



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 912 330 044  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: BLÅDALEN 39 AS  
Forretningsadresse: c/o UNION Eiendoms kapital AS  
Bolette brygge 1  
0252 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: Marius Alfredsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 02.02.2024

### 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, 02.02.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt			
Leieinntekter		7 697 988	7 160 340
<b>Sum inntekter</b>		<b>7 697 988</b>	<b>7 160 340</b>
<b>Kostnader</b>			
Avskrivning av driftsmidler	1	3 501 054	3 501 054
Annen driftskostnad	2	685 671	455 438
<b>Sum kostnader</b>		<b>4 186 725</b>	<b>3 956 492</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>3 511 263</b>	<b>3 203 848</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		82 917	10 387
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>82 917</b>	<b>10 387</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern	3	2 168 144	2 589 670
Annen rentekostnad			923
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>2 168 144</b>	<b>2 590 593</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-2 085 227</b>	<b>-2 580 206</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>1 426 037</b>	<b>623 642</b>
Skattekostnad på resultat	4	313 728	137 201
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>1 112 309</b>	<b>486 441</b>
<b>Årsresultat</b>	5	<b>1 112 309</b>	<b>486 441</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>1 112 309</b>	<b>486 441</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>1 112 309</b>	<b>486 441</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Avgitt konsernbidrag		3 843 130	
Avsatt til annen egenkapital		-2 730 821	486 441



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Sum overføringer og disponeringer		1 112 309	486 441



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	4	2 545 906	1 775 674
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>2 545 906</b>	<b>1 775 674</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	1	40 040 861	43 541 915
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>40 040 861</b>	<b>43 541 915</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>42 586 767</b>	<b>45 317 589</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Andre kortsiktige fordringer		11 121	58 741
<b>Sum fordringer</b>		<b>11 121</b>	<b>58 741</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		966 563	3 359 915
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>966 563</b>	<b>3 359 915</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>977 685</b>	<b>3 418 656</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>43 564 452</b>	<b>48 736 245</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	5, 6	30 000	30 000
Overkurs	5		
Annen innskutt egenkapital	5	8 000 000	6 000 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>8 030 000</b>	<b>6 030 000</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	5	-7 467 246	-4 736 424
Udekket tap	5		
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-7 467 246</b>	<b>-4 736 424</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>562 754</b>	<b>1 293 576</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	4		
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Langsiktig konserngjeld	3	39 744 623	46 798 392
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>39 744 623</b>	<b>46 798 392</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>39 744 623</b>	<b>46 798 392</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		31 282	58 741
Betalbar skatt	4		
Skyldig offentlige avgifter		283 703	293 450
Kortsiktig konserngjeld	3	2 927 090	278 087
Annen kortsiktig gjeld		15 000	14 000
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>3 257 075</b>	<b>644 278</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>43 001 698</b>	<b>47 442 670</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>43 564 452</b>	<b>48 736 245</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 306270

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 912 330 044  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: BLÅDALLEN 39 AS  
Forretningsadresse: c/o UNION Eiendomskapital AS  
Bolette brygge 1  
0252 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: Marius Alfredsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 02.02.2024

**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, 14.02.2024

---

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: 912 330 044  
BLÅDALEN 39 AS

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt			
Leieinntekter		7 697 988	7 160 340
<b>Sum inntekter</b>		<b>7 697 988</b>	<b>7 160 340</b>
<b>Kostnader</b>			
Avskrivning av driftsmidler	1	3 501 054	3 501 054
Annen driftskostnad	2	685 671	455 438
<b>Sum kostnader</b>		<b>4 186 725</b>	<b>3 956 492</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>3 511 263</b>	<b>3 203 848</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		82 917	10 387
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>82 917</b>	<b>10 387</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern	3	2 168 144	2 589 670
Annen rentekostnad			923
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>2 168 144</b>	<b>2 590 593</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-2 085 227</b>	<b>-2 580 206</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
Skattekostnad på resultat	4	1 426 037	623 642
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>313 728</b>	<b>137 201</b>
<b>Årsresultat</b>	5	<b>1 112 309</b>	<b>486 441</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>1 112 309</b>	<b>486 441</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>1 112 309</b>	<b>486 441</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Avgitt konsernbidrag		3 843 130	
Avsatt til annen egenkapital		-2 730 821	486 441
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 112 309</b>	<b>486 441</b>



