



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 932 525 054
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: BJØRNDAL EIENDOMSINVEST AS
Forretningsadresse: Haakon VII's gate 1
0161 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.11.2023 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: 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: Morgan Håland
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.05.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

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, 30.07.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Sum inntekter		0	0
Kostnader			
Annen driftskostnad		58 999	0
Sum kostnader		58 999	0
Driftsresultat		-58 999	0
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap		165 286	0
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		80 909	0
Sum finansinntekter		246 195	0
Annen rentekostnad		224 934	0
Annen finanskostnad		7 500	0
Sum finanskostnader		232 434	0
Netto finans		13 761	0
Resultat før skattekostnad		-45 238	0
Skattekostnad	1, 2	-79 103	0
Årsresultat		33 865	0
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		33 865	0
Sum overføringer og disponeringer		33 865	0



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	3, 4	20 318 531	0
Lån til foretak i samme konsern	3	7 346 215	0
Sum finansielle anleggsmidler		27 664 746	0
Sum anleggsmidler		27 664 746	0
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Konsernfordringer	3	1 072 623	0
Sum fordringer		1 072 623	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		747 980	0
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		747 980	0
Sum omløpsmidler		1 820 603	0
SUM EIENDELER		29 485 349	0

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5, 6	30 000	0
Annen innskutt egenkapital	5	-5 570	0
Sum innskutt egenkapital		24 430	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	5	0	0
Udekket tap	5	274 885	0
Sum opptjent egenkapital		-274 885	0
Sum egenkapital	7	-250 455	0
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	19 866 666	0
Sum annen langsiktig gjeld		19 866 666	0
Sum langsiktig gjeld		19 866 666	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		241 163	0
Betalbar skatt	1, 2	102 711	0
Annen kortsiktig gjeld		9 525 264	0
Sum kortsiktig gjeld		9 869 137	0
Sum gjeld		29 735 803	0
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		29 485 348	0



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 660678

Enheten

Organisasjonsnummer: 932 525 054
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: BJØRNDAL EIENDOMSINVEST AS
Forretningsadresse: Haakon VIIIs gate 1
0161 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.11.2023 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: 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: Morgan Håland
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.05.2025

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 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

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, 29.07.2025

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: 932 525 054
BJØRNDAL EIENDOMSINVEST AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Sum inntekter		0	0
Kostnader			
Annen driftskostnad		58 999	0
Sum kostnader		58 999	0
Driftsresultat		-58 999	0
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap		165 286	0
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		80 909	0
Sum finansinntekter		246 195	0
Annen rentekostnad		224 934	0
Annen finanskostnad		7 500	0
Sum finanskostnader		232 434	0
Netto finans		13 761	0
Resultat før skattekostnad		-45 238	0
Skattekostnad	1, 2	-79 103	0
Årsresultat		33 865	0
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		33 865	0
Sum overføringer og disponeringer		33 865	0



Organisasjonsnr: 932 525 054
BJØRNDAL EIENDOMSINVEST AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap 3, 4		20 318 531	0
Lån til foretak i samme konsern 3		7 346 215	0
Sum finansielle anleggsmidler		27 664 746	0
Sum anleggsmidler		27 664 746	0
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Konsernfordringer 3		1 072 623	0
Sum fordringer		1 072 623	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		747 980	0
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		747 980	0
Sum omløpsmidler		1 820 603	0
SUM EIENDELER		29 485 349	0
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital 5, 6		30 000	0
Annen innskutt egenkapital 5		-5 570	0
Sum innskutt egenkapital		24 430	0
Opptjent egenkapital			



Annen egenkapital	5	0	0
Udekket tap	5	274 885	0
Sum opptjent egenkapital		-274 885	0
Sum egenkapital	7	-250 455	0
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelseser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	19 866 666	0
Sum annen langsiktig gjeld		19 866 666	0
Sum langsiktig gjeld		19 866 666	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		241 163	0
Betalbar skatt	1, 2	102 711	0
Annen kortsiktig gjeld		9 525 264	0
Sum kortsiktig gjeld		9 869 137	0
Sum gjeld		29 735 803	0
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		29 485 348	0



Organisasjonsnr: 932 525 054
BJØRNDAL EIENDOMSINVEST AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak. Klassifisering og vurdering av balanseposter Eiendeler som er knyttet til varekretsløpet er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen. Tilsvarende klassifiseres gjeld som kortsiktig hvis gjelden forfaller til betaling innen ett år. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld med unntak av andre avsetninger 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. Forøvrig er følgende regnskapsprinsipper anvendt: Leieavtaler er ikke balanseført. Kostmetoden er benyttet for investeringer i datterselskap/tilknyttet selskap. Utbytte er inntektsført samme år som det er avsatt i datterselskap/tilknyttet selskap, dersom det er sannsynlig at beløpet vil mottas. Ved utbytte som overstiger andel av tilbakeholdt resultat etter kjøpet representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og er fratrukket investeringens verdi i balansen. 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 skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er fastsatt og skattevirkningen er beregnet på nettogrunnlaget. Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2023 til 2024.

