



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 971 234 229
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: BJØRNERUDVEIEN 8 AS
Forretningsadresse: co/Mallin Eiendom AS
Kongens gate 11
0153 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Arne Medlien
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 17.03.2026

Grunnlag for avgivelse

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

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 27.03.2026



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		6 203 319	5 998 907
Sum inntekter		6 203 319	5 998 907
Kostnader			
Lønnskostnad	1	0	15 335
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	788 032	948 215
Annen driftskostnad		1 258 815	1 677 434
Sum kostnader		2 046 847	2 640 984
Driftsresultat		4 156 472	3 357 923
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		97 168	154 543
Sum finansinntekter		97 168	154 543
Annen rentekostnad		1 710 096	1 817 901
Sum finanskostnader		1 710 096	1 817 901
Netto finans		-1 612 928	-1 663 358
Resultat før skattekostnad		2 543 544	1 694 565
Skattekostnad	3, 4	559 581	372 804
Årsresultat		1 983 963	1 321 761
Overføringer og disponeringer			
Tilleggsutbytte		3 000 000	2 400 000
Avgitt konsernbidrag		1 809 014	0
Annen egenkapital		-2 825 051	-1 078 239



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2	28 544 039	29 335 177
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner, ol.	2	76 003	72 897
Sum varige driftsmidler		28 620 043	29 408 074
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		28 620 043	29 408 074
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		1 101 953	1 247 266
Andre kortsiktige fordringer		199 190	167 881
Sum fordringer		1 301 143	1 415 147
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd		2 344 608	2 411 842
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 344 608	2 411 842
Sum omløpsmidler		3 645 751	3 826 989
SUM EIENDELER		32 265 794	33 235 063

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5, 6	105 000	105 000
Sum innskutt egenkapital		105 000	105 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	5	1 475 335	4 300 385
Sum opptjent egenkapital		1 475 335	4 300 385
Sum egenkapital		1 580 335	4 405 385
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	3, 4	1 942 443	1 893 097
Sum avsetninger for forpliktelser		1 942 443	1 893 097
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	25 599 000	26 189 624
Sum annen langsiktig gjeld		25 599 000	26 189 624
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		245 750	262 801
Skyldige offentlige avgifter		203	0
Kortsiktig konserngjeld		2 319 249	0
Annen kortsiktig gjeld		578 814	484 155
Sum kortsiktig gjeld		3 144 016	746 957
Sum gjeld		30 685 459	28 829 678
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		32 265 794	33 235 063



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2026 342050

Virksomheten

Organisasjonsnummer: 971 234 229
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: BJØRNERUDVEIEN 8 AS
Forretningsadresse: co/Mallin Eiendom AS
Kongens gate 11
0153 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av: Arne Medlien
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 17.03.2026

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

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

Brønnøysundregistrene, 26.03.2026

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: 971 234 229
BJØRNERUDVEIEN 8 AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		6 203 319	5 998 907
Sum inntekter		6 203 319	5 998 907
Kostnader			
Lønnskostnad	1	0	15 335
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	788 032	948 215
Annen driftskostnad		1 258 815	1 677 434
Sum kostnader		2 046 847	2 640 984
Driftsresultat		4 156 472	3 357 923
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		97 168	154 543
Sum finansinntekter		97 168	154 543
Annen rentekostnad		1 710 096	1 817 901
Sum finanskostnader		1 710 096	1 817 901
Netto finans		-1 612 928	-1 663 358
Resultat før skattekostnad		2 543 544	1 694 565
Skattekostnad	3, 4	559 581	372 804
Årsresultat		1 983 963	1 321 761
Overføringer og disponeringer			
Tilleggsutbytte		3 000 000	2 400 000
Avgitt konsernbidrag		1 809 014	0
Annen egenkapital		-2 825 051	-1 078 239



Organisasjonsnr: 971 234 229
BJØRNERUDVEIEN 8 AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2	28 544 039	29 335 177
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner, ol.	2	76 003	72 897
Sum varige driftsmidler		28 620 043	29 408 074
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		28 620 043	29 408 074
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		1 101 953	1 247 266
Andre kortsiktige fordringer		199 190	167 881
Sum fordringer		1 301 143	1 415 147
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd		2 344 608	2 411 842
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 344 608	2 411 842
Sum omløpsmidler		3 645 751	3 826 989
SUM EIENDELER		32 265 794	33 235 063
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5, 6	105 000	105 000
Sum innskutt egenkapital		105 000	105 000



Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	5	1 475 335	4 300 385
Sum opptjent egenkapital		1 475 335	4 300 385
Sum egenkapital		1 580 335	4 405 385
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	3, 4	1 942 443	1 893 097
Sum avsetninger for forpliktelser		1 942 443	1 893 097
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	25 599 000	26 189 624
Sum annen langsiktig gjeld		25 599 000	26 189 624
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		245 750	262 801
Skyldige offentlige avgifter		203	0
Kortsiktig konserngjeld		2 319 249	0
Annen kortsiktig gjeld		578 814	484 155
Sum kortsiktig gjeld		3 144 016	746 957
Sum gjeld		30 685 459	28 829 678
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		32 265 794	33 235 063



Organisasjonsnr: 971 234 229
BJØRNERUDVEIEN 8 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.

Driftsinntekter

Leieinntekter

regnskapsføres løpende etter hvert som krav på leie oppstår. Leieinntekter resultatføres ihht. opptjeningsprinsippet.

Klassifisering og vurdering av

balanseposter

Anleggsmidler er eiendeler bestemt til varig eie eller bruk.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler

balanseføres og avskrives over driftsmiddelets økonomiske levetid.

Avskrivningsperioden for fast eiendom anskaffet etter 2009 er dekomponert i

en del som gjelder råbygget og en del som gjelder faste tekniske

installasjoner. 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 klassifiseres som omløpsmidler hvis de forfaller til betaling

innen ett år etter balansedagen. Tilsvarende klassifiseres gjeld som

kortsiktig hvis gjelden forfaller til betaling innen ett år. Omløpsmidler

vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig

gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost.

Varige driftsmidler

Varige

driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlenes levetid dersom

de har antatt levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 30

000. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under

driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges

driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

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.

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

framføring 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 2024 til 2025.

Note

Antall årsverk i regnskapsåret



0.00

Note

1

Spesifisering av resultatregnskapet

Lønnskostnader

<u>Lønn</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	0.00	13440.00
<u>Folketrygdavgift</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	0.00	1895.00
<u>Sum lønnskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	0.00	15335.00

Mer om årsverk og lønn

Antall årsverk for 2025 er null.



BJØRNERUDVEIEN 8 AS
971 234 229

Resultatregnskap

	Note	2025	2024
Driftsinntekter			
Annen driftsinntekt		6 203 319	5 998 907
Sum driftsinntekter		6 203 319	5 998 907
Driftskostnader			
Lønnskostnad	1	0	15 335
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	788 032	948 215
Annen driftskostnad		1 258 815	1 677 434
Sum driftskostnader		2 046 847	2 640 984
Driftsresultat		4 156 472	3 357 923
Finansinntekter			
Annen renteinntekt		97 168	154 543
Sum finansinntekter		97 168	154 543
Finanskostnader			
Annen rentekostnad		1 710 096	1 817 901
Sum finanskostnader		1 710 096	1 817 901
Netto finans		-1 612 928	-1 663 358
Resultat før skattekostnad		2 543 544	1 694 565
Skattekostnad	3, 4	559 581	372 804
Årsresultat		1 983 963	1 321 761
Overføringer			
Tilleggsutbytte		3 000 000	2 400 000
Avgitt konsernbidrag		1 809 014	0
Annen egenkapital		-2 825 051	-1 078 239
Sum overføringer		1 983 963	1 321 761



BJØRNERUDVEIEN 8 AS
971 234 229

Balanse

	Note	31.12.2025	31.12.2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2	28 544 039	29 335 177
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner, ol.	2	76 003	72 897
Sum varige driftsmidler		28 620 043	29 408 074
Sum anleggsmidler		28 620 043	29 408 074
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		1 101 953	1 247 266
Andre kortsiktige fordringer		199 190	167 881
Sum fordringer		1 301 143	1 415 147
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd		2 344 608	2 411 842
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 344 608	2 411 842
Sum omløpsmidler		3 645 751	3 826 989
SUM EIENDELER		32 265 794	33 235 063