Organisasjonsnr: 912 330 044  
BLÅDALEN 39 AS

## BALANSE

Beløp i: NOK

Note	2023	2022
------	------	------

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler

##### Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel	4	2 545 906	1 775 674
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>2 545 906</b>	<b>1 775 674</b>

##### Varige driftsmidler

Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	1	40 040 861	43 541 915
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>40 040 861</b>	<b>43 541 915</b>

<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>42 586 767</b>	<b>45 317 589</b>
--------------------------	--	-------------------	-------------------

#### Omløpsmidler

##### Varer

##### Fordringer

Andre kortsiktige fordringer		11 121	58 741
<b>Sum fordringer</b>		<b>11 121</b>	<b>58 741</b>

##### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o. l.		966 563	3 359 915
----------------------------------	--	---------	-----------

<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>966 563</b>	<b>3 359 915</b>
--	--	----------------	------------------

<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>977 685</b>	<b>3 418 656</b>
-------------------------	--	----------------	------------------

<b>SUM EIENDELER</b>		<b>43 564 452</b>	<b>48 736 245</b>
----------------------	--	-------------------	-------------------

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

##### Innskutt egenkapital

Aksjekapital	5, 6	30 000	30 000
Overkurs	5		
Annen innskutt egenkapital	5	8 000 000	6 000 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>8 030 000</b>	<b>6 030 000</b>

##### Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	5	-7 467 246	-4 736 424
Udekket tap	5		
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-7 467 246</b>	<b>-4 736 424</b>

<b>Sum egenkapital</b>		<b>562 754</b>	<b>1 293 576</b>
------------------------	--	----------------	------------------



<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	4		
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Langsiktig konserngjeld	3	39 744 623	46 798 392
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>39 744 623</b>	<b>46 798 392</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>39 744 623</b>	<b>46 798 392</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		31 282	58 741
Betalbar skatt	4		
Skyldig offentlige avgifter		283 703	293 450
Kortsiktig konserngjeld	3	2 927 090	278 087
Annen kortsiktig gjeld		15 000	14 000
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>3 257 075</b>	<b>644 278</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>43 001 698</b>	<b>47 442 670</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>43 564 452</b>	<b>48 736 245</b>



Organisasjonsnr: 912 330 044  
BLÅDALEN 39 AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note  
2

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler Immaterielle eiend.</u>

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
--	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Pantstillelse</u>	<u>Beløp</u>
----------------------	--------------

<u>Beholdning av egne aksjer</u>	<u>Antall</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Andel av aksjek.</u>
----------------------------------	---------------	------------------	-------------------------



Til generalforsamlingen i Blådalen 39 AS

**RSM Norge AS**

Ruseløkkveien 30, 0251 Oslo  
Pb 1312 Vika, 0112 Oslo  
Org.nr: 982 316 588 MVA

T +47 23 11 42 00

F +47 23 11 42 01

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

[www.rsmnorge.no](http://www.rsmnorge.no)

Vi har revidert årsregnskapet for Blådalen 39 AS som viser et overskudd på NOK 1 112 309. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, 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 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 internkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et regnskap 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>

Oslo, 6. februar 2024  
RSM Norge AS

Per-Henning Lie  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

## THE POWER OF BEING UNDERSTOOD

AUDIT | TAX | CONSULTING

RSM Norge AS is a member of the RSM network and trades as RSM. RSM is the trading name used by the members of the RSM network. Each member of the RSM network is an independent accounting and consulting firm which practices in its own right. The RSM network is not itself a separate legal entity in any jurisdiction.

RSM Norge AS er medlem av / is a member of Den norske Revisorforening.

