



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 979 906 870  
Organisasjonsform: Kommandittselskap  
Foretaksnavn: BRADBENKEN 1 KS  
Forretningsadresse: c/o ECOVIS  
Ruseløkkveien 6  
0251 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.10.2024 - 30.09.2025

### 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: Fokus Nordic Operations AS  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.03.2026

### Grunnlag for avgivelse

År 2025: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2024: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2025

*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, 26.04.2026



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad	2, 3	525 463	610 090
<b>Sum kostnader</b>		<b>525 463</b>	<b>610 090</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-525 463</b>	<b>-610 090</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt		102	
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>102</b>	
Rentekostnad til foretak i samme konsern		147 389	110 224
Annen finanskostnad		4 381	4 805
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>151 770</b>	<b>115 028</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-151 668</b>	<b>-115 028</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-677 131</b>	<b>-725 119</b>
<b>Årsresultat</b>	4	<b>-677 131</b>	<b>-725 119</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-677 131</b>	<b>-725 119</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-677 131</b>	<b>-725 119</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overført fra annen egenkapital		-677 131	-725 119
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-677 131</b>	<b>-725 119</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Sum anleggsmidler</b>			
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Sum omløpsmidler</b>			
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital	4, 5	10 223	10 223
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>10 223</b>	<b>10 223</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	4, 6	-2 878 466	-2 201 335
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-2 878 466</b>	<b>-2 201 335</b>
<b>Sum egenkapital</b>	4	<b>-2 868 243</b>	<b>-2 191 112</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Obligasjonslån	7		
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Sertifikatlån	8	2 727 430	2 055 449
Leverandørgjeld		42 222	35 269
Skyldig offentlige avgifter		3 716	5 519



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Annen kortsiktig gjeld		94 875	94 875
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>2 868 243</b>	<b>2 191 112</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>2 868 243</b>	<b>2 191 112</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>0</b>	<b>0</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2026 369619

#### Virksomheten

Organisasjonsnummer: 979 906 870  
Organisasjonsform: Kommandittselskap  
Foretaksnavn: BRADBENKEN 1 KS  
Forretningsadresse: c/o ECOVIS  
Ruseløkkveien 6  
0251 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.10.2024 - 30.09.2025

#### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

#### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja  
Benyttet ved utarbeidelsen av  
årsregnskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av: Fokus Nordic Operations AS  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.03.2026

#### Grunnlag for avgivelse

År 2025: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2024: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2025.

*Virksomheten sitt øverste organ er ansvarlig for at årsregnskapet er signert. Det er mulig å levere årsregnskap uten signatur fordi sikkerheten for rett rapportering er ivaretatt ved at innsenderen har rolle/rettighet for innsending i Altinn. Navnet på representanten, som bekrefter at årsregnskapet er godkjent, er i tillegg oppgitt.*

Brønnøysundregistrene, 25.04.2026



Organisasjonsnr: 979 906 870  
BRADBENKEN 1 KS

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad	2, 3	525 463	610 090
<b>Sum kostnader</b>		<b>525 463</b>	<b>610 090</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-525 463</b>	<b>-610 090</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt		102	
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>102</b>	
Rentekostnad til foretak i samme konsern		147 389	110 224
Annen finanskostnad		4 381	4 805
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>151 770</b>	<b>115 028</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-151 668</b>	<b>-115 028</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-677 131</b>	<b>-725 119</b>
<b>Årsresultat</b>	4	<b>-677 131</b>	<b>-725 119</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-677 131</b>	<b>-725 119</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-677 131</b>	<b>-725 119</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overført fra annen egenkapital		-677 131	-725 119
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-677 131</b>	<b>-725 119</b>



Organisasjonsnr: 979 906 870  
BRADBENKEN 1 KS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum anleggsmidler			
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum omløpsmidler			
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital	4, 5	10 223	10 223
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>10 223</b>	<b>10 223</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	4, 6	-2 878 466	-2 201 335
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-2 878 466</b>	<b>-2 201 335</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>4</b>	<b>-2 868 243</b>	<b>-2 191 112</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Obligasjonslån	7		
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Sertifikatlån	8	2 727 430	2 055 449
Leverandørgjeld		42 222	35 269
Skyldig offentlige avgifter		3 716	5 519
Annen kortsiktig gjeld		94 875	94 875
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>2 868 243</b>	<b>2 191 112</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>2 868 243</b>	<b>2 191 112</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>0</b>	<b>0</b>