BJØRNERUDVEIEN 8 AS
971 234 229

Balanse

	Note	31.12.2025	31.12.2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5, 6	105 000	105 000
Sum innskutt egenkapital		105 000	105 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	5	1 475 335	4 300 385
Sum opptjent egenkapital		1 475 335	4 300 385
Sum egenkapital		1 580 335	4 405 385
Gjeld			
Avsetning og forpliktelser			
Utsatt skatt	3, 4	1 942 443	1 893 097
Sum avsetning for forpliktelser		1 942 443	1 893 097
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	25 599 000	26 189 624
Sum annen langsiktig gjeld		25 599 000	26 189 624
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		245 750	262 801
Skyldige offentlige avgifter		203	0
Kortsiktig konserngjeld		2 319 249	0
Annen kortsiktig gjeld		578 814	484 155
Sum kortsiktig gjeld		3 144 016	746 957
Sum gjeld		30 685 459	28 829 678
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		32 265 794	33 235 063

OSLO, 12.03.2026

Arne Medlien
styrets leder / daglig leder



BJØRNERUDVEIEN 8 AS
971 234 229

Noter

Arten av virksomhet og hvor virksomheten drives

Selskapets virksomhet er å investere i fast eiendom eller selskaper som eier fast eiendom, og alt som dermed står i forbindelse.

Virksomheten drives fra Mallin Eiendom AS sine kontorer i Kongens gate 11, 0153 Oslo.

Regnskapsprinsipper

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

Driftsinntekter

Leieinntekter regnskapsføres løpende etter hvert som krav på leie oppstår. Leieinntekter resultatføres ihht. opptjeningsprinsippet.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Anleggsmidler er eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler balanseføres og avskrives over driftsmiddelets økonomiske levetid. Avskrivningsperioden for fast eiendom anskaffet etter 2009 er dekomponert i en del som gjelder råbygget og en del som gjelder faste tekniske installasjoner. 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 klassifiseres som omløpsmidler hvis de forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen. Tilsvarende klassifiseres gjeld som kortsiktig hvis gjelden forfaller til betaling innen ett år. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlenes levetid dersom de har antatt levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 30 000. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

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.

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 2024 til 2025.



BJØRNERUDVEIEN 8 AS
971 234 229

Note 1 - Lønnskostnader

Spesifikasjon av lønnskostnader	2025	2024
Lønn	0	13 440
Arbeidsgiveravgift	0	1 895
Pensjonskostnader	0	0
Andre relaterte ytelser	0	0
Sum	0	15 335

Mer om årsverk og lønn

Antall årsverk for 2025 er null.

Note 2 - Varige driftsmidler

	Bygninger og tomter	Driftsløsøre, inventar o.l.	Sum
Anskaffelseskost pr 01.01.25	41 826 313	843 887	42 670 201
= Anskaffelseskost pr 31.12.25	41 826 313	843 887	42 670 201
Akkumulerte avskrivninger 31.12.25	13 282 274	767 884	14 050 158
= Bokført verdi 31.12.25	28 544 039	76 003	28 620 043
Årets ordinære avskrivninger	791 136	- 3 102	788 032
Økonomisk levetid	0 - 100 år	5 - 25 år	

Note 3 - Spesifisering av skatt

Skattekostnad	2025	2024
Betalbar skatt på alminnelig inntekt	510 235	0
+/- Endringer i utsatt skatt/utsatt skattefordel	49 346	372 804
Skattekostnad	559 581	372 804
Skattepliktig inntekt		
Resultat før skatt	2 543 544	1 694 565
+/- Endring i midlertidige forskjeller	-177 616	-104 828
- Anvendelse av fremførbart underskudd	-46 678	-1 589 737
+/- Mottatt/avgitt konsernbidrag	-2 319 249	0
Skattepliktig inntekt	1	0
Betalbar skatt i balansen		
Betalbar skatt på årets resultat	510 235	0
Betalbar skatt på konsernbidrag	-510 235	0



BJØRNERUDVEIEN 8 AS
971 234 229

Note 4 - 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.

