



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer:	986 610 472
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Foretaksnavn:	NORDEA ESSENDROPSGATE EIENDOMSFORVALTNING AS
Forretningsadresse:	Essendrops gate 7 0368 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2020 - 31.12.2020
-------------------------	-------------------------

Konsern

Morselskap i konsern:	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:	Sigrid Nyland
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	09.06.2021

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, 10.07.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Husleieinntekter	8, 13	104 225 727	101 272 444
Sum inntekter		104 225 727	101 272 444
Kostnader			
Annen driftskostnad	3, 5, 8	3 375 067	2 722 958
Husleiekostnader	3, 5, 8	100 819 626	95 501 638
Sum kostnader		104 194 693	98 224 596
Driftsresultat		31 034	3 047 848
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		13 209	40 157
Annen finansinntekt		10 124	16 960
Sum finansinntekter		23 333	57 117
Annen rentekostnad		7 487 085	4 673
Sum finanskostnader		7 487 085	4 673
Netto finans		-7 463 752	52 443
Ordinært resultat før skattekostnad		-7 432 717	3 100 291
Skattekostnad på ordinært resultat	7	-1 635 198	682 064
Ordinært resultat etter skattekostnad		-5 797 519	2 418 227
Årsresultat		-5 797 519	2 418 227
Overføringer og disponeringer			
Annen egenkapital		-5 797 519	2 418 227
Sum overføringer og disponeringer		-5 797 519	2 418 227



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer	5	350 801 779	328 696 379
Forskuddsbetalt husleie	8, 11	566 673 637	597 895 542
Sum finansielle anleggsmidler		917 475 416	926 591 922
Sum anleggsmidler		917 475 416	926 591 922
Omløpsmidler			
Varer			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	12	59 923 517	93 195 186
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		59 923 517	93 195 186
Sum omløpsmidler		59 923 517	93 195 186
SUM EIENDELER		977 398 934	1 019 787 108
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital (7 500 aksjer à kr 120,00)	9, 10	900 000	900 000
Overkurs	10	395 861 000	395 861 000
Sum innskutt egenkapital		396 761 000	396 761 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	10	10 893 579	16 691 099
Sum opptjent egenkapital		10 893 579	16 691 099
Sum egenkapital	10	407 654 579	413 452 099



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt		3 070 495	4 705 693
Sum avsetninger for forpliktelser		3 070 495	4 705 693
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	8, 11	566 673 856	597 895 542
Sum annen langsiktig gjeld		566 673 856	597 895 542
Sum langsiktig gjeld		569 744 351	602 601 235
Kortsiktig gjeld			
Betalbar skatt			
Skyldige offentlige avgifter		3	3 724 208
Annen kortsiktig gjeld	11		9 565
Sum kortsiktig gjeld		3	3 733 774
Sum gjeld		569 744 354	606 335 009
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		977 398 934	1 019 787 108



Til generalforsamlingen i Nordea Essendropsgate Eiendomsforvaltning AS

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Nordea Essendropsgate Eiendomsforvaltning AS' årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap og indirekte kontantstrøm 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 og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (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
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning - Nordea Essendropsgate Eiendomsforvaltning 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, 9. juni 2021
PricewaterhouseCoopers AS

Erik Andersen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

(2)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

Signers:

Name	Method	Date
Andersen, Erik	BANKID_MOBILE	2021-06-09 10:12

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.



