



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 898 366 162
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: BYGDØY ALLE 4 AS
Forretningsadresse: Bygdøy allé 4
0257 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Doan Lam
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.06.2022

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, 28.06.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		10 588 873	10 616 839
Sum inntekter		10 588 873	10 616 839
Kostnader			
Avskrivning	3	4 486 564	4 838 942
Annen driftskostnad	2	2 073 870	2 099 762
Sum kostnader		6 560 434	6 938 704
Driftsresultat		4 028 439	3 678 135
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		54 902	98 453
Annen finansinntekt			1 505
Sum finansinntekter		54 902	99 958
Annen finanskostnad		189	143 008
Sum finanskostnader		189	143 008
Netto finans		54 713	-43 050
Ordinært resultat før skattekostnad		4 083 153	3 635 086
Skattekostnad på ordinært resultat	4	898 294	799 719
Ordinært resultat etter skattekostnad		3 184 859	2 835 367
Årsresultat		3 184 859	2 835 367
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag	5	4 011 281	3 794 844
Overføringer annen egenkapital	5	-826 422	-959 477
Sum overføringer og disponeringer		3 184 859	2 835 367



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3, 8	160 864 078	163 976 583
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner ol	3	117 040	99 529
Sum varige driftsmidler		160 981 117	164 076 113
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	7	20 959 240	18 834 632
Sum finansielle anleggsmidler		20 959 240	18 834 632
Sum anleggsmidler		181 940 357	182 910 744
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	7	647 400	177 789
Andre fordringer		560 941	388 434
Sum fordringer		1 208 341	566 223
Sum omløpsmidler		1 208 341	566 223
SUM EIENDELER		183 148 698	183 476 967
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5, 6	110 000	110 000
Overkurs	5	126 920 000	125 885 581
Annen innskutt egenkapital	5	40 682 178	42 543 019
Sum innskutt egenkapital		167 712 178	168 538 600



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	5	-924 298	-924 297
Sum opptjent egenkapital		-924 298	-924 297
Sum egenkapital		166 787 880	167 614 303
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4	9 715 795	9 948 888
Sum avsetninger for forpliktelser		9 715 795	9 948 888
Annen langsiktig gjeld			
Sum langsiktig gjeld		9 715 795	9 948 888
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	7	678 275	117 293
Annen kortsiktig gjeld	7	5 966 748	5 796 484
Sum kortsiktig gjeld		6 645 023	5 913 777
Sum gjeld		16 360 817	15 862 664
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		183 148 698	183 476 967



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 632535

Enheten

Organisasjonsnummer: 898 366 162
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: BYGDØY ALLE 4 AS
Forretningsadresse: Bygdøy allé 4
0257 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler
Har utarbeidet 'land-for-land' rapport: Ja

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Doan Lam
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.06.2022

Grunnlag for avgivelse

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

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 12.07.2022



Organisasjonsnr: 898 366 162
BYGDØY ALLE 4 AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		10 588 873	10 616 839
Sum inntekter		10 588 873	10 616 839
Kostnader			
Avskrivning	3	4 486 564	4 838 942
Annen driftskostnad	2	2 073 870	2 099 762
Sum kostnader		6 560 434	6 938 704
Driftsresultat		4 028 439	3 678 135
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		54 902	98 453
Annen finansinntekt			1 505
Sum finansinntekter		54 902	99 958
Annen finanskostnad		189	143 008
Sum finanskostnader		189	143 008
Netto finans		54 713	-43 050
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på ordinært resultat	4	898 294	799 719
Ordinært resultat etter skattekostnad		3 184 859	2 835 367
Årsresultat		3 184 859	2 835 367
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag	5	4 011 281	3 794 844
Overføringer annen egenkapital	5	-826 422	-959 477
Sum overføringer og disponeringer		3 184 859	2 835 367



Organisasjonsnr: 898 366 162
BYGDØY ALLE 4 AS

BALANSE

Beløp i: NOK Note 2021 2020

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3, 8	160 864 078	163 976 583
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner ol	3	117 040	99 529
Sum varige driftsmidler		160 981 117	164 076 113

Finansielle anleggsmidler

Lån til foretak i samme konsern	7	20 959 240	18 834 632
Sum finansielle anleggsmidler		20 959 240	18 834 632
Sum anleggsmidler		181 940 357	182 910 744

