



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 911 605 074
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: NEDRE SKØYEN VEI 11 AS
Forretningsadresse: c/o Stor-Oslo Eiendom AS
Dronning Eufemias gate 16
0191 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: 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: Arild Rygg
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 16.02.2021

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, 22.04.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekt		1 051 677	930 890
Sum inntekter		1 051 677	930 890
Kostnader			
Avskrivning av driftsmidler	3	714 086	714 086
Annen driftskostnad	2	515 104	496 768
Sum kostnader		1 229 190	1 210 854
Driftsresultat		-177 513	-279 963
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 130	1 680
Annen finansinntekt		2 519	2 269
Sum finansinntekter		3 649	3 949
Annen rentekostnad		2 238 507	2 310 291
Sum finanskostnader		2 238 507	2 310 291
Netto finans		-2 234 859	-2 306 343
Ordinært resultat før skattekostnad	4	-2 412 372	-2 586 306
Skattekostnad på ordinært resultat			
Ordinært resultat etter skattekostnad		-2 412 372	-2 586 306
Årsresultat		-2 412 372	-2 586 306
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-2 412 372	-2 586 306
Totalresultat		-2 412 372	-2 586 306
Overføringer og disponeringer			
Overført fra overkurs		-2 412 372	-2 586 306
Sum overføringer og disponeringer	6	-2 412 372	-2 586 306



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3, 7	64 183 992	64 898 078
Anlegg under utførelse	3, 7	5 486 452	5 005 288
Maskiner og anlegg	3		
Skip og flytende installasjoner	3		
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	3		
Sum varige driftsmidler		69 670 443	69 903 365
Sum anleggsmidler		69 670 443	69 903 365
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		428 771	60 264
Andre kortsiktige fordringer		18 580	16 488
Sum fordringer		447 351	76 752
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		3 094 696	5 972 768
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 094 696	5 972 768
Sum omløpsmidler		3 542 047	6 049 520
SUM EIENDELER		73 212 491	75 952 885
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5, 6	2 205 000	2 205 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Beholdning av egne aksjer	5		
Overkurs	6	8 932 659	11 345 031
Sum innskutt egenkapital		11 137 659	13 550 031
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	6		
Udekket tap	6		
Sum egenkapital		11 137 659	13 550 031
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	61 500 000	61 500 000
Øvrig langsiktig gjeld	7		
Sum annen langsiktig gjeld		61 500 000	61 500 000
Sum langsiktig gjeld		61 500 000	61 500 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		100 685	137 457
Skyldig offentlige avgifter		11 360	12 597
Annen kortsiktig gjeld	7	462 787	752 800
Sum kortsiktig gjeld		574 832	902 854
Sum gjeld		62 074 832	62 402 854
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		73 212 491	75 952 885



BDO AS
MUNKEDANSVEIEN 45
POSTBOKS 1704 VIKÅ
0121 OSLO

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Nedre Skøyen vei 11 AS

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Nedre Skøyen vei 11 AS.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2020
- Resultatregnskap for 2020
- 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 2020, 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



BDO AS
MUNKEDANSVEIEN 45
POSTBOKS 1704 VIKÅ
0121 OSLO

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 øvrige 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

Anders Ramberg
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 5MWFB-DAG7Y-2PJYE-3WJWMM-NCTZ8-XQLWC



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."

Anders Ramberg

Partner

På vegne av: BDO

Serienummer: 9578-5999-4-747087

IP: 188.95.xxx.xxx

2021-03-17 10:05:11Z



Anders Ramberg

Statsautorisert revisor

På vegne av: BDO

Serienummer: 9578-5999-4-747087

IP: 188.95.xxx.xxx

2021-03-17 10:05:11Z



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>

Penneo Dokumentnøkkel: 5MWFB-DAG7Y-2PJYE-3WJWM-NCT28-XQLWC



Vedlegg D- Årsregnskap 2020 - Nedre Skøyen Vei 11 AS.pdf

Signers:

Name	Method	Date
Rygg, Arild	BANKID	2021-03-03 09:48 GMT+1
Kaas, Carl Christian	BANKID_MOBILE	2021-03-03 16:14 GMT+1
Baumann, Henrik	BANKID	2021-03-04 15:19 GMT+1

This document package contains:

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



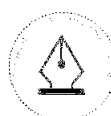
This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
B37E5E40D5FB435ABDE6ECFBF2DD1CB8

