



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 983 815 553  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: BJØRNSTJERNE EIENDOM AS  
Forretningsadresse: c/o Front Real Estate AS  
Fridtjof Nansens plass 4  
0160 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

### 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: MALLING & CO FORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.03.2024

### 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, 25.06.2025



Brønnøysundregistrene

# Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2023 for 983815553

---

Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: [firmapost@brreg.no](mailto:firmapost@brreg.no) Internett: [www.brreg.no](http://www.brreg.no)

Organisasjonsnummer: 974 760 673



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Leieinntekt		9 508 765	8 648 594
<b>Sum inntekter</b>		<b>9 508 765</b>	<b>8 648 594</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	5		
Avskrivning på driftsmidler	1	1 732 758	2 652 100
Annen driftskostnad		374 690	551 301
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 107 448</b>	<b>3 203 401</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>7 401 318</b>	<b>5 445 193</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		1 753	19 972
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 753</b>	<b>19 972</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern	2	1 420 996	1 080 403
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 420 996</b>	<b>1 080 403</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 419 243</b>	<b>-1 060 431</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>5 982 074</b>	<b>4 384 762</b>
Skattekostnad på resultat	3	1 316 056	964 648
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>4 666 018</b>	<b>3 420 114</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>4 666 018</b>	<b>3 420 114</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>4 666 018</b>	<b>3 420 114</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>4 666 018</b>	<b>3 420 114</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Avgitt konsernbidrag		5 230 294	4 630 603
Overført fra annen egenkapital	4	-564 276	-1 210 489
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>4 666 018</b>	<b>3 420 114</b>



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
---------------------	-------------	-------------	-------------

---



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	3	448 565	289 410
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>448 565</b>	<b>289 410</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	1	28 532 131	30 264 888
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>28 532 131</b>	<b>30 264 888</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>28 980 696</b>	<b>30 554 298</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		63 383	
Andre kortsiktige fordringer		162 993	148 398
Fordring på konsernselskap	2	84 714	64 944
<b>Sum fordringer</b>		<b>311 090</b>	<b>213 342</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd		324 431	4 571 764
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>324 431</b>	<b>4 571 764</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>635 521</b>	<b>4 785 106</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>29 616 217</b>	<b>35 339 405</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital 900 á kr. 1 000,-	4	900 000	900 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>900 000</b>	<b>900 000</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	4	694 576	1 258 851
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>694 576</b>	<b>1 258 851</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>1 594 576</b>	<b>2 158 851</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	3		
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til selskap i samme konsern	2	20 921 801	26 774 136
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>20 921 801</b>	<b>26 774 136</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>20 921 801</b>	<b>26 774 136</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		352 609	264 901
Kortsiktig konserngjeld	2	6 705 505	5 936 670
Annen kortsiktig gjeld		41 725	204 847
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>7 099 839</b>	<b>6 406 418</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>28 021 640</b>	<b>33 180 554</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>29 616 217</b>	<b>35 339 405</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 512661

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 983 815 553  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: BJØRNSTJERNE EIENDOM AS  
Forretningsadresse: c/o Front Real Estate AS  
Fridtjof Nansens plass 4  
0160 OSLO

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

**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: MALLING & CO FORVALTNING AS  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.03.2024

**Grunnlag for avgivelse**

År 2023: Årsregnskap 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, 24.06.2024



Organisasjonsnr: 983 815 553  
BJØRNSTJERNE EIENDOM AS

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Leieinntekt		9 508 765	8 648 594
<b>Sum inntekter</b>		<b>9 508 765</b>	<b>8 648 594</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	5		
Avskrivning på driftsmidler	1	1 732 758	2 652 100
Annen driftskostnad		374 690	551 301
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 107 448</b>	<b>3 203 401</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>7 401 318</b>	<b>5 445 193</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		1 753	19 972
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 753</b>	<b>19 972</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern	2	1 420 996	1 080 403
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 420 996</b>	<b>1 080 403</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 419 243</b>	<b>-1 060 431</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>5 982 074</b>	<b>4 384 762</b>
Skattekostnad på resultat	3	1 316 056	964 648
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>4 666 018</b>	<b>3 420 114</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>4 666 018</b>	<b>3 420 114</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>4 666 018</b>	<b>3 420 114</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>4 666 018</b>	<b>3 420 114</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Avgitt konsernbidrag		5 230 294	4 630 603
Overført fra annen egenkapital	4	-564 276	-1 210 489
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>4 666 018</b>	<b>3 420 114</b>