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer	7	647 400	177 789
Andre fordringer		560 941	388 434
Sum fordringer		1 208 341	566 223
Sum omløpsmidler		1 208 341	566 223

SUM EIENDELER		183 148 698	183 476 967
----------------------	--	--------------------	--------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital	5, 6	110 000	110 000
Overkurs	5	126 920 000	125 885 581
Annen innskutt egenkapital	5	40 682 178	42 543 019
Sum innskutt egenkapital		167 712 178	168 538 600

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	5	-924 298	-924 297
Sum opptjent egenkapital		-924 298	-924 297

Sum egenkapital		166 787 880	167 614 303
------------------------	--	--------------------	--------------------

Gjeld



Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4	9 715 795	9 948 888
Sum avsetninger for forpliktelser		9 715 795	9 948 888
Annen langsiktig gjeld			
Sum langsiktig gjeld		9 715 795	9 948 888
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	7	678 275	117 293
Annen kortsiktig gjeld	7	5 966 748	5 796 484
Sum kortsiktig gjeld		6 645 023	5 913 777
Sum gjeld		16 360 817	15 862 664
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		183 148 698	183 476 967



Organisasjonsnr: 898 366 162
BYGDØY ALLE 4 AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
6

Antall aksjer og aksjeeiere

<u>Aksjeklasse</u>	<u>Ant. aksjer</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Bokført verdi</u>
Ordinære aksjer	100.00	1100.00	110000.00
<u>Aksjeeiere - fritekst</u>	<u>Antall</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Aksjeklasse</u>
Møller Eiendom Norge AS	100.00	100.00%	Ordinære aksjer
<u>Sum</u>	<u>Sum antall</u>	<u>Sum eierandel</u>	
	100.00	100.00%	

Note
2

Lønn og ytelser

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

Note

Ytelser til ledende personer
Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

Det er ikke utbetalt ytelser til selskapets styre eller daglig leder.

Note

Ytelser til revisjon

<u>Revisjon</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	9200.00	18100.00
<u>Sum godtgjørelse til revisor</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>



Bygdøy Alle 4 AS

Org.nr: 898 366 162

Noter til regnskapet for 2021

Alle tall i NOK

Note 1 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

I samsvar med regnskapsloven § 3-3 bekreftes det at forutsetningen for fortsatt drift er til stede.

Leieinntekter

Leieinntekter inntektsføres lineært over leieperioden.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

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

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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 spesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets forventede økonomiske levetid. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Dersom gjenvinnbart beløp av driftsmiddelet er lavere enn balanseført verdi foretas nedskrivning til gjenvinnbart beløp. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdien av de fremtidige kontantstrømmene som eiendelen vil generere.

Skatter

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 reversere i samme periode er utlignet og nettoført. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli nyttiggjort.



Bygdøy Alle 4 AS

Org.nr: 898 366 162

Noter til regnskapet for 2021

Alle tall i NOK

Note 2 - Lønnskostnader, antall ansatte og godtgjørelse til revisor

Selskapet har ingen ansatte og er følgelig ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

Ytelser til ledende personer

Det er ikke utbetalt ytelser til selskapets styre eller daglig leder.

Godtgjørelse til revisor er fordelt på følgende:

	2021	2020
Revisjon	9 200	18 100

Merverdiavgift er ikke inkludert i revisjonshonoraret.

Note 3 - Varige driftsmidler

	Bygninger	Tekniske installasjoner	Tomt	Inventar	Anlegg under utførelse	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	134 810 313	41 553 368	16 712 865	336 730	52 625	193 465 901
Tilgang kjøpte driftsmidler	-45 740	189 911	-5 399	1 245 179	7 616	1 391 567
Anskaffelseskost 31.12.	134 764 573	41 743 279	16 707 466	1 581 909	60 241	194 857 468
Akk.avskrivning 31.12.	-19 301 351	-14 264 351	0	-310 649	0	-33 876 351
Balansført pr. 31.12.	115 463 222	27 478 928	16 707 466	1 271 260	60 241	160 981 117
Årets avskrivninger	1 251 072	3 162 043	0	73 448	0	4 486 563
Økonomisk levetid Avskrivningsplan	100 år Lineær	15 år Lineær		5 år Lineær		

Inventar inkluderer kunst som ikke avskrives med kr 1,1 mill.

