



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 898 366 162
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: BYGDØY ALLE 4 AS
Forretningsadresse: Bygdøy allé 4
0257 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: Doan Lam
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 09.06.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

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, 13.07.2022



Resultatregnskap

| Beløp i: NOK | Note | 2020 | 2019 |
|--|------|-------------------|-------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Leienntekt | | 10 510 352 | 10 205 446 |
| Annen driftsinntekt | | 106 487 | 115 006 |
| Sum inntekter | | 10 616 839 | 10 320 452 |
| Kostnader | | | |
| Avskrivning | 3 | 4 838 942 | 4 860 996 |
| Annen driftskostnad | 2 | 2 099 762 | 3 749 155 |
| Sum kostnader | | 6 938 704 | 8 610 151 |
| Driftsresultat | | 3 678 135 | 1 710 301 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Renteinntekt fra foretak i samme konsern | | 98 453 | 209 083 |
| Annen finansinntekt | | 1 505 | |
| Sum finansinntekter | | 99 958 | 209 083 |
| Annen finanskostnad | | 143 008 | 4 380 |
| Sum finanskostnader | | 143 008 | 4 380 |
| Netto finans | | -43 050 | 204 703 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | 3 635 086 | 1 915 004 |
| Skattekostnad på ordinært resultat | 4 | 799 719 | 422 253 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | 2 835 367 | 1 492 751 |
| Årsresultat | | 2 835 367 | 1 492 751 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Overført fra overkurs | 5 | | -74 942 |
| Konsernbidrag | 5 | 3 794 844 | 1 567 693 |
| Overføringer annen egenkapital | 5 | -959 477 | 0 |
| Sum overføringer og disponeringer | | 2 835 367 | 1 492 751 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2020 | 2019 |
|--|------|--------------------|--------------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Varige driftsmidler | | | |
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom | 3, 8 | 163 976 583 | 168 571 140 |
| Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner ol | 3 | 99 529 | 166 875 |
| Sum varige driftsmidler | | 164 076 113 | 168 738 016 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Lån til foretak i samme konsern | 7 | 18 834 632 | 19 022 670 |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 18 834 632 | 19 022 670 |
| Sum anleggsmidler | | 182 910 744 | 187 760 686 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Fordringer | | | |
| Kundefordringer | 7 | 177 789 | 30 669 |
| Andre fordringer | | 388 434 | 822 910 |
| Sum fordringer | | 566 223 | 853 579 |
| Sum omløpsmidler | | 566 223 | 853 579 |
| SUM EIENDELER | | 183 476 967 | 188 614 265 |
| BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Aksjekapital | 5, 6 | 110 000 | 110 000 |
| Overkurs | 5 | 125 885 581 | 126 845 058 |
| Annen innskutt egenkapital | 5 | 42 543 019 | 42 543 019 |
| Sum innskutt egenkapital | | 168 538 600 | 169 498 077 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2020 | 2019 |
|--|------|--------------------|--------------------|
| Opptjent egenkapital | | | |
| Annen egenkapital | 5 | -924 297 | -924 297 |
| Sum opptjent egenkapital | | -924 297 | -924 297 |
| Sum egenkapital | | 167 614 303 | 168 573 780 |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Utsatt skatt | 4 | 9 948 888 | 10 219 510 |
| Sum avsetninger for forpliktelser | | 9 948 888 | 10 219 510 |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Øvrig langsiktig gjeld | | | 212 834 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | | 212 834 |
| Sum langsiktig gjeld | | 9 948 888 | 10 432 344 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Leverandørgjeld | 7 | 117 293 | 2 038 614 |
| Betalbar skatt | 4 | | 201 119 |
| Annen kortsiktig gjeld | 7 | 5 796 484 | 7 368 408 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 5 913 777 | 9 608 141 |
| Sum gjeld | | 15 862 664 | 20 040 485 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 183 476 967 | 188 614 265 |



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 502200

Enheten

Organisasjonsnummer: 898 366 162
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: BYGDØY ALLE 4 AS
Forretningsadresse: Bygdøy allé 4
0257 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler
Har utarbeidet 'land-for-land' rapport: Ja

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Doan Lam
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 09.06.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

