



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 913 750 039
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: BJØRNDAL SENTER EIENDOM AS
Forretningsadresse: Haakon VIIIs gate 1
0161 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: Doan Uy Lam
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.02.2024

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, 02.04.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Revenue		1 989 918	1 868 117
Sum inntekter		1 989 918	1 868 117
Kostnader			
Ordinary depreciation	1	368 462	368 462
Other expenses		278 766	462 378
Sum kostnader		647 228	830 840
Driftsresultat		1 342 690	1 037 277
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		24	
Sum finansinntekter		24	
Rentekostnad til foretak i samme konsern	2	494 107	253 988
Sum finanskostnader		494 107	253 988
Netto finans		-494 083	-253 988
Ordinært resultat før skattekostnad		848 607	783 289
Income tax expense	3	186 693	172 324
Ordinært resultat etter skattekostnad		661 914	610 965
Årsresultat	4	661 914	610 965
Årsresultat etter minoritetsinteresser		661 914	610 965
Totalresultat		661 914	610 965
Overføringer og disponeringer			
Avgitt konsernbidrag		715 607	652 835
Udekket tap		-53 694	-41 870
Sum overføringer og disponeringer		661 914	610 965



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	3		
Varige driftsmidler			
Buildings and land		13 285 358	13 653 820
Sum varige driftsmidler	1	13 285 358	13 653 820
Sum anleggsmidler		13 285 358	13 653 820
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Accounts receivables		15 053	147 045
Other short-term receivables		1 062	17 887
Sum fordringer		16 114	164 932
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Cash and cash equivalents		29 640	873 735
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		29 640	873 735
Sum omløpsmidler		45 754	1 038 666
SUM EIENDELER		13 331 112	14 692 486
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Share capital		31 000	31 000
Overkurs		4 559 532	4 613 225
Sum innskutt egenkapital		4 590 532	4 644 225



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Sum egenkapital	4	4 590 532	4 644 225
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	3	81 364	96 509
Sum avsetninger for forpliktelser		81 364	96 509
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	2	7 246 321	8 790 365
Sum annen langsiktig gjeld		7 246 321	8 790 365
Sum langsiktig gjeld		7 327 685	8 886 874
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 344	16 644
Tax payable	3		
Kortsiktig konserngjeld	2	1 411 552	1 090 956
Other current liabilities			53 788
Sum kortsiktig gjeld		1 412 896	1 161 387
Sum gjeld		8 740 581	10 048 261
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		13 331 112	14 692 486



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 433812

Enheten

Organisasjonsnummer: 913 750 039
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: BJØRNDALEN SENTER EIENDOM AS
Forretningsadresse: c/o Malling & Co Forvaltning AS
Dronning Mauds gate 15
0250 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: Doan Uy Lam
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.02.2024

Revisjon

Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern
autorisert regnskapsfører: Ja
Ekstern autorisert regnskapsfører har i
løpet av regnskapsåret bistått ved den
løpende regnskapsføringen eller utført
andre tjenester for selskapet enn å
utarbeide årsregnskapet: Ja

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, 08.06.2024

Brønnøysundregistrene
Postadresse: Postboks 900, 8910 Brønnøysund
Telefon: 75 00 75 00
E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no
Organisasjonsnummer: 974 760 673



Organisasjonsnr: 913 750 039
BJØRNDALEN SENTER EIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Revenue		1 989 918	1 868 117
Sum inntekter		1 989 918	1 868 117
Kostnader			
Ordinary depreciation	1	368 462	368 462
Other expenses		278 766	462 378
Sum kostnader		647 228	830 840
Driftsresultat		1 342 690	1 037 277
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		24	
Sum finansinntekter		24	
Rentekostnad til foretak i samme konsern	2	494 107	253 988
Sum finanskostnader		494 107	253 988
Netto finans		-494 083	-253 988
Ordinært resultat før skattekostnad		848 607	783 289
Income tax expense	3	186 693	172 324
Ordinært resultat etter skattekostnad		661 914	610 965
Årsresultat	4	661 914	610 965
Årsresultat etter minoritetsinteresser		661 914	610 965
Totalresultat		661 914	610 965
Overføringer og disponeringer			
Avgitt konsernbidrag		715 607	652 835
Udekket tap		-53 694	-41 870
Sum overføringer og disponeringer		661 914	610 965