Med virkning fra 1.1.2021 er det foretatt en endring av estimert levetid for anleggsmidlene. Økonomisk levetid for bygninger er forlenget fra 50 år til 100 år, mens økonomisk levetid for tekniske installasjoner er redusert fra 20 år til 15 år. Oppdaterte levetider anses å bedre reflektere faktisk levetid og slit og elde på anleggsmidlene.



Bygdøy Alle 4 AS

Org.nr: 898 366 162

Noter til regnskapet for 2021

Alle tall i NOK

Note 4 - Skatt

Årets skattekostnad fordeler seg på:	2021	2020
Betalbar skatt	1 131 387	1 070 341
Endring utsatt skatt	-233 094	-270 622
Årets totale skattekostnad	<u>898 293</u>	<u>799 719</u>

Beregning av årets skattegrunnlag:	2021	2020
Ordinært resultat før skattekostnad	4 083 151	3 635 085
Permanente forskjeller	2	0
Endring i midlertidige forskjeller	<u>1 059 515</u>	<u>1 230 100</u>
Alminnelig inntekt	5 142 668	4 865 185
Ytet konsernbidrag	<u>-5 142 668</u>	<u>-4 865 185</u>
Årets skattegrunnlag	<u>0</u>	<u>0</u>

Oversikt over midlertidige forskjeller	2021	2020
Driftsmidler inkl goodwill	<u>44 162 700</u>	<u>45 222 215</u>
Netto midlertidige forskjeller pr 31.12	<u>44 162 700</u>	<u>45 222 215</u>
Utsatt skattefordel/Utsatt skatt (22%)	9 715 794	9 948 887

Forklaring til hvorfor årets skattekostnad ikke utgjør 22% av resultat før skatt

	2021
22% skatt av resultat før skatt	<u>898 293</u>
Beregnet skattekostnad	<u>898 293</u>
Effektiv skattesats *)	22 %

*) Skattekostnad i forhold til resultat før skatt

Note 5 - Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 31.12.	110 000	125 885 581	42 543 019	-924 297	167 614 303
Reklassifisering allokering 2020	0	1 034 419	-1 034 419	0	0
Egenkapital 01.01.	110 000	126 920 000	41 508 600	-924 297	167 614 303
Årsresultat	0	0	3 184 859	0	3 184 859
Avgitt konsernbidrag	0	0	-4 011 281	0	-4 011 281
Egenkapital 31.12.	<u>110 000</u>	<u>126 920 000</u>	<u>40 682 178</u>	<u>-924 297</u>	<u>166 787 881</u>

Side 3



Bygdøy Alle 4 AS

Org.nr: 898 366 162

Noter til regnskapet for 2021

Alle tall i NOK

Note 6 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av:

	Antall	Pålydende	Balanseført
Ordinære aksjer	100	1 100	110 000

Aksjekapitalen i Bygdøy Allé 4 AS består av 100 aksjer pålydende kr 1 100,00 og eies i sin helhet av Møller Eiendom Norge AS. Det finnes kun en aksjeklasse.

Selskapet inngår i konsernet Møller Eiendom Holding AS. Møller Eiendom Holding AS eies av Aars AS med forretningskontor i Oslo. Konsernregnskapet er tilgjengelig på www.aars.no.

Oversikt over aksjonærene i selskapet pr. 31.12:

	Ordinære aksjer	Eier- andel	Stemme- andel
Møller Eiendom Norge AS	100	100 %	100 %

Note 7 - Mellomværende med selskap i samme konsern

<i>Fordringer</i>	2021	2020
Andre fordringer	647 400	177 789
Kassakreditt konsernkonto	20 959 240	18 834 632
Sum	<u>21 606 640</u>	<u>19 012 421</u>
<i>Gjeld</i>	2021	2020
Leverandørgjeld	2 909	10 851
Annen gjeld	5 438 640	5 076 995
Avgitt konsernbidrag	5 142 668	4 865 185
Sum	<u>10 584 217</u>	<u>9 953 031</u>

Selskapet har en langsiktig kassakreditt i Møller Eiendom Holding AS via deres konsernkontoordning. Selskapene i ordningen er solidarisk ansvarlig for nettogjelden som trekkes. Øvrige konsernfordringer og konserngjeld er kortsiktig.