Penneo Dokumentnøkkel: C56WK-KTOA1-K8FJM-OCDEU-34L63-Z1GSO



# 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."

## Per-Henning Schulz Lie

Statsautorisert revisor

På vegne av: RSM Norge AS

Serienummer: UN:NO-9578-5997-4-211409

IP: 188.95.xxx.xxx

2024-02-06 10:33:12 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: CS6WK-KTOAT-K8FJM-OCDEU-34L63-Z1GSO

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

### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>



# Årsregnskap 2023 Blådalen 39 AS

**Resultatregnskap  
Balanse  
Noter til regnskapet**

**Org.nr.: 912 330 044**

Dette dokumentet er signert ved hjelp av GetAccept Digital Signature Technology.  
Fingerprint: 291e604fd5eef76b35663b4ac0db6dd45a46f79145dfc40a93c1df854f50c548360558973d3a48eaea7de6d8c25c859e4070ec70e05d5dc8c417cc9f671572cd



## Resultatregnskap Blådalen 39 AS

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	NOTE	2023	2022
Leieinntekter		7 697 988	7 160 340
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>7 697 988</b>	<b>7 160 340</b>
Avskrivning av driftsmidler	1	3 501 054	3 501 054
Annen driftskostnad	2	685 671	455 438
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>4 186 725</b>	<b>3 956 492</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>3 511 263</b>	<b>3 203 848</b>
<b>FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER</b>			
Annen renteinntekt		82 917	10 387
Rentekostnad til foretak i samme konsern	3	-2 168 144	-2 589 670
Annen rentekostnad		0	-923
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>-2 085 227</b>	<b>-2 580 206</b>
Resultat før skattekostnad		1 426 037	623 642
Skattekostnad på resultat	4	-313 728	-137 201
<b>Resultat</b>		<b>1 112 309</b>	<b>486 441</b>
<b>Årsresultat</b>	<b>5</b>	<b>1 112 309</b>	<b>486 441</b>
<b>OVERFØRINGER</b>			
Avsatt konsernbidrag		3 843 130	0
Avsatt til annen egenkapital		-2 730 821	486 441
<b>Sum overføringer</b>		<b>1 112 309</b>	<b>486 441</b>



## Balanse Blådalen 39 AS

EIENDELER	NOTE	2023	2022
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
<b>IMMATERIELLE EIENDELER</b>			
Utsatt skattefordel	4	2 545 906	1 775 674
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>2 545 906</b>	<b>1 775 674</b>
<b>VARIGE DRIFTSMIDLER</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	1	40 040 861	43 541 915
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>40 040 861</b>	<b>43 541 915</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>42 586 767</b>	<b>45 317 589</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
<b>FORDRINGER</b>			
Andre kortsiktige fordringer		11 121	58 741
<b>Sum fordringer</b>		<b>11 121</b>	<b>58 741</b>
Bankinnskudd, kontanter o.l.		966 563	3 359 915
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>977 685</b>	<b>3 418 656</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>43 564 452</b>	<b>48 736 245</b>



## Balanse Blådalen 39 AS

EGENKAPITAL OG GJELD	NOTE	2023	2022
<b>EGENKAPITAL</b>			
<b>INNSKUTT EGENKAPITAL</b>			
Aksjekapital	5, 6	30 000	30 000
Annen innskutt egenkapital	5	8 000 000	6 000 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>8 030 000</b>	<b>6 030 000</b>
<b>OPPTJENT EGENKAPITAL</b>			
Annen egenkapital	5	-7 467 246	-4 736 424
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-7 467 246</b>	<b>-4 736 424</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>562 754</b>	<b>1 293 576</b>
<b>GJELD</b>			
<b>ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>			
Langsiktig konserngjeld	3	39 744 623	46 798 392
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>39 744 623</b>	<b>46 798 392</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		31 282	58 741
Skyldig offentlige avgifter		283 703	293 450
Konserngjeld	3	2 927 090	278 087
Annen kortsiktig gjeld		15 000	14 000
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>3 257 075</b>	<b>644 278</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>43 001 698</b>	<b>47 442 670</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>43 564 452</b>	<b>48 736 245</b>

