



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 988 236 500
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: BREDALSMARKEN 15 AS
Forretningsadresse: Øvre Ole Bulls plass 1
5012 BERGEN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Casper Hestness
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.06.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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, 21.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter		23 559 724	16 258 431
Annen driftsinntekt		10 679 032	3 283 679
Sum inntekter		34 238 756	19 542 110
Kostnader			
Lønnskostnad	1		
Avskrivning av driftsmidler	2	13 194 000	10 598 357
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	2		
Annen driftskostnad		15 472 786	10 324 259
Sum kostnader		28 666 787	20 922 616
Driftsresultat		5 571 969	-1 380 506
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		2 454 556	744 792
Annen renteinntekt		1 505	274
Sum finansinntekter		2 456 061	745 066
Rentekostnad til foretak i samme konsern		3 623 756	1 565 236
Annen rentekostnad		9 913 593	3 867 674
Sum finanskostnader		13 537 349	5 432 910
Netto finans		-11 081 288	-4 687 844
Ordinært resultat før skattekostnad		-5 509 319	-6 068 350
Skattekostnad på resultat	3	-1 034 212	-1 160 439
Ordinært resultat etter skattekostnad		-4 475 107	-4 907 911
Årsresultat	4	-4 475 107	-4 907 911
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-4 475 107	-4 907 911
Totalresultat		-4 475 107	-4 907 911



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til fond for vurderingsforskjeller	4		
Ordinært utbytte	4		
Konsernbidrag	4, 4		
Overført fra overkursfond	4		
Avsatt til annen egenkapital	4		
Overført fra annen egenkapital	4	-4 475 107	-4 907 911
Overført til annen egenkapital	4		
Sum overføringer og disponeringer		-4 475 107	-4 907 911



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	3		
Varige driftsmidler			
Tomter		7 500 000	7 500 000
Bygninger		402 581 711	320 952 069
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner o.l.		385 524	671 421
Sum varige driftsmidler	2	410 467 235	329 123 490
Sum anleggsmidler		410 467 235	329 123 490
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		6 102 011	1 128 045
Andre kortsiktige fordringer		367 354	5 338 649
Konsernfordringer		89 941 768	80 570 999
Sum fordringer		96 411 133	87 037 693
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		8 025 038	8 031 693
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		8 025 038	8 031 693
Sum omløpsmidler		104 436 170	95 069 386
SUM EIENDELER		514 903 405	424 192 876
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital (1.015.631 aksjer à kr 2)	4, 5	2 031 262	2 031 262



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Overkurs	4	62 900 704	62 900 704
Annen innskutt egenkapital	4, 5	40 128 417	24 349 258
Sum innskutt egenkapital		105 060 383	89 281 224
Fond for vurderingsforskjeller	4		
Annen egenkapital	4		
Sum egenkapital		105 060 383	89 281 224
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	3	16 906 709	15 612 795
Sum avsetninger for forpliktelser		16 906 709	15 612 795
Annen langsiktig gjeld			
Konvertible lån	6		
Obligasjonslån	6		
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	260 000 000	
Øvrig langsiktig gjeld		456 532	456 532
Sum annen langsiktig gjeld		260 456 532	456 532
Sum langsiktig gjeld		277 363 241	16 069 327
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner			149 203 077
Leverandørgjeld		14 095 630	58 473 778
Betalbar skatt	3		
Skyldige offentlige avgifter		1 250 911	
Kortsiktig konserngjeld		113 623 422	109 403 273
Annen kortsiktig gjeld		3 509 817	1 762 196
Sum kortsiktig gjeld		132 479 781	318 842 325
Sum gjeld		409 843 022	334 911 652
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		514 903 405	424 192 876



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 543760

Enheten

Organisasjonsnummer: 988 236 500
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: BREDALSMARKEN 15 AS
Forretningsadresse: Øvre Ole Bulls plass 1
5012 BERGEN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Casper Hestness
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.06.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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, 04.07.2023