Bygdøy Alle 4 AS

Org.nr: 898 366 162

Noter til regnskapet for 2021

Alle tall i NOK

Note 8 - Pant og garantier

<i>Sikret i panteobjekt med bokførte verdier:</i>	2021	2020
Bygdøy allé 4	159 709 857	163 976 583

En andel av driftsmidlene er pantsatt som sikkerhet for et pantelån på kr 1 000 mill kr i Møller Eiendom Holding AS. Pantsikrede eiendeler består av ovennevnte anlegg.

Note 9 - Effekter av Covid19

Som følge av den pågående Covid 19 pandemien er de generelle økonomiske utsiktene mer usikre enn normalt. Bortsett fra noe reduserte kapitalinntekter og økte finanskostnader opplever selskapet begrensede operasjonelle effekter av koronaviruset. Dette skyldes leietakersammensetningen, med hovedsakelig lange kontrakter med solide leietakere som ikke direkte rammes av myndighetenes tiltak for å begrense utbredelsen av viruset. Det vurderes derfor at Covid 19 pandemien ikke vil ha effekt av betydning for selskapet.



Til generalforsamlingen i Bygdøy Allé 4 AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Bygdøy Allé 4 AS som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap 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 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.

Styrets og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige 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. Betyggende 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>

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



Oslo, 24. juni 2022
PricewaterhouseCoopers AS

Stig Lund
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning Bygdøy Alle 4 AS

Signers:

Name	Method	Date
Lund, Stig Arild	BANKID	2022-06-24 08:20

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.



Bygdøy Alle 4 AS

Org.nr: 898 366 162

 BankID Signing
Andreas Jul Røsjo
2022-06-24

 BankID Signing
Dagny Stensgård Wik
2022-06-24

 BankID Signing
Øyvind Hartveit
2022-06-24

Årsrapport for 2021

- Årsregnskap**
- Resultatregnskap
 - Balanse
 - Noter

Revisjonsberetning



Bygdøy Alle 4 AS

Org.nr: 898 366 162

Resultatregnskap

Alle tall i NOK

	Note	2021	2020
Driftsinntekter			
Annen driftsinntekt		10 588 873	10 616 839
Driftskostnader			
Avskrivning	3	4 486 564	4 838 942
Annen driftskostnad	2	2 073 870	2 099 762
Sum driftskostnader		6 560 434	6 938 704
Driftsresultat		4 028 439	3 678 135
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		54 902	98 453
Annen finansinntekt		0	1 505
Annen finanskostnad		189	143 008
Netto finansposter		54 713	-43 050
Ordinært resultat før skattekostnad		4 083 153	3 635 086
Skattekostnad på ordinært resultat	4	898 294	799 719
Årsresultat		3 184 859	2 835 367
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag	5	4 011 281	3 794 844
Overføringer annen egenkapital	5	-826 422	-959 477
Sum disponert		3 184 859	2 835 367



Bygdøy Alle 4 AS

Org.nr: 898 366 162

Balanse pr. 31. desember

Alle tall i NOK

	Note	2021	2020
Anleggsmidler			
<i>Varige driftsmidler</i>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3, 8	160 864 078	163 976 583
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner ol	3	<u>117 040</u>	<u>99 529</u>
Sum varige driftsmidler		<u>160 981 117</u>	<u>164 076 113</u>
<i>Finansielle anleggsmidler</i>			
Lån til foretak i samme konsern	7	<u>20 959 240</u>	<u>18 834 632</u>
Sum finansielle anleggsmidler		<u>20 959 240</u>	<u>18 834 632</u>
Sum anleggsmidler		<u>181 940 357</u>	<u>182 910 744</u>
Omløpsmidler			
<i>Fordringer</i>			
Kundefordringer	7	647 400	177 789
Andre fordringer		<u>560 941</u>	<u>388 434</u>
Sum fordringer		<u>1 208 341</u>	<u>566 223</u>
Sum omløpsmidler		<u>1 208 341</u>	<u>566 223</u>
Sum eiendeler		<u>183 148 698</u>	<u>183 476 967</u>