02.02.2024  
Styret i Blådalen 39 AS

Øystein Arnulf Landvik  
styreleder

Anders Gunnestad Pedersen  
styremedlem

Marius Alfredsen  
styremedlem



## Regnskapsprinsipper

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

### DRIFTSINNTEKTER

Selskapets driftsinntekter består i all hovedsak av leieinntekter fra fast eiendom. Leieinntekter opptjenes og resultatføres i takt med utleieperioden. Ved avtale om leiefritak i en periode, vanligvis ved inngåelse av leieavtalen og en periode fremover, fordeles inntekten over hele leieperioden slik at det også resultatføres inntekter i den periode det etter avtalen ikke er belastet leie. Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres.

### SKATT

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22% på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reverseres i samme periode er utlignet og nettoført.

### KLASSIFISERING OG VURDERING AV BALANSEPOSTER

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Eiendeler som er knyttet til varekretsløpet er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de skal tilbakebetales i løpet av ett år. For gjeld er analoge kriterier lagt til grunn. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld.

### Varige driftsmidler

Tomter avskrives ikke. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes forventede levetid dersom de har antatt levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 15 000. Vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende. Påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Skillet mellom vedlikehold og påkostning/forbedring regnes i forhold til driftsmidlets stand ved kjøp av driftsmidlet. Utgifter til leie av driftsmidler kostnadsføres. Forskuddsbetalinger balanseføres som forskuddsbetalt kostnad, og fordeles over leieperioden.

### 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.



## Note 1 Varige driftsmidler og immaterielle eiendeler

	BYGNINGER	TEKNISKE ANLEGG	TOMT	TOTALT
Anskaffelseskost 01.01.2023	40 395 630	26 930 420	7 500 000	74 826 050
Tilgang	0	0	0	0
Avgang	0	0	0	0
<b>Anskaffelseskost 31.12.2023</b>	<b>40 395 630</b>	<b>26 930 420</b>	<b>7 500 000</b>	<b>74 826 050</b>
Akkumulerte avskrivninger	8 079 197	26 705 991	0	34 785 189
<b>Bokført verdi 31.12.2023</b>	<b>32 316 433</b>	<b>224 429</b>	<b>7 500 000</b>	<b>40 040 861</b>
Årets avskrivninger	807 911	2 693 143	0	3 501 054
Forventet økonomisk levetid	50 år	10 år		
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær	Avskrives ikke	

## Note 2 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte mm.

Selskapet har ingen ansatte. Styret har ikke mottatt godtgjørelse for sitt arbeid. Det er ikke gitt lån/sikkerhetsstillelse til daglig leder, styrets leder eller andre nærstående parter.

## Note 3 Mellomværende med selskap i samme konsern m.v.

	KUNDEFORDRINGER		ANDRE FORDRINGER	
	2023	2022	2023	2022
Foretak i samme konsern	0	0	0	0
<b>Sum</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

  

	LEVERANDØRGJELD		ØVRIG GJELD	
	2023	2022	2023	2022
Foretak i samme konsern	0	0	42 671 713	47 076 479
<b>Sum</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>42 671 713</b>	<b>47 076 479</b>

Øvrig gjeld til foretak i samme konsern består av lån og årets konsernbidrag til Union Core Real Estate Fund Holding. Lånet renteberegnes etter NIBOR 3 mnd + 1% margin. Betaling av renter, nedbetaling og innfrielse gjøres løpende når selskapets likviditet tilsier at det er forsvarlig. Kostnadsførte renter tilknyttet lånet utgjør NOK 2 168 144 i 2023.