Midlertidige forskjeller knyttet til:	01.01.2025	31.12.2025	Endring
Anleggsmidler	8 651 669	8 829 285	-177 616
Fremførbart underskudd	-46 678	0	-46 678
Netto forskjeller	8 604 991	8 829 285	-224 294
Sum midlertidige forskjeller som inngår i grunnlag for utsatt skatt/skattefordel	8 604 991	8 829 285	-224 294
Utsatt skatt 31.12.2025 basert på 22 %	1 893 097	1 942 443	-49 346

Note 5 - Egenkapital

	Aksjekapital	Opptjent egenkapital	Sum
Egenkapital 31.12.2024	105 000	4 300 385	4 405 385
Årsresultat	0	1 983 963	1 983 963
Tilleggsutbytte i løpet av året, basert på siste fastsatte regnskap	0	-3 000 000	-3 000 000
- Avgitt konsernbidrag	0	-1 809 014	-1 809 014
Egenkapital 31.12.2025	105 000	1 475 335	1 580 335

Note 6 - Aksjekapital

Aksjeklasse	Antall aksjer	Aksjenes pålydende	Bokført verdi
Ordinære	35 000	3	105 000
Aksjonærer	Antall aksjer	Eierandel %	Aksjeklasse
Mallin Eiendom AS	35 000	100,00	Ordinære

Mer om aksjer og aksjonærer

Selskapet er pr 31.12 fullt ut eid av Mallin Eiendom AS, og inngår i Peder Nustad AS-konsernet.



BJØRNERUDVEIEN 8 AS
971 234 229

Note 7 - Annen langsiktig gjeld

Eiendeler stilt som sikkerhet (balanseført verdi)	2025	2024
Tomter, bygninger	28 544 039	29 335 177
Gjeld som forfaller mer enn fem år etter regnskapsårets slutt		
Gjeld til kredittinstitusjoner	0	0
Annen gjeld	0	0
Gjeld sikret med pant		
Gjeld til kredittinstitusjoner	-25 599 000	-26 189 624
Påløpte, ikke forfalte rentekostnader	-79 925	-364 737
Sum	-25 678 925	-26 554 361

Løpetid på gjeld til kredittinstitusjon: 2 år.



Årsregnskap for 2025

Bjørnerudveien 8 AS

Org.nr. 971 234 229

Innhold

Resultatregnskap

Balanse

Noter

Revisors beretning

Penneo document key: JWSXN-P6MWD-EDDJ-Z67AA-RRGK0-LU454

Utarbeidet av:



STATEMENT

Et kompetansehus for forretningsdrift

Godkjent regnskapsselskap - Org.nr. 979 607 008
Wergelandsveien 1, 0167 Oslo



BJØRNERUDVEIEN 8 AS
971 234 229

Resultatregnskap

	Note	2025	2024
Driftsinntekter			
Annen driftsinntekt		6 203 319	5 998 907
Sum driftsinntekter		6 203 319	5 998 907
Driftskostnader			
Lønnskostnad	1	0	15 335
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	788 032	948 215
Annen driftskostnad		1 258 815	1 677 434
Sum driftskostnader		2 046 847	2 640 984
Driftsresultat		4 156 472	3 357 923
Finansinntekter			
Annen renteinntekt		97 168	154 543
Sum finansinntekter		97 168	154 543
Finanskostnader			
Annen rentekostnad		1 710 096	1 817 901
Sum finanskostnader		1 710 096	1 817 901
Netto finans		-1 612 928	-1 663 358
Resultat før skattekostnad		2 543 544	1 694 565
Skattekostnad	3, 4	559 581	372 804
Årsresultat		1 983 963	1 321 761
Overføringer			
Tilleggsutbytte		3 000 000	2 400 000
Avgitt konsernbidrag		1 809 014	0
Annen egenkapital		-2 825 051	-1 078 239
Sum overføringer		1 983 963	1 321 761

Penneo document key: JWSXN-P6MWD-ED0J-Z67AA-RRGKO-LU54



BJØRNERUDVEIEN 8 AS
971 234 229

Balanse

	Note	31.12.2025	31.12.2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2	28 544 039	29 335 177
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner, ol.	2	76 003	72 897
Sum varige driftsmidler		28 620 043	29 408 074
Sum anleggsmidler		28 620 043	29 408 074
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		1 101 953	1 247 266
Andre kortsiktige fordringer		199 190	167 881
Sum fordringer		1 301 143	1 415 147
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd		2 344 608	2 411 842
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 344 608	2 411 842
Sum omløpsmidler		3 645 751	3 826 989
SUM EIENDELER		32 265 794	33 235 063

