



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.10.2022 - 30.09.2023

### 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: Deas Asset Management Operations AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.02.2024

### 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, 09.03.2025



Brønnøysundregistrene

# Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2023 for 979906870

---

Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: [firmapost@brreg.no](mailto:firmapost@brreg.no) Internett: [www.brreg.no](http://www.brreg.no)

Organisasjonsnummer: 974 760 673



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	3		
Annen driftskostnad	3, 4	438 407	438 073
<b>Sum kostnader</b>		<b>438 407</b>	<b>438 073</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-438 407</b>	<b>-438 073</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt		115	488
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>115</b>	<b>488</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern		60 239	18 688
Annen finanskostnad		4 095	4 204
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>64 335</b>	<b>22 891</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-64 219</b>	<b>-22 403</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-502 626</b>	<b>-460 476</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-502 626</b>	<b>-460 476</b>
<b>Årsresultat</b>	5	<b>-502 626</b>	<b>-460 476</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-502 626</b>	<b>-460 476</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-502 626</b>	<b>-460 476</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overført fra annen egenkapital		-502 626	-460 476
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-502 626</b>	<b>-460 476</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Lån til foretak i samme konsern	6		
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Andre kortsiktige fordringer		8 381	
<b>Sum fordringer</b>		<b>8 381</b>	
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>8 381</b>	<b>0</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>8 381</b>	<b>0</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital	5, 7	10 223	10 223
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>10 223</b>	<b>10 223</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	5	-1 476 216	-973 590
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-1 476 216</b>	<b>-973 590</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>5</b>	<b>-1 465 993</b>	<b>-963 367</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Obligasjonslån	6, 8		
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Sertifikatlån	6	1 418 523	877 896
Leverandørgjeld		54 175	47 881
Skyldig offentlige avgifter		1 676	7 589
Annen kortsiktig gjeld			30 000
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 474 374</b>	<b>963 367</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>1 474 374</b>	<b>963 367</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>8 381</b>	<b>0</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 315140

#### Enheten

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

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.10.2022 - 30.09.2023

#### 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: Deas Asset Management Operations AS  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.02.2024

#### 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, 29.02.2024



Organisasjonsnr: 979 906 870  
BRADBENKEN 1 KS

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	3		
Annen driftskostnad	3, 4	438 407	438 073
<b>Sum kostnader</b>		<b>438 407</b>	<b>438 073</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-438 407</b>	<b>-438 073</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt		115	488
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>115</b>	<b>488</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern		60 239	18 688
Annen finanskostnad		4 095	4 204
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>64 335</b>	<b>22 891</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-64 219</b>	<b>-22 403</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-502 626</b>	<b>-460 476</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-502 626</b>	<b>-460 476</b>
<b>Årsresultat</b>	5	<b>-502 626</b>	<b>-460 476</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-502 626</b>	<b>-460 476</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-502 626</b>	<b>-460 476</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overført fra annen egenkapital		-502 626	-460 476
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-502 626</b>	<b>-460 476</b>



Organisasjonsnr: 979 906 870  
BRADBENKEN 1 KS

## BALANSE

**Beløp i: NOK** **Note** **2023** **2022**

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

#### Finansielle anleggsmidler

Lån til foretak i samme  
konsern 6

Sum anleggsmidler 0 0

#### Omløpsmidler Varer

#### Fordringer

Andre kortsiktige  
fordringer 8 381  
Sum fordringer 8 381

Sum omløpsmidler 8 381 0

**SUM EIENDELER 8 381 0**

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

#### Innskutt egenkapital

Selskapskapital 5, 7 10 223 10 223  
Sum innskutt egenkapital 10 223 10 223

#### Opptjent egenkapital

Annen egenkapital 5 -1 476 216 -973 590  
Sum opptjent egenkapital -1 476 216 -973 590

Sum egenkapital 5 -1 465 993 -963 367

#### Gjeld

#### Langsiktig gjeld

Annen langsiktig gjeld  
Obligasjonslån 6, 8

Sum langsiktig gjeld 0 0

#### Kortsiktig gjeld

Sertifikatlån 6 1 418 523 877 896  
Leverandørgjeld 54 175 47 881  
Skyldig offentlige avgifter 1 676 7 589  
Annen kortsiktig gjeld 30 000



Sum kortsiktig gjeld	1 474 374	963 367
Sum gjeld	1 474 374	963 367
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	8 381	0



Organisasjonsnr: 979 906 870  
BRADBENKEN 1 KS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note  
3

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.



Til selskapsmøtet i Bradbenken 1 KS

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

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

Oslo, 14. februar 2024

**PricewaterhouseCoopers AS**

Thomas Steffensen  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

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



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

**Signers:**

<b>Name</b>	<b>Method</b>	<b>Date</b>
Steffensen, Thomas	BANKID	2024-02-14 21:06

**This document package contains:**

- Closing page (this page)
- The original document(s)
- The electronic signatures. These are not visible in the document, but are electronically integrated.



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.



