

# List of Signatures

Page 1/1



## Årsrapport Brunstadstiftelsen Mor og konsern 2023.pdf

Name	Method	Signed at
Aslaksen, Tore Elias	BANKID	2024-05-30 17:44 GMT+02
Gjøsund, Gro Elisabeth Weissgerber	BANKID	2024-05-30 17:38 GMT+02
Aadalen, Alf	BANKID	2024-05-30 17:00 GMT+02



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

External reference: B557213A218B4C66AB8FBEDEE02E2292

**Confidential, Aadalen, Alf, 30.05.2024 20:16:09**

# Årsrapport for 2023

## Årsberetning

### Årsregnskap og konsernregnskap

- Resultatregnskap
- Balanse
- Kontantstrømoppstilling
- Noter

## Revisjonsberetning



## Brunstadstiftelsen

### ÅRSBERETNING 2023

#### Virksomhetens art og hvor den drives

Stiftelsens virksomhet er å eie, utvikle, forvalte og drifte eiendommer i Norge. Det meste av virksomheten skjer gjennom datterselskaper. Brunstadstiftelsen solgte sine eiendommer utenom tomt til datterselskapet Oslofjord Property AS i desember 2023. Det er derfor kun tomtene som eies av Brunstadstiftelsen ved utgangen av 2023.

Stiftelsen selv er skattefri etter skattelovens § 2-32 1. ledd, med skatteplikt for økonomisk virksomhet etter 2. ledd. I underliggende datterselskap drives det næringsvirksomhet og Brunstadstiftelsen er derfor også en næringsdrivende stiftelse med et allmennyttig formål.

Selskapene i konsernet driver næringsvirksomhet og er skattepliktig.

#### Deling av Brunstadstiftelsen

Brunstadstiftelsen sendte den 17.9.2023 delingssøknad til Lotteri- og Stiftelsestilsynet. Delingssøknaden ble godkjent av dem den 06.12.2023.

Delingen betyr at eiendommer og datterselskaper, som tidligere har vært en del av Brunstadstiftelsen konsern, vil eies av den nye Oslofjordstiftelsen så snart denne er opprettet. Dette forventes å skje i første halvår 2024 med regnskapsmessig virkning fra 01.01.2024.

Brunstadstiftelsen vil etter fisjonen kun drive allmennyttig, skattefri virksomhet.

#### Fortsatt drift

Stiftelsens årsregnskap for 2023 er satt opp under forutsetning om fortsatt drift, og styret bekrefter at denne forutsetningen er til stede. Se også i avsnittet nedenfor som beskriver stiftelsens likviditetsreserve.

#### Utvikling, resultat og stilling

Årsregnskapet viser et overskudd på 3,1 MNOK for morselskapet og et underskudd på 64,3 MNOK for konsernet.

Etter styrets oppfatning gir årsregnskapet med tilhørende noter et rettviseende bilde av morselskapet og konsernets resultat for 2023 og stilling pr. 31.12.2023. Det har ikke inntrådt forhold etter regnskapsårets slutt som har betydning ved bedømmelsen av morselskapet eller konsernet utover det som er omtalt nedenfor.

Datterselskapet Samvirk Hotell AS (tidligere Oslofjord Convention Center AS) ble solgt til Samvirk SA i starten av 2023.

Datterselskapet Oslofjord Hotel AS ble etablert 14.12.22, og det ble gjort en virksomhetsoverføring fra Samvirk Hotel AS til Oslofjord Hotell AS i begynnelsen av 2023 for den delen som omfatter konferansevirksomheten.

På slutten av 2023 ble det etablert et nytt konferanseselskap med navnet Oslofjord Convention Center AS. Dette selskapet har fra og med 2024 ansvaret for salg og markedsføring av arrangementer på Oslofjord.



På slutten av 2023 ble også selskapet Oslofjord Catering AS etablert, og har fra og med 2024 ansvaret for matproduksjon til arrangementer på Oslofjord Convention Center.