Organisasjonsnr: 913 750 039
BJØRNDALEN SENTER EIENDOM AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel	3		
---------------------	---	--	--

Varige driftsmidler

Buildings and land		13 285 358	13 653 820
--------------------	--	------------	------------

Sum varige driftsmidler	1	13 285 358	13 653 820
-------------------------	---	------------	------------

Sum anleggsmidler		13 285 358	13 653 820
-------------------	--	------------	------------

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Accounts receivables		15 053	147 045
----------------------	--	--------	---------

Other short-term receivables		1 062	17 887
------------------------------	--	-------	--------

Sum fordringer		16 114	164 932
----------------	--	--------	---------

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Cash and cash equivalents		29 640	873 735
---------------------------	--	--------	---------

Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		29 640	873 735
---	--	--------	---------

Sum omløpsmidler		45 754	1 038 666
------------------	--	--------	-----------

SUM EIENDELER		13 331 112	14 692 486
---------------	--	------------	------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Share capital		31 000	31 000
---------------	--	--------	--------

Overkurs		4 559 532	4 613 225
----------	--	-----------	-----------

Sum innskutt egenkapital		4 590 532	4 644 225
--------------------------	--	-----------	-----------

Sum egenkapital	4	4 590 532	4 644 225
-----------------	---	-----------	-----------

Gjeld

Langsiktig gjeld

Utsatt skatt	3	81 364	96 509
--------------	---	--------	--------

Sum avsetninger for forpliktelses		81 364	96 509
-----------------------------------	--	--------	--------

Annen langsiktig gjeld			
------------------------	--	--	--

Langsiktig konserngjeld	2	7 246 321	8 790 365
-------------------------	---	-----------	-----------



Sum annen langsiktig gjeld	7 246 321	8 790 365
Sum langsiktig gjeld	7 327 685	8 886 874
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	1 344	16 644
Tax payable	3	
Kortsiktig konserngjeld	2	1 090 956
Other current liabilities		53 788
Sum kortsiktig gjeld	1 412 896	1 161 387
Sum gjeld	8 740 581	10 048 261
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	13 331 112	14 692 486



Organisasjonsnr: 913 750 039
BJØRNDALEN SENTER EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

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.



Skatteetaten

Vår dato 07.11.2023	Din/Deres dato 13.09.2023	Saksbehandler Vibeke Home
800 80 000 Skatteetaten.no	Din/Deres referanse	Telefon 48123176
Org.nr 974761076	Vår referanse 2023/5525997	Postadresse Postboks 9200 Grønland 0134 OSLO

OSLO URBAN AGF DEVELOPMENT AS
c/o Malling & Co Forvaltning AS, Postboks 1883 Vika
0124 OSLO

Att.Morten Svendsen

Tillatelse til å utarbeide årsregnskap og årsberetning på engelsk

Vi viser til deres brev av 13. september 2023 der det søkes om dispensasjon fra kravet til å utarbeide årsregnskap og årsberetning på norsk for følgende selskaper:

Oslo Urban AGF Development AS	org.nr. 929 629 264
Oslo Urban Development AS	org.nr. 922 116 288
Thereses Gate 28 Næring AS	org.nr. 995 835 037
Seksjonsdrift AS	org nr. 990 260 524
Seksjonsdrift 2 AS	org.nr. 820 154 002
Prinsens Gate AS	org.nr. 988 196 770
Parkveien 25 Eiendom AS	org.nr. 975 357 147
Kirkegata 19 AS	org.nr. 920 153 828
Dronningens Gate 26 AS	org.nr. 991 544 232
Høymyrmarka 2 Eiendom AS	org.nr. 913 749 804
Bjørndalen Senter Eiendom AS	org.nr. 913 750 039
Peter Møllers vei 2 AS	org.nr. 915 595 146
Peter Møllers vei 37 AS	org.nr. 923 477 748
Sandakerveien 101B AS	org.nr. 912 294 072
Grefsenveien 6 B AS	org.nr. 823 477 732
Hammerfestgata 2 AS	org.nr. 923 477 713
Hallingsgate 1 AS	org.nr. 923 477 691
Jens Bjelkes Gate 57/62 AS	org.nr. 923 477 853