Kontantstrømoppstilling NORDEA ESSENDROPSGATE EIENDOMSFORVALTNING AS

	Note	2020	2019
Likvider tilført/brukt på virksomheten:			
Årsresultat		(5 797 519)	2 418 227
+/- Endring i utsatt skatt		(1 635 198)	682 064
Tilført fra årets virksomhet		(7 432 717)	3 100 291
+/- Endr. i lager, debitorer og kreditorer		0	(9 148)
+/- Endr. i andre tidsavgrensningsposter		(3 724 205)	(368 648)
A = Netto likviditetsendr. fra virksomhet		(11 156 922)	2 722 495
Likvider tilført/brukt på investeringer:			
+/- Endring andre investeringer		9 116 505	77 657 100
B = Netto likviditetsendr. fra investering		9 116 505	77 657 100
Likvider tilført/brukt på finansiering:			
- Nedbetaling av gammel gjeld		(31 231 252)	(53 318 795)
C = Netto likviditetsendr. fra finansiering		(31 231 252)	(53 318 795)
+ Likviditetsbeholdning 1.1.		93 195 186	66 134 386
A+B+C Netto endr. i likvider gjennom året		(33 271 669)	27 060 801
= Likviditetsbeholdning 31.12.		59 923 517	93 195 186



NORDEA ESSENDROPSGATE EIENDOMSFORVALTNING AS

ÅRSBERETNING 2020

VIRKSOMHETENS ART OG LOKALISERING

NORDEA ESSENDROPSGATE EIENDOMSFORVALTNING AS driver leie, fremleie og eie av fast eiendom, samt forvalter fast eiendom fra lokaler i Essendropsgate 7. Selskapets forretningskontor ligger i Oslo kommune.

FORTSATT DRIFT

Selskapet viser til morselskapets årsberetning når det gjelder sentrale risikoer og usikkerhetsfaktorer. I samsvar med regnskapslovens § 3-3 bekreftes det at forutsetningen om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelsen av regnskapet.

Det fremlagte resultatregnskapet og balanse gir et tilfredsstillende uttrykk for resultatet i 2020 og den økonomiske stillingen ved årsskiftet.

FINANSIELL RISIKO

Selskapet er i liten grad eksponert for markedsrisiko og kredittisiko. Dette fordi de inngåtte avtalene i selskapet har samme valuta og er inngått med søster- eller morselskap. Vedrørende likviditetsrisiko har ikke selskapet vesentlige forpliktelser utover husleie til konsernselskap og har derfor svært lav likviditetsrisiko.

REDEGJØRELSE FOR ÅRSREGNSKAPET

Selskapet oppnådde et resultat i 2020 på kr. -5 797 519, mot et resultat på kr. 2 418 227 året før. Selskapet har pr. 31.12.2020 en bokført egenkapital på 407 654 579, total balansesum er på kr. 977 398 934. Selskapets styre er tilfreds med utviklingen. Likviditeten ansees som tilfredsstillende. Selskapet forventer fremtidig resultat høyere enn 2020, ettersom ombyggingen av lokalene er ferdigstilt og husleiekostnadene- og inntektene er kjent.

ARBEIDSMILJØ, LIKESTILLING OG DISKRIMINERING

Det er ingen ansatte i selskapet.

I styret sitter det tre menn og en kvinne. Selskapet har ingen planlagte eller iverksatte tiltak for ytterligere å fremme likestillingen i selskapet.

YTRE MILJØ

Virksomhetens bransje medfører verken forurensning eller utslipp som kan være til skade for det ytre miljø utover det som er normalt for et selskap som driver innenfor denne bransjen.

HENDELSER ETTER BALANSEDAGEN

Juni 2021: Selskapet er ikke påvirket av Covid-19

Oslo, 09.06.2021

Lars Peter Watz
Styrets leder

Lars Espevik
Styremedlem

Ida Kristin Morttjærnsberg
Styremedlem

Thomas Antonsen
Styremedlem

Sigrid Nyland
Daglig leder



Noter 2020

NORDEA ESSENDROPSGATE EIENDOMSFORVALTNING AS

Regnskapsprinsipper

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

Salgsinntekter

Leieinntekter inntektsføres månedlig når de anses opptjent (opptjeningsprinsippet).

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som knytter seg til varekretsløpet. For andre poster enn kundefordringer omfattes poster som forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen. Anleggsmidler er eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen.