Organisasjonsnr: 988 236 500
BREDALSMARKEN 15 AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter		23 559 724	16 258 431
Annen driftsinntekt		10 679 032	3 283 679
Sum inntekter		34 238 756	19 542 110
Kostnader			
Lønnskostnad	1		
Avskrivning av driftsmidler	2	13 194 000	10 598 357
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	2		
Annen driftskostnad		15 472 786	10 324 259
Sum kostnader		28 666 787	20 922 616
Driftsresultat		5 571 969	-1 380 506
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		2 454 556	744 792
Annen renteinntekt		1 505	274
Sum finansinntekter		2 456 061	745 066
Rentekostnad til foretak i samme konsern		3 623 756	1 565 236
Annen rentekostnad		9 913 593	3 867 674
Sum finanskostnader		13 537 349	5 432 910
Netto finans		-11 081 288	-4 687 844
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på resultat	3	-1 034 212	-1 160 439
Ordinært resultat etter skattekostnad		-4 475 107	-4 907 911
Årsresultat	4	-4 475 107	-4 907 911
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-4 475 107	-4 907 911
Totalresultat		-4 475 107	-4 907 911
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til fond for vurderingsforskjeller	4		
Ordinært utbytte	4		



Konsernbidrag	4, 4		
Overført fra overkursfond	4		
Avsatt til annen egenkapital	4		
Overført fra annen egenkapital	4	-4 475 107	-4 907 911
Overført til annen egenkapital	4		
Sum overføringer og disponeringer		-4 475 107	-4 907 911



Organisasjonsnr: 988 236 500
BREDALSMARKEN 15 AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	3		
Varige driftsmidler			
Tomter		7 500 000	7 500 000
Bygninger		402 581 711	320 952 069
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner o. l.		385 524	671 421
Sum varige driftsmidler	2	410 467 235	329 123 490
Sum anleggsmidler		410 467 235	329 123 490
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		6 102 011	1 128 045
Andre kortsiktige fordringer		367 354	5 338 649
Konsernfordringer		89 941 768	80 570 999
Sum fordringer		96 411 133	87 037 693
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o. l.		8 025 038	8 031 693
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		8 025 038	8 031 693
Sum omløpsmidler		104 436 170	95 069 386
SUM EIENDELER		514 903 405	424 192 876
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital (1.015.631 aksjer à kr 2)	4, 5	2 031 262	2 031 262
Overkurs	4	62 900 704	62 900 704
Annen innskutt egenkapital	4, 5	40 128 417	24 349 258
Sum innskutt egenkapital		105 060 383	89 281 224
Fond for vurderingsforskjeller	4		



Annen egenkapital	4		
Sum egenkapital		105 060 383	89 281 224
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	3	16 906 709	15 612 795
Sum avsetninger for forpliktelser		16 906 709	15 612 795
Annen langsiktig gjeld			
Konvertible lån	6		
Obligasjonslån	6		
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	6	260 000 000	
Øvrig langsiktig gjeld		456 532	456 532
Sum annen langsiktig gjeld		260 456 532	456 532
Sum langsiktig gjeld		277 363 241	16 069 327
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner			149 203 077
Leverandørgjeld		14 095 630	58 473 778
Betalbar skatt	3		
Skyldige offentlige avgifter		1 250 911	
Kortsiktig konserngjeld		113 623 422	109 403 273
Annen kortsiktig gjeld		3 509 817	1 762 196
Sum kortsiktig gjeld		132 479 781	318 842 325
Sum gjeld		409 843 022	334 911 652
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		514 903 405	424 192 876



Organisasjonsnr: 988 236 500
BREDALSMARKEN 15 AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
------------	--------------

<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>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>
----------------------------------	---------------	------------------	-------------------------



Årsregnskap 2022 Bredalsmarken 15 AS

Org.nr.: 988 236 500



Bredalsmarken 15 AS

Resultatregnskap

NOTER	DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	2022	2021
	Leieinntekter	23 559 724	16 258 431
	Annen driftsinntekt	10 679 032	3 283 679
	Sum driftsinntekter	<u>34 238 756</u>	<u>19 542 110</u>
2	Avskrivning av driftsmidler	13 194 000	10 598 357
	Annen driftskostnad	15 472 786	10 324 259
	Sum driftskostnader	<u>28 666 787</u>	<u>20 922 616</u>
	Driftsresultat	<u>5 571 969</u>	<u>-1 380 506</u>
	FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER		
	Renteinntekt fra foretak i samme konsern	2 454 556	744 792
	Renteinntekter	1 505	274
	Rentekostnad til foretak i samme konsern	3 623 756	1 565 236
	Rentekostnader	9 913 593	3 867 674
	Resultat av finansposter	<u>-11 081 288</u>	<u>-4 687 844</u>
	Ordinært resultat før skattekostnad	<u>-5 509 319</u>	<u>-6 068 350</u>
3	Skattekostnad på resultat	<u>-1 034 212</u>	<u>-1 160 439</u>
4	Arsresultat	<u>-4 475 107</u>	<u>-4 907 911</u>
	OVERFØRINGER		
4	Overført fra annen egenkapital	4 475 107	4 907 911
	Sum overføringer	<u>-4 475 107</u>	<u>-4 907 911</u>



