



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

### 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: Marte Flått  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.05.2023

### Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

*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, 05.07.2024



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		11 618 703	10 588 873
<b>Sum inntekter</b>		<b>11 618 703</b>	<b>10 588 873</b>
<b>Kostnader</b>			
Avskrivning	2	4 519 242	4 486 564
Annen driftskostnad	3	1 460 944	2 073 870
<b>Sum kostnader</b>		<b>5 980 186</b>	<b>6 560 434</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>5 638 517</b>	<b>4 028 439</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		345 879	54 902
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>345 879</b>	<b>54 902</b>
Annen finanskostnad		3 548	189
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>3 548</b>	<b>189</b>
<b>Netto finans</b>		<b>342 331</b>	<b>54 713</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>5 980 848</b>	<b>4 083 153</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	4	1 315 787	898 294
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>4 665 061</b>	<b>3 184 859</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>4 665 061</b>	<b>3 184 859</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Konsernbidrag	6	5 045 712	4 011 281
Overføringer annen egenkapital	6	-380 651	-826 422
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>4 665 061</b>	<b>3 184 859</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2, 8	157 967 069	160 864 078
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner ol	2	3 323 564	117 040
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>161 290 632</b>	<b>160 981 117</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Lån til foretak i samme konsern	5		20 959 240
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>			<b>20 959 240</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>161 290 632</b>	<b>181 940 357</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	5	2 026 719	647 400
Andre fordringer	5	21 665 929	560 941
<b>Sum fordringer</b>		<b>23 692 648</b>	<b>1 208 341</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>23 692 648</b>	<b>1 208 341</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>184 983 280</b>	<b>183 148 698</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	6, 7	110 000	110 000
Overkurs	6	126 920 000	126 920 000
Annen innskutt egenkapital	6	40 682 178	40 682 178
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>167 712 178</b>	<b>167 712 178</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	6	-1 304 949	-924 298
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-1 304 949</b>	<b>-924 298</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>166 407 229</b>	<b>166 787 880</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	4	9 511 663	9 715 795
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>9 511 663</b>	<b>9 715 795</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>9 511 663</b>	<b>9 715 795</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld	5	1 938 026	678 275
Betalbar skatt	4	96 770	
Skyldige offentlige avgifter		0	
Annen kortsiktig gjeld	5	7 029 592	5 966 748
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>9 064 388</b>	<b>6 645 023</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>18 576 051</b>	<b>16 360 817</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>184 983 280</b>	<b>183 148 698</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 508493

#### Enheten

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

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

#### 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: Marte Flått  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.05.2023

#### Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

*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, 26.06.2023



Organisasjonsnr: 898 366 162  
BYGDØY ALLE 4 AS

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		11 618 703	10 588 873
<b>Sum inntekter</b>		<b>11 618 703</b>	<b>10 588 873</b>
<b>Kostnader</b>			
Avskrivning	2	4 519 242	4 486 564
Annen driftskostnad	3	1 460 944	2 073 870
<b>Sum kostnader</b>		<b>5 980 186</b>	<b>6 560 434</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>5 638 517</b>	<b>4 028 439</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		345 879	54 902
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>345 879</b>	<b>54 902</b>
Annen finanskostnad		3 548	189
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>3 548</b>	<b>189</b>
<b>Netto finans</b>		<b>342 331</b>	<b>54 713</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
<b>Skattekostnad på ordinært resultat</b>	4	<b>1 315 787</b>	<b>898 294</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>4 665 061</b>	<b>3 184 859</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>4 665 061</b>	<b>3 184 859</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Konsernbidrag	6	5 045 712	4 011 281
Overføringer annen egenkapital	6	-380 651	-826 422
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>4 665 061</b>	<b>3 184 859</b>





<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	4	9 511 663	9 715 795
<b>Sum avsetninger for forpliktelseser</b>		<b>9 511 663</b>	<b>9 715 795</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>9 511 663</b>	<b>9 715 795</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld	5	1 938 026	678 275
Betalbar skatt	4	96 770	
Skyldige offentlige avgifter		0	
Annen kortsiktig gjeld	5	7 029 592	5 966 748
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>9 064 388</b>	<b>6 645 023</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>18 576 051</b>	<b>16 360 817</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>184 983 280</b>	<b>183 148 698</b>



Organisasjonsnr: 898 366 162  
BYGDØY ALLE 4 AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note  
7

#### 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  
3

#### 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>
	28900.00	9200.00
<u>Sum godtgjørelse til revisor</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>







