



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 999 204 341  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: NYDALEN KONTORBYGG AS  
Forretningsadresse: c/o Niam AS  
Fridtjof Nansens plass 5  
0160 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: Torstein Bomann-Larsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.04.2024

### 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, 13.06.2024



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2		
Forvaltningskostnader	2	571 555	316 090
<b>Sum kostnader</b>		<b>571 555</b>	<b>316 090</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-571 555</b>	<b>-316 090</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap	6	29 300 000	31 100 000
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		2 001 589	430 278
Annen renteinntekt		156 627	
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>31 458 216</b>	<b>31 530 278</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern		1 153 511	13 730
Annen rentekostnad		23 301 027	18 600 000
Annen finanskostnad		5 203 285	2 306 122
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>29 657 824</b>	<b>20 919 852</b>
<b>Netto finans</b>		<b>1 800 392</b>	<b>10 610 426</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>1 228 837</b>	<b>10 294 336</b>
Skattekostnad	3	270 344	2 264 753
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>958 493</b>	<b>8 029 583</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>958 493</b>	<b>8 029 583</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>958 493</b>	<b>8 029 583</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>958 493</b>	<b>8 029 583</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overført annen egenkapital	8	958 493	8 029 583
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>958 493</b>	<b>8 029 583</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	3		
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	4	610 461 307	610 461 307
Lån til foretak i samme konsern	6	23 600 000	17 500 000
Andre langsiktige fordringer	5	2 927 778	1 988 089
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>636 989 085</b>	<b>629 949 396</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>636 989 085</b>	<b>629 949 396</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Krav på innbetaling av selskapskapital	6	29 300 000	31 100 000
<b>Sum fordringer</b>		<b>29 300 000</b>	<b>31 100 000</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		2 106 422	1 395 907
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>2 106 422</b>	<b>1 395 907</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>31 406 422</b>	<b>32 495 907</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>668 395 507</b>	<b>662 445 303</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	7, 8	2 061 300	2 061 300
Overkurs	8		
Annen innskutt egenkapital	8	25 830 000	25 830 000



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>27 891 300</b>	<b>27 891 300</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	8	11 922 200	10 963 707
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>11 922 200</b>	<b>10 963 707</b>
<b>Sum egenkapital</b>	8	<b>39 813 500</b>	<b>38 855 007</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	3	644 111	421 989
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>644 111</b>	<b>421 989</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Konvertible lån	9		620 000 000
Obligasjonslån	6		
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	620 000 000	
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>620 000 000</b>	<b>620 000 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>620 644 111</b>	<b>620 421 989</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		47 311	42 581
Betalbar skatt	3	48 222	
Skyldig offentlige avgifter		2 336	3 226
Gjeld til selskap i samme konsern	6		
Annen kortsiktig gjeld		7 840 027	3 122 500
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>7 937 896</b>	<b>3 168 307</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>628 582 007</b>	<b>623 590 296</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>668 395 507</b>	<b>662 445 303</b>



# Årsregnskap 2023

## Nydalen Kontorbygg AS

Styrets årsberetning  
Resultatregnskap  
Balanse  
Kontantstrøm  
Noter til regnskapet

Org.nr.: 999 204 341



## Årsberetning 2023 for Nydalen Kontorbygg AS

### Virksomhetens art

Nydalen Kontorbygg AS er et selskap der virksomheten består av å eie og drive eiendommen Gullhaug Torg 4. Selskapet er lokalisert i Oslo kommune.

### Fortsatt drift

I samsvar med regnskapslovens § 3-3a bekreftes det at forutsetningen om fortsatt drift er til stede og at denne forutsetningen er lagt til grunn ved utarbeidelsen av regnskapet.

### Redegjørelse for årsregnskapet

Styret kjenner ikke til noen forhold av viktighet for å bedømme selskapets stilling og resultat som ikke fremgår av regnskapet og balansen med noter. Det er heller ikke etter regnskapsårets utgang inntrådt forhold som etter styrets syn har betydning ved bedømmelse av regnskapet.

