



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 990 298 211  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: NPRO HOLDING AS  
Forretningsadresse: Støperigata 2  
0250 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

### 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: 20.08.2021

### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 22.07.2022



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Netto driftsinntekter fra investeringer i datterselskaper	7	-200 341 674	1 420 138 897
<b>Sum inntekter</b>		<b>-200 341 674</b>	<b>1 420 138 897</b>
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad	3	99 930	362 549
<b>Sum kostnader</b>		<b>99 930</b>	<b>362 549</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-200 441 604</b>	<b>1 419 776 348</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		6 246 418	3 328 048
Annen renteinntekt			500 000
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>6 246 418</b>	<b>3 828 048</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern		8 190 335	4 187 234
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>8 190 335</b>	<b>4 187 234</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 943 917</b>	<b>-359 186</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-202 385 521</b>	<b>1 419 417 162</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	6	-449 646	-79 761
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-201 935 875</b>	<b>1 419 496 923</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-201 935 875</b>	<b>1 419 496 923</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-201 935 875</b>	<b>1 419 496 923</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-201 935 875</b>	<b>1 419 496 923</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Ordinært utbytte		2 500 000 000	1 124 000 000
Konsernbidrag		51 322 736	186 086 911
Overført til/fra annen egenkapital	4	-253 258 611	109 410 012
Overført til/fra overkurs		-2 500 000 000	



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Sum overføringer og disponeringer		-201 935 875	1 419 496 923



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	6	20 456 247	19 887 391
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>20 456 247</b>	<b>19 887 391</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	1, 2	9 702 446 446	9 854 336 783
Investeringer i tilknyttet selskap		1 020 081 300	
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>10 722 527 746</b>	<b>9 854 336 783</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>10 742 983 993</b>	<b>9 874 224 174</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		13 015 001	13 216 992
Konsernfordringer	1	140 378 878	418 269 804
<b>Sum fordringer</b>		<b>153 393 878</b>	<b>431 486 795</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>153 393 878</b>	<b>431 486 795</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>10 896 377 872</b>	<b>10 305 710 969</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	4, 5	1 050 000	1 050 000
Overkurs	4	7 176 394 485	9 676 394 485
Annen innskutt egenkapital	4	88 963 812	88 963 812
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>7 266 408 297</b>	<b>9 766 408 297</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Annen egenkapital	4	84 763 226	338 021 837
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>84 763 226</b>	<b>338 021 837</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>7 351 171 523</b>	<b>10 104 430 134</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Påløpt rente		119 210	
Kortsiktig konserngjeld	1	3 544 343 874	196 225 148
Annen kortsiktig gjeld		743 265	5 055 688
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>3 545 206 349</b>	<b>201 280 836</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>3 545 206 349</b>	<b>201 280 836</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>10 896 377 872</b>	<b>10 305 710 969</b>



## NPRO HOLDING AS

### ÅRSBERETNING 2020

#### **Virksomhetens art og lokalisering**

Selskapet har aksjer og andeler i selskap som eier og drifter næringseiendom for utleie. Selskapet er en del av konsernet Norwegian Property ASA. Selskapets forretningsadresse er Støperigata 2, 0250 Oslo.

I 2020 kjøpte selskapet en 40,6 prosent andel i boligutviklingselskapet Nordr AS, som har leiligheter under bygging og en stor tomtebank for utvikling kommende år.

Det er foretatt nedskrivning av investeringer i datterselskaper med 201,6 millioner kroner ved utgangen av 2020.

#### **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.

I 2020 og 2021 har Covid-19 pandemien hatt negativ innvirkning på virksomheten til mange leietakere i datterselskapenes eiendommer. Omsetningsbaserte leieinntekter er redusert, og kredittrisikoen knyttet til leietakere har økt. Leieinntektene faktureres generelt kvartalsvis på forskudd, med depositum eller bankgaranti tilsvarende typisk for et halvt års leie. Myndighetene har hatt støtteordninger for delvis dekning av uungåelige faste utgifter for næringsdrivende, som har bidratt til å sikre fortsatt drift for mange berørte næringsdrivende. Det har ikke oppstått og forventes ikke å oppstå vesentlige utfordringer for selskapet knyttet til pandemien. NPRO Holding AS er et datterselskap av konsernet Norwegian Property ASA, som har en høy egenkapitalandel, en relativt lav belåningsgrad og tilgang til trekkfasiliteter i konsernet. Datterselskaper er finansiert ved en konsernkontoordning, som sikrer at disse løpende kan tilføres midler. Driften av eiendommene har ellers i det alt vesentlige blitt håndtert i tråd med ordinære etablerte rutiner. Datterselskapene har ikke hatt større pågående byggeprosjekt som har blitt påvirket av situasjonen.