Skattekontoret gir på bakgrunn av en konkret helhetsvurdering de overnevnte selskaper dispensasjon fra kravet til å utarbeide årsregnskap og årsberetning på norsk, jf. regnskapsloven § 3-4 tredje ledd. Dispensasjonen gjelder så lenge opplysningene som danner grunnlaget for vedtaket ikke endres vesentlig.

Kopi av dette brevet må sendes til Regnskapsregisteret i Brønnøysund sammen med årsregnskapet. Den regnskapspliktige må selv dokumentere ved dette brev at tillatelse er gitt.



Bakgrunn

Oslo Urban AGF Development AS har profesjonelle eiere, både norske og utenlandske. Selskapet er også majoritetsaksjonær i Oslo Urban Development AS. Øvrige selskaper er direkte eller indirekte eid av Oslo Urban Developent AS. Selskapene driver med utleie av næringseiendom.

Rapporteringsspråket for selskapene er engelsk og styreleder/styremedlemmene i selskapene er ikke norske.

Skattekontorets vurdering

Etter regnskapsloven § 3-4 tredje ledd skal "årsregnskapet og årsberetningen [...] være på norsk. Departementet kan ved [...] enkeltvedtak bestemme at årsregnskapet og/eller årsberetningen kan være på et annet språk."

I Ot. prp. nr. 42 (1997-1998) Om lov om årsregnskap mv., er det uttalt følgende om regnskapslovens formål, jf. pkt. 1.1:

"Regjeringen har som siktemål at regnskapsloven skal bidra til informative regnskaper for ulike grupper av regnskapsbrukere. Regnskapsbrukerne er dels investorer og kreditorer som tilfører kapital til foretakene, og dels andre grupper som har interesse av å vite hvordan foretaket drives, f.eks. de ansatte og lokalsamfunnet. Informasjonen til kapitalmarkedet skal gi grunnlag for riktig prising av finansielle objekter. Riktig prisdannelse på aksjer er en forutsetning for at ressursbruken i samfunnsøkonomien skal bli best mulig. Gode regnskaper vil også gjøre det vanskeligere for markedsdeltakere å ta ut spekulasjonsgevinster med basis i skjevt fordelt informasjon."

Det fremgår således at et av hovedformålene med regnskapsloven er å bidra til "informative regnskaper for ulike grupper av regnskapsbrukere". Regnskapsbrukere vil omfatte, jf. uttalelsen i proposisjonen, blant andre investorer, kreditorer, ansatte og lokalsamfunnet.

Det er etter skattekontorets vurdering derfor avgjørende ved vurdering av om dispensasjon fra kravet til å utarbeide årsregnskap og/eller årsberetning på norsk kan gis, at det ikke foreligger mulige brukere av regnskapsinformasjon som blir vesentlig berørt negativt ved en eventuell dispensasjon.

Det er særlig hensynet til brukerne av regnskapsinformasjon som skal vurderes ved en dispensasjonssøknad. I denne vurderingen har skattekontoret lagt særlig vekt på at selskapene, direkte eller indirekte, har profesjonelle eiere, både norske og utenlandske.



Videre er det vektlagt at selskapene driver virksomhet i bransje der alle sentrale aktører behersker og benytter engelsk.

Vennligst oppgi vår referanse ved henvendelse i saken.

Med hilsen

Vibeke Horne
Skatteetaten

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ikke håndskrevne signaturer.



