



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2021 - 31.12.2021
-------------------------	-------------------------

### 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:	Björn Hartvig
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	13.06.2022

### 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, 29.06.2023



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Husleieinntekter	8, 13	106 681 434	104 225 727
<b>Sum inntekter</b>		<b>106 681 434</b>	<b>104 225 727</b>
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad	3, 5, 8	2 864 026	3 375 067
Husleiekostnader	3, 5, 8	100 398 750	100 819 626
<b>Sum kostnader</b>		<b>103 262 776</b>	<b>104 194 693</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>3 418 658</b>	<b>31 034</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt			13 209
Annen finansinntekt			10 124
<b>Sum finansinntekter</b>			<b>23 333</b>
Annen rentekostnad		149	7 487 085
Annen finanskostnad		151 863	
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>152 012</b>	<b>7 487 085</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-152 012</b>	<b>-7 463 752</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>3 266 646</b>	<b>-7 432 717</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	7	718 663	-1 635 198
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>2 547 983</b>	<b>-5 797 519</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>2 547 983</b>	<b>-5 797 519</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Annen egenkapital		2 547 983	-5 797 519
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>2 547 983</b>	<b>-5 797 519</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer	4, 5	322 043 900	350 801 779
Forskuddsbetalt husleie	4, 8, 11	483 361 998	566 673 637
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>805 405 897</b>	<b>917 475 416</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>805 405 897</b>	<b>917 475 416</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	12	92 099 415	59 923 517
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>92 099 415</b>	<b>59 923 517</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>92 099 415</b>	<b>59 923 517</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>897 505 312</b>	<b>977 398 934</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital (7 500 aksjer à kr 120,00)	9, 10	900 000	900 000
Overkurs	10	395 861 000	395 861 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>396 761 000</b>	<b>396 761 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	10	13 441 563	10 893 579
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>13 441 563</b>	<b>10 893 579</b>



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>Sum egenkapital</b>	10	<b>410 202 563</b>	<b>407 654 579</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	6	3 789 158	3 070 495
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>3 789 158</b>	<b>3 070 495</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Langsiktig konserngjeld	8, 11	483 513 588	566 673 856
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>483 513 588</b>	<b>566 673 856</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>487 302 746</b>	<b>569 744 351</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Betalbar skatt			
Skyldige offentlige avgifter		3	3
Annen kortsiktig gjeld			
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>3</b>	<b>3</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>487 302 750</b>	<b>569 744 354</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>897 505 312</b>	<b>977 398 934</b>



Til generalforsamlingen i Nordea Essendropsgate Eiendomsforvaltning AS

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert Nordea Essendropsgate Eiendomsforvaltning AS' årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap og indirekte kontantstrøm 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.

### Øvrig informasjon

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige for informasjonen i årsberetningen. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke informasjonen i årsberetningen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese årsberetningen. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom årsberetningen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i årsberetningen ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom årsberetningen fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Basert på kunnskapen vi har opparbeidet oss i revisjonen, mener vi at årsberetningen

- er konsistent med årsregnskapet og
- inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav.

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



---

## *Ledelsens ansvar for årsregnskapet*

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 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 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>

Oslo, 13. juni 2022  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Anne Lene Stensholdt  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

(2)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

**Signers:**

<i>Name</i>	<i>Method</i>	<i>Date</i>
Stensholdt, Anne Lene	BANKID_MOBILE	2022-06-13 21:56