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

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

Note



3

Konsern, tilknyttet selskap m.v.

Investering som regnskapsføres etter egenkapitalmetoden

Konsernregnskap

Virksomheten inngår i konsolideringen til morselskapets konsernregnsk.: Nei

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Datterselskap er utelatt fra konsolideringen: Nei

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	8418838.00	0.00

<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>
---	--------------	------------------

Kortsiktig gjeld

<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>
---	--------------	------------------

Samlet forpliktelse til fordel for foretak i samme konsern

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

<u>Garantier</u>	<u>Beløp</u>
------------------	--------------

Mer om tilknyttet selskap/datterselskap

Renten på lån fra selskaper i samme konsern vil bli beregnet til markedsverdi. Det er ikke inngått avtale om løpetid for lånet.

Note

Fordringer

Fordringer som forfaller senere enn ett år etter regnskapsårets slutt



Mer om fordringer

Note

Virkelig verdi og resultatført verdiendr. i perioden, finansielle instrumenter

Mer om finansielle instrumenter

Beskrivelse av finansielle derivater

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

Note

8

Gjeld

Gjeld som forfaller til betaling mer enn fem år etter regnskapsårets slutt
15866646.00

Gjeld sikret ved pant eller lignende sikkerhet i eiendeler
19866666.00

Balanseført verdi av de pantsatte eiendeler

Summen av garantiforpliktelser som ikke er regnskapsført

Garantiforpliktelser som er sikret ved pant

Serielån pålydende kr 20 000 000 med opptak 25.10.2024 og innfrielse 25.10.2049: 1. prioritets panterett i fast eiendom i Bjørndalen Senter
Eiendom AS pålydende kr 20 000 000 Lånet tilbakebetales med månedlige avdrag på kr 66 667

Mer om gjeld



Til generalforsamlingen i Bjørndal Eiendomsinvest AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Bjørndal Eiendomsinvest AS som viser et overskudd på kr 33.865. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, 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 2024 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.

Ledelsens 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>

Side 1 av 2

Post- og besøksadresse:
Holbergs gate 21
0166 Oslo

Telefon: +47 23 31 07 20

Medlemmer av Den Norske Revisorforening
Bankgiro: 8397.05.05914
Organisasjonsnr: 975 800 679 MVA



Alpha Revisjon AS

Roger Skogly
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Side 2 av 2

Post- og besøksadresse:
Holbergs gate 21
0166 Oslo

Telefon: +47 23 31 07 20

Medlemmer av Den Norske Revisorforening
Bankgiro: 8397.05.05914
Organisasjonsnr: 975 800 679 MVA

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

SIGNICAT



Elektronisk signatur

Signert av

Skogly, Roger



Dato og tid (UTC+01:00) Central European Time (Berlin) (DD.MM.YYYY HH:MM:SS)

02.06.2025 10:00:48

Signaturmetode

Norwegian BankID

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de følgende sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signaturdetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.



Årsoppgjør for

BJØRNDAL EIENDOMSINVEST AS

932525054

01.01.2024 - 31.12.2024

Innhold	Side
Resultatregnskap	2
Eiendeler	3
Egenkapital og gjeld	4
Noter	5



BJØRNDAL EIENDOMSINVEST AS
932 525 054

Resultatregnskap

	Note	01.11.2023 - 31.12.2024
Driftskostnader		
Annen driftskostnad		-58 999
Sum driftskostnader		-58 999
Driftsresultat		-58 999
Finansinntekter		
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap		165 286
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		80 909
Sum finansinntekter		246 195
Finanskostnader		
Annen rentekostnad		-224 934
Annen finanskostnad		-7 500
Sum finanskostnader		-232 434
Netto finans		13 761
Resultat før skattekostnad		-45 238
Skattekostnad	1, 2	79 103
Årsresultat		33 865
Overføringer		
Udekket tap		33 865
Sum overføringer		33 865