**Bygdøy Alle 4 AS**  
Org.nr: 898 366 162

---

 BankID Signing  
Øyvind Hartveit  
2023-04-26

 BankID Signing  
Andreas Jul Røsjø  
2023-04-26

 BankID Signing  
Dagny Stensgård Wik  
2023-04-26

## Årsrapport for 2022

**Årsregnskap**  
- Resultatregnskap  
- Balanse  
- Noter

**Revisjonsberetning**



## Bygdøy Alle 4 AS

Org.nr: 898 366 162

### Resultatregnskap

Alle tall i NOK

	Note	2022	2021
<b>Driftsinntekter</b>			
Annen driftsinntekt		11 618 703	10 588 873
Sum driftsinntekter		<u>11 618 703</u>	<u>10 588 873</u>
<b>Driftskostnader</b>			
Avskrivning	2	4 519 242	4 486 564
Annen driftskostnad	3	1 460 944	2 073 870
Sum driftskostnader		<u>5 980 186</u>	<u>6 560 434</u>
Driftsresultat		<u>5 638 517</u>	<u>4 028 439</u>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		345 879	54 902
Annen finanskostnad		3 548	189
Netto finansposter		<u>342 331</u>	<u>54 713</u>
Ordinært resultat før skattekostnad		<u>5 980 848</u>	<u>4 083 153</u>
Skattekostnad på ordinært resultat	4	<u>1 315 787</u>	<u>898 294</u>
<b>Årsresultat</b>		<u>4 665 061</u>	<u>3 184 859</u>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Konsernbidrag	6	5 045 712	4 011 281
Overføringer annen egenkapital	6	-380 651	-826 422
Sum disponert		<u>4 665 061</u>	<u>3 184 859</u>



## Bygdøy Alle 4 AS

Org.nr: 898 366 162

### Balanse pr. 31. desember

Alle tall i NOK

	Note	2022	2021
<b>Anleggsmidler</b>			
<i>Varige driftsmidler</i>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2, 8	157 967 069	160 864 078
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner ol	2	<u>3 323 564</u>	<u>117 040</u>
Sum varige driftsmidler		<u>161 290 632</u>	<u>160 981 117</u>
<i>Finansielle anleggsmidler</i>			
Lån til foretak i samme konsern	5	0	20 959 240
Sum anleggsmidler		<u>161 290 632</u>	<u>181 940 357</u>
<b>Omløpsmidler</b>			
<i>Fordringer</i>			
Kundefordringer	5	2 026 719	647 400
Andre fordringer	5	<u>21 665 929</u>	<u>560 941</u>
Sum fordringer		<u>23 692 648</u>	<u>1 208 341</u>
Sum omløpsmidler		<u>23 692 648</u>	<u>1 208 341</u>
Sum eiendeler		<u>184 983 280</u>	<u>183 148 698</u>



## Bygdøy Alle 4 AS

Org.nr: 898 366 162

### Balanse pr. 31. desember

Alle tall i NOK

	Note	2022	2021
<b>Egenkapital</b>			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	6, 7	110 000	110 000
Overkurs	6	126 920 000	126 920 000
Annen innskutt egenkapital	6	40 682 178	40 682 178
Sum innskutt egenkapital		<u>167 712 178</u>	<u>167 712 178</u>
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Annen egenkapital	6	-1 304 949	-924 298
Sum egenkapital		<u>166 407 229</u>	<u>166 787 880</u>
<b>Gjeld</b>			
<i>Avsetninger for forpliktelser</i>			
Utsatt skatt	4	9 511 663	9 715 795
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Leverandørgjeld	5	1 938 026	678 275
Betalbar skatt	4	96 770	0
Skyldige offentlige avgifter		0	0
Annen kortsiktig gjeld	5	7 029 592	5 966 748
Sum kortsiktig gjeld		<u>9 064 388</u>	<u>6 645 023</u>
Sum gjeld		<u>18 576 051</u>	<u>16 360 817</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>184 983 280</u>	<u>183 148 698</u>

Oslo, 26. april 2023

Andreas Jul Røsjø  
Styreleder

Dagny Stensgård Wik  
Styremedlem

Øyvind Hartveit  
Styremedlem, daglig leder



## Bygdøy Alle 4 AS

Org.nr: 898 366 162

---

### Noter til regnskapet for 2022

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 2022

Alle tall i NOK

#### Note 2 - Varige driftsmidler

	Bygninger	Tekniske installasjoner	Tomt	Inventar	Anlegg under utførelse	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	134 764 573	41 743 279	16 707 466	1 581 909	60 241	194 857 468
Tilgang kjøpte driftsmidler	1 172 252	1 565 254	0	2 148 992	2 500	4 888 998
Avgang solgte driftsmidler	0	0	0	0	-60 241	-60 241
Anskaffelseskost 31.12.	135 936 825	43 308 533	16 707 466	3 730 901	2 500	199 686 225
Akk.avskrivning 31.12.	-20 553 374	-17 434 881	0	-407 338	0	-38 395 593
Balanseført pr. 31.12.	115 383 451	25 873 652	16 707 466	3 323 563	2 500	161 290 632
Årets avskrivninger	1 252 023	3 170 530	0	96 689	0	4 519 242
Økonomisk levetid	100 år	15 år		5 år		
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær		Lineær		

Inventar inkluderer kunst som ikke avskrives med kr 2,65 mill.