#### **Finansiering og likviditet**

Selskapets finansiering og likviditet anses tilfredsstillende.

#### **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 med

**NPRO HOLDING AS**

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.

**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 7 351,2 millioner kroner ved utgangen av 2020, noe som representerer en egenkapitalandel på 67 prosent.

Driftsresultatet var negativ med 200,4 millioner kroner i 2020. Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter var negativ med 784,4 millioner kroner. Forskjellen er i det alt vesentlige knyttet til utbetaling ved kjøp av datterselskap samt andre tidsavgrensningsposter.

Selskapet driver ikke med forskning eller utviklingsaktiviteter.

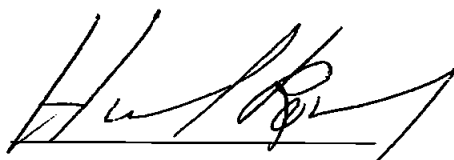

**Arbeidsmiljø og likestilling**

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, 20.08.2021

  
Haavard Rønning (styrets leder)  
Odd Bjørge Aarvold (styremedlem)



**NPRO Holding AS**  
RESULTATREGNSKAP 01.01. - 31.12.

	<i>Note</i>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Netto driftsinntekter fra investeringer i datterselskaper	7	-200 341 674	1 420 138 897
<b>Sum driftsinntekt</b>		<b>-200 341 674</b>	<b>1 420 138 897</b>
Annen driftskostnad	3	99 930	362 549
<b>Sum driftskostnad</b>		<b>99 930</b>	<b>362 549</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-200 441 604</b>	<b>1 419 776 348</b>
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		6 246 418	3 328 048
Annen renteinntekt		-	500 000
Rentekostnad til foretak i samme konsern		-8 190 335	-4 187 234
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>-1 943 917</b>	<b>-359 186</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-202 385 521</b>	<b>1 419 417 162</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	6	-449 646	-79 761
<b>Årsresultat</b>		<b>-201 935 875</b>	<b>1 419 496 923</b>
Disponering av årsresultatet			
Tilleggsutbytte		2 500 000 000	1 124 000 000
Avgitt konsernbidrag		51 322 736	186 086 911
Overført til/fra annen egenkapital	4	-253 258 611	109 410 012
Overført til/fra overkurs	4	-2 500 000 000	-
<b>Sum disponert</b>		<b>-201 935 875</b>	<b>1 419 496 923</b>



**NPRO Holding AS**  
BALANSE PR. 31.12.

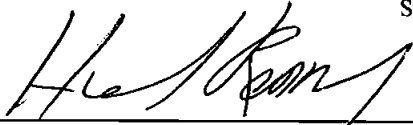
	<i>Note</i>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>EIENDELER</b>			
Anleggsmidler			
<i>Immaterielle eiendeler</i>			
Utsatt skattefordel	6	20 456 247	19 887 391
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>20 456 247</b>	<b>19 887 391</b>
<i>Finansielle anleggsmidler</i>			
Investeringer i datterselskap	1, 2	9 702 446 446	9 854 336 783
Investeringer i tilknyttet selskap	1	1 020 081 300	-
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>10 722 527 746</b>	<b>9 854 336 783</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>10 742 983 993</b>	<b>9 874 224 174</b>
Omløpsmidler			
<i>Fordringer</i>			
Andre fordringer		13 015 001	13 216 992
Fordringer på selskap i samme konsern	1	140 378 878	418 269 804
<b>Sum fordringer</b>		<b>153 393 878</b>	<b>431 486 795</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>153 393 878</b>	<b>431 486 795</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>10 896 377 872</b>	<b>10 305 710 969</b>