## Arbeidsmiljø

Etter styrets mening er arbeidsmiljø og trivsel i morselskapet og konsernet gode, og det vises for øvrig til detaljer omtalt i årsberetningene for det enkelte selskap.

Vi følger gjeldende bestemmelser hva angår helse, miljø og sikkerhetskrav. Det har ikke vært sykefravær i stiftelsen i 2023. Det har heller ikke vært skader eller ulykker.

## Bærekraft

Brunstadstiftelsen konsern er i ferd med å kartlegge kommende regulatoriske krav opp mot kompetansebehov i konsernet for videreutvikling av arbeidet med, og rapportering på, bærekraft.

Etter styrets mening er det ikke forhold ved morselskapet eller konsernet som kan medføre en betydelig negativ påvirkning av det ytre miljø, utover det som er vanlig for drift av et konferansesenter.

I utbyggingsprosjektet på Oslofjord er alle hotellbyggene klassifisert som lavenergibygg, og er plassert i landskapet på en slik måte at de utnytter lys- og solforhold optimalt. Anlegget har også en energisentral som sikrer at minst 95 % av energien som produseres og forbrukes kommer fra fornybare energikilder. Det ble i 2023 også installert et solcelleanlegg.

Vi er med å sikre FN's bærekraftsmål om ren energi til alle, samt at det er tilgang til trygge, inkluderende og lett tilgjengelige grøntområder inne på vårt anlegg.

## Arbeidsmiljø/Likestilling

Brunstadstiftelsen har som mål å være en arbeidsplass der det råder full likestilling mellom kvinner og menn. Konsernet har innarbeidet en policy som tar sikte på at ingen diskriminering, basert på for eksempel kjønn, seksuell legning, alder, funksjonshemming, nasjonalitet, etnisitet eller politisk eller religiøs overbevisning skal finne sted. Alle medarbeidere må være oppmerksom på kulturelle forskjeller og behandle kollegaer, forretningsforbindelser og andre med respekt.

Stiftelsen følger aktivt med på og har fokus på å fremme likestilling, sikre like muligheter, rettigheter for alle ansatte og hindre diskriminering. Vi har god balanse mellom ansatte av begge kjønn i konsernet, og arbeider med bevissthet på å rekruttere kvinner inn i ledende stillinger og styrende organer.

Vi arbeider med universell utforming av våre anlegg slik at disse også kan benyttes av personer med redusert funksjonsevne.

Det er ved utgangen av 2023 ingen ansatte i Brunstadstiftelsen. Konsernet har 175 årsverk pr. 31.12.2023.

Styret består av en kvinne og to menn.

Det er ikke tegnet ansvarsforsikring for styremedlemmer. Denne vil bli gjenopptatt i forbindelse med fisjonen.



## Samfunnsansvar og åpenhetslov

Brunstadstiftelsen har stort fokus på systematisk arbeid for å ivareta vårt ansvar innenfor menneskerettigheter, arbeidsforhold, miljø, antikorupsjon, antihvitvasking og sosialt ansvar. Dette innebærer bl.a. rutiner for å dokumentere midlenes opprinnelse i hele konsernet.

Våre etiske retningslinjer gjelder for all virksomhet som Brunstadstiftelsen driver, og har fokus på etisk, ansvarlig og sunn forretningspraksis. Mer informasjon om disse kan finnes på vår hjemmeside [www.brunstadstiftelsen.no](http://www.brunstadstiftelsen.no)

Oslofjord Holding AS gir aktsomhetsvurderinger etter åpenhetsloven § 5 som omfatter selskapene i konsernet. Redegjørelsen offentliggjøres på Brunstadstiftelsen sine hjemmesider innen 30. juni 2024.

## Endring i markedsførhold/fremtidig utvikling

Stiftelsens driftsinntekter har økt noe i 2023 sammenlignet med 2022. Den vesentligste økningen er knyttet til gevinst ved salg av porteføljen for operasjonell lease til Oslofjord Holding AS. For konsernet er det en mindre økning i 2023 sammenlignet mot 2022. Det forventes en positiv økning i omsetningen de nærmeste årene.