Organisasjonsnr: 979 906 870  
BRADBENKEN 1 KS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP

- alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00



Til selskapsmøtet i Bradbenken 1 KS

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Bradbenken 1 KS som består av balanse per 30. september 2025, 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 30. september 2025, 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 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/revisionsberetninger>

Oslo, 27. februar 2026

**PricewaterhouseCoopers AS**

Thomas Steffensen  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

PricewaterhouseCoopers AS, org.no.: 987 009 713 MVA, Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap  
Advokatfirmaet PricewaterhouseCoopers AS, Org.no.: 988 371 084 MVA, Medlemmer av Advokatforeningen. [advokatfirmaet@pwc.com](mailto:advokatfirmaet@pwc.com)  
PwC Tax Services AS, Org.no.: 962 066 321 MVA, Autorisert regnskapsførerselskap, Medlem av Regnskap Norge

Drønning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo, T: 02316 (+47 952 60 000) [www.pwc.no](http://www.pwc.no)



 **Securely signed with Brevio**

This document is electronically signed and sealed with Brevio under **eIDAS**, valid in all EU states. Signatures comply with **eIDAS** and **PADES** standards.


The identities of the signers are listed below:

2026-02-27 11:10:21 UTC+01:00


**Thomas Steffensen**

 **bankID**

NO BankID - e32d2cd2-bcc3-4907-9232-a6d9da4e31b7

 **This document package contains:**

- The original document
- Closing page (this page)

 Electronic signatures are not visible but digitally integrated.



# Årsregnskap 2025

## Bradbenken 1 KS

Resultatregnskap  
Balanse  
Noter til regnskapet

Org.nr.: 979 906 870



<b>Resultatregnskap</b>			
<b>Bradbenken 1 KS</b>			
<b>Driftsinntekter og driftskostnader</b>	<b>Note</b>	<b>30.09.2025</b>	<b>30.09.2024</b>
Annen driftskostnad	2, 3	525 463	610 090
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>525 463</b>	<b>610 090</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-525 463</b>	<b>-610 090</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt		102	0
Rentekostnad til foretak i samme konsern		147 389	110 224
Annen finanskostnad		4 381	4 805
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>-151 668</b>	<b>-115 028</b>
Resultat før skattekostnad		-677 131	-725 119
<b>Resultat</b>		<b>-677 131</b>	<b>-725 119</b>
<b>Årsresultat</b>	<b>4</b>	<b>-677 131</b>	<b>-725 119</b>
<b>Overføringer</b>			
Overført fra annen egenkapital		677 131	725 119
<b>Sum overføringer</b>		<b>-677 131</b>	<b>-725 119</b>
<b>Bradbenken 1 KS</b>		<b>Side 2</b>	



<b>Balanse</b>			
<b>Bradbenken 1 KS</b>			
	Note	30.09.2025	30.09.2024
<b>Egenkapital og gjeld</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital	4, 5	10 223	10 223
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>10 223</b>	<b>10 223</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	4, 6	-2 878 466	-2 201 335
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-2 878 466</b>	<b>-2 201 335</b>
<b>Sum egenkapital</b>	4	<b>-2 868 243</b>	<b>-2 191 112</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til selskap i samme konsern	8	2 727 430	2 055 449
Leverandørgjeld		42 222	35 269
Skyldig offentlige avgifter		3 716	5 519
Annen kortsiktig gjeld		94 875	94 875
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>2 868 243</b>	<b>2 191 112</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>2 868 243</b>	<b>2 191 112</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>

Oslo,  
Styret i Bradbenken 1 KS

26.02.2026

 William Andre Vallestad styreleder	 Ding Xu styremedlem
--	--

**Bradbenken 1 KS** **Side 3**



## Bradbenken 1 KS

### Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak. Konsernregnskapet utarbeides av holdingselskapet AP Nordic Fund 1 Sicav Luxembourg.

Konsernet har avvikende regnskapsår og resultatregnskapet omfatter perioden 01.10 til 30.09 .

### Valuta

Pengeposter i utenlandsk valuta vurderes iht. kursen ved regnskapsårets slutt.