Bredalsmarken 15 AS
Balanse pr. 31. desember

NOTER	EIENDELER	2022	2021
	Anleggsmidler		
	Varige driftsmidler		
	Tomter	7 500 000	7 500 000
	Bygninger	402 581 711	320 952 069
	Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner o.l.	385 524	671 421
2	Sum varige driftsmidler	<u>410 467 235</u>	<u>329 123 490</u>
	Sum anleggsmidler	<u>410 467 235</u>	<u>329 123 490</u>
	Omløpsmidler		
	Fordringer		
	Kundefordringer	6 102 011	1 128 045
	Fordring på konsernselskaper	89 941 768	80 570 999
	Andre kortsiktige fordringer	367 354	5 338 649
	Sum fordringer	<u>96 411 133</u>	<u>87 037 693</u>
	Bankinnskudd, kontanter o.l.	<u>8 025 038</u>	<u>8 031 693</u>
	Sum omløpsmidler	<u>104 436 170</u>	<u>95 069 386</u>
	SUM EIENDELER	<u>514 903 405</u>	<u>424 192 876</u>



Bredalsmarken 15 AS
Balanse pr. 31. desember

NOTER	EGENKAPITAL OG GJELD	2022	2021
	Egenkapital		
	Innskutt egenkapital		
4, 5	Aksjekapital (1.015.631 aksjer à kr 2)	2 031 262	2 031 262
4	Overkurs	62 900 704	62 900 704
4, 5	Annen innskutt egenkapital	40 128 417	24 349 258
	Sum innskutt egenkapital	<u>105 060 383</u>	<u>89 281 224</u>
	Sum egenkapital	105 060 383	89 281 224
	Gjeld		
	Avsetning for forpliktelser		
3	Utsatt skatt	16 906 709	15 612 795
	Sum avsetning for forpliktelser	<u>16 906 709</u>	<u>15 612 795</u>
	Annen langsiktig gjeld		
6	Gjeld til kredittinstitusjoner	260 000 000	0
	Øvrig langsiktig gjeld	456 532	456 532
	Sum annen langsiktig gjeld	<u>260 456 532</u>	<u>456 532</u>
	Kortsiktig gjeld		
	Gjeld til kredittinstitusjoner	0	149 203 077
	Leverandørgjeld	14 095 630	58 473 778
	Skyldige offentlige avgifter	1 250 911	0
	Gjeld til konsernselskaper	113 623 422	109 403 273
	Annen kortsiktig gjeld	3 509 817	1 762 196
	Sum kortsiktig gjeld	<u>132 479 781</u>	<u>318 842 325</u>
	Sum gjeld	409 843 022	334 911 652
	SUM EGENKAPITAL OG GJELD	514 903 405	424 192 876

Bergen, 15. juni 2023

Casper Hestness
styrets leder

Ole-Jørgen Fæø
styremedlem/daglig leder



Bredalsmarken 15 AS

Noter til regnskapet 2022

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er utarbeidet i samsvar med regnskapsloven av 1998 og god regnskapsskikk for små foretak i Norge.

Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen ett år er klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er tilsvarende kriterier lagt til grunn.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Kortsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av rentendring.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til gjenvinnbart beløp dersom dette er lavere enn bokført verdi, og verdifallet forventes ikke å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktige lån balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Inntekter

Inntekt regnskapsføres når den er opptjent, altså når krav på vederlag oppstår. Dette skjer når tjenesten ytes, i takt med at arbeidet utføres. Inntektene regnskapsføres med verdien av vederlaget på transaksjonstidspunktet.

Kostnader

Kostnader regnskapsføres som hovedregel i samme periode som tilhørende inntekt. I de tilfeller det ikke er en klar sammenheng mellom utgifter og inntekter fastsettes fordelingen etter skjønnsmessige kriterier. Øvrige unntak fra sammenstillingsprinsippet er angitt der det er aktuelt.

Skatter

Skattekostnaden sammenstilles med regnskapsmessig resultat før skatt. Skatt knyttet til egenkapitaltransaksjoner, for eksempel konsernbidrag, føres mot egenkapitalen.