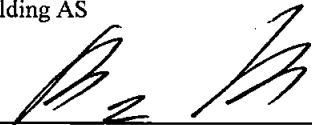


**NPRO Holding AS**  
BALANSE PR. 31.12.

	<i>Note</i>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
<b><i>Innskutt egenkapital</i></b>			
Aksjekapital	4, 5	1 050 000	1 050 000
Overkurs	4	7 176 394 485	9 676 394 485
Annen innskutt egenkapital	4	88 963 812	88 963 812
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>7 266 408 297</b>	<b>9 766 408 297</b>
<b><i>Opptjent egenkapital</i></b>			
Annen egenkapital	4	84 763 226	338 021 837
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>84 763 226</b>	<b>338 021 837</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>7 351 171 523</b>	<b>10 104 430 134</b>
<b>GJELD</b>			
<b><i>Kortsiktig gjeld</i></b>			
Betalbar skatt	6	119 210	-
Gjeld til selskap i samme konsern	1	3 544 343 874	196 225 148
Annen kortsiktig gjeld		743 265	5 055 688
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>3 545 206 349</b>	<b>201 280 836</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>3 545 206 349</b>	<b>201 280 836</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>10 896 377 872</b>	<b>10 305 710 969</b>

Oslo, 20.08.2021  
Styret i NPRO Holding AS

  
Haavard Rønning  
styreleder

  
Odd Bjørge Aarvold  
styremedlem



## NPRO Holding AS

### Kontantstrømoppstilling

	2020	2019
<b>Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter</b>		
Resultat før skattekostnad	-202 385 521	1 419 417 162
Netto tap/gevinst ved salg av datterselskaper	-1 226 263	307 794 785
Netto innbetaling / utbetalinger ved salg/kjøp av datterselskaper/TS	-1 019 958 900	56 987 540
Nedskrivninger av investeringer i datterselskaper	201 567 937	2 285 317
Endring i andre tidsavgrensningsposter	237 600 509	-131 135 440
<b>Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>	<b>-784 402 238</b>	<b>1 655 349 364</b>
<b>Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter</b>		
Utbetalt/innbetalt konsernbidrag til datterselskaper	-2 285 317	-51 308 372
<b>Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</b>	<b>-2 285 317</b>	<b>-51 308 372</b>
<b>Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter</b>		
Netto utbetalt konsernbidrag til mor- og søsterselskaper	-192 034 501	-23 821 226
Netto endring konsernkonto	3 478 722 056	-456 219 766
Utbetaling av tilleggsutbytte	-2 500 000 000	-1 124 000 000
<b>Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</b>	<b>786 687 555</b>	<b>-1 604 040 992</b>
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter	-	-
Kontanter og kontantekvivalenter ved periodens begynnelse	-	-
<b>Kontanter og kontantekvivalenter ved periodens slutt</b>	<b>-</b>	<b>-</b>



## NPRO Holding AS

## Noter til regnskapet for 2020

### 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 skjønnsmessige 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 salgsværdi og gjenvinnbart beløp (nåverdi ved fortsatt bruk/eie), foretas det nedskrivning til det høyeste av salgsværdi 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.

### 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.



## NPRO Holding AS

## Noter til regnskapet for 2020

### Gjeld

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

### Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt 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 2020

### Note 1 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 2020	Egenkapital datterselskap 31.12.2020	
Gardermoen Næringseiendom KS	Oslo	90 %		1	-490 087	-33 801 280
<b>Sum</b>				<b>1</b>	<b>-490 087</b>	<b>-33 801 280</b>