## Note 4 Skatt

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

	2023	2022	ENDRING
Varige driftsmidler	-11 572 301	-8 071 247	3 501 054
<b>Sum</b>	<b>-11 572 301</b>	<b>-8 071 247</b>	<b>3 501 054</b>
<b>Grunnlag for beregning av utsatt skatt</b>	<b>-11 572 301</b>	<b>-8 071 247</b>	<b>3 501 054</b>
<b>Utsatt skattefordel (22 %)</b>	<b>-2 545 906</b>	<b>-1 775 674</b>	<b>770 232</b>
<b>ÅRETS SKATTEKOSTNAD</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	
Skattepliktig inntekt:			
Ordinært resultat før skatt	1 426 037	623 642	
Permanente forskjeller	0	0	
Endring i midlertidige forskjeller	3 501 054	1 654 445	
Avgitt konsernbidrag	-4 927 090	-2 278 087	
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
Resultatført skatt på ordinært resultat:			
Betalbar skatt	1 083 960	501 179	
Endring i utsatt skattefordel	-770 232	-363 978	
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>313 728</b>	<b>137 201</b>	
Beregning av effektiv skattesats			
Resultat før skatt	1 426 037	623 642	
Beregnet skatt av resultat før skatt	313 728	137 201	
<b>Sum</b>	<b>313 728</b>	<b>137 201</b>	
Effektiv skattesats	22,0 %	22,0 %	
Betalbar skatt i balansen:			
Betalbar skatt på årets resultat	1 083 960	501 179	
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-1 083 960	-501 179	
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	

## Note 5 Egenkapital

	AKSJEKAPITAL	INNSKUTT ANNEN EGENKAPITAL	ANNEN EGENKAPITAL	SUM EGENKAPITAL
Egenkapital 01.01.2023	30 000	6 000 000	-4 736 424	1 293 576
Årets resultat	0	0	1 112 309	1 112 309
Avgitt konsernbidrag	0	0	-3 843 130	-3 843 130
Mottatt konsernbidrag	0	2 000 000	0	2 000 000
<b>Egenkapital 31.12.2023</b>	<b>30 000</b>	<b>8 000 000</b>	<b>-7 467 246</b>	<b>562 754</b>

## Note 6 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen på kr. 30 000 består av 30 aksjer à kr. 1 000.

Alle aksjer er eid av morselskapet Union Core Real Estate Fund Holding. Konsernspiss er Union Core Real Estate Fund AS med forretningsadresse v/UNION Gruppen AS Bolette brygge 1,0252 OSLO. Der kan konsernregnskapet som inkluderer Blådalen 39 AS fås utlevert.



## PROTOKOLL FRA STYREMØTE i Blådalen 39 AS

Den 02.02.2024 ble det avholdt styremøte i Blådalen 39 AS i selskapets lokaler i Oslo.

### TIL STEDE VAR:

Øystein Arnulf Landvik, styreleder  
Anders Gunnestad Pedersen, styremedlem  
Marius Alfredsen, styremedlem

Styret var dermed beslutningsdyktig. Styrets leder ledet møtet.

### FØLGENDE SAKER VAR TIL BEHANDLING:

#### 1. Godkjenning av innkalling og agenda

Innkalling til styremøtet og forslag til dagsorden ble godkjent.

#### 2. Årsregnskap og utdeling av utbytte

Det ble fremlagt forslag til årsregnskap. Styret vedtok enstemmig forslaget til årsregnskap. Det foreslås at selskapets årsresultat for 2023 på kr 1 112 309 disponeres som følger;

Avsatt til annen egenkapital	-2 730 821
Avsatt konsernbidrag	3 843 130

#### 3. Honorar til styret

Styret foreslår at det ikke betales godtgjørelse til styret for utøvelsen av styrevervet for 2023.

#### 4. Honorar til revisor

Styret foreslår at revisors bistand til selskapets revisjon mv. for regnskapsåret 2023 godtgjøres etter regning.

#### 5. Innkalling til generalforsamling

Styret besluttet enstemmig å innkalle til ekstraordinær generalforsamling i selskapet umiddelbart etter styremøtet for behandling av de angitte saker.

Det forelå ingen flere saker til behandling og møtet ble hevet.