Organisasjonsnr: 983 815 553  
BJØRNSTJERNE EIENDOM AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	3	448 565	289 410
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>448 565</b>	<b>289 410</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	1	28 532 131	30 264 888
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>28 532 131</b>	<b>30 264 888</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>28 980 696</b>	<b>30 554 298</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		63 383	
Andre kortsiktige fordringer		162 993	148 398
Fordring på konsernselskap	2	84 714	64 944
<b>Sum fordringer</b>		<b>311 090</b>	<b>213 342</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd		324 431	4 571 764
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>324 431</b>	<b>4 571 764</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>635 521</b>	<b>4 785 106</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>29 616 217</b>	<b>35 339 405</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital 900 á kr. 1 000,-	4	900 000	900 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>900 000</b>	<b>900 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	4	694 576	1 258 851
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>694 576</b>	<b>1 258 851</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>1 594 576</b>	<b>2 158 851</b>



<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	3		
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til selskap i samme konsern	2	20 921 801	26 774 136
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>20 921 801</b>	<b>26 774 136</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>20 921 801</b>	<b>26 774 136</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		352 609	264 901
Kortsiktig konserngjeld	2	6 705 505	5 936 670
Annen kortsiktig gjeld		41 725	204 847
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>7 099 839</b>	<b>6 406 418</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>28 021 640</b>	<b>33 180 554</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>29 616 217</b>	<b>35 339 405</b>



Organisasjonsnr: 983 815 553  
BJØRNSTJERNE EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note  
5

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.




# Årsregnskap 2023

## Bjørnstjerne Eiendom AS

Resultatregnskap  
Balanse  
Noter til regnskapet



Org.nr.: 983 815 553

 BJgA7A-oRp-rJeEA-jRa

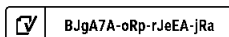


## BJØRNSTJERNE EIENDOM AS

### RESULTATREGNSKAP

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Noter	2023	2022
Leieinntekt		9 508 765	8 648 594
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>9 508 765</b>	<b>8 648 594</b>
Avskrivning på driftsmidler	1	1 732 758	2 652 100
Annen driftskostnad		374 690	551 301
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>2 107 448</b>	<b>3 203 401</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>7 401 318</b>	<b>5 445 193</b>
<b>FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER</b>			
Annen renteinntekt		1 753	19 972
Rentekostnad til foretak i samme konsern	2	1 420 996	1 080 403
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>-1 419 243</b>	<b>-1 060 431</b>
Resultat før skattekostnad		5 982 074	4 384 762
Skattekostnad på resultat	3	1 316 056	964 648
<b>Resultat</b>		<b>4 666 018</b>	<b>3 420 114</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>4 666 018</b>	<b>3 420 114</b>
<b>OVERFØRINGER</b>			
Avsatt konsernbidrag		5 230 294	4 630 603
Overført fra annen egenkapital	4	564 276	1 210 489
<b>Sum overføringer</b>		<b>4 666 018</b>	<b>3 420 114</b>