### Finansiell risiko

Selskapet er gjennom sitt datterselskap eksponert for risiko knyttet til eiendomsmarkedet generelt og markedet for kontoreiendom spesielt. Dette er markeder som i neste ledd er avhengig av utviklingen i norsk og internasjonal økonomi og rentenivå.

Selskapet er gjennom sitt datterselskap er eksponert for kredittrisiko. Det legges vekt på å unngå mislighold av leiekontrakter, og det tilstrebes en portefølje med solide leietagere. Det alt vesentlige av leieinntekter betales forskuddsvis pr kvartal.

Styring av likviditetsrisiko innebærer å vedlikeholde en tilstrekkelig beholdning av likvider, samt å ha finansieringsmuligheter i form av tilstrekkelig sikre trekkrettigheter.

### Arbeidsmiljø, likestilling og diskriminering

Selskapet har ingen ansatte. Det er således ikke nødvendig å iverksette tiltak i forhold til arbeidsmiljø, likestilling eller diskriminering.

Selskapets styre består av 3 personer, hvorav 0 er kvinner.

### Miljørapportering

Selskapet driver ikke virksomhet som forurenser det ytre miljøet.

### Forsikring for styrets medlemmer og daglig leder

Det er tegnet forsikring for styrets medlemmer som dekker styremedlemmenes personlige erstatningsansvar.

### Åpenhetsloven

Niam Core Plus III Holding AS er, som den norske konsernspissen til Niam Core-Plus III Education AS, Niam Core-Plus Lagårdsveien AS og Investorprosjekt 368 AS og øvrige selskap i den norske delen av konsernet, underlagt åpenhetsloven i henhold til åpenhetsloven § 3. Niam Core Plus III Holding AS' redegjørelse for aktsomhetsvurderinger (jf åpenhetsloven § 4) vil bli offentliggjort på niam.se innen 30. juni 2024. Redegjørelsen omfatter samtlige selskap i det norske konsernet.

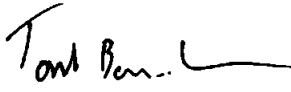



**Årsresultat og disponeringer**

I 2023 hadde selskapet et resultat etter skattekostnad på kr 958 493 som foreslås disponert slik:

<b>Disponering</b>	<b>Beløp</b>
Til annen egenkapital	958 493

Oslo, 19.04.2024  
Styret i Nydalen Kontorbygg AS

  
Torstein Bomann-Larsen  
Styreleder

  
Thomas Fiskerstrand  
Styremedlem

  
Morten Roland  
Styremedlem



<b>Resultatregnskap</b>			
Nydalen Kontorbygg AS			
<b>Driftsinntekter og driftskostnader</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Forvaltningskostnader	2	571 555	316 090
Sum driftskostnader		<u>571 555</u>	<u>316 090</u>
Driftsresultat		<u>-571 555</u>	<u>-316 090</u>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap	6	29 300 000	31 100 000
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		2 001 589	430 278
Annen renteinntekt		156 627	0
Rentekostnad til foretak i samme konsern		1 153 511	13 730
Annen rentekostnad		23 301 027	18 600 000
Annen finanskostnad		5 203 285	2 306 122
Resultat av finansposter		<u>1 800 392</u>	<u>10 610 426</u>
Resultat før skattekostnad		<u>1 228 837</u>	<u>10 294 336</u>
Skattekostnad	3	270 344	2 264 753
Årsresultat		<u>958 493</u>	<u>8 029 583</u>
<b>Overføringer</b>			
Overført annen egenkapital	8	958 493	8 029 583
Sum overføringer		<u>958 493</u>	<u>8 029 583</u>