REFERAT FRA STYREMØTE

Den 29.02.2024 ble det avholdt ordinært styremøte i datterselskapene til Oslo Urban Development, som kommer frem av vedlegg 1, via sirkulasjon av denne protokollen.

Til stede var:

- Styreleder, Meta Sophia Beemer
- Styremedlem, Mark Robert Maduras, Jean-Baptiste Garcia,

Styret var således beslutningsdyktige.

Det var ingen innvendinger mot innkalling eller agenda.

Følgende saker ble behandlet:

1. ÅRSREGNSKAP 2023

Selskapenes årsregnskap for 2023 ble godkjent.

2. DISPONERING AV ÅRETS RESULTAT

Styret diskuterte administrasjonens forslag til disponering av årets resultat og godkjente dette enstemmig.

3. GODTGJØRELSE TIL STYRETS MEDLEMMER

English Office Translation.

In case of discrepancy the Norwegian wording shall apply

MINUTES FROM THE DIRECTORS' MEETING

On 29.02.2024, a meeting of the Board of Directors was held in the subsidiaries of Oslo Urban Development AS, as listed in appendix 1, by circulating this minute.

Present:

- Chairman of the board, Meta Sophia Beemer
- Board member, Mark Robert Maduras, Jean-Baptiste Garcia

The Board formed a quorum.

There were no objections to the summoning or the agenda.

The following agenda was processed:

1. ANNUAL ACCOUNTS 2023

The Annual Account of the companies for 2023 was approved.

2. ALLOCATION OF THE YEAR RESULT

The Board discussed the administration's motion for allocation of the result for the year and approved this unanimously.

3. RENUMERATION OF THE MEMBERS OF THE BOARD



Styrets medlemmer tildeles ikke godtgjørelse for regnskapsåret 2023.

The members of the Board will not receive remuneration for the financial year 2023.

4. REVISORS GODTGJØRELSE

4. AUDITORS FEE

Godtgjørelse til selskapets revisor for regnskapsåret 2023 godkjennes i henhold til regning.

The auditors fee for the company for the financial year of 2023 is approved according to the received invoice.

5. INNKALLING TIL ORDINÆR GENERALFORSAMLING

5. SUMMONING OF THE ORDINARY GENERAL MEETING

Styret vedtok innkalling til ordinær generalforsamling den 29.02.2024 for behandling av styrets forslag etter reglene om forenklet generalforsamlingsbehandling, jf. Aksjelovene §§5-7 jf. §5-7a.

The Board of Directors decided to summon the Ordinary General Meeting on 29.02.2024 to process the motion of the board in accordance with the rules on simplified written procedure, ref. NCA section 5-7 ref. Section 5-7a.

* * *

* * *

Samtlige beslutninger var enstemmige

All decisions were unanimous.

Ingen flere saker forelå til behandling og møtet ble hevet.

No further matters were discussed, and the meeting was adjourned.

Oslo, 29.02.2024

Meta Sophia Beemer
Styreleder / Chariman of the Board

Mark Robert Maduras
Styremedlem / Board member

Jean-Baptiste Garcia
Styremedlem / Board member



Vedlegg 1 / Appendix 1

Selskap / Company	Organisasjonsnummer/ Business Registration Number
Thereses Gate 28 Næring AS	995835037
Seksjonsdrift AS	990260524
Seksjonsdrift 2 AS	820154002
Prinsens Gate AS	988196770
Parkveien 25 Eiendom AS	975357147
Kirkegata 19 AS	920153828
Dronningens Gate 26 AS	991544232
Høymyrmarka 2 AS	913749804
Bjørndalen Senter AS	913750039
Peter Møllers vei 2 AS	915595146
Peter Møllers vei 37 AS	923477748
Sandakerveien 101B AS	912294072
Grefsenveien 6 B AS	823477732
Hammerfestgata 2 AS	923477713
Hallingsgate 1 AS	923477691
Jens Bjelkes Gate 57/62 AS	923477853



**PROTOKOLL FRA ORDINÆR
GENERALFORSAMLING**

Den 29.02.2024 ble det avholdt ordinær generalforsamling i datterselskapene til Oslo Urban Development, som kommer frem av vedlegg 1.