BJØRNDAL EIENDOMSINVEST AS
932 525 054

Balanse

	Note	31.12.2024
EIENDELER		
Anleggsmidler		
Finansielle anleggsmidler		
Investering i datterselskap	3, 4	20 318 531
Lån til foretak i samme konsern	3	7 346 215
Sum finansielle anleggsmidler		27 664 746
Sum anleggsmidler		27 664 746
Omløpsmidler		
Fordringer		
Kortsiktige konsernfordringer	3	1 072 623
Sum fordringer		1 072 623
Bankinnskudd, kontanter og lignende		
Bankinnskudd, kontanter og lignende		747 980
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		747 980
Sum omløpsmidler		1 820 603
SUM EIENDELER		29 485 349



BJØRNDAL EIENDOMSINVEST AS
932 525 054

Balanse

	Note	31.12.2024
EGENKAPITAL OG GJELD		
Egenkapital		
Innskutt egenkapital		
Aksjekapital	5, 6	30 000
Annen innskutt egenkapital	5	-5 570
Sum innskutt egenkapital		24 430
Opptjent egenkapital		
Udekket tap	5	-274 885
Sum opptjent egenkapital		-274 885
Sum egenkapital	7	-250 455
Gjeld		
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	19 866 666
Sum annen langsiktig gjeld		19 866 666
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld		241 163
Betalbar skatt	1, 2	102 711
Annen kortsiktig gjeld		9 525 264
Sum kortsiktig gjeld		9 869 137
Sum gjeld		29 735 803
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		29 485 349

OSLO, 27.05.2025

Morgan Håland
styrets leder

Thor Bjørdal
styremedlem



BJØRNDAL EIENDOMSINVEST AS
932 525 054

Noter

Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler som er knyttet til varekretsløpet er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen. Tilsvarende klassifiseres gjeld som kortsiktig hvis gjelden forfaller til betaling innen ett år. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld med unntak av andre avsetninger 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.

Forøvrig er følgende regnskapsprinsipper anvendt:

Leieavtaler er ikke balanseført. Kostmetoden er benyttet for investeringer i datterselskap/tilknyttet selskap. Utbytte er inntektsført samme år som det er avsatt i datterselskap/tilknyttet selskap, dersom det er sannsynlig at beløpet vil mottas. Ved utbytte som overstiger andel av tilbakeholdt resultat etter kjøpet representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og er fratrukket investeringens verdi i balansen.

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 skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er fastsatt og skattevirkningen er beregnet på nettogrunnlaget.

Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2023 til 2024.



BJØRNDAL EIENDOMSINVEST AS
932 525 054

Note 1 - Spesifisering av skatt

	01.11.2023 - 31.12.2024
Skattekostnad	
Betalbar skatt på alminnelig inntekt	-79 103
Skattekostnad	-79 103
Skattepliktig inntekt	
Resultat før skatt	-45 238
Permanente forskjeller	-479 606
- Anvendelse av fremførbart underskudd	-5 570
+/- Mottatt/avgitt konsernbidrag	991 714
Skattepliktig inntekt	461 300
Betalbar skatt i balansen	
Betalbar skatt på konsernbidrag	102 711
Betalbar skatt i balansen	102 711

Note 2 - Midlertidige forskjeller - utsatt skatt/skattefordel

Utsatt skatt/utsatt skattefordel i balansen avsettes på grunnlag av forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier i henhold til norsk regnskapsstandard for skatt.

Midlertidige skatteøkende og skattereduserende forskjeller som kan utlignes er nettoført.

Note 3 - Konsern, tilknyttet selskap m.v.

Fordringer

	01.11.2023 - 31.12.2024	
Samlet beløp som gjelder foretak i samme konsern	8 418 838	0

Mer om tilknyttet selskap/datterselskap

Renten på lån fra selskaper i samme konsern vil bli beregnet til markedsverdi. Det er ikke inngått avtale om løpetid for lånet.

Note 4 - Investeringer i datterselskaper

Selskapsnavn	Forretningskontor	Eier- andel (%)	Stemme- rett (%)	Bokført verdi	Årsresultat	Egenkapital
Bjørndalen Senter Eiendom AS	Oslo	100,00	100,00	20 395 982	708 947	4 525 942
Sum				20 395 982		



BJØRNDAL EIENDOMSINVEST AS
932 525 054

Note 5 - Egenkapital

	Aksjekapital	Annen innsk. EK	Udekket tap	Sum
Årsresultat	0	0	33 865	33 865
Kontantinnskudd/ tingsinnskudd	30 000	0	0	30 000
Andre endringer	0	-5 570	-308 750	-314 320
Egenkapital 31.12.2024	30 000	-5 570	-274 885	-250 455

Mer om egenkapital

Utover stiftelseskostnader på kr 5 570, gjelder beløpet under 'andre endringer' i sin helhet tilretteleggingshonorar knyttet til kjøp av aksjer i datterselskap.