#### Note 3 - Lønnskostnader, antall ansatte og godtgjørelse til revisor

Selskapet har i regnskapsåret sysselsatt totalt 0

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:

Revisjon	2022	2021
----------	------	------

28 900

9 200

Merverdiavgift er ikke inkludert i revisjonshonoraret.



## Bygdøy Alle 4 AS

Org.nr: 898 366 162

### Noter til regnskapet for 2022

Alle tall i NOK

#### Note 4 - Skatt

<i>Årets skattekostnad fordeler seg på:</i>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Betalbar skatt	1 519 919	1 131 387
Endring utsatt skatt	-204 132	-233 094
Årets totale skattekostnad	<u>1 315 787</u>	<u>898 293</u>
<i>Beregning av årets skattegrunnlag:</i>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Ordinært resultat før skattekostnad	5 980 848	4 083 151
Permanente forskjeller	0	2
Endring i midlertidige forskjeller	927 871	1 059 515
Alminnelig inntekt	6 908 719	5 142 668
Ytet konsernbidrag	-6 468 861	-5 142 668
Årets skattegrunnlag	<u>439 858</u>	<u>0</u>
Betalbar skatt (22%) av årets skattegrunnlag	96 769	0
<i>Oversikt over midlertidige forskjeller</i>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Driftsmidler inkl goodwill	43 234 829	44 162 700
Netto midlertidige forskjeller pr 31.12	<u>43 234 829</u>	<u>44 162 700</u>
Utsatt skattefordel/Utsatt skatt (22%)	9 511 662	9 715 794
<i>Forklaring til hvorfor årets skattekostnad ikke utgjør 22% av resultat før skatt</i>	<b>2022</b>	
22% skatt av resultat før skatt	1 315 787	
Beregnet skattekostnad	<u>1 315 787</u>	
Effektiv skattesats *)	22 %	

\*) Skattekostnad i forhold til resultat før skatt



## Bygdøy Alle 4 AS

Org.nr: 898 366 162

### Noter til regnskapet for 2022

Alle tall i NOK

#### Note 5 - Mellomværende med selskap i samme konsern

<i>Fordringer</i>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Andre fordringer	2 026 719	647 400
Kassakreditt konsernkonto	20 741 649	20 959 240
Sum	<u>22 768 368</u>	<u>21 606 640</u>

<i>Gjeld</i>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Leverandørgjeld	1 226 832	2 909
Annen gjeld	0	5 438 640
Avgitt konsernbidrag	6 468 861	5 142 668
Sum	<u>7 695 693</u>	<u>10 584 217</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.

#### Note 6 - Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 31.12.	110 000	126 920 000	40 682 178	-924 298	166 787 880
Egenkapital 01.01.	110 000	126 920 000	40 682 178	-924 298	166 787 880
Årsresultat	0	0	0	4 665 061	4 665 061
Avgitt konsernbidrag	0	0	0	-5 045 712	-5 045 712
Egenkapital 31.12.	110 000	126 920 000	40 682 178	-1 304 949	166 407 229



## Bygdøy Alle 4 AS

Org.nr: 898 366 162

### Noter til regnskapet for 2022

Alle tall i NOK

#### Note 7 - 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](http://www.aars.no).

Oversikt over aksjonærene i selskapet pr. 31.12:

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

#### Note 8 - Pant og garantier

Sikret i panteobjekt med bokførte verdier:

	2022	2021
Bygdøy allé 4	157 967 069	159 709 857

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.