Det vises også til styrets årsberetning hos datterselskapene.

## Redegjørelse for årsregnskapet

Omsetningen i morselskapet er økt fra 53,5 MNOK i 2022 til 70,9 MNOK i 2023. Årsresultatet viser et overskudd på 3,1 MNOK.

Brunstadstiftelsen solgte i november 2023 sin portefølje for operasjonell lease til Oslofjord Holding AS. Porteføljen består av lån til medlemmer i Samvirk SA med langsiktige avtaler om leie av hotellrom på Oslofjord.

Bygningsmassen til Brunstadstiftelsen, eksklusiv tomt, ble solgt til Oslofjord Property AS i desember 2023.

Konsernets eiendeler har ved årsskiftet en bokført verdi på 5 546 MNOK. Bokført egenkapital var 674 MNOK. Av konsernets gjeld er 3 022 MNOK ikke rentebærende forskuddsleie fra utleie av suiter/boenheter til Samvirk SA.

## Kontantstrøm

Konsernet har hatt en positiv økning av kontantstrøm i 2023 med 458 MNOK. Dette er først og fremst knyttet til forskuddsleie for salg av nye langsiktige hotellavtaler til Samvirk Hotell AS. Deler av denne kontantstrømmen har gått til nedbetaling av den langsiktige rentebærende gjelden i konsernet.



## Kapital- og gjeldsforvaltning

Stiftelsens kapital er hovedsakelig eiendommer eid direkte eller gjennom datterselskaper. Eiendommene skal forvaltes på en måte som sikrer at stiftelsens verdier ikke forringes. Det er utarbeidet rullerende vedlikeholdsplaner for eksisterende eiendommer som sikrer eiendommenes verdier. Datterselskapenes forretningsplaner skal også sikre forsvarlig forvaltning av Oslofjord sine verdier.

Konsernet har ved årsskiftet en rentebærende gjeld på 1 312 MNOK. Oslofjord Holding AS har igangsatt en prosess for å etablere et obligasjonslån som vil refinansiere mesteparten av denne gjelden. Eksisterende långivere har meldt sin interesse for å fulltegne obligasjonslånet, slik at all rentebærende gjeld, bortsett fra banklån på 200 MNOK etter planen vil bli samlet i det nye obligasjonslånet i løpet av sommeren 2024.

## Opplysninger om finansiell- og markedsrisiko

Langsiktig lånefinansiering som er rentebærende, utgjør 1 312 MNOK. Øvrig del av finansieringen er ikke-rentebærende forskuddsleie fra konsernets leietakere. Dette utgjør til sammen 3 022 MNOK ved utgangen av 2023. Det er ved utgangen av 2023 en nedgang i langsiktig rentebærende gjeld på 627 MNOK, og en økning i ikke-rentebærende forskuddsleie på 916 MNOK. Dette har styrket den finansielle stabiliteten for konsernet.

Basert på kapitalstrukturen er det etter styrets oppfatning ikke markedsrisiko eller tapsrisiko av betydning for stiftelsen i nærmeste fremtid. Det foreligger heller ikke ytterligere finansiell risiko som er av betydning for å bedømme eiendeler, gjeld, finansiell stilling eller resultat.

## Likviditetsreserve

Konsernets likviditetsreserve ved årsskiftet var 624 MNOK. Det ligger imidlertid en kortsiktig gjeld på ca 450 MNOK som gjelder forfall på langsiktige innlån, som utbetales i første kvartal 2024.

Det er utarbeidet en økonomisk langtidsplan som viser at konsernet vil ha en positiv likviditetsutvikling fremover, med likviditetsrammer som også vil håndtere de risikoer som ligger i planen.

## Utdeling av midler fra stiftelsen

All tilgjengelig kapital for stiftelsen er brukt til å finansiere utbyggingsprosjektet på Oslofjord. Stiftelsen har ikke gjort utdeling av midler.