Skattekostnaden består av betalbar skatt (skatt på årets direkte skattepliktige inntekt) og endring i netto utsatt skatt. Skattekostnaden fordeles på ordinært resultat og virkning av prinsippendring og korrigerende av feil i henhold til skattegrunnlaget. Utsatt skatt og utsatt skattefordel er presentert netto i balansen.



Bredalsmarken 15 AS
Noter til regnskapet 2022

Note 1 Lønnskostnader og ytelser, godtgjørelser til daglig leder, styret og revisor

Selskapet har i 2022 ingen ansatte og har ikke utbetalt lønn eller andre ytelser til selskapets styre.

Pensjonsforpliktelser

Selskapet har ingen ansatte og er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

Honorar til revisor eks. mva utgjør:	2022
Lovpålagt revisjon	66 900
Andre tjenester	164 500
Skatterådgivning - teknisk oppsett av ligningspapirer	9 900
Sum	241 300

Note 2 Anleggsmidler

	Forretningsbygg	Tomt	Maskiner og inventar	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.22	435 073 153	7 500 000	840 788	443 413 941
Tilgang kjøpte driftsmidler	94 537 745			94 537 745
Avgang i året				0
Anskaffelseskost 31.12.22	529 610 898	7 500 000	840 788	537 951 686
Akkumulerte avskrivninger 31.12.22	127 029 186		455 264	127 484 450
Av- og nedskrivninger pr. 31.12.22	127 029 186	0	455 264	127 484 450
Bokført verdi 31.12.22	402 581 712	7 500 000	385 524	410 467 235
Årets ordinære avskrivninger	13 110 890		83 110	13 194 000
Avskrivningsplan	2% - 33%	0%	20% -33%	

Alle driftsmidler avskrives lineært. Ombygginger for leietaker avskrives over kontraktperioden. Tomt avskrives ikke.



Bredalsmarken 15 AS
Noter til regnskapet 2022

Note 3 Skatt

Arets skattekostnad	2022	2021
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	-2 328 126	0
Endring i utsatt skatt	1 293 914	-1 160 439
Skattekostnad ordinært resultat	-1 034 212	-1 160 439
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	-5 509 319	-6 068 350
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	-85 847 002	-20 064 368
Mottatt konsernbidrag	10 582 391	0
Skattepliktig inntekt	-80 773 929	-26 132 718
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	-2 328 126	0
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	2 328 126	0
Sum betalbar skatt i balansen	0	0

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

	2022	2021	Endring
Varige driftsmidler	210 816 414	125 266 197	-85 550 217
Fordringer	-56 500	-353 285	-296 785
Sum	210 759 914	124 912 912	-85 847 002
Akkumulert fremførbart underskudd	-106 906 648	-26 132 718	80 773 929
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	-27 004 591	-27 812 942	-808 351
Grunnlag for utsatt skatt	76 848 675	70 967 252	-5 881 423
Utsatt skatt (22 %)	16 906 709	15 612 795	-1 293 913

Note 4 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital pr. 31.12.2021	2 031 262	62 900 704	24 349 258	89 281 224
<i>Årets endring i EK</i>				
Mottatt konsernbidrag			20 254 265	20 254 265
Årets resultat			-4 475 107	-4 475 107
Egenkapital pr. 31.12.2022	2 031 262	62 900 704	40 128 417	105 060 383



Bredalsmarken 15 AS
Noter til regnskapet 2022

Note 5 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen i Bredalsmarken 15 AS pr. 31.12.2022 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	1 015 631	2	2 031 262
Sum	1 015 631		2 031 262

Eierstruktur

	Antall	Eierandel
Theodor Eiendom AS	1 015 631	100 %
Totalt antall aksjer	1 015 631	100 %

Note 6 Fordringer, gjeld og garantiforpliktelser

Gjeld med forfall senere enn ett år og senere enn fem år	2022	2021
Gjeld med forfall senere enn ett år	41 600 000	61 050 504
Gjeld med forfall senere enn fem år	208 000 000	27 925 085

Pant og lignende sikkerhet

Bokført pantesikret gjeld	260 000 000	149 203 077
---------------------------	-------------	-------------

Bokført verdi av pantesikrede eiendeler

Forretningsbygg	402 581 712	321 072 284
Tomt	7 500 000	7 500 000
Driftstilbehør	214 336	468 633
Kundefordringer	4 522 863	1 391 652
Sum	414 818 911	330 432 569



Deloitte.