**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.



**Årsregnskap for 2021**

**NORDEA ESSENDROPSGATE EIENDOMSFORVALTNING AS**  
**Org.nr. 986 610 472**

Innhold

Årsberetning  
Resultatregnskap  
Balanse  
Noter  
Kontantstrømoppstilling

Visma Addo identifikasjonsnummer: 4d8ce5b1-c70e-4b94-bcbc-645966465977



**Resultatregnskap for 2021**  
**NORDEA ESSENDROPSGATE EIENDOMSFORVALTNING AS**

	Note	2021	2020
Husleieinntekter	8, 13	106 681 434	104 225 727
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>106 681 434</b>	<b>104 225 727</b>
Annen driftskostnad	3, 5, 8	(2 864 026)	(3 375 067)
Husleiekostnader	3, 5, 8	(100 398 750)	(100 819 626)
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>(103 262 776)</b>	<b>(104 194 693)</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>3 418 658</b>	<b>31 034</b>
Annen renteinntekt		0	13 209
Annen finansinntekt		0	10 124
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>0</b>	<b>23 333</b>
Annen rentekostnad		(149)	(7 487 085)
Annen finanskostnad		(151 863)	0
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>(152 012)</b>	<b>(7 487 085)</b>
<b>Netto finans</b>		<b>(152 012)</b>	<b>(7 463 752)</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>3 266 646</b>	<b>(7 432 717)</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	7	(718 663)	1 635 198
<b>Ordinært resultat</b>		<b>2 547 983</b>	<b>(5 797 519)</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>2 547 983</b>	<b>(5 797 519)</b>
<b>Overføringer</b>			
Annen egenkapital		2 547 983	(5 797 519)
<b>Sum</b>		<b>2 547 983</b>	<b>(5 797 519)</b>

Visma Addo identifikasjonsnummer: 4d8ce5b1-c70e-4b94-bcbc-645966465977



**Balanse pr. 31. desember 2021**  
**NORDEA ESSENDROPSGATE EIENDOMSFORVALTNING AS**

	Note	2021	2020
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer	4, 5	322 043 900	350 801 779
Forskuddsbetalt husleie	4, 8, 11	483 361 998	566 673 637
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>805 405 897</b>	<b>917 475 416</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>805 405 897</b>	<b>917 475 416</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	12	92 099 415	59 923 517
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>92 099 415</b>	<b>59 923 517</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>92 099 415</b>	<b>59 923 517</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>897 505 312</b>	<b>977 398 934</b>

Visma Addo identifikasjonsnummer: 4d8ce5b1-c70e-4b94-bcbc-645966465977



## Balanse pr. 31. desember 2021 NORDEA ESSENDROPSGATE EIENDOMSFORVALTNING AS

	Note	2021	2020
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital (7 500 aksjer à kr 120,00)	9, 10	900 000	900 000
Overkurs	10	395 861 000	395 861 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>396 761 000</b>	<b>396 761 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	10	13 441 563	10 893 579
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>13 441 563</b>	<b>10 893 579</b>
<b>Sum egenkapital</b>	10	<b>410 202 563</b>	<b>407 654 579</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Avsetning for forpliktelser</b>			
Utsatt skatt	6	3 789 158	3 070 495
<b>Sum avsetning for forpliktelser</b>		<b>3 789 158</b>	<b>3 070 495</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Langsiktig konserngjeld	8, 11	483 513 588	566 673 856
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>483 513 588</b>	<b>566 673 856</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>487 302 746</b>	<b>569 744 351</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Betalbar skatt	7	0	0
Skyldige offentlige avgifter		3	3
Annen kortsiktig gjeld	11	0	0
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>3</b>	<b>3</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>487 302 750</b>	<b>569 744 354</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>897 505 312</b>	<b>977 398 934</b>

Oslo 13. juni 2022

Lars Peter Watz  
Styrets leder

Lars Espevik  
Styremedlem

Thomas Antonsen  
Styremedlem

Björn Erik Gabriel Hartvig  
Daglig leder

Visma Addo identifikasjonsnummer: 4d8ce5b1-c70e-4b94-bcbc-645966465977



## 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 nettogrunnlaget.

### Kontantstrøm

Ved utarbeidelsen av kontantstrømoppstillingen brukes den indirekte metoden.

Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2020 til 2021.

