



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 998 729 009
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: NSO EIENDOM AS
Forretningsadresse: Slemdalsveien 70A
0370 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Reidar Hornsletten
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 31.05.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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, 20.07.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	2	1 200 000	3 509 192
Sum inntekter		1 200 000	3 509 192
Kostnader			
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3		22 000
Annen driftskostnad	4	644 513	1 522 714
Sum kostnader		644 513	1 544 714
Driftsresultat		555 487	1 964 478
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt	5	381 896	117 039
Annen finansinntekt			83
Sum finansinntekter		0	0
Rentekostnad til foretak i samme konsern	5	521 143	607 891
Annen rentekostnad		655 515	821 277
Sum finanskostnader		-794 762	-1 312 046
Netto finans		0	0
Ordinært resultat før skattekostnad		-239 275	652 432
Skattekostnad på ordinært resultat	6	-52 641	143 442
Ordinært resultat etter skattekostnad		0	0
Årsresultat		-186 634	508 990
Totalresultat		-186 634	508 990



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	6	598 056	545 416
Sum immaterielle eiendeler		598 056	545 416
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		7 790 397	7 790 397
Sum varige driftsmidler		7 790 397	7 790 397
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	5	22 784 223	22 784 223
Lån til foretak i samme konsern	5	14 580 840	15 745 274
Sum finansielle anleggsmidler		37 365 063	38 529 497
Sum anleggsmidler		45 753 516	46 865 310
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer			82 370
Konsernfordringer	5	113 849	
Sum fordringer		0	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		218 719	779 059
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		218 719	779 059
Sum omløpsmidler		332 568	861 429
SUM EIENDELER		46 086 084	47 726 739



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	7	1 381 000	1 381 000
Overkurs		503 382	503 382
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		1 884 382	1 884 382
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		480 672	667 306
Sum opptjent egenkapital		480 672	667 306
Sum egenkapital	7	2 365 055	2 551 689
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8, 9	20 650 000	22 050 000
Langsiktig konserngjeld	8	20 032 830	19 985 238
Øvrig langsiktig gjeld		2 908 370	2 936 738
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		43 591 200	44 971 976
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		18 750	100 000
Betalbar skatt	6		14 622
Skyldige offentlige avgifter		72 844	85 059
Annen kortsiktig gjeld		38 236	3 393
Sum kortsiktig gjeld		129 830	203 074
Sum gjeld		43 721 030	45 175 050
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		46 086 084	47 726 739



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
---------------------	-------------	-------------	-------------



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 670123

Enheten

Organisasjonsnummer: 998 729 009
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: NSO EIENDOM AS
Forretningsadresse: Slemdalsveien 70A
0370 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Reidar Hornsletten
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 31.05.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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, 19.07.2022



Organisasjonsnr: 998 729 009
NSO EIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	2	1 200 000	3 509 192
Sum inntekter		1 200 000	3 509 192
Kostnader			
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3		22 000
Annen driftskostnad	4	644 513	1 522 714
Sum kostnader		644 513	1 544 714
Driftsresultat		555 487	1 964 478
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt	5	381 896	117 039
Annen finansinntekt			83
Sum finansinntekter		0	0
Rentekostnad til foretak i samme konsern	5	521 143	607 891
Annen rentekostnad		655 515	821 277
Sum finanskostnader		-794 762	-1 312 046
Netto finans		0	0
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på ordinært resultat	6	-52 641	143 442
Ordinært resultat etter skattekostnad		0	0
Årsresultat		-186 634	508 990
Totalresultat		-186 634	508 990



Selskapskapital	7	1 381 000	1 381 000
Overkurs		503 382	503 382
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		1 884 382	1 884 382
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		480 672	667 306
Sum opptjent egenkapital		480 672	667 306
Sum egenkapital	7	2 365 055	2 551 689
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelses		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8, 9	20 650 000	22 050 000
Langsiktig konserngjeld	8	20 032 830	19 985 238
Øvrig langsiktig gjeld		2 908 370	2 936 738
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		43 591 200	44 971 976
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		18 750	100 000
Betalbar skatt	6		14 622
Skyldige offentlige avgifter		72 844	85 059
Annen kortsiktig gjeld		38 236	3 393
Sum kortsiktig gjeld		129 830	203 074
Sum gjeld		43 721 030	45 175 050
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		46 086 084	47 726 739