Deloitte AS
Lars Hilles gate 30
Postboks 6013 Postterminalen
NO-5892 Bergen
Norway

Tel: +47 55 21 81 00
www.deloitte.no

Til generalforsamlingen i Bredalsmarken 15 AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert Bredalsmarken 15 AS' årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2022, 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 2022, 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 de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants utstedt av the 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 og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige 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.

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-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i regnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter

Deloitte refers to one or more of Deloitte Touche Tohmatsu Limited ("DTTL"), its global network of member firms, and their related entities (collectively, the "Deloitte organization"). DTTL (also referred to as "Deloitte Global") and each of its member firms and related entities are legally separate and independent entities, which cannot obligate or bind each other in respect of third parties. DTTL and each DTTL member firm and related entity is liable only for its own acts and omissions, and not those of each other. DTTL does not provide services to clients. Please see www.deloitte.no to learn more.

© Deloitte AS

Registrert i Foretaksregisteret Medlemmer av Den norske Revisorforening
Organisasjonsnummer: 980 211 282

Pennco Dokumentnr: 38XEV-G6GMZ-PJYU1-SDDDI-NTIGT-1AKYU



Deloitte.

side 2
Uavhengig revisors beretning -
Bredalsmarken 15 AS

revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av internkontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Bergen, 15. juni 2023
Deloitte AS

Unni-Renate Moe
statsautorisert revisor

Pennco Dokumentnr: 38XEV-G6GMZ-PJYU1-SDDDI-NTIGT-1AKYU



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."

Unni-Renate Moe

Statsautorisert revisor

Serienummer: 9578-5995-4-99839

IP: 217.173.xxx.xxx

2023-06-15 06:21:55 UTC



Penneo DokumentID: 38XEY-G6GMZ-PYU1-SDDDI-NTIGT-1AKYU

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 2022 Bredalsmarken 15 AS

Penneo Dokumentnøkkel: BFS0J-END4A-1764W-4XY7O-QNFAE-VGSYH

Org.nr.: 988 236 500



Bredalsmarken 15 AS

Resultatregnskap

NOTER	DRIFTSINTEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	2022	2021
	Leieinntekter	23 559 724	16 258 431
	Annen driftsinntekt	10 679 032	3 283 679
	Sum driftsinntekter	<u>34 238 756</u>	<u>19 542 110</u>
2	Avskrivning av driftsmidler	13 194 000	10 598 357
	Annen driftskostnad	15 472 786	10 324 259
	Sum driftskostnader	<u>28 666 787</u>	<u>20 922 616</u>
	Driftsresultat	<u>5 571 969</u>	<u>-1 380 506</u>
	FINANSINTEKTER OG FINANSKOSTNADER		
	Renteinntekt fra foretak i samme konsern	2 454 556	744 792
	Renteinntekter	1 505	274
	Rentekostnad til foretak i samme konsern	3 623 756	1 565 236
	Rentekostnader	9 913 593	3 867 674
	Resultat av finansposter	<u>-11 081 288</u>	<u>-4 687 844</u>
	Ordinært resultat før skattekostnad	<u>-5 509 319</u>	<u>-6 068 350</u>
3	Skattekostnad på resultat	<u>-1 034 212</u>	<u>-1 160 439</u>
4	Årsresultat	<u>-4 475 107</u>	<u>-4 907 911</u>
	OVERFØRINGER		
4	Overført fra annen egenkapital	4 475 107	4 907 911
	Sum overføringer	<u>-4 475 107</u>	<u>-4 907 911</u>

Penneo Dokumentnøkkel: BFS0J-END4A-1764W-4XY7O-QMFAE-VGSYH



Bredalsmarken 15 AS
Balanse pr. 31. desember

NOTER	EIENDELER	2022	2021
	Anleggsmidler		
	Varige driftsmidler		
	Tomter	7 500 000	7 500 000
	Bygninger	402 581 711	320 952 069
	Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner o.l.	385 524	671 421
2	Sum varige driftsmidler	<u>410 467 235</u>	<u>329 123 490</u>
	Sum anleggsmidler	<u>410 467 235</u>	<u>329 123 490</u>
	Omløpsmidler		
	Fordringer		
	Kundefordringer	6 102 011	1 128 045
	Fordring på konsernselskaper	89 941 768	80 570 999
	Andre kortsiktige fordringer	367 354	5 338 649
	Sum fordringer	<u>96 411 133</u>	<u>87 037 693</u>
	Bankinnskudd, kontanter o.l.	<u>8 025 038</u>	<u>8 031 693</u>
	Sum omløpsmidler	<u>104 436 170</u>	<u>95 069 386</u>
	SUM EIENDELER	<u>514 903 405</u>	<u>424 192 876</u>