SIDE 2



BJgA7A-oRp-rJeEA-jRa

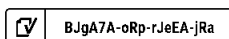


## BJØRNSTJERNE EIENDOM AS

### BALANSE

EIENDELER	Noter	2023	2022
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
<b>IMMATERIELLE EIENDELER</b>			
Utsatt skattefordel	3	448 565	289 410
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>448 565</b>	<b>289 410</b>
<b>VARIGE DRIFTSMIDLER</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	1	28 532 131	30 264 888
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>28 532 131</b>	<b>30 264 888</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>28 980 696</b>	<b>30 554 298</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
<b>FORDRINGER</b>			
Kundefordringer		63 383	0
Andre kortsiktige fordringer		162 993	148 398
Fordring på konsernselskap	2	84 714	64 944
<b>Sum fordringer</b>		<b>311 090</b>	<b>213 342</b>
Bankinnskudd		324 431	4 571 764
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>635 521</b>	<b>4 785 106</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>29 616 217</b>	<b>35 339 405</b>

SIDE 3



B.JgA7A-oRp-rJeEA-jRa



**BJØRNSTJERNE EIENDOM AS**

**BALANSE**

<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>Noter</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>EGENKAPITAL</b>			
<b>INNSKUTT EGENKAPITAL</b>			
Aksjekapital 900 á kr. 1 000,-	4	900 000	900 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>900 000</b>	<b>900 000</b>
<b>OPPTJENT EGENKAPITAL</b>			
Annen egenkapital	4	694 576	1 258 851
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>694 576</b>	<b>1 258 851</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>1 594 576</b>	<b>2 158 851</b>
<b>GJELD</b>			
<b>AVSETNING FOR FORPLIKTELSE</b>			
<b>ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>			
Gjeld til selskap i samme konsern	2	20 921 801	26 774 136
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>20 921 801</b>	<b>26 774 136</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		352 609	264 901
Gjeld til selskap i samme konsern	2	6 705 505	5 936 670
Annen kortsiktig gjeld		41 725	204 847
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>7 099 839</b>	<b>6 406 418</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>28 021 640</b>	<b>33 180 554</b>
<b>Sum gjeld og egenkapital</b>		<b>29 616 217</b>	<b>35 339 405</b>

Oslo

Styret i Bjørnstjerne Eiendom AS

\_\_\_\_\_  
Helge Christian Haugen  
styreleder

\_\_\_\_\_  
Magne Søvde  
styremedlem


\_\_\_\_\_  
Espen Slette-meås Holm  
styremedlem

\_\_\_\_\_  
Fredrik William Baumann  
styremedlem

\_\_\_\_\_  
Haakon Emil Shetelig  
styremedlem

\_\_\_\_\_  
Cato Strandås Hauge  
styremedlem

SIDE 4

 B.JgA7A-oRp-rJeEA-jRa



**BJØRNSTJERNE EIENDOM AS**

**983 815 553**

## Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

### DRIFTSINNETEKTER

Inntektsføring av husleie foretas når inntektene opptjenes. Tjenester inntektsføres i takt med utførelsen. Leieinntektene måles til virkelig verdi av vederlaget, netto etter fradrag for merverdiavgift, rabatter og andre avslag. Leieinsentiver i form av leierabatter eller lignende periodiseres lineært over leieperioden slik at inntekten innregnes lineært over leieperioden.

Andelen av inntekter som knytter seg til fremtidige ytelser balanseføres som uopptjent inntekt, og inntektsføres deretter i takt med levering av ytelser.

Felleskostnader nettoføres.

### 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.

### KLASSIFISERING OG VURDERING AV ANLEGGSMIDLER

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Avskrivningsperioden for fast eiendom anskaffet etter 2009 er dekomponert i en del som gjelder råbygget og en del som gjelder faste tekniske installasjoner. 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.

Vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende. Påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmiddelets kostpris og avskrives i takt med driftsmiddelet. Skillet mellom vedlikehold og påkostning regnes i forhold til driftsmiddelets stand ved kjøp av driftsmiddelet.