Generalforsamlingen ble avholdt via sirkulasjon av denne protokollen.

Til stede var selskapenes aksjonær Oslo Urban Development AS (org.nr 922 116 288) representert ved:

- Anuj Kumar Mittal
- Jean-Baptiste Garcia
- Mark Robert Meduras
- Meta Sophia Beemer

Dermed var samtlige aksjer og stemmer representert.

Til behandling forelå følgende:

**1. VALG AV MØTELEDER OG
PERSON TIL Å UNDERTEGNE
PROTOKOLL**

Meta Sophia Beemer ble valgt til møteleder og Anuj Kumar Mittal ble valgt til å undertegne protokollen med møteleder.

**2. GODKJENNE OG INKALLING AV
DAGSORDEN**

Innkalling og dagsorden ble godkjent.

English Office Translation.

In case of discrepancy the Norwegian wording shall apply

**MINUTES FROM ORDINARY GENERAL
MEETING**

On 29.02.2024, the Ordinary General Meeting in the subsidiaries of Oslo Urban Development AS, as listed in appendix 1, by circulating this minute.

The Ordinary General Meeting was held by circulating this minute.

Present was the Company's shareholder Oslo Urban Development AS (org.nr 922 116 288), represented by:

- Anuj Kumar Mittal
- Jean-Baptiste Garcia
- Mark Robert Meduras
- Meta Sophia Beemer

Thus, all shares and votes were represented.

The agenda was as follows:

**1. APPOINTMENT OF A PERSON TO
CHAIR THE MEETING AND A
PERSON TO CO-SIGN THE MINUTES.**

Meta Sophia Beemer was appointed to chair the meeting and Anuj Kumar Mittal was appointed to co-sign the minutes alongside the chairperson of the meeting.

**2. APPROVAL OF THE NOTICE AND
AGENDA**

The notice and agenda were approved.



3. ÅRSREGNSKAP 2023

Generalforsamlingen fattet følgende vedtak:
Styrets forslag til årsregnskap for 2023 godkjennes.

4. DISPONERING AV ÅRETS RESULTAT

Generalforsamlingen fattet følgende vedtak:
Styrets forslag til disponering av årets resultat godkjennes.

5. GODTGJØRELSE TIL STYRETS MEDLEMMER

Generalforsamlingen fattet følgende vedtak i tråd med styrets forslag: *Styrets medlemmer tildeles ikke godtgjørelse for regnskapsåret 2023.*

6. REVISORS GODTGJØRELSE

Generalforsamlingen fattet følgende vedtak i tråd med styrets forslag: *godtgjørelse til selskapets revisor for regnskapsåret 2023 godkjennes i henhold til regning.*

* * *

Samtlige beslutninger var enstemmige

Ingen flere saker forelå til behandling og møtet ble hevet.

3. ANNUAL ACCOUNTS 2023

The general meeting made the following resolution: *The board of directors' motion for the annual accounts for 2023 was approved.*

4. ALLOCATION OF THE YEAR RESULT

The general meeting made the following resolution: *The board of directors' motion for allocation of the result for the year was approved.*

5. RENUMERATION OF THE MEMBERS OF THE BOARD

The general meeting made the following resolution in line with the board's proposal: *the members of the board will not receive remuneration for the financial year 2023.*

6. AUDITORS FEE

The general meeting made the following resolution in line with the board's proposal: *The auditor's fee for the company for the financial year 2023 is approved according to received invoice.*

* * *

All decisions were unanimous.

No further matters were discussed, and the meeting was adjourned.