Penneo Dokumentnøkkel: BFS0J-ENDD4A-1764W-4XY7O-QMFAE-VGSYH



Bredalsmarken 15 AS
Balanse pr. 31. desember

NOTER	EGENKAPITAL OG GJELD	2022	2021
	Egenkapital		
	Innskutt egenkapital		
4, 5	Aksjekapital (1.015.631 aksjer à kr 2)	2 031 262	2 031 262
4	Overkurs	62 900 704	62 900 704
4, 5	Annen innskutt egenkapital	40 128 417	24 349 258
	Sum innskutt egenkapital	<u>105 060 383</u>	<u>89 281 224</u>
	Sum egenkapital	105 060 383	89 281 224
	Gjeld		
	Avsetning for forpliktelser		
3	Utsatt skatt	16 906 709	15 612 795
	Sum avsetning for forpliktelser	<u>16 906 709</u>	<u>15 612 795</u>
	Annen langsiktig gjeld		
6	Gjeld til kredittinstitusjoner	260 000 000	0
	Øvrig langsiktig gjeld	456 532	456 532
	Sum annen langsiktig gjeld	<u>260 456 532</u>	<u>456 532</u>
	Kortsiktig gjeld		
	Gjeld til kredittinstitusjoner	0	149 203 077
	Leverandørgjeld	14 095 630	58 473 778
	Skyldige offentlige avgifter	1 250 911	0
	Gjeld til konsernselskaper	113 623 422	109 403 273
	Annen kortsiktig gjeld	3 509 817	1 762 196
	Sum kortsiktig gjeld	<u>132 479 781</u>	<u>318 842 325</u>
	Sum gjeld	409 843 022	334 911 652
	SUM EGENKAPITAL OG GJELD	514 903 405	424 192 876

Bergen, 15. juni 2023

Casper Hestness
styrets leder

Ole-Jørgen Fæø
styremedlem/daglig leder

Penneo Dokumentnøkkel: BFS0J-END4A-1764W-4XY7O-QMFAE-VGSYH



Bredalsmarken 15 AS

Noter til regnskapet 2022

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er utarbeidet i samsvar med regnskapsloven av 1998 og god regnskapskikk for små foretak i Norge.

Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen ett år er klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er tilsvarende kriterier lagt til grunn.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Kortsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til gjenvinnbart beløp dersom dette er lavere enn bokført verdi, og verdifallet forventes ikke å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktige lån balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Inntekter

Inntekt regnskapsføres når den er opptjent, altså når krav på vederlag oppstår. Dette skjer når tjenesten ytes, i takt med at arbeidet utføres. Inntektene regnskapsføres med verdien av vederlaget på transaksjonstidspunktet.

Kostnader

Kostnader regnskapsføres som hovedregel i samme periode som tilhørende inntekt. I de tilfeller det ikke er en klar sammenheng mellom utgifter og inntekter fastsettes fordelingen etter skjønsmessige kriterier. Øvrige unntak fra sammenstillingsprinsippet er angitt der det er aktuelt.

Skatter

Skattekostnaden sammenstilles med regnskapsmessig resultat før skatt. Skatt knyttet til egenkapitaltransaksjoner, for eksempel konsernbidrag, føres mot egenkapitalen.

Skattekostnaden består av betalbar skatt (skatt på årets direkte skattepliktige inntekt) og endring i netto utsatt skatt. Skattekostnaden fordeles på ordinært resultat og virkning av prinsippendring og korrigering av feil i henhold til skattegrunnlaget. Utsatt skatt og utsatt skattefordel er presentert netto i balansen.



Bredalsmarken 15 AS

Noter til regnskapet 2022

Note 1 Lønnskostnader og ytelser, godtgjørelser til daglig leder, styret og revisor

Selskapet har i 2022 ingen ansatte og har ikke utbetalt lønn eller andre ytelser til selskapets styre.