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, 19.07.2021



Organisasjonsnr: 898 366 162
BYGDØY ALLE 4 AS

RESULTATREGNSKAP

| Beløp i: NOK | Note | 2020 | 2019 |
|--|-------------|-------------------|-------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Leiemtekt | | 10 510 352 | 10 205 446 |
| Annen driftsinntekt | | 106 487 | 115 006 |
| Sum inntekter | | 10 616 839 | 10 320 452 |
| Kostnader | | | |
| Avskrivning | 3 | 4 838 942 | 4 860 996 |
| Annen driftskostnad | 2 | 2 099 762 | 3 749 155 |
| Sum kostnader | | 6 938 704 | 8 610 151 |
| Driftsresultat | | 3 678 135 | 1 710 301 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Renteinntekt fra foretak i samme konsern | | 98 453 | 209 083 |
| Annen finansinntekt | | 1 505 | |
| Sum finansinntekter | | 99 958 | 209 083 |
| Annen finanskostnad | | 143 008 | 4 380 |
| Sum finanskostnader | | 143 008 | 4 380 |
| Netto finans | | -43 050 | 204 703 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | | |
| skattekostnad | | 3 635 086 | 1 915 004 |
| Skattekostnad på ordinært resultat | 4 | 799 719 | 422 253 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | 2 835 367 | 1 492 751 |
| Årsresultat | | 2 835 367 | 1 492 751 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Overført fra overkurs | 5 | | -74 942 |
| Konsernbidrag | 5 | 3 794 844 | 1 567 693 |
| Overføringer annen egenkapital | 5 | -959 477 | 0 |
| Sum overføringer og disponeringer | | 2 835 367 | 1 492 751 |



Organisasjonsnr: 898 366 162
BYGDØY ALLE 4 AS

BALANSE

Beløp i: NOK

| Note | 2020 | 2019 |
|------|------|------|
|------|------|------|

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

| | | | |
|--|------|--------------------|--------------------|
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom | 3, 8 | 163 976 583 | 168 571 140 |
| Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner ol | 3 | 99 529 | 166 875 |
| Sum varige driftsmidler | | 164 076 113 | 168 738 016 |

Finansielle anleggsmidler

| | | | |
|--------------------------------------|---|-------------------|-------------------|
| Lån til foretak i samme konsern | 7 | 18 834 632 | 19 022 670 |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 18 834 632 | 19 022 670 |

| | | | |
|--------------------------|--|--------------------|--------------------|
| Sum anleggsmidler | | 182 910 744 | 187 760 686 |
|--------------------------|--|--------------------|--------------------|

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

| | | | |
|-----------------------|---|----------------|----------------|
| Kundefordringer | 7 | 177 789 | 30 669 |
| Andre fordringer | | 388 434 | 822 910 |
| Sum fordringer | | 566 223 | 853 579 |

| | | | |
|-------------------------|--|----------------|----------------|
| Sum omløpsmidler | | 566 223 | 853 579 |
|-------------------------|--|----------------|----------------|

| | | | |
|----------------------|--|--------------------|--------------------|
| SUM EIENDELER | | 183 476 967 | 188 614 265 |
|----------------------|--|--------------------|--------------------|

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

| | | | |
|---------------------------------|------|--------------------|--------------------|
| Aksjekapital | 5, 6 | 110 000 | 110 000 |
| Overkurs | 5 | 125 885 581 | 126 845 058 |
| Annen innskutt egenkapital | 5 | 42 543 019 | 42 543 019 |
| Sum innskutt egenkapital | | 168 538 600 | 169 498 077 |

Opptjent egenkapital

| | | | |
|---------------------------------|---|-----------------|-----------------|
| Annen egenkapital | 5 | -924 297 | -924 297 |
| Sum opptjent egenkapital | | -924 297 | -924 297 |

| | | | |
|------------------------|--|--------------------|--------------------|
| Sum egenkapital | | 167 614 303 | 168 573 780 |
|------------------------|--|--------------------|--------------------|