Oslo, 29.02.2024

Meta Sophia Beemer
Møteleder /Chairman of the meeting

Anuj Kumar Mittal
Styremedlem/Board member



Vedlegg 1 / Appendix 1

Selskap / Company	Organisasjonsnummer/ Business Registration Number
Thereses Gate 28 Næring AS	995835037
Seksjonsdrift AS	990260524
Seksjonsdrift 2 AS	820154002
Prinsens Gate AS	988196770
Parkveien 25 Eiendom AS	975357147
Kirkegata 19 AS	920153828
Dronningens Gate 26 AS	991544232
Høymyrmarka 2 AS	913749804
Bjørndalen Senter AS	913750039
Peter Møllers vei 2 AS	915595146
Peter Møllers vei 37 AS	923477748
Sandakerveien 101B AS	912294072
Grefsenveien 6 B AS	823477732
Hammerfestgata 2 AS	923477713
Hallingsgate 1 AS	923477691
Jens Bjelkes Gate 57/62 AS	923477853



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning Bjørndalen Senter Eiendom AS

Til generalforsamlingen i Bjørndalen Senter Eiendom AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Bjørndalen Senter 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

Øyvind Hjemgård
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: IUW3S-GNVGB-MML8L-AALGX-EGT8M-8ONNM



Independent Auditor's Report Bjørndalen Senter Eiendom AS

To the Annual Shareholders meeting of Bjørndalen Senter Eiendom AS

Opinion

We have audited the financial statements of Bjørndalen Senter Eiendom AS.

The financial statements comprise:

- The balance sheet as at 31 December 2023
- The income statement for 2023
- Notes to the financial statements, including a summary of significant accounting policies

In our opinion:

- The financial statements comply with applicable statutory requirements, and
- The financial statements give a true and fair view of the financial position of the Company as at 31 December 2023, and its financial performance for the year then ended in accordance with the Norwegian Accounting Act and accounting standards and practices generally accepted in Norway.

Basis for Opinion

We conducted our audit in accordance with International Standards on Auditing (ISAs). Our responsibilities under those standards are further described in the Auditor's Responsibilities for the Audit of the Financial Statements section of our report. We are independent of the Company as required by relevant laws and regulations in Norway and International Ethics Standards Board for Accountants' International Code of Ethics for Professional Accountants (including International Independence Standards) (IESBA Code), and we have fulfilled our other ethical responsibilities in accordance with these requirements. We believe that the audit evidence we have obtained is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion.

Responsibilities of the Board of Directors for the Financial Statements

Management is responsible for the preparation of financial statements that give a true and fair view in accordance with the Norwegian Accounting Act and accounting standards and practices generally accepted in Norway, and for such internal control as management determines is necessary to enable the preparation of financial statements that are free from material misstatement, whether due to fraud or error.

In preparing the financial statements, management is responsible for assessing the Company's ability to continue as a going concern, disclosing, as applicable, matters related to going concern and using the going concern basis of accounting insofar as it is not likely that the enterprise will cease operations.



Auditor's Responsibilities for the Audit of the Financial Statements

Our objectives are to obtain reasonable assurance about whether the financial statements as a whole are free from material misstatement, whether due to fraud or error, and to issue an auditor's report that includes our opinion. Reasonable assurance is a high level of assurance, but is not a guarantee that an audit conducted in accordance with ISAs will always detect a material misstatement when it exists. Misstatements can arise from fraud or error and are considered material if, individually or in the aggregate, they could reasonably be expected to influence the economic decisions of users taken on the basis of these financial statements.

For further description of Auditor's Responsibilities for the Audit of the Financial Statements reference is made to:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS

Øyvind Hjemgård
State Authorised Public Accountant
(This document is signed electronically)

Note: Translation from Norwegian prepared for information purposes only.

Penneo Dokumentnøkkel: IUW3S-GNVGB-MML8L-AALGX-EG18M-8ONNM



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."