Sandefjord, 30. mai 2024

-----  
Alf Aadalen  
Styreleder

-----  
Gro Weissberger Gjøsund  
Styremedlem

-----  
Tore E. Aslaksen  
Styremedlem





## Resultatregnskap

## Morselskap

2023	2022	Beløp vises i tusen kr	Note	Konsern 2023	2022
<b>Driftsinntekter</b>					
30 138	27 262	Driftsinntekter		420 396	486 221
23 312	22 755	Leieinntekter		105 854	11 038
17 499	3 533	Andre driftsinntekter		6 239	20 539
70 949	53 550	Sum driftsinntekter	2	532 489	517 798
<b>Driftskostnader</b>					
4 297	2 991	Varekostnad		201 279	194 409
2 748	3 251	Lønnskostnad	3	104 935	102 328
7 123	8 069	Avskrivning	4, 5	121 838	115 065
0	0	Nedskrivning	4, 5	0	431
40 403	37 132	Annen driftskostnad	3, 5	105 184	108 654
54 572	51 443	Sum driftskostnader		533 236	520 887
16 378	2 107	Driftsresultat		-747	-3 089
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>					
Renteinntekt fra foretak i					
54 837	52 517	samme konsern		0	0
53 751	40 945	Annen finansinntekt		57 199	41 648
Rentekostnad til foretak i					
545	2 961	samme konsern		0	0
121 313	172 997	Annen finanskostnad		136 700	164 993
-13 270	-82 496	Netto finansposter	6	-79 011	-123 345
Ordinært resultat før skattekostnad					
3 108	-80 389			-80 248	-126 434
Skattekostnad på ordinært resultat					
0	0		7	-15 894	-12 573
Skattekostnad på ekstraordinære poster					
0	236		7	0	0
3 108	-80 625	Årsresultat		-64 354	-113 861
<b>Overføringer og disponeringer</b>					
Overføring til/fra annen egenkapital					
3 108	-80 625		14		
3 108	-80 625	Sum disponert			



## Balanse pr. 31. desember

Morselskap				Konsern	
2023	2022	Beløp vises i tusen kr	Note	2023	2022
<b>Anleggsmidler</b>					
<i>Immaterielle eiendeler</i>					
0	0	Utsatt skattefordel	7	38 816	45 582
0	0	Goodwill	4	2 954	0
0	0	Sum immaterielle eiendeler		41 770	45 582
<i>Varige driftsmidler</i>					
Bygninger og annen fast eiendom					
0	627 449		4	3 727 022	3 814 823
170 318	170 318	Tomter og andre grunnarealer	4	170 318	192 131
Anlegg, maskiner under utførelse					
0	3 553		4	0	0
0	0	Maskiner og anlegg	4	72 221	78 404
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner ol					
0	261		4	220 736	250 733
170 318	801 581	Sum varige driftsmidler		4 190 297	4 336 091
<i>Finansielle anleggsmidler</i>					
535 350	535 380	Investeringer i datterselskap	8	0	0
1 211 004	1 346 395	Lån til foretak i samme konsern	9	0	0
106 332	281 680	Andre fordringer	10	603 191	284 546
1 852 687	2 163 455	Sum finansielle anleggsmidler		603 191	284 546
2 023 005	2 965 036	Sum anleggsmidler		4 835 258	4 666 219
<b>Omløpsmidler</b>					
0	0	Varer	11	9 630	12 904
<i>Fordringer</i>					
5 073	7 635	Kundefordringer	12	38 306	10 767
2 285	3 261	Andre fordringer		38 826	31 218
Andre fordringer på selskap i samme konsern					
0	468		9	0	0
7 358	11 365	Sum fordringer		77 132	41 985
Bankinnskudd, kontanter og lignende					
484 091	126 706		13	623 784	165 807
491 449	138 070	Sum omløpsmidler		710 546	220 696
2 514 453	3 103 106	Sum eiendeler		5 545 804	4 886 915