### 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.

### 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.



**BJØRNSTJERNE EIENDOM AS**

**983 815 553**

**Note 1 Anleggsmidler**

	<b>Bygg</b>	<b>Tomt</b>	<b>Teknisk installasjon</b>	<b>Totalt</b>
Anskaffelseskost 01.01.2023	39 770 340	4 975 574	2 163 701	46 909 615
Tilgang i året	0	0	0	0
Avgang i året	0	0		0
<b>Anskaffelseskost 31.12.2023</b>	<b>39 770 340</b>	<b>4 975 574</b>	<b>2 163 701</b>	<b>46 909 615</b>
Akkumulerte avskrivninger	17 598 315	0	779 168	18 377 484
<b>Bokført verdi pr. 31.12.2023</b>	<b>22 172 024</b>	<b>4 975 574</b>	<b>1 384 533</b>	<b>28 532 131</b>
Årets avskrivninger	1 456 541	0	276 217	1 732 758
Levetid	7 - 50 år	Evig	Kontraktens løpetid	

**Pant i eiendom:**

Selskapets aksjer og eiendom er stilt som sikkerhet for morselskapets gjeld til BN Bank. Pantekravets størrelse er på totalt NOK 440 000 000.

For gjelden er det også stilt pant i selskapets leieinntekter (factoringpant). Pantekravets størrelse er på totalt NOK 40 000 000.

Selskapets aksjer er også pantsatt med en urådighetserklæring ovenfor BN Bank.



**BJØRNSTJERNE EIENDOM AS**

**983 815 553**

**Note 2 Mellomværende med selskap i samme konsern**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Fordringer</b>		
Andre kortsiktige fordringer konsern	84 714	64 944
<b>Sum</b>	<b>84 714</b>	<b>64 944</b>
<b>Gjeld</b>		
Lån fra foretak i samme konsern	20 921 801	26 774 136
Annen kortsiktig gjeld konsern	6 705 505	5 936 670
<b>Sum</b>	<b>27 627 306</b>	<b>32 710 806</b>

Mellomværende og lån i konsernforhold renteberegnes til markedsvilkår.  
Det er ikke avtalt nedbetalingstid på mellomværende.



BJØRNSTJERNE EIENDOM AS

983 815 553

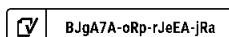
## Note 3 Skatt

<u>Årets skattekostnad</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	1 475 211	1 306 067
Endring i utsatt skattefordel	-159 155	-341 419
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>1 316 056</b>	<b>964 648</b>
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	5 982 074	4 384 762
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	723 431	1 551 908
Avgitt konsernbidrag	-6 705 505	-5 936 670
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	1 475 211	1 306 067
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-1 475 211	-1 306 067
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

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

	<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>Endring</u>
Varige driftsmidler	-2 038 932	-1 315 501	723 431
<b>Sum</b>	<b>-2 038 932</b>	<b>-1 315 501</b>	<b>723 431</b>
<b>Grunnlag for utsatt skattefordel</b>	<b>-2 038 932</b>	<b>-1 315 501</b>	<b>723 431</b>
<b>Utsatt skattefordel (22 %)</b>	<b>-448 565</b>	<b>-289 410</b>	<b>159 155</b>

Side 8





**BJØRNSTJERNE EIENDOM AS**

**983 815 553**

## Note 4 Egenkapital

	<b>Aksjekapital</b>	<b>Annen egenkapital</b>	<b>Sum egenkapital</b>
Pr. 31.12.2022	900 000	1 258 851	2 158 851
Årets resultat		4 666 018	4 666 018
Konsernbidrag avgitt		-5 230 293	-5 230 293
<b>Pr 31.12.2023</b>	<b>900 000</b>	<b>694 576</b>	<b>1 594 576</b>

## Note 5 Lønnskostnader

Bjørnstjerne Eiendom AS har ikke hatt lønns- eller personalkostnader i 2023 og det foreligger heller ingen slike forpliktelser.