Bygdøy Alle 4 AS

Org.nr: 898 366 162

Balanse pr. 31. desember

Alle tall i NOK

	Note	2021	2020
Egenkapital			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	5, 6	110 000	110 000
Overkurs	5	126 920 000	125 885 581
Annen innskutt egenkapital	5	40 682 178	42 543 019
Sum innskutt egenkapital		<u>167 712 178</u>	<u>168 538 600</u>
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Annen egenkapital	5	-924 298	-924 297
Sum opptjent egenkapital		<u>-924 298</u>	<u>-924 297</u>
Sum egenkapital		<u>166 787 880</u>	<u>167 614 303</u>
Gjeld			
<i>Avsetninger for forpliktelser</i>			
Utsatt skatt	4	9 715 795	9 948 888
Sum avsetning for forpliktelser		<u>9 715 795</u>	<u>9 948 888</u>
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Leverandørgjeld	7	678 275	117 293
Annen kortsiktig gjeld	7	5 966 748	5 796 484
Sum kortsiktig gjeld		<u>6 645 023</u>	<u>5 913 777</u>
Sum gjeld		<u>16 360 817</u>	<u>15 862 664</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>183 148 698</u>	<u>183 476 967</u>

Oslo, 24. juni 2022

Øyvind Hartveit
styremedlem, daglig leder

Andreas Jul Røsjø
styreleder

Dagny Wik
styremedlem



Bygdøy Alle 4 AS

Org.nr: 898 366 162

Noter til regnskapet for 2021

Alle tall i NOK

Note 1 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

I samsvar med regnskapsloven § 3-3 bekreftes det at forutsetningen for fortsatt drift er til stede.

Leieinntekter

Leieinntekter inntektsføres lineært over leieperioden.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

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

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets forventede økonomiske levetid. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Dersom gjenvinnbart beløp av driftsmiddelet er lavere enn balanseført verdi foretas nedskrivning til gjenvinnbart beløp. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdien av de fremtidige kontantstrømmene som eiendelen vil generere.

Skatter

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 reversere i samme periode er utlignet og nettoført. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli nyttiggjort.



Bygdøy Alle 4 AS

Org.nr: 898 366 162

Noter til regnskapet for 2021

Alle tall i NOK

Note 2 - Lønnskostnader, antall ansatte og godtgjørelse til revisor

Selskapet har ingen ansatte og er følgelig ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

Ytelser til ledende personer

Det er ikke utbetalt ytelser til selskapets styre eller daglig leder.

Godtgjørelse til revisor er fordelt på følgende:

	2021	2020
Revisjon	9 200	18 100

Merverdiavgift er ikke inkludert i revisjonshonoraret.

Note 3 - Varige driftsmidler

	Bygninger	Tekniske installasjoner	Tomt	Inventar	Anlegg under utførelse	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	134 810 313	41 553 368	16 712 865	336 730	52 625	193 465 901
Tilgang kjøpte driftsmidler	-45 740	189 911	-5 399	1 245 179	7 616	1 391 567
Anskaffelseskost 31.12.	134 764 573	41 743 279	16 707 466	1 581 909	60 241	194 857 468
Akk.avskrivning 31.12.	-19 301 351	-14 264 351	0	-310 649	0	-33 876 351
Balansført pr. 31.12.	115 463 222	27 478 928	16 707 466	1 271 260	60 241	160 981 117
Årets avskrivninger	1 251 072	3 162 043	0	73 448	0	4 486 563
Økonomisk levetid	100 år	15 år		5 år		
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær		Lineær		

Inventar inkluderer kunst som ikke avskrives med kr 1,1 mill.

Med virkning fra 1.1.2021 er det foretatt en endring av estimert levetid for anleggsmidlene. Økonomisk levetid for bygninger er forlenget fra 50 år til 100 år, mens økonomisk levetid for tekniske installasjoner er redusert fra 20 år til 15 år. Oppdaterte levetider anses å bedre reflektere faktisk levetid og slit og elde på anleggsmidlene.