Visma Addo identifikasjonsnummer: 4d8ce5b1-c70e-4b94-bcbc-645966465977



## 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

	2021	2020
Revisjon	55 613	26 855
Andre tjenester	0	0
<b>Sum godtgjørelse til revisor</b>	<b>55 613</b>	<b>26 855</b>

### Mer om ytelser til revisjon

Beløpet er inkludert merverdiavgift.

## Note 4 - Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer

Selskapet har ikke gitt lån eller sikkerhetsstillelse til medlemmer av styrende organer.

Visma Addo identifikasjonsnummer: 4d8ce5b1-c70e-4b94-bcbc-645966465977



## 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 knappe 20 år.

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

Tekst	Beløp
Bokført verdi pr 31.12.2020	350 801 779
Regnskapsmessig periodisering 2021	-28 557 880
<b>Bokført verdi pr 31.12.2021</b>	<b>322 043 899</b>
Skattemessig verdi pr 31.12.2020	111 325 570
Skattemessig periodisering 2021	12 604 011
<b>Skattemessig verdi pr 31.12.2021</b>	<b>98 721 559</b>

## 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 nettopført.

Midlertidige forskjeller knyttet til:	01.01.2021	31.12.2021	Endring
Andre forskjeller	111 325 570	98 721 559	12 604 011
Skattemessig fremførbart underskudd	(97 368 773)	(81 498 115)	(15 870 657)
Sum midlertidige forskjeller	13 956 797	17 223 444	(3 266 646)
<b>Utsatt skatt 31.12.21. basert på 22%</b>	<b>3 070 495</b>	<b>3 789 158</b>	<b>(718 663)</b>

Visma Addo identifikasjonsnummer: 4d8ce5b1-c70e-4b94-bcbc-645966465977



## Note 7 - Skatt

	2021	2020
Ordinært resultat før skattekostnad	3 266 646	(7 432 717)
+/- Årets endring i midlertidige forskjeller	12 604 011	19 739 541
- Fremførbart underskudd / korreksjonsinntekt	(15 870 657)	(12 306 824)
<b>Årets skattegrunnlag</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
+/- Endring i utsatt skatt	718 663	(1 635 198)
<b>Skattekostnad i resultatregnskapet</b>	<b>718 663</b>	<b>(1 635 198)</b>
<b>Betalbar skatt i balansen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## 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
<b>Sum</b>	<b>7 500</b>		<b>900 000,00</b>

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

Visma Addo identifikasjonsnummer: 4d8ce5b1-c70e-4b94-bcbc-645966465977



## Note 10 - Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen EK	Sum
Egenkapital 01.01.2021	900 000	395 861 000	10 893 579	407 654 579
Årets resultat			2 547 983	2 547 983
<b>Egenkapital 31.12.2021</b>	<b>900 000</b>	<b>395 861 000</b>	<b>13 441 563</b>	<b>410 202 563</b>

## Note 11 - Konsern

### Langsiktig konserngjeld

Type	2021	2020
Fremleieavtale iht note 8	(483 513 588)	(566 673 856)
Forskuddsbetalt husleie	483 513 588	566 673 856
Sum	0	0

## Note 12 - Bankinnskudd

Posten inneholder kun frie midler.

## Note 13 - Hendelser etter balansedagen

Juni 2022: Selskapet er ikke påvirket av Covid-19. Selskapet er ikke påvirket av situasjonen i Ukraina.

Visma Addo identifikasjonsnummer: 4d8ce5b1-c70e-4b94-bcbc-645966465977



NORDEA ESSENDROPSGATE EIENDOMSFORVALTNING AS

ÅRSBERETNING 2021

## 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 risikoe og usikkerhetsfaktorer. I samsvar med regnskapslovens § 3-3 bekrefte 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 2021 og den økonomiske stillingen ved årsskiftet.