Det er ikke gitt lån eller sikkerhetsstillelser til fordel for medlemmer av styret eller annet administrasjon-, ledelses- eller kontrollorgan



COMPLETED BY ALL:  
23.03.2024 11:02

SENT BY OWNER:  
Marte Eltvik Lien · 22.03.2024 14:56

DOCUMENT ID:  
rJeEA-jRa

ENVELOPE ID:  
BJgA7A-oRp-rJeEA-jRa

## Document history

DOCUMENT NAME:  
Bjørnstjerne Eiendom AS 13.03.24 (1).pdf  
9 pages

ALL ATTACHMENTS APPROVED:  
Bjørnstjerne Eiendom AS 13.03.24 (1).pdf-pAdES-BJ7YCWi0T.pdf  
Bjørnstjerne Eiendom AS 13.03.24 (1).pdf-pAdES-HyxLRbi0T.pdf  
Bjørnstjerne Eiendom AS 13.03.24 (1).pdf-pAdES-BkxRcAWsCa.pdf  
Bjørnstjerne Eiendom AS 13.03.24 (1).pdf-pAdES-B1l1PAWiRp.pdf  
Bjørnstjerne Eiendom AS 13.03.24 (1).pdf-pAdES-B1k90Wo0p.pdf  
Bjørnstjerne Eiendom AS 13.03.24 (1).pdf-pAdES-Byx\_CWiRp.pdf

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (GET)	METHOD	DETAILS
Fredrik William Baumann fb@anthoneiendom.no	Signed	22.03.2024 15:00	eID	Norwegian BankID (DOB: 62/04/01)
	Authenticated	22.03.2024 14:59	Low	IP: 188.95.247.247
Helge Christian Haugen Helge.c.haugen@coop.no	Signed	22.03.2024 15:03	eID	Norwegian BankID (DOB: 75/02/13)
	Authenticated	22.03.2024 15:01	Low	IP: 62.92.133.5
Cato Strandås Hauge cato@frontrealestate.no	Signed	22.03.2024 15:03	eID	Norwegian BankID (DOB: 72/05/13)
	Authenticated	22.03.2024 15:02	Low	IP: 109.74.183.230
MAGNE SØVDE Magne.Sovde@coop.no	Signed	22.03.2024 15:27	eID	Norwegian BankID (DOB: 78/09/22)
	Authenticated	22.03.2024 15:26	Low	IP: 193.215.172.150
Haakon Emil Shetelig haakon@frontrealestate.no	Signed	22.03.2024 19:42	eID	Norwegian BankID (DOB: 77/08/30)
	Authenticated	22.03.2024 19:41	Low	IP: 109.247.199.174
Espen Holm esh@anthoneiendom.no	Signed	23.03.2024 11:02	eID	Norwegian BankID (DOB: 78/06/21)
	Authenticated	23.03.2024 11:01	Low	IP: 77.16.32.30

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.  
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PDF  
PADES  
sealed



BDO AS  
Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vika  
0121 Oslo

## Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Bjørnstjerne Eiendom AS

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Bjørnstjerne Eiendom AS.

#### Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2023
- Resultatregnskap for 2023
- 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 2023 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 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.

### Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (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.

### 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. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil.



Feilinformasjon 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.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:  
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS

Fredrik Bratt Rebne  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo document key: QJ7JZ-33B01-YP26J-1BWIS-EFWWQ-5GKNZ



# 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."

## Fredrik Bratt Rebne

Statsautorisert revisor

På vegne av: BDO

Serienummer: 9578-5999-4-2119704

IP: 188.95.xxx.xxx

2024-04-05 09:31:34 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: CULJZ-33801-YP26J-1BWIS-EFWWC-5GKNZ