Penneo document key: JWSXN-P6MWD-ED0J-Z67AA-RRGKO-LU654



BJØRNERUDVEIEN 8 AS
971 234 229

Balanse

	Note	31.12.2025	31.12.2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5, 6	105 000	105 000
Sum innskutt egenkapital		105 000	105 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	5	1 475 335	4 300 385
Sum opptjent egenkapital		1 475 335	4 300 385
Sum egenkapital		1 580 335	4 405 385
Gjeld			
Avsetning og forpliktelser			
Utsatt skatt	3, 4	1 942 443	1 893 097
Sum avsetning for forpliktelser		1 942 443	1 893 097
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	25 599 000	26 189 624
Sum annen langsiktig gjeld		25 599 000	26 189 624
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		245 750	262 801
Skyldige offentlige avgifter		203	0
Kortsiktig konserngjeld		2 319 249	0
Annen kortsiktig gjeld		578 814	484 155
Sum kortsiktig gjeld		3 144 016	746 957
Sum gjeld		30 685 459	28 829 678
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		32 265 794	33 235 063

Arne Medlien
styrets leder / daglig leder

Penneo document key: JWSXN-P6MWD-ED0J-Z67AA-RRGK-LU54



BJØRNERUDVEIEN 8 AS
971 234 229

Noter

Arten av virksomhet og hvor virksomheten drives

Selskapets virksomhet er å investere i fast eiendom eller selskaper som eier fast eiendom, og alt som dermed står i forbindelse.

Virksomheten drives fra Mallin Eiendom AS sine kontorer i Kongens gate 11, 0153 Oslo.

Regnskapsprinsipper

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

Driftsinntekter

Leieinntekter regnskapsføres løpende etter hvert som krav på leie oppstår. Leieinntekter resultatføres ihht. opptjeningsprinsippet.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Anleggsmidler er eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler balanseføres og avskrives over driftsmiddelets økonomiske levetid. Avskrivningsperioden for fast eiendom anskaffet etter 2009 er dekomponert i en del som gjelder råbygget og en del som gjelder faste tekniske installasjoner. 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 klassifiseres som omløpsmidler hvis de forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen. Tilsvarende klassifiseres gjeld som kortsiktig hvis gjelden forfaller til betaling innen ett år. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlenes levetid dersom de har antatt levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 30 000. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

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.

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 2024 til 2025.

Penneo document key: JWSXN-P6MWD-ED0J-Z67AA-RRGK-LU54



BJØRNERUDVEIEN 8 AS
971 234 229

Note 1 - Lønnskostnader

Spesifikasjon av lønnskostnader	2025	2024
Lønn	0	13 440
Arbeidsgiveravgift	0	1 895
Pensjonskostnader	0	0
Andre relaterte ytelser	0	0
Sum	0	15 335

Mer om årsverk og lønn

Antall årsverk for 2025 er null.

Note 2 - Varige driftsmidler

	Bygninger og tomter	Driftsløsøre, inventar o.l.	Sum
Anskaffelseskost pr 01.01.25	41 826 313	843 887	42 670 201
= Anskaffelseskost pr 31.12.25	41 826 313	843 887	42 670 201
Akkumulerte avskrivninger 31.12.25	13 282 274	767 884	14 050 158
= Bokført verdi 31.12.25	28 544 039	76 003	28 620 043
Årets ordinære avskrivninger	791 136	- 3 102	788 032
Økonomisk levetid	0 - 100 år	5 - 25 år	

Note 3 - Spesifisering av skatt

Skattekostnad	2025	2024
Betalbar skatt på alminnelig inntekt	510 235	0
+/- Endringer i utsatt skatt/utsatt skattefordel	49 346	372 804
Skattekostnad	559 581	372 804
Skattepliktig inntekt		
Resultat før skatt	2 543 544	1 694 565
+/- Endring i midlertidige forskjeller	-177 616	-104 828
- Anvendelse av fremførbart underskudd	-46 678	-1 589 737
+/- Mottatt/avgitt konsernbidrag	-2 319 249	0
Skattepliktig inntekt	1	0
Betalbar skatt i balansen		
Betalbar skatt på årets resultat	510 235	0
Betalbar skatt på konsernbidrag	-510 235	0

Penneo document key: JWSXN-P6MWD-ED0J-Z67AA-RRGKO-LU454



BJØRNERUDVEIEN 8 AS
971 234 229

Note 4 - 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.