## Balanse pr. 31. desember

## Morselskap

2023	2022	Beløp vises i tusen kr	Note	Konsern 2023	2022
<b>Egenkapital</b>					
<i>Innskutt egenkapital</i>					
1 000	1 000	Grunnkapital	14	1 000	1 000
1 000	1 000	Sum innskutt egenkapital		1 000	1 000
<i>Opptjent egenkapital</i>					
929 907	926 799	Annen egenkapital	14	674 115	734 921
929 907	926 799	Sum opptjent egenkapital		674 115	734 921
930 907	927 799	Sum egenkapital		675 115	735 921
<b>Gjeld</b>					
<i>Annen langsiktig gjeld</i>					
0	0	Gjeld til kredittinstitusjoner	15	200 838	200 000
920 679	1 738 848	Øvrig langsiktig gjeld	15	1 111 769	1 752 238
		Ikke rentebærende			
0	331 084	forskuddsleie suiter/boenheter	16	3 022 320	2 105 502
204 520	105 204	Gjeld til selskap i samme			
		konsern	9	0	0
1 125 199	2 175 136	Sum annen langsiktig gjeld		4 334 927	4 057 740
<i>Kortsiktig gjeld</i>					
1 324	1 184	Leverandørgjeld		15 592	29 647
		Leverandørgjeld til selskap i			
3 742	3 916	samme konsern	9	0	0
0	236	Betalbar skatt	7	0	302
134	-288	Skyldige offentlige avgifter	13	19 824	20 661
453 148	-4 877	Annen kortsiktig gjeld	9, 15	500 346	42 644
458 347	171	Sum kortsiktig gjeld		535 762	93 254
1 583 546	2 175 306	Sum gjeld		4 870 689	4 150 994
2 514 453	3 103 106	Sum egenkapital og gjeld		5 545 804	4 886 915

31. desember 2023  
Sandefjord, 30. mai 2024

Gro Elisabeth Weissgerber  
Gjøssund  
styremedlem

Tore Elias Aslaksen  
styremedlem

Alf Aadalen  
daglig leder, styreleder



## Kontantstrømoppstilling

## Morselskap

2023

2022

Beløp vises i tusen kr

## Konsern

2023

2022

Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter				
3 108	-80 389	Resultat før skattekostnad	-80 248	-126 434
-236	-236	Periodens betalte skatt	-302	-67
0	506	Tap ved salg av anleggsmidler	0	86
		Gevinst ved salg av		
-4 331	0	anleggsmidler	-4 544	0
7 123	8 069	Ordinære avskrivninger	121 838	115 496
		Endring i varelager, kundefordringer og		
2 528	-9 977	leverandørgjeld	-38 320	-12 722
		Endring i andre		
10 703	-30 565	tidsavgrensningsposter	69	-40 187
18 896	-112 592	Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	-1 507	-63 828
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter				
		Innbetalinger ved salg av varige		
625 000	12 803	driftsmidler	135	5 550
		Utbetalinger ved kjøp av varige		
0	94	driftsmidler	-46 669	267 838
		Innbetalinger ved salg av aksjer		
3 500	0	og andeler i andre foretak	15 700	0
		Utbetalinger ved kjøp av aksjer		
0	0	og andeler i andre foretak	-8 000	0
628 500	12 897	Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-38 834	273 388
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter				
		Opptak/nedbetaling av langsiktig		
-600 749	89 830	gjeld	816 963	-257 749
310 738	20 852	Langsiktig fordring	-318 645	89 972
		Inn-/tilbakebetalinger av		
0	22 535	egenkapital	0	0
-290 010	133 217	Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	498 318	-167 777
357 385	33 522	Netto endring i likvider i året	457 977	41 783
		Kontanter og bankinnskudd per		
126 706	93 184	01.01	165 807	124 024
484 091	126 706	Kontanter og bankinnskudd per.	623 784	165 807
		31.12		