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>



# Årsregnskap 2023

## Bjørnstjerne Eiendom AS

Resultatregnskap  
Balanse  
Noter til regnskapet



Org.nr.: 983 815 553



### BJØRNSTJERNE EIENDOM AS

#### RESULTATREGNSKAP

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Noter	2023	2022
Leieinntekt		9 508 765	8 648 594
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>9 508 765</b>	<b>8 648 594</b>
Avskrivning på driftsmidler	1	1 732 758	2 652 100
Annen driftskostnad		374 690	551 301
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>2 107 448</b>	<b>3 203 401</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>7 401 318</b>	<b>5 445 193</b>
<b>FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER</b>			
Annen renteinntekt		1 753	19 972
Rentekostnad til foretak i samme konsern	2	1 420 996	1 080 403
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>-1 419 243</b>	<b>-1 060 431</b>
Resultat før skattekostnad		5 982 074	4 384 762
Skattekostnad på resultat	3	1 316 056	964 648
<b>Resultat</b>		<b>4 666 018</b>	<b>3 420 114</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>4 666 018</b>	<b>3 420 114</b>
<b>OVERFØRINGER</b>			
Avsatt konsernbidrag		5 230 294	4 630 603
Overført fra annen egenkapital	4	564 276	1 210 489
<b>Sum overføringer</b>		<b>4 666 018</b>	<b>3 420 114</b>

SIDE 2



## BJØRNSTJERNE EIENDOM AS

### BALANSE

EIENDELER	Noter	2023	2022
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
<b>IMMATERIELLE EIENDELER</b>			
Utsatt skattefordel	3	448 565	289 410
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>448 565</b>	<b>289 410</b>
<b>VARIGE DRIFTSMIDLER</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	1	28 532 131	30 264 888
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>28 532 131</b>	<b>30 264 888</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>28 980 696</b>	<b>30 554 298</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
<b>FORDRINGER</b>			
Kundefordringer		63 383	0
Andre kortsiktige fordringer		162 993	148 398
Fordring på konsernselskap	2	84 714	64 944
<b>Sum fordringer</b>		<b>311 090</b>	<b>213 342</b>
Bankinnskudd		324 431	4 571 764
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>635 521</b>	<b>4 785 106</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>29 616 217</b>	<b>35 339 405</b>

SIDE 3



### BJØRNSTJERNE EIENDOM AS

#### BALANSE

EGENKAPITAL OG GJELD	Noter	2023	2022
<b>EGENKAPITAL</b>			
<b>INNSKUTT EGENKAPITAL</b>			
Aksjekapital 900 á kr. 1 000,-	4	900 000	900 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>900 000</b>	<b>900 000</b>
<b>OPPTJENT EGENKAPITAL</b>			
Annen egenkapital	4	694 576	1 258 851
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>694 576</b>	<b>1 258 851</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>1 594 576</b>	<b>2 158 851</b>
<b>GJELD</b>			
<b>AVSETNING FOR FORPLIKTELSER</b>			
<b>ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>			
Gjeld til selskap i samme konsern	2	20 921 801	26 774 136
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>20 921 801</b>	<b>26 774 136</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		352 609	264 901
Gjeld til selskap i samme konsern	2	6 705 505	5 936 670
Annen kortsiktig gjeld		41 725	204 847
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>7 099 839</b>	<b>6 406 418</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>28 021 640</b>	<b>33 180 554</b>
<b>Sum gjeld og egenkapital</b>		<b>29 616 217</b>	<b>35 339 405</b>

Oslo

Styret i Bjørnstjerne Eiendom AS

\_\_\_\_\_  
Helge Christian Haugen  
styreleder

\_\_\_\_\_  
Magne Søvde  
styremedlem

\_\_\_\_\_  
Espen Sletteemeås Holm  
styremedlem

\_\_\_\_\_  
Fredrik William Baumann  
styremedlem

\_\_\_\_\_  
Haakon Emil Shetelig  
styremedlem

\_\_\_\_\_  
Cato Strandås Hauge  
styremedlem

SIDE 4



**BJØRNSTJERNE EIENDOM AS**

**983 815 553**

## **Regnskapsprinsipper**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

### **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.

### **KLASSIFISERING OG VURDERING AV ANLEGGSMIDLER**

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Avskrivningsperioden for fast eiendom anskaffet etter 2009 er dekomponert i en del som gjelder råbygget og en del som gjelder faste tekniske installasjoner. 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. Vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende. Påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmiddelets kostpris og avskrives i takt med driftsmiddelet. Skillet mellom vedlikehold og påkostning regnes i forhold til driftsmiddelets stand ved kjøp av driftsmiddelet.