# Årsregnskap 2023 Bradbenken 1 KS

Resultatregnskap  
Balanse  
Noter til regnskapet

Org.nr.: 979 906 870



<b>Resultatregnskap</b>			
<b>Bradbenken 1 KS</b>			
<b>Driftsinntekter og driftskostnader</b>	<b>Note</b>	<b>30.09.2023</b>	<b>30.09.2022</b>
Annen driftskostnad	3, 4	438 407	438 073
<b>Sum driftskostnader</b>		<u>438 407</u>	<u>438 073</u>
<b>Driftsresultat</b>		<u>-438 407</u>	<u>-438 073</u>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt		115	488
Rentekostnad til foretak i samme konsern		60 239	18 688
Annen finanskostnad		4 095	4 204
<b>Resultat av finansposter</b>		<u>-64 219</u>	<u>-22 403</u>
Resultat før skattekostnad		-502 626	-460 476
<b>Resultat</b>		<u>-502 626</u>	<u>-460 476</u>
<b>Årsresultat</b>	<b>5</b>	<u><u>-502 626</u></u>	<u><u>-460 476</u></u>
<b>Overføringer</b>			
Overført fra annen egenkapital		502 626	460 476
<b>Sum overføringer</b>		<u>-502 626</u>	<u>-460 476</u>
<b>Bradbenken 1 KS</b>		<b>Side 2</b>	




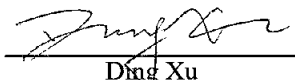
<b>Balanse</b>			
<b>Bradbenken 1 KS</b>			
	Note	30.09.2023	30.09.2022
<b>Anleggsmidler</b>			
Andre kortsiktige fordringer		8 381	0
<b>Sum fordringer</b>		<u>8 381</u>	<u>0</u>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<u>8 381</u>	<u>0</u>
<b>Sum eiendeler</b>		<u>8 381</u>	<u>0</u>

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



<b>Balanse</b>			
<b>Bradbenken 1 KS</b>			
	Note	30.09.2023	30.09.2022
<b>Egenkapital og gjeld</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital	5, 7	10 223	10 223
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>10 223</b>	<b>10 223</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	5	-1 476 216	-973 590
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-1 476 216</b>	<b>-973 590</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>5</b>	<b>-1 465 993</b>	<b>-963 367</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til selskap i samme konsern	6	1 418 523	877 896
Leverandørgjeld		54 175	47 881
Skyldig offentlige avgifter		1 676	7 589
Annen kortsiktig gjeld		0	30 000
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 474 374</b>	<b>963 367</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>1 474 374</b>	<b>963 367</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>8 381</b>	<b>0</b>

Oslo, 14.02.2024  
Styret i Bradbenken 1 KS

 William Andre Vallestad styreleder	 Ding Xu styremedlem
--	--

**Bradbenken 1 KS** **Side 4**



## Bradbenken 1 KS

### Regnskapsprinsipper

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

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

### Valuta

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

### Skatt

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

### Klassifisering og vurdering av omløpsmidler og kortsiktig gjeld

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunkt.

### Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige fordringer uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

### Note 2 Fortsatt drift

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

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

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



## Bradbenken 1 KS

### Note 3 Lønnskostnader og ytelser, godtgjørelser til daglig leder, styret og revisor

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

### Godtgjørelse til revisor

Det er i 2023 kostnadsført kr. 58 750 i ordinært revisjonshonorar og kr. 0 for andre tjenester levert av revisor. Beløp er eks forholdsmessig fradrag for moms.

### Note 4 Andre driftskostnader

	30.09.2023	30.09.2022
Fremmede tjenester	58 750	70 000
Andre driftskostnader	379 658	368 073
<b>Sum</b>	<b>438 407</b>	<b>438 073</b>

### Note 5 Selskapskapital

	Totalt	Bundet	Innkalt og innbetalt
Komplementarkapital	2 222	1 022	1 022
Komandittkapital	20 001	9 201	9 201
<b>Total kapital</b>	<b>22 223</b>	<b>10 223</b>	<b>10 223</b>
Annen egenkapital 01.10.2022			-973 590
Årets resultat			-502 626
<b>Annen egenkapital pr. 30.09.2023</b>			<b>-1 476 216</b>
<b>Sum egenkapital pr. 30.09.2023</b>			<b>-1 465 993</b>

Egenkapitalen i selskapet er tapt. Selskapet vil ved behov tilføres kapital. Årsregnskapet for 2023 er satt opp under forutsetning av fortsatt drift.

Til fordeling på deltakerne:

	30.09.2023	30.09.2022
Regnskapsmessig resultat	-502 626	-460 476
Endring i midlertidige forskjeller	0	0
<b>Skattepliktig resultat til fordeling</b>	<b>-502 626</b>	<b>-460 476</b>



## Bradbenken 1 KS

### Note 6 Mellomværende med selskap i samme konsern

	30.09.2023	30.09.2022
<b>Fordringer</b>		
Lån til foretak i samme konsern	0	0
<b>Sum</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Gjeld</b>		
Lån fra foretak i samme konsern	0	0
Konsernkontoordning	1 418 523	877 896
Annen kortsiktig gjeld konsern	0	0
<b>Sum</b>	<b>1 418 523</b>	<b>877 896</b>

Konsernet etablerte i 2011 en konsernkontoordning hos Nordea. Selskapets innskudd knyttet til kontoene som inngår i konsernkontoordningen er presentert som gjeld til Aberdeen Property Norinvest Alpha AS. Pr. 30.09.2023 utgjorde dette kr. 1 418 523.

### Note 7 Eiere m.v

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

### Note 8 Langsiktig gjeld/pantstillelser og garantier

	30.09.2023	30.09.2022
<b>Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år</b>		
Gjeld til selskap i samme konsern	0	0
<b>Sum</b>	<b>0</b>	<b>0</b>