Bygdøy Alle 4 AS

Org.nr: 898 366 162

Noter til regnskapet for 2021

Alle tall i NOK

Note 4 - Skatt

Årets skattekostnad fordeler seg på:	2021	2020
Betalbar skatt	1 131 387	1 070 341
Endring utsatt skatt	-233 094	-270 622
Årets totale skattekostnad	<u>898 293</u>	<u>799 719</u>

Beregning av årets skattegrunnlag:	2021	2020
Ordinært resultat før skattekostnad	4 083 151	3 635 085
Permanente forskjeller	2	0
Endring i midlertidige forskjeller	<u>1 059 515</u>	<u>1 230 100</u>
Alminnelig inntekt	5 142 668	4 865 185
Ytet konsernbidrag	<u>-5 142 668</u>	<u>-4 865 185</u>
Årets skattegrunnlag	<u>0</u>	<u>0</u>

Oversikt over midlertidige forskjeller	2021	2020
Driftsmidler inkl goodwill	44 162 700	45 222 215
Netto midlertidige forskjeller pr 31.12	<u>44 162 700</u>	<u>45 222 215</u>
Utsatt skattefordel/Utsatt skatt (22%)	9 715 794	9 948 887

Forklaring til hvorfor årets skattekostnad ikke utgjør 22% av resultat før skatt

	2021
22% skatt av resultat før skatt	<u>898 293</u>
Beregnet skattekostnad	<u>898 293</u>

Effektiv skattesats *) 22 %

*) Skattekostnad i forhold til resultat før skatt

Note 5 - Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 31.12.	110 000	125 885 581	42 543 019	-924 297	167 614 303
Reklassifisering allokering 2020	0	1 034 419	-1 034 419	0	0
Egenkapital 01.01.	110 000	126 920 000	41 508 600	-924 297	167 614 303
Årsresultat	0	0	3 184 859	0	3 184 859
Avgitt konsernbidrag	0	0	-4 011 281	0	-4 011 281
Egenkapital 31.12.	<u>110 000</u>	<u>126 920 000</u>	<u>40 682 178</u>	<u>-924 297</u>	<u>166 787 881</u>



Bygdøy Alle 4 AS

Org.nr: 898 366 162

Noter til regnskapet for 2021

Alle tall i NOK

Note 6 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av:

	Antall	Pålydende	Balanseført
Ordinære aksjer	100	1 100	110 000

Aksjekapitalen i Bygdøy Allé 4 AS består av 100 aksjer pålydende kr 1 100,00 og eies i sin helhet av Møller Eiendom Norge AS. Det finnes kun en aksjeklasse.

Selskapet inngår i konsernet Møller Eiendom Holding AS. Møller Eiendom Holding AS eies av Aars AS med forretningskontor i Oslo. Konsernregnskapet er tilgjengelig på www.aars.no.

Oversikt over aksjonærene i selskapet pr. 31.12:

	Ordinære aksjer	Eierandel	Stemmeandel
Møller Eiendom Norge AS	100	100 %	100 %

Note 7 - Mellomværende med selskap i samme konsern

<i>Fordringer</i>	2021	2020
Andre fordringer	647 400	177 789
Kassakreditt konsernkonto	20 959 240	18 834 632
Sum	<u>21 606 640</u>	<u>19 012 421</u>
<i>Gjeld</i>	2021	2020
Leverandørgjeld	2 909	10 851
Annen gjeld	5 438 640	5 076 995
Avgitt konsernbidrag	5 142 668	4 865 185
Sum	<u>10 584 217</u>	<u>9 953 031</u>

Selskapet har en langsiktig kassakreditt i Møller Eiendom Holding AS via deres konsernkontoordning. Selskapene i ordningen er solidarisk ansvarlig for nettogjelden som trekkes. Øvrige konsernfordringer og konserngjeld er kortsiktig.



Bygdøy Alle 4 AS

Org.nr: 898 366 162

Noter til regnskapet for 2021

Alle tall i NOK

Note 8 - Pant og garantier

<i>Sikret i panteobjekt med bokførte verdier:</i>	2021	2020
Bygdøy allé 4	159 709 857	163 976 583

En andel av driftsmidlene er pantsatt som sikkerhet for et pantelån på kr 1 000 mill kr i Møller Eiendom Holding AS. Pantsikrede eiendeler består av ovennevnte anlegg.

Note 9 - Effekter av Covid19

Som følge av den pågående Covid 19 pandemien er de generelle økonomiske utsiktene mer usikre enn normalt. Bortsett fra noe reduserte kapitalinntekter og økte finanskostnader opplever selskapet begrensede operasjonelle effekter av koronaviruset. Dette skyldes leietakersammensetningen, med hovedsakelig lange kontrakter med solide leietakere som ikke direkte rammes av myndighetenes tiltak for å begrense utbredelsen av viruset. Det vurderes derfor at Covid 19 pandemien ikke vil ha effekt av betydning for selskapet.