### **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.

### **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.



**BJØRNSTJERNE EIENDOM AS**

**983 815 553**

**Note 1 Anleggsmidler**

	<b>Bygg</b>	<b>Tomt</b>	<b>Teknisk installasjon</b>	<b>Totalt</b>
Anskaffelseskost 01.01.2023	39 770 340	4 975 574	2 163 701	46 909 615
Tilgang i året	0	0	0	0
Avgang i året	0	0		0
<b>Anskaffelseskost 31.12.2023</b>	<b>39 770 340</b>	<b>4 975 574</b>	<b>2 163 701</b>	<b>46 909 615</b>
Akkumulerte avskrivninger	17 598 315	0	779 168	18 377 484
<b>Bokført verdi pr. 31.12.2023</b>	<b>22 172 024</b>	<b>4 975 574</b>	<b>1 384 533</b>	<b>28 532 131</b>
Årets avskrivninger	1 456 541	0	276 217	1 732 758
Levetid	7 - 50 år	Evig	Kontraktens løpetid	

**Pant i eiendom:**

Selskapets aksjer og eiendom er stilt som sikkerhet for morselskapets gjeld til BN Bank. Pantkravets størrelse er på totalt NOK 440 000 000.

For gjelden er det også stilt pant i selskapets leieinntekter (factoringpant). Pantkravets størrelse er på totalt NOK 40 000 000.

Selskapets aksjer er også pantsatt med en urådighetserklæring ovenfor BN Bank.



**BJØRNSTJERNE EIENDOM AS**

**983 815 553**

**Note 2 Mellomværende med selskap i samme konsern**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Fordringer</b>		
Andre kortsiktige fordringer konsern	84 714	64 944
<b>Sum</b>	<b>84 714</b>	<b>64 944</b>
<b>Gjeld</b>		
Lån fra foretak i samme konsern	20 921 801	26 774 136
Annen kortsiktig gjeld konsern	6 705 505	5 936 670
<b>Sum</b>	<b>27 627 306</b>	<b>32 710 806</b>

Mellomværende og lån i konsernforhold renteberegnes til markedsvilkår.  
Det er ikke avtalt nedbetalingstid på mellomværende.



BJØRNSTJERNE EIENDOM AS

983 815 553

## Note 3 Skatt

<b>Årets skattekostnad</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	1 475 211	1 306 067
Endring i utsatt skatt	-159 155	-341 419
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>1 316 056</b>	<b>964 648</b>
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	5 982 074	4 384 762
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	723 431	1 551 908
Avgitt konsernbidrag	-6 705 505	-5 936 670
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	1 475 211	1 306 067
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-1 475 211	-1 306 067
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

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

	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>Endring</b>
Varige driftsmidler	-2 038 932	-1 315 501	723 431
<b>Sum</b>	<b>-2 038 932</b>	<b>-1 315 501</b>	<b>723 431</b>
<b>Grunnlag for utsatt skattefordel</b>	<b>-2 038 932</b>	<b>-1 315 501</b>	<b>723 431</b>
<b>Utsatt skattefordel (22 %)</b>	<b>-448 565</b>	<b>-289 410</b>	<b>159 155</b>



**BJØRNSTJERNE EIENDOM AS**

**983 815 553**

**Note 4 Egenkapital**

	<b>Aksjekapital</b>	<b>Annen egenkapital</b>	<b>Sum egenkapital</b>
Pr. 31.12.2022	900 000	1 258 851	2 158 851
Årets resultat		4 666 018	4 666 018
Konsernbidrag avgitt		-5 230 293	-5 230 293
<b>Pr 31.12.2023</b>	<b>900 000</b>	<b>694 576</b>	<b>1 594 576</b>

**Note 5 Lønnskostnader**

Bjørnstjerne Eiendom AS har ikke hatt lønns- eller personalkostnader i 2023 og det foreligger heller ingen slike forpliktelser.

Det er ikke gitt lån eller sikkerhetsstillelser til fordel for medlemmer av styret eller annet administrasjon-, ledelses- eller kontrollorgan