatt:	2023	2022
Driftsmidler	-43 346 683	0
Gevinst-/tapskonto	-34 662 514	2 105 374
Deltakerlignede selskap	-94 509 297	-94 509 297
Avskårrede renter	-580 684 155	-308 490 220
Andre forskjeller	3 407 609	0
Grunnlag for beregning av utsatt skattefordel	-749 795 040	-400 894 143
Utsatt skatt/skattefordel	-164 954 909	-88 196 711



NPRO Holding AS

Noter til regnskapet for 2023

Note 4 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt EK	Sum
Egenkapital 01.01.2023	1 071 000	8 938 036 855	63 903	8 939 171 758
Fusjon med Forusbeen 35 AS			14 753 841	14 753 841
Årets resultat			-171 205 440	-171 205 440
Avgitt konsernbidrag			-148 684 904	-148 684 904
Mottatt konsernbidrag			12 092 193	12 092 193
Tilleggsutbytte			-7 000 000 000	-7 000 000 000
Kapitalforhøyelse	84 000	3 999 916 000		4 000 000 000
Disponering av udekket lap		-7 292 980 407	7 292 980 407	0
Egenkapital 31.12.2023	1 155 000	5 644 972 449	0	5 646 127 449

Selskapet inngår i konsernregnskapet til Norwegian Property ASA, med forretningsadresse Bryggegata 3, NO-0250 Oslo. Der kan konsernregnskapet som inkluderer NPRO Holding AS fås utlevert.

Note 5 Fordringer, gjeld og garantiforpliktelser

Selskapet er solidarisk ansvarlig for lån tegnet av morselskapet. Selskapets aksjer og andeler i datterselskaper og fordringer på selskap i samme konsern er pantsatt som sikkerhet for konsernets gjeld.

Elendeler stilt som sikkerhet (balanseført verdi):	2023	2022
Investeringer i datterselskaper	10 572 190 735	9 928 895 238
Sum	10 572 190 735	9 928 895 238



NPRO Holding AS

Noter til regnskapet for 2023

Note 6 Konsern, tilknyttet selskap mv.

Investeringer i datterselskap, tilknyttet selskap og felleskontrollert virksomhet er vurdert etter kostmetoden

Andel i datterselskap	Forretnings- kontor	Eierandel	Balanseført verdi	Årsresultat datterselskap 2023	Egenkapital datterselskap 31.12.2023
Gardermoen Næringsseiendom KS	Oslo	90 %	4 663 001	137 380	4 596 139
Sum			4 663 001	137 380	4 596 139

Aksjer i datterselskap	Forretnings- kontor	Eierandel	Balanseført verdi	Årsresultat datterselskap 2023	Egenkapital datterselskap 31.12.2023
Aker Brygge AS	Oslo	100 %	6 928 238 037	22 751 444	6 082 099 243
Drammensveien 60 AS	Oslo	100 %	296 321 764	2 138 644	218 904 772
Gardermoen Næringsseiendom AS	Oslo	100 %	4 000 001	105 268	8 712 297
Gjerdrums vei 8 AS	Oslo	100 %	134 421 850	9 983 233	64 638 409
Gjerdrums vei 10 G AS	Oslo	100 %	20 121 000	2 283 721	18 783 961
Gjerdrums vei 14-16 AS	Oslo	100 %	56 838 914	5 985 018	52 352 773
Gjerdrums vei 17 AS	Oslo	100 %	4 111 000	-7 485 028	7 184 048
Gjerdrums vei 3 AS	Oslo	100 %	32 755 042	-138 101	30 248 148
Gjerdrums vei 5 AS	Oslo	100 %	65 429 144	843 900	31 296 613
Gullhaug Torg 3 AS	Oslo	100 %	67 071 000	8 301 184	57 700 307
Gullhaugveien 9-13 AS	Oslo	100 %	473 639 540	7 511 578	370 485 887
Grensen Investment AS	Oslo	100 %	719 844 691	-2 242 986	544 350 121
Hasle Linje Bygg 01 AS	Oslo	100 %	82 851 063	-9 086 497	9 857 974
NPRO 2 AS	Oslo	100 %	122 400	-16 112	122 018
Sandakerveien 130 AS	Oslo	100 %	207 447 940	2 205 280	47 192 965
Snarøyveien 36 AS	Oslo	100 %	1 219 313 536	145 742	967 494 297
Telegrafan Invest	Oslo	100 %	102 000 000	-23 232 738	558 587 102
Nydalsveien 15-17 AS	Oslo	100 %	153 000 811	8 437 279	34 056 628
Sum			10 567 527 734	28 490 830	9 104 067 564

Aksjer i tilknyttet selskap	Eierandel	Balanseført verdi	Konsolidert årsresultat tilknyttet selskap 2023	Konsolidert egenkapital tilknyttet selskap 31.12.2023
Nordr AS	Bærum	42,4 %	937 568 316,00	-130 000 000
FB35 Bolig AS	Stavanger	50 %	13 515 000	-21 500 000
Sum			951 083 316	-2 205 200 000

Kortsiktig gjeld til selskap i samme konsern:	2023	2022
Skyldig konsernbidrag	158 684 904	143 766 751
Annen kortsiktig gjeld	0	1 650 000
Utestående konsernkonto	6 529 107 017	1 989 295 065
Sum kortsiktig gjeld til selskap i samme konsern	6 687 791 921	2 134 711 816

Kortsiktig fordringer på selskap i samme konsern:	2023	2022
Mottatt konsernbidrag	15 502 812	81 927
Andre kortsiktige fordringer		157 247
Innstående på konsernkonto	0	0
Sum kortsiktig fordring på selskap i samme konsern	15 502 812	239 174

Av innestående på bank er kr. 0 bundne midler.

Fusjon 2023

NPRO Holding AS har i 2023 fusjonert med Forusbeen 35 AS som overdragende selskap. Fusjonen er gjennomført med skattemessig kontinuitet med virkning fra og med 01.01.2023. Fusjonen er gjennomført til selskapskontinuitet.

Følgelig så foreligger det ikke lenger aksjer i datterselskap.

Sammenligningstallene i årsregnskapet relaterer seg til NPRO Holding AS.



NPRO Holding AS

Noter til regnskapet for 2023

Note 7 Aksjonærer

Selskapets aksjekapital på kr. 1 155 000 består av 21 000 aksjer á kr. 55.

<u>Selskapets aksjonærer</u>	<u>Ordinære aksjer</u>	<u>Eierandel</u>
Norwegian Property ASA	21 000	100 %