Pensjonsforpliktelser

Selskapet har ingen ansatte og er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

Honorar til revisor eks. mva utgjør:	2022
Lovpålagt revisjon	66 900
Andre tjenester	164 500
Skatterådgivning - teknisk oppsett av ligningspapirer	9 900
Sum	241 300

Note 2 Anleggsmidler

	Forretningsbygg	Tomt	Maskiner og inventar	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.22	435 073 153	7 500 000	840 788	443 413 941
Tilgang kjøpte driftsmidler	94 537 745			94 537 745
Avgang i året				0
Anskaffelseskost 31.12.22	529 610 898	7 500 000	840 788	537 951 686
Akkumulerte avskrivninger 31.12.22	127 029 186		455 264	127 484 450
Av- og nedskrivninger pr. 31.12.22	127 029 186	0	455 264	127 484 450
Bokført verdi 31.12.22	402 581 712	7 500 000	385 524	410 467 235
Årets ordinære avskrivninger	13 110 890		83 110	13 194 000
Avskrivningsplan	2% - 33%	0%	20% -33%	

Alle driftsmidler avskrives lineært. Ombygginger for leietaker avskrives over kontraktperioden. Tomt avskrives ikke.



Bredalsmarken 15 AS

Noter til regnskapet 2022

Note 3 Skatt

Årets skattekostnad	2022	2021
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	-2 328 126	0
Endring i utsatt skatt	1 293 914	-1 160 439
Skattekostnad ordinært resultat	-1 034 212	-1 160 439
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	-5 509 319	-6 068 350
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	-85 847 002	-20 064 368
Mottatt konsernbidrag	10 582 391	0
Skattepliktig inntekt	-80 773 929	-26 132 718
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	-2 328 126	0
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	2 328 126	0
Sum betalbar skatt i balansen	0	0

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

	2022	2021	Endring
Varige driftsmidler	210 816 414	125 266 197	-85 550 217
Fordringer	-56 500	-353 285	-296 785
Sum	210 759 914	124 912 912	-85 847 002
Akkumulert fremførbart underskudd	-106 906 648	-26 132 718	80 773 929
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	-27 004 591	-27 812 942	-808 351
Grunnlag for utsatt skatt	76 848 675	70 967 252	-5 881 423
Utsatt skatt (22 %)	16 906 709	15 612 795	-1 293 913

Note 4 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital pr. 31.12.2021	2 031 262	62 900 704	24 349 258	89 281 224
Årets endring i EK				
Mottatt konsernbidrag			20 254 265	20 254 265
Årets resultat			-4 475 107	-4 475 107
Egenkapital pr. 31.12.2022	2 031 262	62 900 704	40 128 417	105 060 383

Penneo Dokumentnøkkel: BFS0J-ENDD4A-1764W-4XY7O-QMFAE-VGSYH



Bredalsmarken 15 AS Noter til regnskapet 2022

Note 5 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen i Bredalsmarken 15 AS pr. 31.12.2022 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	1 015 631	2	2 031 262
Sum	1 015 631		2 031 262

Eierstruktur

	Antall	Eierandel
Theodor Eiendom AS	1 015 631	100 %
Totalt antall aksjer	1 015 631	100 %

Note 6 Fordringer, gjeld og garantiforpliktelser

Gjeld med forfall senere enn ett år og senere enn fem år	2022	2021
Gjeld med forfall senere enn ett år	41 600 000	61 050 504
Gjeld med forfall senere enn fem år	208 000 000	27 925 085
Pant og lignende sikkerhet		
Bokført pantesikret gjeld	260 000 000	149 203 077
Bokført verdi av pantesikrede eiendeler		
Forretningsbygg	402 581 712	321 072 284
Tomt	7 500 000	7 500 000
Driftstilbehør	214 336	468 633
Kundefordringer	4 522 863	1 391 652
Sum	414 818 911	330 432 569

Penneo Dokumentnr: B550J-ENDD4A-1764W-4XY7O-QMFAE-VGSYH



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."

Casper Hestness

Styreleder

Serienummer: 9578-5999-4-1274507

IP: 95.128.xxx.xxx

2023-06-15 08:20:40 UTC



Ole-Jørgen Fæø

Daglig leder/Styremedlem

Serienummer: 9578-5993-4-1735799

IP: 193.212.xxx.xxx

2023-06-15 08:23:58 UTC



Penneo DokumentInokkelt: BFS0J-END4A-1764W-4XY7O-QNFAE-VGSYH

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>