## FINANSIELL RISIKO

Selskapet er i liten grad eksponert for markedsrisiko og kredittrisiko. 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 2021 på kr. 2 547 983, mot et resultat på kr. -5 797 519 året før. Selskapet har pr. 31.12.2021 en bokført egenkapital på 410 202 563, total balansesum er på kr. 897 505 312. Selskapets styre er tilfreds med utviklingen. Likviditeten ansees som tilfredsstillende. Selskapet forventer fremtidig resultat på samme nivå eller høyere enn 2021, ettersom ombyggingen av lokalene er ferdigstilt, husleiekostnadene- og inntektene er kjønt og deler av den regnskapsmessige husleieperiodiseringen er ferdig.

## ARBEIDSMILJØ, LIKESTILLING OG DISKRIMINERING

Det er ingen ansatte i selskapet.

I styret sitter det tre menn. 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.

## FORSIKRING FOR STYRET OG DAGLIG LEDER

Det er tegnet forsikring for styrets medlemmer og daglig leder for deres mulige ansvar overfor foretaket og tredjepersoner. Nordeas datterselskaper er dekket av Nordeakonsernets forsikring som dekker de personlige forpliktelsene til ledelsen (f eks styremedlemmer og daglig leder). Forsikringsdekningen er i tråd med god standard for globale banker.

## HENDELSER ETTER BALANSEDAGEN

Juni 2022: Selskapet er ikke påvirket av Covid-19. Selskapet er ikke påvirket av situasjonen i Ukraina.

Oslo, 13.06.2022

Lars Peter Watz  
Styrets leder

Lars Espevik  
Styremedlem

Thomas Antonsen  
Styremedlem

Björn Erik Gabriel Hartvig  
Daglig leder

Visma Addo identifikasjonsnummer: 4d8ce5b1-c70e-4b94-bcbc-645966465977



## Indirekte kontantstrøm

### NORDEA ESSENDROPSGATE EIENDOMSFORVALTNING AS

	Note	2021	2020
<b>Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter</b>			
Resultat før skattekostnad		3 266 646	(7 432 717)
+ Ordinære avskrivninger		28 757 880	31 046 328
+/- Endring i andre tidsavgrensingsposter		151 372	(3 733 552)
= Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		<u>32 175 898</u>	<u>19 880 059</u>
<b>Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter</b>			
- Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler		0	(53 151 728)
= Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		<u>0</u>	<u>(53 151 728)</u>
= Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter		32 175 898	(33 271 669)
+ Beh. av kont og kontantekvivalenter ved periodens begynnelse		59 923 516	93 195 185
= Beh. av kont og kontantekvivalenter ved periodens slutt		<u>92 099 414</u>	<u>59 923 516</u>

Visma Addo identifikasjonsnummer: 4d8ce5b1-c70e-4b94-bcbc-645966465977



Dokumentet er signert med Visma Addos digitale signeringstjeneste.  
Underskriftene i dette dokumentet er juridisk bindende. Underskrivernes identitet er registrert og oppført nedenfor.

Med underskriften min bekrefter jeg innholdet i det ovenstående dokumentet.



Serienummer: fC9jmsufPqKeHu9LKmvTLg

**PETER WATZ**  
styreleder

13.06.2022 12.36



Serienummer: 9578-5995-4-568002

**Lars Espevik**

13.06.2022 12.58



Serienummer: 9578-5998-4-1693511

**Björn Erik Gabriel Hartvig**

13.06.2022 13.59



Serienummer: 9578-5995-4-58051

**Thomas Antonsen**

13.06.2022 14.26

Dette dokumentet er underskrevet digitalt med Visma Addos signeringstjeneste. Signeringssertifikatene i dette dokumentet er sikre og godkjent med den matematiske hash-koden til det originale dokumentet.

Dokumentet er låst for endringer og tidsstemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. Alle kryptografiske signeringssertifikater er innebygget i denne PDF-en i tilfelle de skal brukes til validering i fremtiden.