Note 6 - Aksjekapital

Aksjeklasse	Antall aksjer	Aksjenes pålydende	Bokført verdi
Ordinære	3 000	10	30 000

Aksjonærer	Antall aksjer	Eierandel %	Aksjeklasse
Realnor Prosjektfinans AS	3 000	100,00	Ordinære

Note 7 - Fortsatt drift

Til tross for negativ egenkapital pr. 31.12.2024, anser styret at det ikke er usikkerhet om fortsatt drift. Dette baseres på en planlagt kapitalforhøyelse gjennom konvertering av gjeld til egenkapital på 9,5 millioner kroner i 2025.

Note 8 - Gjeld og garantiforpliktelser

	Beløp
Del av gjelden som forfaller til betaling mer enn fem år etter regnskapsårets slutt	15 866 646
Gjeld som er sikret ved pant eller lignende sikkerhet i eiendeler	19 866 666
Balanseført verdi av pantsatte eiendeler	0
Summen av garantiforpliktelser som ikke er regnskapsført	0

Garantiforpliktelser som er sikret ved pant

Serielån pålydende kr 20 000 000 med opptak 25.10.2024 og innfrielse 25.10.2049:

1. prioritets panterett i fast eiendom i Bjørndalen Senter Eiendom AS pålydende kr 20 000 000

Lånet tilbakebetales med månedlige avdrag på kr 66 667

Antall årsverk

Selskapet har ikke hatt ansatte i løpet av regnskapsåret.



BJØRNDAL EIENDOMSINVEST AS
932 525 054

Resultatregnskap

	Note	01.11.2023 - 31.12.2024
Driftskostnader		
Annen driftskostnad		-58 999
Sum driftskostnader		-58 999
Driftsresultat		-58 999
Finansinntekter		
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap		165 286
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		80 909
Sum finansinntekter		246 195
Finanskostnader		
Annen rentekostnad		-224 934
Annen finanskostnad		-7 500
Sum finanskostnader		-232 434
Netto finans		13 761
Resultat før skattekostnad		-45 238
Skattekostnad	1, 2	79 103
Årsresultat		33 865
Overføringer		
Udekket tap		33 865
Sum overføringer		33 865



BJØRNDAL EIENDOMSINVEST AS
932 525 054

Balanse

	Note	31.12.2024
EIENDELER		
Anleggsmidler		
Finansielle anleggsmidler		
Investering i datterselskap	3, 4	20 318 531
Lån til foretak i samme konsern	3	7 346 215
Sum finansielle anleggsmidler		27 664 746
Sum anleggsmidler		27 664 746
Omløpsmidler		
Fordringer		
Kortsiktige konsernfordringer	3	1 072 623
Sum fordringer		1 072 623
Bankinnskudd, kontanter og lignende		
Bankinnskudd, kontanter og lignende		747 980
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		747 980
Sum omløpsmidler		1 820 603
SUM EIENDELER		29 485 349



BJØRNDAL EIENDOMSINVEST AS
932 525 054

Balanse

	Note	31.12.2024
EGENKAPITAL OG GJELD		
Egenkapital		
Innskutt egenkapital		
Aksjekapital	5, 6	30 000
Annen innskutt egenkapital	5	-5 570
Sum innskutt egenkapital		24 430
Opptjent egenkapital		
Udekket tap	5	-274 885
Sum opptjent egenkapital		-274 885
Sum egenkapital	7	-250 455
Gjeld		
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	19 866 666
Sum annen langsiktig gjeld		19 866 666
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld		241 163
Betalbar skatt	1, 2	102 711
Annen kortsiktig gjeld		9 525 264
Sum kortsiktig gjeld		9 869 137
Sum gjeld		29 735 803
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		29 485 349

OSLO, 27.05.2025

Morgan Håland
styrets leder

Thor Bjørdal
styremedlem



BJØRNDAL EIENDOMSINVEST AS
932 525 054

Noter

Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler som er knyttet til varekretsløpet er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen. Tilsvarende klassifiseres gjeld som kortsiktig hvis gjelden forfaller til betaling innen ett år. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld med unntak av andre avsetninger 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.