Organisasjonsnr: 998 729 009
NSO EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Note
4

Spesifisering av resultatregnskapet

Lønnskostnader

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
------------	--------------

<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
---------------------------------	----------------------------	----------------------------

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
--	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Pantstillelse</u>	<u>Beløp</u>
----------------------	--------------



Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.



NSO EIENDOM AS

KONTANTSTRØMOPPSTILLING

	2021	2020
Kontantstrøm fra driften		
Resultat før skattekostnad	-239 275	652 432
Betalt skatt	-14 621	0
Nedskrivning driftsmidler	0	0
Ordinære avskrivninger	0	22 000
	<u>-253 896</u>	<u>674 432</u>
Endring i kundefordringer	0	5 583
Endring i leverandørgjeld	-81 250	-68 974
Endring i andre tidsavgrensninger	104 997	-88 048
Netto kontantstrøm fra driften	A <u>-230 149</u>	<u>522 993</u>
Kontantstrøm fra investeringer		
Investering i aksjer	0	-30 000
Solgte aksjer i datterselskap	0	14 763 360
Endring i andre investeringer	0	1 107 568
Netto kontantstrøm fra investering	B <u>0</u>	<u>15 840 928</u>
Kontantstrøm fra finansiering		
Opptak av ny langsiktig gjeld	0	0
Nedbetaling av langsiktig gjeld	-1 400 000	-1 400 000
Endring i annen langsiktig gjeld	-28 368	103 952
Avgitt konsernbidrag	0	0
Utbetalt aksjeutbytte	0	0
Endring konsernmellomværende	1 098 177	-14 300 615
Netto kontantstrøm fra finansiering	C <u>-330 191</u>	<u>-15 596 663</u>
Sum endring likvider	A+B+C	
Likviditetsbeholdning pr. 01.01.	<u>-560 340</u>	<u>767 258</u>
	<u>779 059</u>	<u>11 801</u>
Likviditetsbeholdning pr. 31.12.	<u>218 719</u>	<u>779 059</u>



NSO EIENDOM AS

NOTER TIL REGNSKAPET FOR 2021

Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskaps-skikk.

Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Omløpsmidler vurderes til det laveste anskaffelseskost og virkelig verdi.

Varige driftsmidler

Anleggsmidler er bokført til historisk anskaffelseskost. Driftsmidler er avskrevet lineært over forventet økonomisk levetid.

Aksjer i datterselskap

Investering i datterselskap er vurdert etter kostmetoden. Det er ingen vesentlige transaksjoner mellom selskapene. Det er ikke utarbeidet konsernregnskap for NSO Eiendom AS i tråd med unntaksregelen i regnskapslovens § 3-7 for underkonsern. Morselskapet NSO Holding AS utarbeider konsernregnskap.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til sitt pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for de øvrige kundefordringene en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Skatter

Skatter kostnadsføres når de påløper, det vil si at skattekostnaden er knyttet til det regnskapsmessige resultat før skatt. Skattekostnaden består av betalbar skatt (skatt på årets skattepliktige inntekt) og endring i netto utsatt skatt.

Note 2 Driftsinntekter

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet og tjenester inntektsføres i takt med utførelsen.



Note 3 Varige driftsmidler

Anskaffelseskost pr. 0101	12 383 483
Tilgang i året	0
Avgang i året	<u>3 227 727</u>
Anskaffelseskost pr. 3112	9 155 756

Akk. avskr./nedskivninger pr. 3112	<u>1 365 359</u>
Balansført verdi pr. 3112	7 790 397

Årets avskrivning	0
Økonomisk levetid	20 år
Avskrivningsplan	Lineær

Note 4 Andre driftskostnader

Det er ikke utbetalt godtgjørelse til daglig leder i selskapet. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Godtgjørelse til selskapets revisor utgjør kr 39 412 i revisjon. I tillegg kommer skattemessig bistand med kr 17.475 og annen bistand med kr 95.587.