Til generalforsamlingen i Bygdøy Allé 4 AS

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Bygdøy Allé 4 AS som består av balanse per 31. desember 2022, 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 rettvisende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2022, 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 og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende 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. 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>

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo  
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, [www.pwc.no](http://www.pwc.no)  
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Oslo, 26. april 2023  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Chris Håvard Jakobsen  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

**Signers:**

<b>Name</b>	<b>Method</b>	<b>Date</b>
Jakobsen, Chris Håvard	BANKID	2023-04-26 12:21

**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

---

### Noter til regnskapet for 2022

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 2022

Alle tall i NOK

#### Note 2 - Varige driftsmidler

	Bygninger	Tekniske installasjoner	Tomt	Inventar	Anlegg under utførelse	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	134 764 573	41 743 279	16 707 466	1 581 909	60 241	194 857 468
Tilgang kjøpte driftsmidler	1 172 252	1 565 254	0	2 148 992	2 500	4 888 998
Avgang solgte driftsmidler	0	0	0	0	-60 241	-60 241
Anskaffelseskost 31.12.	135 936 825	43 308 533	16 707 466	3 730 901	2 500	199 686 225
Akk.avskrivning 31.12.	-20 553 374	-17 434 881	0	-407 338	0	-38 395 593
Balanseført pr. 31.12.	115 383 451	25 873 652	16 707 466	3 323 563	2 500	161 290 632
Årets avskrivninger	1 252 023	3 170 530	0	96 689	0	4 519 242
Økonomisk levetid	100 år	15 år		5 år		
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær		Lineær		

Inventar inkluderer kunst som ikke avskrives med kr 2,65 mill.

#### Note 3 - Lønnskostnader, antall ansatte og godtgjørelse til revisor

Selskapet har i regnskapsåret sysselsatt totalt 0

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:

Revisjon	2022 28 900	2021 9 200
----------	----------------	---------------

Merverdiavgift er ikke inkludert i revisjonshonoraret.



## Bygdøy Alle 4 AS

Org.nr: 898 366 162

### Noter til regnskapet for 2022

Alle tall i NOK

#### Note 4 - Skatt

<i>Årets skattekostnad fordeler seg på:</i>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Betalbar skatt	1 519 919	1 131 387
Endring utsatt skatt	-204 132	-233 094
Årets totale skattekostnad	<u>1 315 787</u>	<u>898 293</u>
<i>Beregning av årets skattegrunnlag:</i>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Ordinært resultat før skattekostnad	5 980 848	4 083 151
Permanente forskjeller	0	2
Endring i midlertidige forskjeller	927 871	1 059 515
Alminnelig inntekt	6 908 719	5 142 668
Ytet konsernbidrag	-6 468 861	-5 142 668
Årets skattegrunnlag	<u>439 858</u>	<u>0</u>
Betalbar skatt (22%) av årets skattegrunnlag	96 769	0
<i>Oversikt over midlertidige forskjeller</i>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Driftsmidler inkl goodwill	43 234 829	44 162 700
Netto midlertidige forskjeller pr 31.12	<u>43 234 829</u>	<u>44 162 700</u>
Utsatt skattefordel/Utsatt skatt (22%)	9 511 662	9 715 794
<i>Forklaring til hvorfor årets skattekostnad ikke utgjør 22% av resultat før skatt</i>	<b>2022</b>	
22% skatt av resultat før skatt	1 315 787	
Beregnet skattekostnad	<u>1 315 787</u>	
Effektiv skattesats *)	22 %	

\*) Skattekostnad i forhold til resultat før skatt



## Bygdøy Alle 4 AS

Org.nr: 898 366 162

### Noter til regnskapet for 2022

Alle tall i NOK

#### Note 5 - Mellomværende med selskap i samme konsern

<i>Fordringer</i>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Andre fordringer	2 026 719	647 400
Kassakreditt konsernkonto	20 741 649	20 959 240
Sum	<u>22 768 368</u>	<u>21 606 640</u>

<i>Gjeld</i>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Leverandørgjeld	1 226 832	2 909
Annen gjeld	0	5 438 640
Avgitt konsernbidrag	6 468 861	5 142 668
Sum	<u>7 695 693</u>	<u>10 584 217</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.

#### Note 6 - Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 31.12.	110 000	126 920 000	40 682 178	-924 298	166 787 880
Egenkapital 01.01.	110 000	126 920 000	40 682 178	-924 298	166 787 880
Årsresultat	0	0	0	4 665 061	4 665 061
Avgitt konsernbidrag	0	0	0	-5 045 712	-5 045 712
Egenkapital 31.12.	110 000	126 920 000	40 682 178	-1 304 949	166 407 229



## Bygdøy Alle 4 AS

Org.nr: 898 366 162

### Noter til regnskapet for 2022

Alle tall i NOK

#### Note 7 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av:

	Antall	Pålydende	Balansført
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](http://www.aars.no).

Oversikt over aksjonærene i selskapet pr. 31.12:

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

#### Note 8 - Pant og garantier

Sikret i panteobjekt med bokførte verdier:

	2022	2021
Bygdøy allé 4	157 967 069	159 709 857

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.