



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2019 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 918 052 232
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: NYDALEN EIENDOMSINVEST AS
Forretningsadresse: Karenslyst allé 4
0278 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2019 - 31.12.2019

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: Helle Landsverk
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.04.2020

Grunnlag for avgivelse

År 2019: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2018: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2019

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, 04.08.2021



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Annen driftskostnad	1	693 802	670 761
Sum kostnader		693 802	670 761
Driftsresultat		-693 802	-670 761
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		4 140	5 081
Sum finansinntekter		4 140	5 081
Netto finans		4 140	5 081
Ordinært resultat før skattekostnad		-689 662	-665 680
Skattekostnad på ordinært resultat	2	2 728 985	-29 061
Ordinært resultat etter skattekostnad		-3 418 647	-636 619
Årsresultat		-3 418 647	-636 619
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-3 418 647	-636 619
Totalresultat		-3 418 647	-636 619
Overføringer og disponeringer			
Overført fra overkurs	4	-1 532 251	
Avsatt til annen egenkapital	4		
Overført fra annen egenkapital	4	-1 886 396	-636 619
Sum overføringer og disponeringer		-3 418 647	-636 619



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	2		2 728 985
Sum immaterielle eiendeler			2 728 985
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	3	160 878 392	169 478 392
Investering i annet foretak i samme konsern	3		
Sum finansielle anleggsmidler		160 878 392	169 478 392
Sum anleggsmidler		160 878 392	172 207 377
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		11 695	6 250
Sum fordringer		11 695	6 250
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		221 342	616 449
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		221 342	616 449
Sum omløpsmidler		233 037	622 699
SUM EIENDELER		161 111 429	172 830 076
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5	1 000 000	1 000 000
Overkurs		160 111 429	169 943 680
Sum innskutt egenkapital		161 111 429	170 943 680



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital			1 886 396
Sum opptjent egenkapital			1 886 396
Sum egenkapital	4	161 111 429	172 830 076
Sum langsiktig gjeld		0	0
Sum gjeld		0	0
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		161 111 429	172 830 076



Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo
www.bdo.no

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Nydalen Eiendomsinvest AS

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Nydalen Eiendomsinvest AS.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2019
- Resultatregnskap for 2019
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

Er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2019 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 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 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.

BDO AS

Morten Hilstad
registrert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnummer: L26HO-GYI3-7TLWY-4LVZB-2TPX4-2TKEI



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo"™ - sikker digital signatur.
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Morten Hilstad

Director

På vegne av: BDO AS

Serienummer: 9578-5990-4-2376989

IP: 188.95.xxx.xxx

2020-03-04 14:09:36Z



Penneo Dokumentnøkkel: L26HO-GYI13-7TLWY-4LVZB-2TPX4-2TKEI

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 2019

Nydalen Eiendomsinvest AS

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet

Org.nr.: 918 052 232



Resultatregnskap

Nydalen Eiendomsinvest AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2019	2018
Annen driftskostnad	1	693 802	670 761
Sum driftskostnader		693 802	670 761
Driftsresultat		-693 802	-670 761
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		4 140	5 081
Resultat av finansposter		4 140	5 081
Ordinært resultat før skattekostnad		-689 662	-665 680
Skattekostnad på ordinært resultat	2	2 728 985	-29 061
Ordinært resultat		-3 418 647	-636 619
Årsresultat		-3 418 647	-636 619
Overføringer			
Overført fra overkurs	4	1 532 251	0
Overført fra annen egenkapital	4	1 886 396	636 619
Sum overføringer		-3 418 647	-636 619



Balanse

Nydalen Eiendomsinvest AS

Eiendeler	Note	2019	2018
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	2	0	2 728 985
Sum immaterielle eiendeler		<u>0</u>	<u>2 728 985</u>
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i datterselskap	3	160 878 392	169 478 392
Sum finansielle anleggsmidler		<u>160 878 392</u>	<u>169 478 392</u>
Sum anleggsmidler		<u>160 878 392</u>	<u>172 207 377</u>
Omløpsmidler			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		11 695	6 250
Sum fordringer		<u>11 695</u>	<u>6 250</u>
Bankinnskudd, kontanter o.l.		221 342	616 449
Sum omløpsmidler		<u>233 037</u>	<u>622 699</u>
Sum eiendeler		<u>161 111 429</u>	<u>172 830 076</u>

Nydalen Eiendomsinvest AS

Side 3



Balanse


Nydalen Eiendomsinvest AS

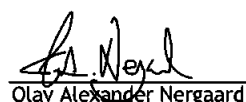
Egenkapital og gjeld	Note	2019	2018
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5	1 000 000	1 000 000
Overkurs		160 111 429	169 943 680
Sum innskutt egenkapital		<u>161 111 429</u>	<u>170 943 680</u>
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		0	1 886 396
Sum opptjent egenkapital		<u>0</u>	<u>1 886 396</u>
Sum egenkapital	4	<u>161 111 429</u>	<u>172 830 076</u>
Gjeld			
Sum egenkapital og gjeld		<u>161 111 429</u>	<u>172 830 076</u>

Oslo , 02.03.2020

Styret i Nydalen Eiendomsinvest AS


Bjørn Wicklund
styreleder


Gunnar Torsnes
styremedlem


Olav Alexander Nergaard
styremedlem



Generell informasjon og regnskapsprinsipper 2019

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

Regnskapsperiode

Resultatregnskapet inneholder regnskapstall fra 01.01.2019 frem til 31.12.2019.