Midlertidige forskjeller knyttet til:	01.01.2025	31.12.2025	Endring
Anleggsmidler	8 651 669	8 829 285	-177 616
Fremførbart underskudd	-46 678	0	-46 678
Netto forskjeller	8 604 991	8 829 285	-224 294
Sum midlertidige forskjeller som inngår i grunnlag for utsatt skatt/skattefordel	8 604 991	8 829 285	-224 294
Utsatt skatt 31.12.2025 basert på 22 %	1 893 097	1 942 443	-49 346

Note 5 - Egenkapital

	Aksjekapital	Opptjent egenkapital	Sum
Egenkapital 31.12.2024	105 000	4 300 385	4 405 385
Årsresultat	0	1 983 963	1 983 963
Tilleggsutbytte i løpet av året, basert på siste fastsatte regnskap	0	-3 000 000	-3 000 000
- Avgitt konsernbidrag	0	-1 809 014	-1 809 014
Egenkapital 31.12.2025	105 000	1 475 335	1 580 335

Note 6 - Aksjekapital

Aksjeklasse	Antall aksjer	Aksjenes pålydende	Bokført verdi
Ordinære	35 000	3	105 000

Aksjonærer	Antall aksjer	Eierandel %	Aksjeklasse
Mallin Eiendom AS	35 000	100,00	Ordinære

Mer om aksjer og aksjonærer

Selskapet er pr 31.12 fullt ut eid av Mallin Eiendom AS, og inngår i Peder Nustad AS-konsernet.

Penneo document key: JWSXN-P6MWD-ED0JJ-Z67AA-RRGKO-LU54



BJØRNERUDVEIEN 8 AS
971 234 229

Note 7 - Annen langsiktig gjeld

Eiendeler stilt som sikkerhet (balanseført verdi)	2025	2024
Tomter, bygninger	28 544 039	29 335 177
Gjeld som forfaller mer enn fem år etter regnskapsårets slutt	2025	2024
Gjeld til kredittinstitusjoner	0	0
Annen gjeld	0	0
Gjeld sikret med pant	2025	2024
Gjeld til kredittinstitusjoner	-25 599 000	-26 189 624
Påløpte, ikke forfalte rentekostnader	-79 925	-364 737
Sum	-25 678 925	-26 554 361

Løpetid på gjeld til kredittinstitusjon: 2 år.



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."

Arne Medlien

Underskriver

Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5994-4-486801

IP: 51.175.xxx.xxx

2026-03-12 16:29:11 UTC



QES



Penneo Dokumentnøkkel: JWSXN-P6MWD-ED0J-Z67AA-RRGK0-LU454

Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglest med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se <https://eud.penneo.com>.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.



berge lundal

Til generalforsamlingen i Bjørnerudveien 8 AS AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Bjørnerudveien 8 AS som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2025 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med den internasjonale revisjonsstandarden for revisjon av regnskap til mindre komplekse enheter (ISA for MKE). Våre oppgaver og plikter i henhold til ISA for MKE 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 og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik internkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

berge & lundal revisjonsselskap as

statsautorisert revisor, medlem av Den norske Revisorforeningen
Tordenskiolds gate 8-10, 0160 Oslo, tlf. 22 01 06 00
www.berge-lundal.no | post@berge-lundal.no
Rev.nr./Org.nr. 930 443 069

side 1 av 2



Uavhengig revisors beretning for 2025
Bjørnerudveien 8 AS

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 avgjøre 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 for MKE, 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/om-revisjon/revisionsberetning-revisors-oppgaver-og-plikter/>.

Oslo, 13. mars 2026

berge & lundal revisjonsselskap as

Ingrid Tveiten

statsautorisert revisor

(elektronisk signert)



Elektronisk signatur

Signert av

TVEITEN, INGRID

(Identitet bekreftet med Buypass (NO))



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

16.03.2026 13:04:19

Signaturmetode

Buypass (NO)