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

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Langsiktig gjeld med unntak av andre avsetninger balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Valuta

Transaksjoner i utenlandsk valuta omregnes til kursen på transaksjonstidspunktet. Pengeposter i utenlandsk valuta omregnes til norske kroner ved å benytte balansedagens kurs. Ikke-pengeposter som måles til historisk kurs uttrykt i utenlandsk valuta, omregnes til norske kroner ved å benytte valutakursen på transaksjonstidspunktet. Ikke-pengeposter som måles til virkelig verdi uttrykt i utenlandsk valuta, omregnes til valutakursen fastsatt på måletidspunktet. Valutakursendringer resultatføres løpende i regnskapsperioden under andre finansposter.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til 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.

Forøvrig er følgende regnskapsprinsipper anvendt:

Leieavtaler er ikke balanseført, og pengeposter i utenlandsk valuta er verdsatt til kursen ved regnskapsårets slutt.

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 skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og skattevirkningen er beregnet på netto grunnlaget.

Kontantstrøm

Ved utarbeidelsen av kontantstrømoppstillingen brukes den indirekte metoden.

Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2019 til 2020.



Note 1 - Ytelser til ledende personer

Det er ikke gitt ytelser til ledende personer.

Note 2 - Obligatorisk tjenstepensjon

Virksomheten er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

Note 3 - Revisjon

	2020	2019
Revisjon	26 855	33 588
Andre tjenester	0	0
Sum godtgjørelse til revisor	26 855	33 588

Mer om ytelser til revisjon

Beløpet er inkludert merverdiavgift.

Note 4 - Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer

Det er ikke gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer.



Note 5 - Spesifikasjon av periodiserte leiekostnader

Beløpene nedenfor knytter seg til ombygging og utbedring av det nye Nordea-huset. Periodiseringen startet ikke før prosjektet var ferdigstillt.

Selskapet har foretatt en konkret vurdering av ombyggingen og utbedringen. Periodiseringen er fordelt som om bygget var eid. Det vil si at ombyggingen og utbedringen er dekomponert, og at periodiseringen er fordelt på 5, 10 eller 20 år.

Skattemessig er det foretatt en tilsvarende vurdering. Dette innebærer at selskapet direkte har kostnadsført det som ville vært vedlikeholdskostnader dersom bygget var eid. Resterende leieperiode er drøye 20 år.

Justering dreier seg om merverdiavgift som tidligere er ført til fradrag, men som skal justeres i samsvar med reglene i merverdiavgiftsloven kapittel 9.

	Beløp
Anskaffelseskost 31.12.2016	416 508 249
Direkte kostnadsført i 2016	-193 488 110
Skattemessig periodisering i utleieperioden (23 år)	223 020 139
Skattemessig periodisering i 2016	-9 292 506
Skattemessig verdi pr 31.12.2016	213 727 633
Justering 2017	1 493 455
Skattemessig periodisering 2017	-8 285 819
Skattemessig verdi pr 31.12.2017	206 935 269
Justering 2018	4 092 853
Skattemessig periodisering 2018	-8 471 858
Skattemessig verdi pr 31.12.2018	202 556 264
Justering 2019	3 724 205
Skattemessig periodisering 2019	-8 649 201
Skattemessig verdi pr 31.12.2019	197 631 268
Justering/påkostning 2020	53 151 728
Skattemessig periodisering 2020	-11 306 787
Skattemessig verdi pr 31.12.2020	239 476 209

Tekst	Beløp
Bokført verdi pr 31.12.2019	328 696 379
Justering/påkostning 2020	53 151 728
Regnskapsmessig periodisering 2020	31 046 328
Bokført verdi pr 31.12.2020	350 801 779
Skattemessig verdi pr 31.12.2020	239 476 209
Midlertidige forskjeller pr 31.12.2020	111 325 570

Note 6 - Midl. forskjeller - Utsatt skatt/skattefordel

Utsatt skatt/utsatt skattefordel i balansen avsettes på grunnlag av forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier i henhold til norsk regnskapsstandard for skatt. Midlertidige skatteøkende og skattereduserende forskjeller som kan utlignes er nettoført.