<b>Balanse</b>			
Nydalen Kontorbygg AS			
<b>Eiendeler</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i datterselskap	4	610 461 307	610 461 307
Lån til selskap i samme konsern	6	23 600 000	17 500 000
Andre langsiktige fordringer	5	2 927 778	1 988 089
Sum finansielle anleggsmidler		<u>636 989 085</u>	<u>629 949 396</u>
Sum anleggsmidler		<u>636 989 085</u>	<u>629 949 396</u>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Fordring på selskap i samme konsern	6	29 300 000	31 100 000
Sum fordringer		<u>29 300 000</u>	<u>31 100 000</u>
Bankinnskudd, kontanter o.l.		2 106 422	1 395 907
Sum omløpsmidler		<u>31 406 422</u>	<u>32 495 907</u>
Sum eiendeler		<u>668 395 507</u>	<u>662 445 303</u>



<b>Balanse</b>			
Nydalen Kontorbygg AS			
Egenkapital og gjeld	Note	2023	2022
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	7, 8	2 061 300	2 061 300
Annen innskutt egenkapital	8	25 830 000	25 830 000
Sum innskutt egenkapital		<u>27 891 300</u>	<u>27 891 300</u>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	8	11 922 200	10 963 707
Sum opptjent egenkapital		<u>11 922 200</u>	<u>10 963 707</u>
Sum egenkapital	8	<u>39 813 500</u>	<u>38 855 007</u>
<b>Gjeld</b>			
<b>Avsetning for forpliktelser</b>			
Utsatt skatt	3	644 111	421 989
Sum avsetning for forpliktelser		<u>644 111</u>	<u>421 989</u>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Obligasjonslån	9	0	620 000 000
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	620 000 000	0
Sum annen langsiktig gjeld		<u>620 000 000</u>	<u>620 000 000</u>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		47 311	42 581
Betalbar skatt	3	48 222	0
Skyldig offentlige avgifter		2 336	3 226
Annen kortsiktig gjeld		7 840 027	3 122 500
Sum kortsiktig gjeld		<u>7 937 896</u>	<u>3 168 307</u>
Sum gjeld		<u>628 582 007</u>	<u>623 590 296</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>668 395 507</u>	<u>662 445 303</u>

Oslo, 19.04.2024  
Styret i Nydalen Kontorbygg AS

 Torstein Bomann-Larsen Styreleder	 Thomas Fiskerstrand Styremedlem	 Morten Roland Styremedlem
---	---	---

999 204 341 Nydalen Kontorbygg AS Side 6



<b>Indirekte kontantstrøm</b>			
Nydalen Kontorbygg AS			
	Note	2023	2022
<b>Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter</b>			
Resultat før skattekostnad		1 228 837	10 294 336
Endring periodisert lånekostnad		-939 689	-364 290
Inntektsført konsernbidrag		-29 300 000	-31 100 000
Endring i leverandørgjeld		4 730	42 581
Endring i andre tidsavgrensingsposter		4 716 638	23 280
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		<u>-24 289 485</u>	<u>-21 104 093</u>
<b>Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter</b>			
Tibakebetalt overkurs		0	22 500 000
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		<u>0</u>	<u>22 500 000</u>
<b>Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter</b>			
Utbetaling konsernmellomværende		-6 100 000	0
Innbetaling konsernbidrag		31 100 000	0
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		<u>25 000 000</u>	<u>0</u>
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter		710 515	1 395 907
Beh. av kontanter ved per. begynnelse		1 395 907	0
Beh. av kontanter ved per. slutt		<u>2 106 422</u>	<u>1 395 907</u>



---

## Note 1 Regnskapsprinsipper

---

Selskapets virksomhet består i å eie og drive eiendommen Gullhaug Torg 4 i Oslo.

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

### Bruk av estimater

I utarbeidelse av årsregnskapet har man brukt estimater og forutsetninger som har påvirket resultatregnskapet og verdsettelsen av eiendeler og gjeld, samt usikre eiendeler og forpliktelser på balansedagen i henhold til god regnskapsskikk. 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.

### Inntekter

Tjenester inntektsføres ved levering. Leieinntekter inntektsføres lineært over leieperioden.

### Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22% på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reverseres i samme periode er utlignet og nettoført. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli utnyttet. I konsernregnskapet er merverdi ved oppkjøp grossert opp med utsatt skatt som motpost.