02.02.2024  
Styret i Blådalen 39 AS

Øystein Arnulf Landvik  
styreleder

Anders Gunnestad Pedersen  
styremedlem

Marius Alfredsen  
styremedlem



## PROTOKOLL FRA ORDINÆR GENERALFORSAMLING i Blådalen 39 AS

Den 02.02.2024 ble det avholdt ordinær generalforsamling i Blådalen 39 AS i selskapets lokaler i Oslo.

### TIL STEDE VAR:

Union Core Real Estate Fund Holding, representant for 30 aksjer og stemmer, representert ved Øystein Arnulf Landvik og Marius Alfredsen.

Samtlige av aksjene og stemmene i selskapet var dermed representert.

### TIL BEHANDLING FORELÅ:

#### 1. Åpning av generalforsamlingen

Generalforsamlingen ble åpnet av styrets leder.

#### 2. Godkjenning av innkallingen

Innkallingen og dagsorden ble godkjent i det aksjeeierne godkjente fravikelsen fra innkallingsfristen, og møtelederen erklærte generalforsamlingen lovlig satt.

#### 3. Godkjenning av årsregnskap

Utkast til årsregnskap er tilsendt aksjeeierne forut for generalforsamlingen. Generalforsamlingen besluttet å godkjenne årsregnskapet. Videre besluttet generalforsamlingen i samsvar med styrets forslag, at selskapets årsresultat for 2023 på kr 1 112 309 disponeres som følger;

Avsatt til annen egenkapital	-2 730 821
Avsatt konsernbidrag	3 843 130

#### 4. Fastsettelse av honorar til styret

Generalforsamlingen besluttet i samsvar med styrets forslag, at det ikke betales godtgjørelse til styret for utøvelsen av styrevervet for 2023.

#### 5. Fastsettelse av honorar til revisor

Generalforsamlingen besluttet i samsvar med styrets forslag, at revisors bistand til selskapets revisjon mv. for regnskapsåret 2023 godtgjøres etter regning.

Det forelå ingen flere saker til behandling og generalforsamlingen ble hevet.

Oslo, 02.02.2024  
for Union Core Real Estate Fund Holding

Øystein Arnulf Landvik

Marius Alfredsen



## Signatur sertifikat

Dokumentnavn:  
**Blådalen 39 AS 02.02.24 ÅR til signering**

Unikt dokument Id:  
**44738338-df01-4ed3-a9e7-1dd45b3eb419**

Dokument fingeravtrykk:  
291e604fd5ee7f6b35663b4ac0db6dd45a46f79145dfc40a93c1df854f50c548360559973d3a49eaea7de  
6d8c25c859e4070ec70e05d5dc8c417cc9f671572cd

### Undertegnede



**Anders Gunnestad Pedersen**

Styremedlem  
**Union**

E-post: pedersen@union.no  
Enhet: Edge 121.0.0.0 on Unknown Windows 10.0  
(desktop)  
IP adresse: 62.97.226.206

Tillitsfullt tidsstempel:  
2024-02-02 12:09:25 UTC



**Marius Alfredsen**

**Union**

E-post: alfredsen@union.no  
Enhet: Chrome 121.0.6167.138 on iPhone iOS 17.2  
(smartphone)  
IP adresse: 79.59.234.173

Tillitsfullt tidsstempel:  
2024-02-02 15:21:16 UTC



**Øystein Arnulf Landvik**

E-post: landvik@union.no  
Enhet: Chrome 121.0.0.0 on Unknown Windows 10.0  
(desktop)  
IP adresse: 51.174.30.109

Tillitsfullt tidsstempel:  
2024-02-03 10:46:01 UTC

Dette dokumentet ble gjennomført av alle parter på:  
**2024-02-03 10:46:01 UTC**



Dette dokumentet er signert ved hjelp av GetAccept Digital Signature Technology.  
Dette signaturbeviset gir alle signaturer knyttet til dette dokumentet og revisjonsloggen.