## Noter til regnskapet for 2023

Beløp vises i tusen kr

### Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

#### Konsolidering

Konsernregnskapet omfatter morselskapet Brunstadstiftelsen, datterselskapene som er angitt i tabellen under. Bestemmende innflytelse oppnås normalt når konsernet eier mer enn 50% av aksjene i selskapet, og konsernet er i stand til å utøve faktisk kontroll over selskapet. Minoritetsinteresser inngår i konsernets egenkapital. Konsernregnskapet er utarbeidet som om konsernet var en økonomisk enhet. Transaksjoner og mellomværende mellom selskapene i konsernet er eliminert. Konsernregnskapet er utarbeidet etter ensartede prinsipper, ved at datterselskapet følger de samme regnskapsprinsipper som morselskapet.

Oppkjøpsmetoden benyttes ved regnskapsføring av virksomhetssammenslutninger. Selskaper som er kjøpt eller solgt i løpet av året inkluderes i konsernregnskapet fra det tidspunktet kontroll oppnås og inntil kontroll opphører.

Tilknyttede selskaper er enheter hvor konsernet har betydelig (men ikke bestemmende) innflytelse, over den finansielle og operasjonelle styringen (normalt ved eierandel på mellom 20 % og 50 %). Konsernregnskapet inkluderer konsernets andel av resultat fra tilknyttede selskaper regnskapsført etter egenkapitalmetoden fra det tidspunktet betydelig innflytelse oppnås og inntil slik innflytelse opphører.

Når konsernets tapsandel overstiger investeringen i et tilknyttet selskap, reduseres konsernets balanseførte verdi til null og ytterligere tap regnskapsføres ikke med mindre konsernet har en forpliktelse til å dekke dette tapet.

I konsernet Brunstadstiftelsen inngår i følgende konsernselskaper for 2023:

Selskap	Eierandel	Kjøpstidspunkt	Inngår i res regn	Inngår i balanse
Oslofjord Holding AS	100%	Stiftet okt 11	Ja	Ja
*Oslofjord Property AS	100%	Stiftet okt 11	Ja	Ja
**Oslofjord Property Prosjekt AS	100%	Kjøpt des 23	Nei	Ja
*Oslofjord Hotell AS	100%	Stiftet nov 22	Ja	Ja
*Oslofjord Catering AS	100%	Stiftet jan 23	Ja	Ja
*Oslofjord Convention Center AS	100%	Stiftet jan 23	Ja	Ja
*Oslofjord Rental AS	100%	Stiftet jan 23	Ja	Ja

#### Datterselskap/tilknyttet selskap

Datterselskapet og tilknyttede selskaper vurderes etter kostmetoden i selskapsregnskapet. Investeringen er vurdert til anskaffelseskost for aksjene med mindre nedskrivning har vært nødvendig. Det er foretatt nedskrivning til virkelig verdi når verdifall skyldes årsaker som ikke kan antas å være forbigående og det må anses nødvendig etter god regnskapsskikk. Nedskrivninger er reversert når grunnlaget for nedskrivning ikke lenger er til stede.

Utbytte og andre utdelinger er inntektsført samme år som det er avsatt i datterselskapet. Overstiger utbytte andel av tilbakeholdt resultat etter kjøpet, representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og utdelingene er fratrullet investeringens verdi i balansen.

#### Salgsinntekter

Inntekter fra salg av varer resultatføres når levering har funnet sted og det vesentligste av risiko og avkastning er overført.

Inntekter fra salg av tjenester og langsiktige tilvirkingsprosjekter resultatføres i takt med prosjektets fullføringsgrad, når utfallet av transaksjonen kan estimeres på en pålitelig måte. Fremdriften måles som påløpte timer i forhold til totalt estimerte timer. Når transaksjonens utfall ikke kan estimeres pålitelig, vil kun inntekter tilsvarende påløpte prosjektkostnader inntektsføres. I den perioden det blir identifisert at et prosjekt vil gi et negativt resultat, vil det estimerte tapet på kontrakten bli resultatført i sin helhet.