Gjeld



| | | | |
|---|---|--------------------|--------------------|
| Langsiktig gjeld | | | |
| Utsatt skatt | 4 | 9 948 888 | 10 219 510 |
| Sum avsetninger for forpliktelse | | 9 948 888 | 10 219 510 |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Øvrig langsiktig gjeld | | | 212 834 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | | 212 834 |
| Sum langsiktig gjeld | | 9 948 888 | 10 432 344 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Leverandørgjeld | 7 | 117 293 | 2 038 614 |
| Betalbar skatt | 4 | | 201 119 |
| Annen kortsiktig gjeld | 7 | 5 796 484 | 7 368 408 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 5 913 777 | 9 608 141 |
| Sum gjeld | | 15 862 664 | 20 040 485 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 183 476 967 | 188 614 265 |



Organisasjonsnr: 898 366 162
BYGDØY ALLE 4 AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

Note

6

Antall aksjer og aksjeeiere

| <u>Aksjeklasse</u> | <u>Ant. aksjer</u> | <u>Pålydende</u> | <u>Bokført verdi</u> |
|--------------------|--------------------|------------------|----------------------|
| Ordinære aksjer | 100.00 | 1100.00 | 110000.00 |

| <u>Aksjeeiere - fritekst</u> | <u>Antall</u> | <u>Eierandel</u> | <u>Aksjeklasse</u> |
|------------------------------|---------------|------------------|--------------------|
| Møller Eiendom Norge AS | 100.00 | 100.00% | Ordinære aksjer |

| <u>Sum</u> | <u>Sum antall</u> | <u>Sum eierandel</u> |
|------------|-------------------|----------------------|
| | 100.00 | 100.00% |

Note

2

Lønn og ytelser

Selskapet har ingen ansatte og er følgelig ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

| <u>Ytelser</u> | <u>Lønn</u> | <u>Pensj.forpl.</u> | <u>Andre godtgj.</u> |
|----------------|-------------|---------------------|----------------------|
|----------------|-------------|---------------------|----------------------|

Det er ikke utbetalt ytelser til selskapets styre eller daglig leder.

Note

Ytelser til revisjon

| <u>Revisjon</u> | <u>Årets</u> | <u>Fjorårets</u> |
|-----------------|--------------|------------------|
|-----------------|--------------|------------------|



| | | |
|-------------------------------------|--------------|------------------|
| | 18100.00 | 17650.00 |
| <u>Sum godtgjørelse til revisor</u> | <u>Årets</u> | <u>Fjorårets</u> |
| | 18100.00 | 17650.00 |

Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.00

Note


Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere


Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei




Bygdøy Alle 4 AS

Org.nr: 898 366 162

 Legally signed by
Dagny Stønsgård Wik
28.04.2021

 Legally signed by
Øyvind Hartveit
28.04.2021

 Legally signed by
Andreas Jul Røsja
28.04.2021

Årsrapport for 2020

- Årsregnskap**
- Resultatregnskap
 - Balanse
 - Noter

Revisjonsberetning



Bygdøy Alle 4 AS

Org.nr: 898 366 162

Resultatregnskap

Alle tall i NOK

| | Note | 2020 | 2019 |
|---|------|-------------------|-------------------|
| Driftsinntekter | | | |
| Leienntekt | | 10 510 352 | 10 205 446 |
| Annen driftsinntekt | | 106 487 | 115 006 |
| Sum driftsinntekter | | <u>10 616 839</u> | <u>10 320 452</u> |
| Driftskostnader | | | |
| Avskrivning | 3 | 4 838 942 | 4 860 996 |
| Annen driftskostnad | 2 | 2 099 762 | 3 749 155 |
| Sum driftskostnader | | <u>6 938 704</u> | <u>8 610 151</u> |
| Driftsresultat | | <u>3 678 135</u> | <u>1 710 301</u> |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Renteinntekt fra foretak i samme konsern | | 98 453 | 209 083 |
| Annen finansinntekt | | 1 505 | 0 |
| Annen finanskostnad | | 143 008 | 4 380 |
| Netto finansposter | | <u>-43 050</u> | <u>204 703</u> |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | <u>3 635 086</u> | <u>1 915 004</u> |
| Skattekostnad på ordinært resultat | 4 | <u>799 719</u> | <u>422 253</u> |
| Årsresultat | | <u>2 835 367</u> | <u>1 492 751</u> |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Overført fra overkurs | 5 | 0 | -74 942 |
| Konsernbidrag | 5 | 3 794 844 | 1 567 693 |
| Overføringer annen egenkapital | 5 | -959 477 | 0 |
| Sum disponert | | <u>2 835 367</u> | <u>1 492 751</u> |