**Slik kan du verifisere at dokumentet er originalt**

Dette dokumentet er beskyttet med et Adobe CDS-sertifikat. Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at dokumentet er sertifisert av Visma Addos signeringstjeneste. Dette er garantien din for at innholdet i dokumentet er uendret.

Du har muligheten til å verifisere de kryptografiske signeringssertifikatene i dokumentet med Visma Addos validator på denne nettsiden  
<https://vismaaddo.net/WebAdmin/#/NemIdValidation>

Visma Addo identifikasjonsnummer: 4d8ce5b1-c70e-4b94-bcbc-645966465977



I tillegg til dette dokumentet, kan ett eller flere dokumenter og vedlegg være tilknyttet transaksjonen. Alle dokumentene som inngikk i transaksjonen står oppført nedenfor. Hendelsesloggen beskriver underskriftshendelser i forbindelse med signering av dokumentet.

## Dokumenter i transaksjonen

### Dette dokumentet

91999\_årsregnskap til signering.pdf

Dokumentene og vedleggene ovenfor er sendt i underskrevet form til alle parter via e-post eller som en lenke for nedlasting. Underskriveren er ansvarlig for å laste ned og lagre dokumenter og vedlegg sikkert.

### Last ned dokumenter

Dersom du, som underskriver, mottar en lenke for å laste ned dokumentene, vil de være tilgjengelig i 10 dager etter underskrift før de slettes fra Visma Addo.

## Hendelseslogg for dokument

### Hendelseslogg for dokumentet

2022-06-13 12:33 Signeringsprosessen er påbegynt  
2022-06-13 12:33 Signeringsprosessen er påbegynt  
2022-06-13 12:33 Signeringsprosessen er påbegynt  
2022-06-13 12:33 Signeringsprosessen er påbegynt  
2022-06-13 12:33 Det har blitt sendt et varsel til Lars Peter Watz  
2022-06-13 12:33 Det har blitt sendt et varsel til Bjørn Erik Hartvig  
2022-06-13 12:33 Det har blitt sendt et varsel til Lars Espevik  
2022-06-13 12:33 Det har blitt sendt et varsel til Thomas Antonsen  
2022-06-13 12:36 Dokumentet ble åpnet via lenken som ble sendt til Lars Peter Watz  
2022-06-13 12:36 PETER WATZ har signert dokumentet 91999\_årsregnskap til signering.pdf med BankID Sverige (Unikt ID: fC9jmsufPqKeHu9LKmvTLg)  
2022-06-13 12:36 Alle dokumenter er signert av Lars Peter Watz  
2022-06-13 12:57 Dokumentet ble åpnet via lenken som ble sendt til Lars Espevik  
2022-06-13 12:58 Lars Espevik har signert dokumentet 91999\_årsregnskap til signering.pdf med BankID Norge (Unikt ID: 9578-5995-4-568002)  
2022-06-13 12:58 Alle dokumenter er signert av Lars Espevik  
2022-06-13 13:58 Dokumentet ble åpnet via lenken som ble sendt til Bjørn Erik Hartvig  
2022-06-13 13:59 Bjørn Erik Gabriel Hartvig har signert dokumentet 91999\_årsregnskap til signering.pdf med BankID Norge (Unikt ID: 9578-5998-4-1693511)  
2022-06-13 13:59 Alle dokumenter er signert av Bjørn Erik Hartvig  
2022-06-13 14:25 Dokumentet ble åpnet via lenken som ble sendt til Thomas Antonsen  
2022-06-13 14:26 Thomas Antonsen har signert dokumentet 91999\_årsregnskap til signering.pdf med BankID Norge (Unikt ID: 9578-5995-4-58051)  
2022-06-13 14:26 Alle dokumenter er signert av Thomas Antonsen

### Visma Addo

Visma Consulting • Gærtorvet 1-5 • 1799 Copenhagen V • Denmark  
addo@visma.com • www.visma.dk/addo

Visma Addo identifikasjonsnummer: 4d8ce5b1-c70e-4b94-bcbc-645966465977