Aksjer i datterselskap	Forretnings- kontor	Eierandel	Balanseført verdi	Årsresultat datterselskap 2020	Egenkapital datterselskap 31.12.2020
Aker Brygge AS	Oslo	100 %	6 928 238 037	-1 864 394	6 088 492 900
Drammensveien 60 AS	Oslo	100 %	357 321 764	784 171	309 939 134
Forusheen 35 AS	Stavanger	100 %	117 917 000	16 940 121	143 924 847
Gardermoen Næringseiendom AS	Oslo	100 %	1	35 597	3 139 062
Gjerdrums vei 8 AS	Oslo	100 %	155 326 850	6 355 519	88 980 603
Gjerdrums vei 10D AS	Oslo	100 %	20 121 000	2 072 557	20 801 637
Gjerdrums vei 14-16 AS	Oslo	100 %	69 066 000	4 845 089	73 414 781
Gjerdrums vei 17 AS	Oslo	100 %	17 384 000	365 680	13 471 746
Gjerdrumsvei 3 AS	Oslo	100 %	32 755 042	-106 432	31 352 925
Gjerdrumsvei 5 AS	Oslo	100 %	47 756 837	983 777	14 675 655
Gullhaug Torg 3 AS	Oslo	100 %	92 071 000	5 959 580	85 711 135
Gullhaugveien 9-13 AS	Oslo	100 %	374 635 000	30 129 816	277 865 972
Grensen Investment AS	Oslo	100 %	305 844 691	722 024	160 913 626
Hasle Linje Bygg 01 AS	Oslo	100 %	72 851 063	17 709 418	14 517 701
NPRO 2 AS	Oslo	100 %	122 400	-12 056	122 018
Sandakerveien 130 AS	Oslo	100 %	250 784 149	1 767 628	112 818 735
Snarøyveien 36 AS	Oslo	100 %	706 313 536	-7 124 107	586 708 254
Nydalsveien 15-17 AS	Oslo	100 %	153 938 075	5 870 896	50 051 334
<b>Sum</b>			<b>9 702 446 445</b>	<b>85 434 884</b>	<b>8 076 902 065</b>

Aksjer i tilknyttet selskap		Eierandel	Balanseført verdi	Årsresultat tilknyttet selskap 2020	Egenkapital tilknyttet selskap 31.12.2020
Nordr AS	Bærum	42,5 %	1 020 066 300	-25 000	2 399 006 000
FB35 Bolig AS	Stavanger	50 %	15 000	-30 000	0
<b>Sum</b>			<b>1 020 081 300</b>	<b>-55 000</b>	<b>2 399 006 000</b>

Kortsiktig gjeld til selskap i samme konsern:	2020	2019
Skyldig konsernbidrag	101 322 736	196 225 148
Annen kortsiktig gjeld	0	0
Utestående konsernkonto	3 443 021 138	0
<b>Sum kortsiktig gjeld til selskap i samme konsern</b>	<b>3 544 343 874</b>	<b>196 225 148</b>

Kortsiktig fordringer på selskap i samme konsern:	2020	2019
Mottatt konsernbidrag	0	0
Andre kortsiktige fordringer	140 378 878	382 568 886
Innestående på konsernkonto	0	35 700 918
<b>Sum kortsiktig fordring på selskap i samme konsern</b>	<b>140 378 878</b>	<b>418 269 804</b>

Av innestående på bank er kr. 0 bundne midler

### Note 2 Fordringer, gjeld og garantiforpliktelser



## NPRO Holding AS

## Noter til regnskapet for 2020

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.

Eiendeler stilt som sikkerhet (balanseført verdi):	2020	2019
Investeringer i datterselskaper	9 702 446 446	9 854 336 784
<b>Sum</b>	<b>9 702 446 446</b>	<b>9 854 336 784</b>

### Note 3 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)	2020	2019
Lovpålagt revisjon	37 250	51 000
Teknisk bistand med oppsett av regnskap og skattemelding	0	36 500
<b>Sum godtgjørelse til revisor</b>	<b>37 250</b>	<b>87 500</b>

### Note 4 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt EK	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.2020	1 050 000	9 676 394 485	88 963 812	338 021 837	10 104 430 134
Årets resultat				-201 935 875	-201 935 875
Tilleggsutbytte		-2 500 000 000			-2 500 000 000
Avgitt konsernbidrag				-51 322 736	-51 322 736
<b>Egenkapital 31.12.2020</b>	<b>1 050 000</b>	<b>7 176 394 485</b>	<b>88 963 812</b>	<b>84 763 226</b>	<b>7 351 171 523</b>

Selskapet inngår i konsernregnskapet til Norwegian Property ASA, med forretningsadresse Støperigata 2, NO-0250 Oslo. Der kan konsernregnskapet som inkluderer NPRO Holding AS fås utlevert.