Øyvind Hjemgård

Partner

På vegne av: BDO AS

Serienummer: 9578-5999-4-2146438

IP: 188.95.xxx.xxx

2024-03-01 15:06:54 UTC



Penneo Dokument ID: IUW3S-GNVGB-MML8L-AALGX-EGT8M-8ONNM

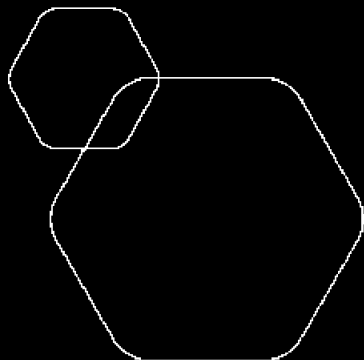
Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert 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>



Annual Report 2023

Bjørndalen Senter Eiendom AS

Revenue statement
Balance sheet
Notes to the Accounts



Org.no.: 913 750 039



REVENUE STATEMENT

BJØRNDALEN SENTER EIENDOM AS

OPERATING INCOME AND OPERATING EXPENSES	Note	2023	2022
Revenue		1 989 918	1 868 117
Total income		1 989 918	1 868 117
Ordinary depreciation	1	368 462	368 462
Other expenses		278 766	462 378
Total expenses		647 228	830 840
Operating profit		1 342 690	1 037 277
FINANCIAL INCOME AND EXPENSES			
Other interest income		24	0
Interest expense to group companies	2	494 107	253 988
Net financial items		-494 083	-253 988
Net profit before tax		848 607	783 289
Income tax expense	3	186 693	172 324
Net profit after tax		661 914	610 965
Net profit or loss	4	661 914	610 965
ATTRIBUTABLE TO			
Intra-group contribution given		715 607	652 835
Share premium reserve		53 694	41 870
Total		661 914	610 965



BALANCE SHEET

BJØRNDALEN SENTER EIENDOM AS

ASSETS	Note	2023	2022
NON-CURRENT ASSETS			
PROPERTY, PLANT AND EQUIPMENT			
Buildings and land		13 285 358	13 653 820
Total property, plant and equipment	1	13 285 358	13 653 820
Total non-current assets		13 285 358	13 653 820
CURRENT ASSETS			
DEBTORS			
Accounts receivables		15 053	147 045
Other short-term receivables		1 062	17 887
Total receivables		16 114	164 932
Cash and cash equivalents		29 640	873 735
Total current assets		45 754	1 038 666
Total assets		13 331 112	14 692 486



BALANCE SHEET

BJØRNDALEN SENTER EIENDOM AS

EQUITY AND LIABILITIES	Note	2023	2022
EQUITY			
PAID-IN CAPITAL			
Share capital		31 000	31 000
Share premium reserve		4 559 532	4 613 225
Total paid-up equity		4 590 532	4 644 225
Total equity	4	4 590 532	4 644 225
LIABILITIES			
PROVISIONS			
Deferred tax	3	81 364	96 509
Total provisions		81 364	96 509
OTHER NON-CURRENT LIABILITIES			
Non-current liabilities to group companies	2	7 246 321	8 790 365
Total non-current liabilities		7 246 321	8 790 365
CURRENT LIABILITIES			
Trade payables		1 344	16 644
Liabilities to group companies	2	1 411 552	1 090 956
Other current liabilities		0	53 788
Total current liabilities		1 412 896	1 161 387
Total liabilities		8 740 581	10 048 261
Total equity and liabilities		13 331 112	14 692 486

Oslo, 29.02.2024

The board of Bjørndalen Senter Eiendom AS

Meta Sophia Beemer
chairman of the board

Jean-Baptiste Garcia
member of the board

Mark Robert Maduras
member of the board



Accounting principles

The annual accounts have been prepared in conformity with the Accounting Act and NRS 8 - Good accounting practice for small companies.

OPERATING REVENUES

Income from the sale of goods is recognised on the date of delivery. Services are posted to income as they are delivered.

TAX

The tax charge in the profit and loss account consists of tax payable for the period and the change in deferred tax. Deferred tax is calculated at the tax rate at 22 % on the basis of tax-reducing and tax-increasing temporary differences that exist between accounting and tax values, and the tax loss carried forward at the end of the accounting year. Tax-increasing and tax-reducing temporary differences that reverse or may reverse in the same period are set off and entered net.