Side 2



Bygdøy Alle 4 AS

Org.nr: 898 366 162

Balanse pr. 31. desember

Alle tall i NOK

| | Note | 2020 | 2019 |
|--|------|--------------------|--------------------|
| Anleggsmidler | | | |
| <i>Varige driftsmidler</i> | | | |
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom | 3, 8 | 163 976 583 | 168 571 140 |
| Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner ol | 3 | 99 529 | 166 875 |
| Sum varige driftsmidler | | <u>164 076 113</u> | <u>168 738 016</u> |
| <i>Finansielle anleggsmidler</i> | | | |
| Lån til foretak i samme konsern | 7 | 18 834 632 | 19 022 670 |
| Sum finansielle anleggsmidler | | <u>18 834 632</u> | <u>19 022 670</u> |
| Sum anleggsmidler | | <u>182 910 744</u> | <u>187 760 686</u> |
| Omløpsmidler | | | |
| <i>Fordringer</i> | | | |
| Kundefordringer | 7 | 177 789 | 30 669 |
| Andre fordringer | | 388 434 | 822 910 |
| Sum fordringer | | <u>566 223</u> | <u>853 579</u> |
| Sum omløpsmidler | | <u>566 223</u> | <u>853 579</u> |
| Sum eiendeler | | <u>183 476 967</u> | <u>188 614 265</u> |



Bygdøy Alle 4 AS

Org.nr: 898 366 162

Balanse pr. 31. desember

Alle tall i NOK

| | Note | 2020 | 2019 |
|--------------------------------------|------|--------------------|--------------------|
| Egenkapital | | | |
| <i>Innskutt egenkapital</i> | | | |
| Aksjekapital | 5, 6 | 110 000 | 110 000 |
| Overkurs | 5 | 125 885 581 | 126 845 058 |
| Annen innskutt egenkapital | 5 | 42 543 019 | 42 543 019 |
| Sum innskutt egenkapital | | <u>168 538 600</u> | <u>169 498 077</u> |
| <i>Opptjent egenkapital</i> | | | |
| Annen egenkapital | 5 | -924 297 | -924 297 |
| Sum opptjent egenkapital | | <u>-924 297</u> | <u>-924 297</u> |
| Sum egenkapital | | <u>167 614 303</u> | <u>168 573 780</u> |
| Gjeld | | | |
| <i>Avsetninger for forpliktelser</i> | | | |
| Utsatt skatt | 4 | 9 948 888 | 10 219 510 |
| Sum avsetning for forpliktelser | | <u>9 948 888</u> | <u>10 219 510</u> |
| <i>Annen langsiktig gjeld</i> | | | |
| Øvrig langsiktig gjeld | | 0 | 212 834 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | <u>0</u> | <u>212 834</u> |
| <i>Kortsiktig gjeld</i> | | | |
| Leverandørgjeld | 7 | 117 293 | 2 038 614 |
| Betalbar skatt | 4 | 0 | 201 119 |
| Annen kortsiktig gjeld | 7 | 5 796 484 | 7 368 408 |
| Sum kortsiktig gjeld | | <u>5 913 777</u> | <u>9 608 141</u> |
| Sum gjeld | | <u>15 862 664</u> | <u>20 040 485</u> |
| Sum egenkapital og gjeld | | <u>183 476 967</u> | <u>188 614 265</u> |

Oslo, 28. april 2021

Øyvind Hartveit
styremedlem, daglig leder

Andreas Jul Røsjø
styreleder

Dagny Wik
styremedlem

Side 4



Bygdøy Alle 4 AS

Org.nr: 898 366 162

Noter til regnskapet for 2020

Alle tall i NOK

Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

I samsvar med regnskapsloven § 3-3 bekreftes det at forutsetningen for fortsatt drift er til stede.

Leieinntekter

Leieinntekter inntektsføres lineært over leieperioden.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld 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. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets forventede økonomiske levetid. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Dersom gjenvinnbart beløp av driftsmiddelet er lavere enn balanseført verdi foretas nedskrivning til gjenvinnbart beløp. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdien av de fremtidige kontantstrømmene som eiendelen vil generere.