THE SIGNED DOCUMENT FOLLOWS ON THE NEXT PAGE >



Årsregnskap 2020 Nedre Skøyen Vei 11 AS



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

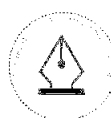
Document ID:
B37E5E40D5FB435ABDE6ECFBF2DD1CB8



Resultatregnskap

Nedre Skøyen Vei 11 AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2020	2019
Leieinntekt		1 051 677	930 890
Sum driftsinntekter		1 051 677	930 890
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	714 086	714 086
Annen driftskostnad	2	515 104	496 768
Sum driftskostnader		1 229 190	1 210 854
Driftsresultat		-177 513	-279 963
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 130	1 680
Annen finansinntekt		2 519	2 269
Annen rentekostnad		2 238 507	2 310 291
Resultat av finansposter		-2 234 859	-2 306 343
Ordinært resultat før skattekostnad	4	-2 412 372	-2 586 306
Skattekostnad på ordinært resultat		0	0
Årsresultat		-2 412 372	-2 586 306
Overføringer			
Overført fra overkurs		2 412 372	2 586 306
Sum overføringer	6	-2 412 372	-2 586 306



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

Document ID:
B37E5E40D5FB435ABDE6ECFBF2DD1CB8



Balanse Nedre Skøyen Vei 11 AS

Eiendeler	Note	2020	2019
Anleggsmidler			
<i>Varige driftsmidler</i>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3, 7	64 183 992	64 898 078
Anlegg under utførelse	3, 7	5 486 452	5 005 288
Sum varige driftsmidler		69 670 443	69 903 365
Sum anleggsmidler		69 670 443	69 903 365
Omløpsmidler			
<i>Fordringer</i>			
Kundefordringer		428 771	60 264
Andre kortsiktige fordringer		18 580	16 488
Sum fordringer		447 351	76 752
<i>Bankinnskudd, kontanter o.l</i>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		3 094 696	5 972 768
Sum bankinnskudd, kontanter o.l		3 094 696	5 972 768
Sum omløpsmidler		3 542 047	6 049 520
Sum eiendeler		73 212 491	75 952 885



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

Document ID:
B37E5E40D5FB435ABDE6ECFBF2DD1CB8



Balanse Nedre Skøyen Vei 11 AS

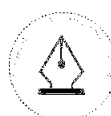
Egenkapital og gjeld	Note	2020	2019
Egenkapital			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	5, 6	2 205 000	2 205 000
Overkurs	6	8 932 659	11 345 031
Sum innskutt egenkapital		11 137 659	13 550 031
Sum egenkapital		11 137 659	13 550 031
Gjeld			
<i>Annen langsiktig gjeld</i>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	61 500 000	61 500 000
Sum annen langsiktig gjeld		61 500 000	61 500 000
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Leverandørgjeld		100 685	137 457
Skyldig offentlige avgifter		11 360	12 597
Annen kortsiktig gjeld	7	462 787	752 800
Sum kortsiktig gjeld		574 832	902 854
Sum gjeld		62 074 832	62 402 854
Sum egenkapital og gjeld		73 212 491	75 952 885

Oslo, 16.02.2021
Styret i Nedre Skøyen Vei 11 AS

Arild Rygg
styreleder

Carl Christian Kaas
styremedlem

Henrik Baumann
styremedlem



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

Document ID:
B37E5E40D5FB435ABDE6ECFBF2DD1CB8



Noter til regnskapet 2020

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak. Forutsetningen om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelsen.

Leieinntekter

Leieinntekter inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt beregnes med 22 % på grunnlag 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 og nettoført.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. 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. Verdi i bruk er nåverdi av fremtidige kontantstrømmer knyttet til eiendelen. Nedskrivningen reverseres når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

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 antatt virkelig verdi.

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.

Anlegg under utførelse

Kostnader knyttet til prosjektutvikling aktiveres som anlegg under utførelse. Det gjøres en konkret vurdering av hvorvidt de enkelte prosjektkostnadene kan knyttes til fremtidig inntektsstrøm i prosjektet.

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 salgsverdi og gjenvinnbart beløp, foretas det nedskrivning til det høyeste av salgsverdi og gjenvinnbart beløp. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og bruksverdi. Bruksverdi er nåverdi av fremtidige kontantstrømmer knyttet til eiendelen. Tidligere nedskrivninger, med unntak for nedskrivning av goodwill, reverseres hvis grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede.