### Klassifisering og vurdering av anleggsmidler

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost, fratrukket avskrivninger og nedskrivninger. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelle beløp.

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Vesentlige driftsmidler som består av flere betydelige komponenter med ulik levetid er dekomponert med ulik avskrivningstid for de ulike komponentene. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Varige driftsmidler nedskrives til gjenvinnbart beløp ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk.

### Klassifisering og vurdering av omløpsmidler

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelle beløp.

### Datterselskap og tilknyttet selskap

Datterselskap og tilknyttede selskaper vurderes etter kostmetoden i selskapsregnskapet. Investeringen er vurdert til anskaffelseskost for aksjene med mindre nedskrivning har vært nødvendig. Det er foretatt nedskrivning til virkelig verdi når verdifall skyldes årsaker som ikke kan forventes å være forbigående og det må anses nødvendig etter god regnskapsskikk. Nedskrivninger er reversert når grunnlaget for nedskrivning ikke lenger er til stede.

### Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.



## Note 2 Lønnskostnader og ytelser, godtgjørelser til ansatte

### Lønnskostnad

Selskapet har ingen ansatte i 2023.

### Revisor

Kostnadsført revisjonshonorar for 2023 utgjør kr 1 12 936, hvorav alt gjelder lovpålagt revisjon. I tillegg kommer honorar for andre tjenester med kr 0.

## Note 3 Skatt

Årets skattekostnad	2023	2022
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	48 222	0
Endring i utsatt skatt	222 122	2 264 753
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>270 344</b>	<b>2 264 753</b>
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	1 228 837	10 294 336
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	-939 689	-364 290
Anvendelse av fremførbart underskudd	-69 955	-9 930 045
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>219 193</b>	<b>0</b>
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	-6 397 778	-6 842 000
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	6 446 000	6 842 000
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>48 222</b>	<b>0</b>
Beregning av effektiv skattesats		
Resultat før skatt	1 228 837	10 294 336
Beregnet skatt av resultat før skatt	270 344	2 264 754
<b>Sum</b>	<b>270 344</b>	<b>2 264 754</b>
Effektiv skattesats	22,0 %	22,0 %

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

	2023	2022	Endring
Andre forskjeller	2 927 778	1 988 089	-939 689
<b>Sum</b>	<b>2 927 778</b>	<b>1 988 089</b>	<b>-939 689</b>
Akkumulert fremførbart underskudd	0	-69 955	-69 955
Avskåret rentefradrag	-14 432 272	-14 432 272	0
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	14 432 272	14 432 272	0
<b>Grunnlag for utsatt skattefordel</b>	<b>2 927 777</b>	<b>1 918 134</b>	<b>-1 009 643</b>
<b>Utsatt skattefordel (22 %)</b>	<b>644 111</b>	<b>421 989</b>	<b>-222 122</b>



## Note 4 Aksjer i datterselskap

	Forretnings- kontor	Eier- /stemmeandel	Balanseført verdi	Resultat 2023	Egenkapital 31.12.2023
Nye Gullhaug Torg 4 Eiendom AS	Oslo	100%	610 461 307	51 709 911	231 964 405
<b>Totalt</b>		<b>100 %</b>	<b>610 461 307</b>	<b>51 709 911</b>	<b>231 964 405</b>

## Note 5 Andre langsiktige fordringer

	Opprinnelig etableringsgebyr	Kostnadsført hittil	Gjenværende balanseført etableringsgebyr	Utløpsdato lån
<b>Fordringer</b>				
Etableringsgebyr	3 100 000	-172 222	2 927 778	01.11.2026
<b>Sum</b>	<b>3 100 000</b>	<b>-172 222</b>	<b>2 927 778</b>	

Andre langsiktige fordringer består av etableringsgebyr ifm opptrekk av obligasjonslån. Etableringsgebyret er periodisert over lånets løpetid. Tidligere etableringsgebyr løp ut 1.11.2023.