Midlertidige forskjeller knyttet til:	01.01.2020	31.12.2020	Endring
Andre forskjeller	131 065 111	111 325 570	19 739 541
Skattemessig fremførbart underskudd	(109 675 596)	(97 368 773)	(12 306 824)
Sum midlertidige forskjeller	21 389 515	13 956 797	7 432 717
Utsatt skatt 31.12.20. basert på 22%	4 705 693	3 070 495	1 635 198



Note 7 - Skatt

	2020	2019
Ordinært resultat før skattekostnad	(7 432 717)	3 100 291
+/- Årets endring i midlertidige forskjeller	19 739 541	19 413 333
- Fremførbart underskudd / korreksjonsinntekt	(12 306 824)	(22 513 623)
Årets skattegrunnlag	0	0
+/- Endring i utsatt skatt	(1 635 198)	682 064
Skattekostnad i resultatregnskapet	(1 635 198)	682 064
Betalbar skatt i balansen	0	0

Note 8 - Husleie periodisering

Selskapet (NEE) har en fremleieavtale med Nordea Bank Abp (NB Abp), som igjen har en avtale med NB Abp, filial i Norge. Denne gjøres opp ved at NB Abp, filial i Norge betaler tilsvarende periodisert kostnad til NB Abp som igjen betaler ett avtalt beløp til NEE, hvert kvartal. Det mottatte beløpet fra NB Abp tilsvarer det beløpet man videre er forpliktet å innbetale til NorScan Norway som eier bygningsmassen, som leies. Disse innbetalingene og utbetalingen skjer i EURO og på samme dag, den 14. i måneden etter det kvartal man betaler for (etterskuddsbetaling).

Leieperioden er frem til april 2039 og kostnaden fordeles lineært over leieperioden med kvartalsvise beløp som indeksjusteres årlig. Selve innbetalingen kvartalsvis følger en annen struktur enn den beregnede leiekostnaden. Mesteparten av husleiekostnaden innbetales på forskudd. Størstedelen av innskuddet har skjedd i perioden fra 2004-2011. Dette ble beregnet som husleie betalt på forskudd. Siden det har vært samme beløp selskapet mottar, og som betales ut, har selskapet i perioden frem til 2011 bygget opp en stor balanse med forskuddsbetalt husleie til NorScan som eiendel og mottatt, ikke opptjent husleie på NB Abp på gjeldssiden. Fra 2011 har kontantinnbetalingene vært lineære med små beløp, og kostnaden vil føres mot avsetningen/forskuddet.

Note 9 - Aksjekapital og aksjonærer

Aksjeklasse	Antall aksjer	Pålydende	Bokført verdi
Ordinære aksjer	7 500	120,00	900 000,00
Sum	7 500		900 000,00

Aksjeeier	Antall aksjer	Eierandel	Aksjeklasse
Nordea Bank Abp	7 500	100,00%	Ordinære aksjer
Totalt antall aksjer	7 500	100,00%	

Note 10 - Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen EK	Sum
Egenkapital 01.01.2020	900 000	395 861 000	16 691 099	413 452 099
Årets resultat			(5 797 519)	(5 797 519)
Egenkapital 31.12.2020	900 000	395 861 000	10 893 579	407 654 579



Note 11 - Konsern

Langsiktig konserngjeld

Type	2020	2019
Lån NBA bp, inkludert påløpte renter	0	(9 565)
Fremleieavtale iht note 8	(566 673 856)	(597 895 542)
Forskuddsbetalt husleie	566 673 856	597 895 542
Sum	0	(9 565)

Note 12 - Bankinnskudd

Posten inneholder kun frie midler.

Note 13 - Hendelser etter balansedagen

Juni 2021: Selskapet er ikke på virket av Covid-19.