Skatter

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22% på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli nyttiggjort.



Bygdøy Alle 4 AS

Org.nr: 898 366 162

Noter til regnskapet for 2020

Alle tall i NOK

Note 2 - Lønnskostnader, antall ansatte og godtgjørelse til revisor

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

Ytelser til ledende personer

Det er ikke utbetalt ytelser til selskapets styre eller daglig leder.

Godtgjørelse til revisor er fordelt på følgende:

| | 2020 | 2019 |
|----------|--------|--------|
| Revisjon | 18 100 | 17 650 |

Merverdiavgift er ikke inkludert i revisjonshonoraret.

Note 3 - Varige driftsmidler

| | Bygninger | Tekniske installasjoner | Tomt | Inventar | Anlegg under utførelse | Sum |
|-----------------------------|-------------|-------------------------|------------|----------|------------------------|-------------|
| Anskaffelseskost 01.01. | 134 667 506 | 41 565 917 | 16 718 709 | 336 730 | 0 | 193 288 862 |
| Tilgang kjøpte driftsmidler | 181 509 | 0 | 0 | 0 | 52 625 | 234 134 |
| Justering av inng. mva | -38 702 | -12 549 | -5 844 | 0 | 0 | -57 095 |
| Anskaffelseskost 31.12. | 134 810 313 | 41 553 368 | 16 712 865 | 336 730 | 52 625 | 193 465 901 |
| Akk.avskrivning 31.12. | -18 050 279 | -11 102 309 | 0 | -237 201 | 0 | -29 389 789 |
| Balanseført pr. 31.12. | 116 760 034 | 30 451 059 | 16 712 865 | 99 529 | 52 625 | 164 076 112 |
| Årets avskrivninger | -2 695 717 | -2 075 878 | 0 | -67 346 | 0 | -4 838 941 |
| Økonomisk levetid | 50 år | 20 år | | 5 år | | |
| Avskrivningsplan | Lineær | Lineær | | Lineær | | |



Bygdøy Alle 4 AS

Org.nr: 898 366 162

Noter til regnskapet for 2020

Alle tall i NOK

Note 4 - Skatt

| <i>Årets skattekostnad fordeler seg på:</i> | 2020 | 2019 |
|---|-------------------|-------------------|
| Betalbar skatt | 1 070 341 | 643 289 |
| Endring utsatt skatt | -270 622 | -221 036 |
| Årets totale skattekostnad | <u>799 719</u> | <u>422 253</u> |
| | | |
| <i>Beregning av årets skattegrunnlag:</i> | 2020 | 2019 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | 3 635 085 | 1 915 004 |
| Permanente forskjeller | 0 | 4 328 |
| Endring i midlertidige forskjeller | <u>1 230 100</u> | <u>1 004 708</u> |
| Alminnelig inntekt | 4 865 185 | 2 924 040 |
| Skatt på alminnelig inntekt | 1 070 341 | 643 289 |
| Ytet konsernbidrag | <u>-4 865 185</u> | <u>-2 009 863</u> |
| Årets skattegrunnlag | <u>0</u> | <u>914 177</u> |
| Betalbar skatt (22%) av årets skattegrunnlag | 0 | 201 119 |
| | | |
| <i>Oversikt over midlertidige forskjeller</i> | 2020 | 2019 |
| Driftsmidler inkl goodwill | <u>45 222 215</u> | <u>46 452 315</u> |
| Sum | <u>45 222 215</u> | <u>46 452 315</u> |
| Andre forskjeller | <u>0</u> | <u>1</u> |
| Netto midlertidige forskjeller pr 31.12 | <u>45 222 215</u> | <u>46 452 316</u> |
| | | |
| Utsatt skattefordel/Utsatt skatt (22%) | 9 948 887 | 10 219 510 |
| | | |
| <i>Forklaring til hvorfor årets skattekostnad ikke utgjør 22% av resultat før skatt</i> | 2020 | |
| 22% skatt av resultat før skatt | <u>799 719</u> | |
| Beregnet skattekostnad | <u>799 719</u> | |
| | | |
| Effektiv skattesats *) | 22 % | |