Note 5 Aksjer i datterselskap og mellomværende med konsernselskap (tall i hele tusen)

Firma	Anskaffelses- tidspunkt	Kontor- adresse	Stemme- eierandel	Egenkap. pr. 3112	Resultat
Datterselskap:					
Sjøhagen Brygge 1 AS	2019	Oslo	100 %	- 1671	- 902
Sjøhagen Brygge 2 AS	2020	Oslo	100 %	- 1718	- 1732

Mellomværende med konsernselskap:		(tall i hele tusen)	Renteinntekter fra
konsernselskap	381		
Rentekostnader konsernselskap		521	
Kortsiktig fordring konsernselskap		113	
Langsiktig fordring konsernselskap		14 581	
Langsiktig gjeld konsernselskap		20 032	

Note 6 Skattekostnad

Betalbar skatt på årets resultat	0
Endring i utsatt skatt	- <u>52 641</u>
	- <u>52 641</u>
Betalbar skatt fremkommer slik:	
Ordinært resultat før skattekostnad	- 239 275
Permanente forskjeller	0
Endring i midlertidige forskjeller	- <u>495 836</u>
Grunnlag betalbar skatt	- <u>735 111</u>
Skatt, 22 %	<u>0</u>

Spesifikasjon av grunnlag for utsatt skatt:	2021	2020
Skatteøkende forskjeller	0	0
Skattereduserende forskjeller	<u>2 718 454</u>	<u>2 479 179</u>
Grunnlag for utsatt skattefordel	<u>2 718 454</u>	<u>2 479 179</u>
Utsatt skattefordel, 22% av grunnlaget	<u>598 056</u>	<u>545 416</u>

**Note 7 Aksjekapital og aksjeinformasjon**

Selskapets aksjonærer er:	Eierandel		
NSO Holding AS	82 %	Bent Langballe	Styreleder
CLE Invest AS	18 %	Torbjørn Skarbø	Daglig leder

Egenkapital pr. 1.1.	2 551 689
Årsresultat	- 186 634
Avsatt aksjeutbytte	<u>0</u>
Egenkapital pr. 31.12	<u>2 365 055</u>

Note 8 Langsiktig gjeld

Gjeld som forfaller mer enn fem år etter regnskapsårets slutt:

Gjeld til kredittinstitusjon med forfall etter 2026	13 650 000
Andel av langsiktig gjeld med forfall neste år	1 400 000

Note 9 Pantstillelser og garantier

Av selskapets bokførte gjeld er sikret ved pant o.l	20 650 000
Den bokførte verdi av eiendeler stillet som sikkerhet for denne gjeld er	30 574 620

I tillegg er eiendommen stillet som sikkerhet for andre konsernselskaps gjeld.



Kr. Wilhelmsen & Co. AS

STATSAUTORISERTE REVISORER

Kirkeveien 64A, 0364 OSLO. Telefon 22 46 71 60. Telefax 22 69 87 02
Organisasjonsnummer 937 441 134 MVA

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i
NSO Eiendom AS

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert selskapet NSO Eiendom AS' årsregnskap som viser et underskudd på kr 186 634. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap og oppstilling over endringer i egenkapital og kontantstrømoppstilling, 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 årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2021 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 de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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.

Styret og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler 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 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 avviklet.



Kr. Wilhelmsen & Co. AS
STATSAUTORISERTE REVISORER

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 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 revisors oppgaver og plikter se : <https://revisorforeningen.no/om-revisjon/revisjonsberetning-revisors-oppgaver-og-plikter/>

Oslo, 31. mai 2022
Kr. Wilhelmsen & Co AS

Reidar Hornsletten
Statsautorisert revisor