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.

Datterselskaper vurderes etter kostmetoden i selskapsregnskapet. Investeringen er vurdert til anskaffelseskost for aksjene med mindre nedskrivning har vært nødvendig. Det foretas nedskrivning til virkelig verdi når verdifall skyldes årsaker som ikke kan antas å være forbigående og det må anses nødvendig etter god regnskapsskikk. Nedskrivninger reverseres når grunnlaget for nedskrivning ikke lenger er tilstede.

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 22 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.

Driftsinntekter og -kostnader

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet som normalt vil være leveringstidspunktet for varer og tjenester. Kostnader medtas etter sammenstillingsprinsippet, dvs at kostnader medtas i samme periode som tilhørende inntekter inntektsføres.

Note 1 - Lønn, honorarer og annen driftskostnad

Selskapet har ingen ansatte, og det er ikke utbetalt lønn eller godtgjørelse til styret pr 31.12. Selskapet kommer således ikke under reglene for pliktig obligatorisk tjenestepensjon (OTP). Det er ikke ytet lån eller stilt garantier til styret eller andre nærstående.

Det er kostnadsført kr. 18 750 inkl. mva i honorar til revisor pr. 31.12.2019, hvorav kr 0 vedrører andre tjenester levert av revisor.

Spesifikasjon av annen driftskostnad	31.12.2019	31.12.2018
Revisjonshonorar	18 750	15 625
Forretningsførerhonorar	652 460	632 760
Forsikringspremie	14 271	8 750
Diverse kostnader	8 322	13 626
Sum annen driftskostnad	693 802	670 761

**Note 2 - Skatt**

Årets skattekostnad fordeler seg på	2019	2018
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skatt	2 728 985	-29 061
Sum skattekostnad (inntekt)	2 728 985	-29 061
Beregning av årets skattegrunnlag	2019	2018
Resultat før skattekostnad	-689 662	-665 680
Permanente forskjeller		
Grunnlag for årets skattekostnad	-689 662	-665 680
Endring i midlertidige forskjeller	0	
Beregnet alminnelig inntekt	-689 662	-665 680
Avsatt/Mottatt konsernbidrag	0	0
Anvendelse av fremførbart underskudd	0	0
Beregnet grunnlag for betalbar skatt	-689 662	-665 680

Oversikt over Midlertidige forskjeller:	Endring	2019	2018
Underskudd til fremføring	689 662	13 094 141	12 404 479
Sum midlertidige forskjeller	689 662	13 094 141	12 404 479
Forskjeller som ikke inngår i beregningen av utsatt skatt		13 094 141	0
Grunnlag for beregning av utsatt skatt	689 662	0	12 404 479
Utsatt skatt 22%	-2 728 985	0	2 728 985

Utsatt skattefordel balanseføres ikke i 2019 på bakgrunn av fritaket om balanseføring for små foretak.

Note 3 - Investeringer

Selskap	Eierandel	Kostpris	Bokført verdi	Egenkapital	Årsresultat
Nydalen Eiendomsholding AS	100%	160 878 392	160 878 392	148 973 194	-1 948 438
Sum		160 878 392	160 878 392		

Selskapet har forretningskontor i Oslo Kommune.
Konsernregnskap er ikke utarbeidet da unntaksregel for små foretak kommer til anvendelse.

Note 4 - Egenkapital

Egenkapital pr 31.12.2019	Aksjekapital	Overkurs	Annen Egenkapital	Sum Egenkapital
IB	1 000 000	169 943 680	1 886 396	172 830 076
Tilleggsutbytte		-8 300 000		-8 300 000
Resultat		-1 532 251	-1 886 396	-3 418 647
Sum Egenkapital	1 000 000	160 111 429	0	161 111 429

Nydalen Eiendomsinvest AS

Side 6



Tilleggsutbytte og avsetningen til utbytte gjelder tilbakebetaling av innbetalt kapital etter skatteloven § 10-11 (2) 2

Note 5 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

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

Aksjonærer	Aksjer	Eierandel
Trond Mohn Stiftelse	250	25,0%
EWS Stiftelsen	78	7,8%
Wolffenstein AS	25	2,5%
Øvrige aksjonærer < 5%	647	64,7%
Totalt Antall aksjer	1 000	100%

Samtlige aksjer har lik stemmerett.

Medlemmer av selskapets styre representerer følgende aksjer:		Aksjer	Eierandel
Bjørn Wicklund	Styrets leder	8	0,8%
Gunnar Torsnes	Styremedlem	250	25,0%
Olav Alexander Nergaard	Styremedlem	24	2,4%
Totalt antall aksjer		282	28,2%