*) Skattekostnad i forhold til resultat før skatt



Bygdøy Alle 4 AS

Org.nr: 898 366 162

Noter til regnskapet for 2020

Alle tall i NOK

Note 5 - Egenkapital

| | Aksjekapital | Overkurs | Annen innskutt egenkapital | Annen egenkapital | Sum |
|-------------------------------|----------------|--------------------|----------------------------------|----------------------|--------------------|
| Egenkapital 01.01.2020 | 110 000 | 126 845 058 | 42 543 019 | -924 297 | 168 573 780 |
| Årsresultat | 0 | 0 | 0 | 2 835 367 | 2 835 367 |
| Avgitt konsernbidrag | 0 | -959 477 | 0 | -2 835 367 | -3 794 844 |
| Egenkapital 31.12.2020 | 110 000 | 125 885 581 | 42 543 019 | -924 297 | 167 614 303 |

Note 6 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av:

| | Antall | Pålydende | Balanseført |
|-----------------|--------|-----------|-------------|
| Ordinære aksjer | 100 | 1 100 kr | 110 000 |

Aksjekapitalen i Bygdøy Allé 4 AS består av 100 aksjer pålydende kr 1 100,00 og eies i sin helhet av Møller Eiendom Norge AS. Det finnes kun en aksjeklasse.

Selskapet inngår i konsernet Møller Eiendom Holding AS. Møller Eiendom Holding AS eies av Aars AS med forretningskontor i Oslo. Konsernregnskapet er tilgjengelig på www.aars.no.

Note 7 - Mellomværende med selskap i samme konsern

| <i>Fordringer</i> | 2020 | 2019 |
|---------------------------|------------|------------|
| Andre fordringer | 177 789 | 30 669 |
| Kassakreditt konsernkonto | 18 834 632 | 19 022 670 |
| Sum | 19 012 421 | 19 053 339 |
| <i>Gjeld</i> | 2020 | 2019 |
| Leverandørgjeld | 10 851 | 220 000 |
| Annen gjeld | 5 076 995 | 2 245 193 |
| Avgitt konsernbidrag | 4 865 185 | 2 009 863 |
| Sum | 9 953 031 | 4 475 056 |

Selskapet har en langsiktig kassakreditt i Møller Eiendom Holding AS via deres konsernkontoordning. Selskapene i ordningen er solidarisk ansvarlig for nettogjelden som trekkes. Øvrige konsernfordringer og konserngjeld er kortsiktig.



Bygdøy Alle 4 AS

Org.nr: 898 366 162

Noter til regnskapet for 2020

Alle tall i NOK

Note 8 - Pant og garantier

| <i>Sikret i panteobjekt med bokførte verdier:</i> | 2020 | 2019 |
|---|-------------|-------------|
| Bygdøy allé 4 | 163 976 583 | 168 571 140 |

En andel av driftsmidlene er pantsatt som sikkerhet for et pantelån på kr 2 000 mill kr i Møller Eiendom Holding AS. Pantsikrede eiendeler består av ovennevnte anlegg.

Note 9 - Effekter av Covid19

Som følge av den pågående Covid 19 pandemien er de generelle økonomiske utsiktene mer usikre enn normalt. Bortsett fra noe reduserte kapitalinntekter og økte finanskostnader opplever selskapet begrensede operasjonelle effekter av koronaviruset. Dette skyldes leietakersammensetningen, med hovedsakelig lange kontrakter med solide leietakere som ikke direkte rammes av myndighetenes tiltak for å begrense utbredelsen av viruset. Det vurderes derfor at Covid 19 pandemien ikke vil ha effekt av betydning for selskapet.



Til generalforsamlingen i Bygdøy Allé 4 AS

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Bygdøy Allé 4 AS' årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2020, 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styrets og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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 med revisjonen 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder 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.

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



Uavhengig revisors beretning - Bygdøy Allé 4 AS



For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Oslo, 28. april 2021
PricewaterhouseCoopers AS

Stig Arild Lund
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

(2)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

Signers:

| Name | Method | Date |
|------------------|---------------|------------------|
| Lund, Stig Arild | BANKID_MOBILE | 2021-04-28 12:08 |

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.