## Note 6 Mellomværende med selskap i samme konsern

	2023	2022
<b>Fordringer</b>		
Lån til foretak i samme konsern	23 600 000	17 500 000
Andre kortsiktige fordringer konsern	29 300 000	31 100 000
<b>Sum</b>	<b>52 900 000</b>	<b>48 600 000</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Sum</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Det er mottatt konsernbidrag med skattemessig virkning fra Nye Gullhaug Torg 4 Eiendom AS på NOK 29 300 000. Det har ikke vært ytterligere transaksjoner med nærstående i 2023.



### Note 7 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Nydalen Kontorbygg AS pr. 31.12.2023 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	13 742 000	0,15	2 061 300
<b>Sum</b>	<b>13 742 000</b>	<b>0,15</b>	<b>2 061 300</b>

### Eierstruktur

	Antall	Eierandel	Stemmeandel
GT4 Invest AS	13 742 000	100 %	100 %
<b>Totalt</b>	<b>13 742 000</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>

Selskapet inngår i konsernet Niam Core-Plus III Holding AS. Konsernregnskapet fås utlevert ved henvendelse dit. Adresse: Niam AB, Box 7693, 103 95 Stockholm

### Note 8 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen Innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2022	2 061 300	0	25 830 000	10 963 707	38 855 007
<b>Pr 01.01.2023</b>	<b>2 061 300</b>	<b>0</b>	<b>25 830 000</b>	<b>10 963 707</b>	<b>38 855 007</b>
Årets resultat		0		958 493	958 493
<b>Pr 31.12.2023</b>	<b>2 061 300</b>	<b>0</b>	<b>25 830 000</b>	<b>11 922 200</b>	<b>39 813 500</b>

### Note 9 Pantstillelser og garantier

	31.12.2023	31.12.2022
<b>Pantsikret gjeld, pantstillelser og garantier</b>		
Langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	620 000 000	620 000 000
<b>Sum</b>	<b>620 000 000</b>	<b>620 000 000</b>
<b>Regnskapsført verdi av pantsikrede eiendeler</b>		
Investering i datterselskap	610 461 307	610 461 307
<b>Sum</b>	<b>610 461 307</b>	<b>610 461 307</b>

Obligasjonslånet ble innfridd 01.11.2023 og ble erstattet av et lån i BN Bank fra samme dag og med samme beløp. Årlig rente var 3%. Nytt lån har rente etter Nibor 3 mnd + margin på 2,7 %. Eiendommen i datterselskapet Nye Gullhaug Torg 4 Eiendom AS er pantsatt ifm opptak av lånet. Bokført verdi på eiendommen er NOK 284 042 800.



---

**Note 10 Hendelser etter balansedagen**

---

Det har ikke inntruffet hendelser etter balansedagen som påvirker vurderingen av regnskapet eller selskapets stilling.



Statsautoriserte revisorer  
Ernst & Young AS  
Havnegata 9, 7010 Trondheim  
Postboks 1299 Pirsenteret, 7462 Trondheim

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 Nydalen Kontorbygg AS

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Nydalen Kontorbygg 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.

### Øvrig informasjon

Øvrig informasjon omfatter informasjon i selskapets årsrapport bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Styret (ledelsen) er ansvarlig for den øvrige informasjonen. Vår konklusjon om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke den øvrige informasjonen, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese den øvrige informasjonen med det formål å vurdere om årsberetningen inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav og hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet eller 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 eller ikke inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav, er vi pålagt å rapportere det.

Vi har ingenting å rapportere i så henseende, og vi mener at årsberetningen er konsistent med årsregnskapet og inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav.

### 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.



Building a better  
working world

## 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. Betryggende 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 revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes 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 regnskapsestimaterne 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 modifiserer 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.

Trondheim, 24. april 2024  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Christian Ronæss  
statsautorisert revisor



# PENNEO

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

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

## Ronæss, Christian

Statsautorisert revisor

På vegne av: EY

Serienummer: no\_bankid:9578-5994-4-555967

IP: 147.161.xxx.xxx

2024-04-24 14:19:31 UTC



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>