CLASSIFICATION AND VALUATION OF FIXED ASSETS

Fixed assets include assets included for long-term ownership and use. Fixed assets are valued at acquisition cost. Property, plant and equipment are entered in the balance sheet and depreciated over the asset's economic lifetime. The depreciation period for real property acquired after 2009 is divided into the part that represents the building and the part that represents fixed technical installations. Property, plant and equipment are written down to a recoverable amount in the case of fall in value which is expected not to be temporary. The recoverable amount is the higher of the net sale value and value in use. Value in use is the present value of future cash flows related to the asset. Write-downs are reversed when the basis for the write-down is no longer present.

CLASSIFICATION AND VALUATION OF CURRENT ASSETS

Current assets and short-term liabilities normally include items that fall due for payment within one year of the balance sheet date, as well as items that relate to the stock cycle. Current assets are valued at the lower of acquisition cost and fair value.

RECEIVABLES

Receivables from customers and other receivables are entered at par value after deducting a provision for expected losses. The provision for losses is made on the basis of an individual assessment of the respective receivables.



Note 1 Fixed assets

	Building	Technical installation	Land	Total plant and equipment
Acquisition cost 01.01.2023	11 988 436	2 573 865	2 222 645	16 784 946
Acquisition cost 31.12.2023	11 988 436	2 573 865	2 222 645	16 784 946
Accumulated depreciation 31.12.2023	2 277 002	1 222 586	0	3 499 588
Book value as at 31.12.2023	9 711 434	1 351 279	2 222 645	13 285 358
The year's depreciation	239 769	128 693	0	368 462
Depreciation rates	2%	5%	0%	

Oslo Urban Development has taken a loan with pledge in the property registered in Bjørndalen Senter Eiendom AS. The pledge is registered with NOK 382 000 000 per 31/12/2023 and the pledge is in multiple properties aside from the property registered by this company. The annual report of Oslo Urban Development provides a full overview of the properties covered by the pledge.

Note 2 Inter-company items between companies in the same group

	2023	2022
Liabilities		
Loans from companies in the same group	7 246 321	8 790 365
Other short-term liabilities within the group	1 411 552	1 090 956
Total	8 657 873	9 881 321

The interest rate on loan from companies in the same group will be calculated at market value. There is no agreement on a time-limit for the loan.



Note 3 Tax

This year's tax expense	2023	2022
Entered tax on ordinary profit/loss:		
Payable tax	201 838	184 133
Changes in deferred tax	-15 145	-11 809
Tax expense on ordinary profit/loss	186 693	172 324
Taxable income:		
Result before tax	848 607	783 289
Permanent differences	0	0
Changes in temporary differences	68 839	53 679
Provided intra-group contribution	-917 445	-836 968
Taxable income	0	0
Payable tax in the balance:		
Payable tax on this year's result	201 838	184 133
Payable tax on provided Group contribution	-201 838	-184 133
Total payable tax in the balance	0	0

The tax effect of temporary differences that has formed the basis for deferred tax and deferred tax advantages, specified on type of temporary differences

	2023	2022	Difference
Tangible assets	369 837	438 675	68 839
Total	369 837	438 675	68 839
Basis for deferred tax	369 837	438 675	68 839
Deferred tax (22 %)	81 364	96 509	15 144

Note 4 Equity capital

	Share capital	Share premium	Total equity capital
Pr. 31.12.2022	31 000	4 613 225	4 644 225
Result of the year		661 914	661 914
Group contributions made		-715 607	-715 607
Pr 31.12.2023	31 000	4 559 532	4 590 532

Note 5 Salary costs and benefits

Bjørndalen Senter Eiendom AS has not had any salary costs or benefits in 2023, and there are no such obligations. In 2023 the company employed 0 full-time equivalent. The company has no employees and does not need OTP.