Forøvrig er følgende regnskapsprinsipper anvendt:

Leieavtaler er ikke balanseført. Kostmetoden er benyttet for investeringer i datterselskap/tilknyttet selskap. Utbytte er inntektsført samme år som det er avsatt i datterselskap/tilknyttet selskap, dersom det er sannsynlig at beløpet vil mottas. Ved utbytte som overstiger andel av tilbakeholdt resultat etter kjøpet representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og er fratrukket investeringens verdi i balansen.

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 skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er fastsatt og skattevirkningen er beregnet på nettogrunnlaget.

Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2023 til 2024.



BJØRNDAL EIENDOMSINVEST AS
932 525 054

Note 1 - Spesifisering av skatt

	01.11.2023 - 31.12.2024
Skattekostnad	
Betalbar skatt på alminnelig inntekt	-79 103
Skattekostnad	-79 103
Skattepliktig inntekt	
Resultat før skatt	-45 238
Permanente forskjeller	-479 606
- Anvendelse av fremførbart underskudd	-5 570
+/- Mottatt/avgitt konsernbidrag	991 714
Skattepliktig inntekt	461 300
Betalbar skatt i balansen	
Betalbar skatt på konsernbidrag	102 711
Betalbar skatt i balansen	102 711

Note 2 - Midlertidige forskjeller - utsatt skatt/skattefordel

Utsatt skatt/utsatt skattefordel i balansen avsettes på grunnlag av forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier i henhold til norsk regnskapsstandard for skatt.

Midlertidige skatteøkende og skattereduserende forskjeller som kan utlignes er nettoført.

Note 3 - Konsern, tilknyttet selskap m.v.

Fordringer

	01.11.2023 - 31.12.2024	
Samlet beløp som gjelder foretak i samme konsern	8 418 838	0

Mer om tilknyttet selskap/datterselskap

Renten på lån fra selskaper i samme konsern vil bli beregnet til markedsverdi. Det er ikke inngått avtale om løpetid for lånet.

Note 4 - Investeringer i datterselskaper

Selskapsnavn	Forretningskontor	Eier- Stemme-		Bokført verdi	Årsresultat	Egenkapital
		andel (%)	rett (%)			
Bjørndalen Senter Eiendom AS	Oslo	100,00	100,00	20 395 982	708 947	4 525 942
Sum				20 395 982		



BJØRNDAL EIENDOMSINVEST AS
932 525 054

Note 5 - Egenkapital

	Aksjekapital	Annen innsk. EK	Udekket tap	Sum
Årsresultat	0	0	33 865	33 865
Kontantinnskudd/ tingsinnskudd	30 000	0	0	30 000
Andre endringer	0	-5 570	-308 750	-314 320
Egenkapital 31.12.2024	30 000	-5 570	-274 885	-250 455

Mer om egenkapital

Utover stiftelseskostnader på kr 5 570, gjelder beløpet under 'andre endringer' i sin helhet tilretteleggingshonorar knyttet til kjøp av aksjer i datterselskap.

Note 6 - Aksjekapital

Aksjeklasse	Antall aksjer	Aksjenes pålydende	Bokført verdi
Ordinære	3 000	10	30 000

Aksjonærer	Antall aksjer	Eierandel %	Aksjeklasse
Realnor Prosjektfinans AS	3 000	100,00	Ordinære

Note 7 - Fortsatt drift

Til tross for negativ egenkapital pr. 31.12.2024, anser styret at det ikke er usikkerhet om fortsatt drift. Dette baseres på en planlagt kapitalforhøyelse gjennom konvertering av gjeld til egenkapital på 9,5 millioner kroner i 2025.

Note 8 - Gjeld og garantiforpliktelser

	Beløp
Del av gjelden som forfaller til betaling mer enn fem år etter regnskapsårets slutt	15 866 646
Gjeld som er sikret ved pant eller lignende sikkerhet i eiendeler	19 866 666
Balanseført verdi av pantsatte eiendeler	0
Summen av garantiforpliktelser som ikke er regnskapsført	0

Garantiforpliktelser som er sikret ved pant

Serielån pålydende kr 20 000 000 med opptak 25.10.2024 og innfrielse 25.10.2049:

1. prioritets panterett i fast eiendom i Bjørndalen Senter Eiendom AS pålydende kr 20 000 000

Lånet tilbakebetales med månedlige avdrag på kr 66 667

Antall årsverk

Selskapet har ikke hatt ansatte i løpet av regnskapsåret.