Bygdøy Alle 4 AS

Noter til regnskapet for 2020

Alle tall i NOK

Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

I samsvar med regnskapsloven § 3-3 bekreftes det at forutsetningen for fortsatt drift er til stede.

Leieinntekter

Leieinntekter inntektsføres lineært over leieperioden.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld 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. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en spesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets forventede økonomiske levetid. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Dersom gjenvinnbart beløp av driftsmiddelet er lavere enn balanseført verdi foretas nedskrivning til gjenvinnbart beløp. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdien av de fremtidige kontantstrømmene som eiendelen vil generere.

Skatter

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22% på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli nyttiggjort.



Bygdøy Alle 4 AS

Noter til regnskapet for 2020

Alle tall i NOK

Note 2 - Lønnskostnader, antall ansatte og godtgjørelse til revisor

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

Ytelser til ledende personer

Det er ikke utbetalt ytelser til selskapets styre eller daglig leder.

Godtgjørelse til revisor er fordelt på følgende:

| | 2020 | 2019 |
|----------|--------|--------|
| Revisjon | 18 100 | 17 650 |

Merverdiavgift er ikke inkludert i revisjonshonoraret.

Note 3 - Varige driftsmidler

| | Bygninger | Tekniske installasjoner | Tomt | Inventar | Anlegg under utførelse | Sum |
|--------------------------------|--------------------|-------------------------|-------------------|----------------|------------------------|--------------------|
| Anskaffelseskost 01.01. | 134 667 506 | 41 565 917 | 16 718 709 | 336 730 | 0 | 193 288 862 |
| Tilgang kjøpte driftsmidler | 181 509 | 0 | 0 | 0 | 52 625 | 234 134 |
| Justering av inng. mva | -38 702 | -12 549 | -5 844 | 0 | 0 | -57 095 |
| Anskaffelseskost 31.12. | 134 810 313 | 41 553 368 | 16 712 865 | 336 730 | 52 625 | 193 465 901 |
| Akk.avskrivning 31.12. | -18 050 279 | -11 102 309 | 0 | -237 201 | 0 | -29 389 789 |
| Balansført pr. 31.12. | 116 760 034 | 30 451 059 | 16 712 865 | 99 529 | 52 625 | 164 076 112 |
| Årets avskrivninger | -2 695 717 | -2 075 878 | 0 | -67 346 | 0 | -4 838 941 |
| Økonomisk levetid | 50 år | 20 år | | 5 år | | |
| Avskrivningsplan | Lineær | Lineær | | Lineær | | |



Bygdøy Alle 4 AS

Noter til regnskapet for 2020

Alle tall i NOK

Note 4 - Skatt

| <i>Årets skattekostnad fordeler seg på:</i> | 2020 | 2019 |
|---|-------------------|-------------------|
| Betalbar skatt | 1 070 341 | 643 289 |
| Endring utsatt skatt | -270 622 | -221 036 |
| Årets totale skattekostnad | <u>799 719</u> | <u>422 253</u> |
| | | |
| <i>Beregning av årets skattegrunnlag:</i> | 2020 | 2019 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | 3 635 085 | 1 915 004 |
| Permanente forskjeller | 0 | 4 328 |
| Endring i midlertidige forskjeller | <u>1 230 100</u> | <u>1 004 708</u> |
| Alminnelig inntekt | 4 865 185 | 2 924 040 |
| Skatt på alminnelig inntekt | 1 070 341 | 643 289 |
| Ytet konsernbidrag | <u>-4 865 185</u> | <u>-2 009 863</u> |
| Årets skattegrunnlag | <u>0</u> | <u>914 177</u> |
| Betalbar skatt (22%) av årets skattegrunnlag | 0 | 201 119 |
| | | |
| <i>Oversikt over midlertidige forskjeller</i> | 2020 | 2019 |
| Driftsmidler inkl goodwill | <u>45 222 215</u> | <u>46 452 315</u> |
| Sum | <u>45 222 215</u> | <u>46 452 315</u> |
| Andre forskjeller | <u>0</u> | <u>1</u> |
| Netto midlertidige forskjeller pr 31.12 | <u>45 222 215</u> | <u>46 452 316</u> |
| | | |
| Utsatt skattefordel/Utsatt skatt (22%) | 9 948 887 | 10 219 510 |
| | | |
| <i>Forklaring til hvorfor årets skattekostnad ikke utgjør 22% av resultat før skatt</i> | 2020 | |
| 22% skatt av resultat før skatt | <u>799 719</u> | |
| Beregnet skattekostnad | <u>799 719</u> | |
| | | |
| Effektiv skattesats *) | 22 % | |