## Revisjonslogg

Tillitsfullt tidsstempel	Hendelse med innsamlede revisjonsdato
2024-02-03 10:46:01 UTC	Dokument ble signert av Øystein Arnulf Landvik (landvik@union.no) Enhet: Chrome 121.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (desktop) IP adresse: 51.174.30.109 - IP Lokasjon: Oslo, Norway
2024-02-03 10:45:57 UTC	Dokument ble godkjent via håndskrevet signatur av Øystein Arnulf Landvik (landvik@union.no) Enhet: Chrome 121.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (desktop) IP adresse: 51.174.30.109 - IP Lokasjon: Oslo, Norway
2024-02-03 10:45:42 UTC	Dokument ble åpnet av Øystein Arnulf Landvik (landvik@union.no) Enhet: Chrome 121.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (desktop) IP adresse: 51.174.30.109 - IP Lokasjon: Oslo, Norway
2024-02-02 15:21:16 UTC	Dokument ble signert av Marius Alfredsen (alfredsen@union.no) Enhet: Chrome 121.0.6167.138 on iPhone iOS 17.2 (smarttelefon) IP adresse: 79.59.234.173 - IP Lokasjon: Alcamo, Italy
2024-02-02 15:21:13 UTC	Dokument ble godkjent via håndskrevet signatur av Marius Alfredsen (alfredsen@union.no) Enhet: Chrome 121.0.6167.138 on iPhone iOS 17.2 (smarttelefon) IP adresse: 79.59.234.173 - IP Lokasjon: Alcamo, Italy
2024-02-02 15:21:08 UTC	Dokument ble åpnet av Marius Alfredsen (alfredsen@union.no) Enhet: Chrome 121.0.6167.138 on iPhone iOS 17.2 (smarttelefon) IP adresse: 79.59.234.173 - IP Lokasjon: Alcamo, Italy
2024-02-02 12:09:25 UTC	Dokument ble signert av Anders Gunnestad Pedersen (pedersen@union.no) Enhet: Edge 121.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (desktop) IP adresse: 62.97.226.206 - IP Lokasjon: Bergen, Norway
2024-02-02 12:09:21 UTC	Dokument ble godkjent via håndskrevet signatur av Anders Gunnestad Pedersen (pedersen@union.no) Enhet: Edge 121.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (desktop) IP adresse: 62.97.226.206 - IP Lokasjon: Bergen, Norway
2024-02-02 12:08:41 UTC	Dokument ble åpnet av Anders Gunnestad Pedersen (pedersen@union.no) Enhet: Edge 121.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (desktop) IP adresse: 62.97.226.206 - IP Lokasjon: Bergen, Norway
2024-02-02 12:02:35 UTC	Dokument ble sendt til Øystein Arnulf Landvik (landvik@union.no) Enhet: ()
2024-02-02 12:02:33 UTC	Dokument ble sendt til Anders Gunnestad Pedersen (pedersen@union.no) Enhet: ()
2024-02-02 12:02:31 UTC	Dokument ble sendt til Marius Alfredsen (alfredsen@union.no) Enhet: ()



Dette dokumentet er signert ved hjelp av GetAccept Digital Signature Technology.  
Dette signaturbeviset gir alle signaturer knyttet til dette dokumentet og revisjonsloggen.



2024-02-02 11:19:09 UTC      Enhet: Chrome 121.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (desktop)  
IP adresse: 194.146.8.66 - IP Lokasjon: Kristiansand, Norway

2024-02-02 11:19:08 UTC      Dokument ble forseglet av Aider AS (aideraccounting@aider.no)  
Enhet: Chrome 121.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (desktop)  
IP adresse: 194.146.8.66 - IP Lokasjon: Kristiansand, Norway

2024-02-02 11:18:08 UTC      Dokument ble opprettet av Aider AS (aideraccounting@aider.no)  
Enhet: Chrome 121.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (desktop)  
IP adresse: 194.146.8.66 - IP Lokasjon: Kristiansand, Norway



Dette dokumentet er signert ved hjelp av GetAccept Digital Signature Technology.  
Dette signaturbeviset gir alle signaturer knyttet til dette dokumentet og revisjonsloggen.