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

Document ID:
B37E5E40D5FB435ABDE6ECFBF2DD1CB8

Noter til regnskapet 2020

Note 2 Lønnskostnader, ingen ansatte

Det er ikke utbetalt ytelser til styret eller ledende personer i 2020.

Det er ikke gitt lån/sikkerhetsstillelse til daglig leder, styrets leder eller andre nærstående parter.

OTP

Selskapet har ingen ansatte og er følgelig ikke pliktet å til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Revisor

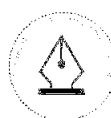
Kostnadsført honorar til revisor for 2020 utgjør kr 32 000,- eksl.mva.

Lovpålagt revisjon	20 000
Teknisk utarbeidelse av årsregnskap og ligningspapirer	12 000
Sum honorar til revisor	32 000

Note 3 Varige driftsmidler

	Tomter	Anlegg under utførelse	Teknisk del bygg	Bygninger	Totalt
Anskaffelseskost 01.01	43 679 545	5 005 288	10 201 220	15 301 830	74 187 881
Tilgang	0	481 164	0	0	481 164
Avgang	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost 31.12	43 679 546	5 486 452	10 201 220	15 301 830	74 669 045
Akkumulerte avskrivninger	0	0	-2 856 343	-2 142 259	-4 998 602
Balanseført verdi 31.12	43 679 546	5 486 452	7 344 877	13 159 571	69 670 443
Årets avskrivninger	0	0	408 049	306 037	714 086
Avskrivningssats	0 %	0 %	4 %	2 %	
Avskrivningsplan			Lineær	Lineær	

Selskapet eier bygg og tomt i Nedre Skøyen Vei 11. Anlegg under utførelse vedrører kostnader knyttet til omregulering av tomten til boligformål.



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

Document ID:
B37E5E40D5FB435ABDE6ECFBF2DD1CB8

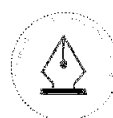
Noter til regnskapet 2020

Note 4 Skatt

Årets skattekostnad	2020	2019
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skattefordel	0	0
Skattekostnad ordinært resultat	0	0
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	-2 412 372	-2 586 306
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	-99 149	-164 919
Skattepliktig inntekt	-2 511 521	-2 751 225
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	0
Sum betalbar skatt i balansen	0	0

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

	2020	2019	Endring
Varige driftsmidler	2 341 327	2 242 178	-99 149
Sum	2 341 327	2 242 178	-99 149
Akkumulert fremførbart underskudd	-13 815 668	-11 304 147	2 511 521
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	11 474 341	9 061 969	-2 412 372
Utsatt skattefordel (22 %)	0	0	0



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

Document ID:
B37E5E40D5FB435ABDE6ECFBF2DD1CB8



Noter til regnskapet 2020

Note 5 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Nedre Skøyen Vei 11 AS pr. 31.12 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	21 000	105,0	2 205 000
Sum	21 000		2 205 000

Eierstruktur

Aksjonærer i % pr. 31.12:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
Stor-oslo Invest AS	7 014	33,4	33,4
Caka AS	6 993	33,3	33,3
Hbh AS	6 993	33,3	33,3
Totalt antall aksjer	21 000	100,0	100,0

Note 6 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Sum egenkapital
Pr. 01.01.20	2 205 000	11 345 031	13 550 031
Årets resultat		-2 412 372	-2 412 372
Pr 31.12.20	2 205 000	8 932 659	11 137 659

7 Gjeld til kredittinstitusjoner

	31.12.2020	31.12.2019
Kortsiktig gjeld, påløpte renter	306 731	462 787
Langsiktig gjeld til DnB AS med forfall > 1 år	61 500 000	61 500 000

Gjelden er sikret med første prioritets pant pålydende 160 000 000 NOK i følgende eiendommer:

Gnr 3, bnr 15 i Oslo kommune
Gnr 3, bnr 379 i Oslo Kommune
Gnr 3, bnr 387 i Oslo Kommune

Det foreligger proratarisk kausjon på NOK 4 000 000 fra eierene Caka AS, Stor-Oslo Invest AS og HBH AS.

DnB har tinglyst urådighet i eiendommene.



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

Document ID:
B37E5E40D5FB435ABDE6ECFBF2DD1CB8