*) Skattekostnad i forhold til resultat før skatt



Bygdøy Alle 4 AS

Noter til regnskapet for 2020

Alle tall i NOK

Note 5 - Egenkapital

| | Aksjekapital | Overkurs | Annen innskutt egenkapital | Annen egenkapital | Sum |
|-------------------------------|----------------|--------------------|----------------------------------|----------------------|--------------------|
| Egenkapital 01.01.2020 | 110 000 | 126 845 058 | 42 543 019 | -924 297 | 168 573 780 |
| Årsresultat | 0 | 0 | 0 | 2 835 367 | 2 835 367 |
| Avgitt konsernbidrag | 0 | -959 477 | 0 | -2 835 367 | -3 794 844 |
| Egenkapital 31.12.2020 | 110 000 | 125 885 581 | 42 543 019 | -924 297 | 167 614 303 |

Note 6 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av:

| | Antall | Pålydende | Balanseført |
|-----------------|--------|-----------|-------------|
| Ordinære aksjer | 100 | 1 100 kr | 110 000 |

Aksjekapitalen i Bygdøy Allé 4 AS består av 100 aksjer pålydende kr 1 100,00 og eies i sin helhet av Møller Eiendom Norge AS. Det finnes kun en aksjeklasse.

Selskapet inngår i konsernet Møller Eiendom Holding AS. Møller Eiendom Holding AS eies av Aars AS med forretningskontor i Oslo. Konsernregnskapet er tilgjengelig på www.aars.no.

Oversikt over aksjonærene i selskapet pr. 31.12:

| | Ordinære aksjer | Eier- andel | Stemme- andel |
|-------------------------|--------------------|----------------|------------------|
| Møller Eiendom Norge AS | 100 | 100 % | 100 % |

Note 7 - Mellomværende med selskap i samme konsern

| <i>Fordringer</i> | 2020 | 2019 |
|---------------------------|------------|------------|
| Andre fordringer | 177 789 | 30 669 |
| Kassakreditt konsernkonto | 18 834 632 | 19 022 670 |
| Sum | 19 012 421 | 19 053 339 |
| <i>Gjeld</i> | 2020 | 2019 |
| Leverandørgjeld | 10 851 | 220 000 |
| Annen gjeld | 5 076 995 | 2 245 193 |
| Avgitt konsernbidrag | 4 865 185 | 2 009 863 |
| Sum | 9 953 031 | 4 475 056 |

Selskapet har en langsiktig kassakreditt i Møller Eiendom Holding AS via deres konsernkontoordning. Selskapene i ordningen er solidarisk ansvarlig for nettogjelden som trekkes. Øvrige konsernfordringer og konserngjeld er kortsiktig.



Bygdøy Alle 4 AS

Noter til regnskapet for 2020

Alle tall i NOK



Bygdøy Alle 4 AS

Noter til regnskapet for 2020

Alle tall i NOK

Note 8 - Pant og garantier

| <i>Sikret i panteobjekt med bokførte verdier:</i> | 2020 | 2019 |
|---|-------------|-------------|
| Bygdøy allé 4 | 163 976 583 | 168 571 140 |

En andel av driftsmidlene er pantsatt som sikkerhet for et pantelån på kr 2 000 mill kr i Møller Eiendom Holding AS. Pantsikrede eiendeler består av ovennevnte anlegg.

Note 9 - Effekter av Covid19

Som følge av den pågående Covid 19 pandemien er de generelle økonomiske utsiktene mer usikre enn normalt. Bortsett fra noe reduserte kapitalinntekter og økte finanskostnader opplever selskapet begrensede operasjonelle effekter av koronaviruset. Dette skyldes leietakersammensetningen, med hovedsakelig lange kontrakter med solide leietakere som ikke direkte rammes av myndighetenes tiltak for å begrense utbredelsen av viruset. Det vurderes derfor at Covid 19 pandemien ikke vil ha effekt av betydning for selskapet.