### Note 5 Aksjonærer

Selskapets aksjekapital på kr. 1 050 000 består av 21 000 aksjer á kr. 50.

Selskapets aksjonærer	Ordinære aksjer	Eierandel
Norwegian Property ASA	21 000	100 %



## NPRO Holding AS

## Noter til regnskapet for 2020

### Note 6 Skatt

Årets skattekostnad fremkommer slik:	2020	2019
Betalbar skatt på årets resultat	119 210	5 947 590
Endring i utsatt skatt/skattefordel	-568 856	-6 027 351
Årets totale skattekostnad	-449 646	-79 761

Betalbar skatt i årets skattekostnad fremkommer slik:		
Ordinært resultat før skattekostnad	-202 385 521	1 419 417 162
Permanente forskjeller	200 341 674	-1 419 779 711
Endring midlertidige forskjeller	822 415	27 397 050
Grunnlag betalbar skatt i resultatregnskapet	-1 221 432	27 034 501
Netto avgitt konsernbidrag med skatteeffekt	0	-27 034 501
Avskårde renter	1 763 296	0
Skattepliktig inntekt	541 864	0
Beregnet betalbar skatt	119 210	0

Årets betalbare skatt i balansen fremkommer slik:		
Betalbar skatt av årets resultat	-268 715	5 947 590
Skatt på avgitt konsernbidrag	0	-5 947 590
Avskårde renter	387 925	0
Årets betalbare skatt i balansen	119 210	0

Spesifikasjon av grunnlag for utsatt skatt:		
Gevinst-/tapkonto	3 289 651	4 112 066
Deltakerlignede selskap	-94 509 297	-94 509 297
Avskårde renter	-1 763 296	0
Grunnlag for beregning av utsatt skattefordel	-92 982 942	-90 397 231
Utsatt skatt/skattefordel	-20 456 247	-19 887 391

### Note 7 Driftsinntekter

Selskapets driftsinntekter består av følgende:	2020	2019
Investering i datterselskap	0	1 730 219 000
Nedskrivning investering i datter	-201 567 937	-2 285 317
Gevinst/tap salg aksjer og andeler i datterselskaper	1 226 263	-307 794 785
<b>Totalt</b>	<b>-200 341 674</b>	<b>1 420 138 897</b>

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

### Note 8 Hendelser etter balansedagen

I 2020 og hittil i 2021 har Covid-19 pandemien fått store konsekvenser for mange næringsdrivende. Selskapet leier ut næringsseiendom. Driften av eiendommene foretas i størst mulig grad i tråd med ordinære etablerte rutiner. Selskapet har ikke større pågående byggeprosjekt som påvirkes negativt. Kredittrisikoen knyttet til enkelte leietakere vil kunne øke som en konsekvens av effektene av pandemien. Leieinntektene faktureres generelt kvartalsvis på forskudd med et depositum eller bankgaranti tilsvarende typisk seks måneders leie. Myndighetene har etablert støtteordninger for delvis dekning av uungjelde faste utgifter for næringsdrivende, som bidrar til å sikre fortsatt drift for mange berørte næringsdrivende.



Til generalforsamlingen i NPRO Holding AS

## *Uavhengig revisors beretning*

### *Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet*

---

#### *Konklusjon*

Vi har revidert NPRO Holding AS' årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap og kontantstrømpoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater og kontantstrømmer 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.

---

#### *Øvrig informasjon*

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon.

Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

---

#### *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.

---

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo  
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, [www.pwc.no](http://www.pwc.no)  
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning - NPRO Holding AS



Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

---

### *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*

Vårt mål med revisjonen er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

---

### *Uttalelse om andre lovmessige krav*

---

#### *Konklusjon om årsberetningen*

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet og forutsetningen om fortsatt drift er konsistente med årsregnskapet og i samsvar med lov og forskrifter.

---

#### *Konklusjon om registrering og dokumentasjon*

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Oslo, 20. august 2021  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Stig Arild Lund  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

(2)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

**Signers:**

<b>Name</b>	<b>Method</b>	<b>Date</b>
Lund, Stig Arild	BANKID_MOBILE	2021-08-20 10:51

**This document package contains:**

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



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