### Skatt

Selskapet er ikke et eget skattesubjekt. Skattleggingen skjer derfor på deltakernes hender og selskapet regnskapsfører ikke utsatt skatt. Skattemessig resultat til fordeling er beregnet basert på regnskapsmessig resultat, samt de permanente og midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier ved utgangen av året.

### Klassifisering og vurdering av omløpsmidler og kortsiktig gjeld

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. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunkt.

### 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. I tillegg gjøres det for øvrige fordringer uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.



## Bradbenken 1 KS

### Note 2 Lønnskostnader og ytelser, godtgjørelser til daglig leder, styret og revisor

Selskapet har ingen ansatte og er derfor ikke pliktig til å ha tjenestepensjon i henhold til lov om obligatorisk tjenestepensjon. Det er ikke utbetalt lønn eller godtgjørelse til styret.

### Godtgjørelse til revisor

Det er i 2025 kostnadsført kr. 95 000 i ordinært revisjonshonorar og kr. 0 for andre tjenester levert av revisor. Beløp er eks. forholdsmessig fradrag for moms.

### Note 3 Andre driftskostnader

	30.09.2025	30.09.2024
Fremmede tjenester	94 998	202 249
Andre driftskostnader	430 464	407 842
<b>Sum</b>	<b>525 463</b>	<b>610 090</b>

### Note 4 Selskapskapital

	Totalt	Bundet	Innkalt og innbetalt
Komplementarkapital	2 222	1 022	1 022
Komandittkapital	20 001	9 201	9 201
<b>Total kapital</b>	<b>22 223</b>	<b>10 223</b>	<b>10 223</b>
Annen egenkapital 01.10.2024			-2 201 335
Årets resultat			-677 131
<b>Annen egenkapital pr. 30.09.2025</b>			<b>-2 878 466</b>
<b>Sum egenkapital pr. 30.09.2025</b>			<b>-2 868 243</b>

Egenkapitalen i selskapet er tapt. Selskapet vil ved behov tilføres kapital. Årsregnskapet for 2025 er satt opp under forutsetning av fortsatt drift.

Til fordeling på deltakerne:

	30.09.2025	30.09.2024
Regnskapsmessig resultat	-677 131	-725 119
Endring i midlertidige forskjeller	0	0
<b>Skattepliktig resultat til fordeling</b>	<b>-677 131</b>	<b>-725 119</b>



## Bradbenken 1 KS

### Note 5 Eiere m.v

Selskapet eies av Bradbenken Eiendom AS med 90 % og av komplementaren Bradbenken 1 AS med 10 %. Bradbenken Eiendom AS er igjen 100 % eiet av Aberdeen Property Norinvest Alpha AS. Selskapet inngår i konsernet AP Nordic Fund 1 Sicav Luxembourg.

### Note 6 Fortsatt drift

Egenkapitalen i selskapet er tapt. Styret har gjort tiltak ved å sikre fortsatt drift gjennom finansiell garanti fra morselskapet Bradbenken Eiendom og Bradbenken 1 AS.

Bradbenken Eiendom og Bradbenken 1 AS har garanti for fortsatt drift fra morselskapet Aberdeen Property Norinvest Alpha.

Aberdeen Property Norinvest Alpha har garanti for fortsatt drift fra morselskapet Aberdeen Property Nordic Sweden Finance S.a.r.l i Luxembourg.

### Note 7 Langsiktig gjeld/pantstillelser og garantier

	30.09.2025	30.09.2024
<b>Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år</b>		
Gjeld til selskap i samme konsern	0	0
<b>Sum</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### Note 8 Mellomværende med selskap i samme konsern

	30.09.2025	30.09.2024
<b>Fordringer</b>		
Lån til foretak i samme konsern	0	0
<b>Sum</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Gjeld</b>		
Lån fra foretak i samme konsern	0	0
Konsernkontoordning	2 727 430	2 055 449
Annen kortsiktig gjeld konsern	0	0
<b>Sum</b>	<b>2 727 430</b>	<b>2 055 449</b>

Konsernet etablerte i 2011 en konsernkontoordning hos Nordea. Selskapets innskudd knyttet til kontoene som inngår i konsernkontoordningen er presentert som gjeld til Aberdeen Property Norinvest Alpha AS. Pr. 30.09.2025 utgjorde dette kr. 2 727 430.