## Noter til regnskapet for 2023

Beløp vises i tusen kr

### *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.

### *Varebeholdninger*

Lager av innkjøpte varer er verdsatt til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Anskaffelseskost vurderes etter FIFO- prinsippet. Egentilvirkede ferdigvarer og varer under tilvirkning er vurdert til full tilvirkningskost. Det foretas nedskrivning for påregnelig ukurans.

### *Varige driftsmidler*

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlets forventede levetid. Vesentlige driftsmidler som består av betydelige komponenter med ulik levetid er dekomponert med ulik avskrivningstid for de ulike komponentene. 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 forventes å generere.

### *Immaterielle eiendeler*

Immaterielle eiendeler som er kjøpt separat måles ved førstegangs innregning til kost. I senere perioder regnskapsføres immaterielle eiendeler til kost fratrukket akkumulerte av- og nedskrivninger.

Internt genererte immaterielle eiendeler, med unntak av utviklingskostnader som er innregnet i oppstilling av finansiell stilling, kostnadsføres løpende.

Immaterielle eiendeler med bestemt levetid avskrives over utnyttbar levetid. Utnyttbar levetid og avskrivningsmetode for immaterielle eiendeler med bestemt levetid vurderes minst én gang i året. Lineære avskrivninger brukes for de fleste immaterielle eiendeler da dette best reflekterer forbruket av eiendelene.

Gevinst eller tap ved avgang av immaterielle eiendeler beregnes som differansen mellom netto salgsinntekt og eiendelens regnskapsførte verdi, og rapporteres som inntekter og kostnader på separate linjer i resultatregnskapet.

### *Skatter*

Skattekostnad består av betalbar skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt/skattefordel er beregnet på alle forskjeller mellom regnskapsmessig og skattemessig verdi på eiendeler og gjeld. 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 Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli nyttiggjort.

Betalbar skatt og utsatt skatt er regnskapsført direkte mot egenkapitalen i den grad skattepostene relaterer seg til egenkapitaltransaksjoner.

### *Kontantstrømoppstilling*

Kontantstrømoppstillingen er utarbeidet etter den indirekte metode. Kontanter og kontantekvivalenter omfatter kontanter, bankinnskudd og andre kortsiktige, likvide plasseringer.



**Noter til regnskapet for 2023**

Beløp vises i tusen kr

**Note 2 - Driftsinntekter****Morselskap og Konsern**

Konsernets inntekter kommer i hovedsak fra inntekter knyttet opp mot fast eiendom, utleie av hotellrom og konferansefasiliteter og felleskostnader. Stiftelsen med datterselskaper har virksomhet i Vestfold

For morselskapets del er inntektene i all hovedsak tilknyttet fakturering av felleskostnader.

Grunnet endret organisering av konsernet, er deler av selskapets inntekter i 2023 flyttet fra driftsinntekter til leieinntekter.

**Note 3 - Lønnskostnader, antall ansatte, lån til ansatte og godtgjørelse til revisor**

Morselskap			Konsern		
2023	2022	Lønnskostnader	2023	2022	
2 168	2 628	Lønninger	126 444	130 558	
322	393	Arbeidsgiveravgift	26 339	21 371	
109	165	Pensjonskostnader	7 863	5 981	
149	65	Andre ytelser	6 875	3 919	
		Prosjektaktiverte			
		lønnskostnader og			
		omklassifisering av lønn til			
0	0	varekost	-62 586	-59 501	
2 748	3 251	Sum	104 935	102 328	
3	4	Gjennomsnittlig antall årsverk	175	222	

**Morselskap**

Selskapet er pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Selskapets pensjonsordninger tilfredsstiller kravene i denne loven.

**Konsern**

Deler av konsernet er pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Selskapets pensjonsordninger tilfredsstiller kravene i denne loven.

**Morselskap***Ytelser til ledende personer*

	Daglig leder
Lønn	496
Pensjonsutgifter	25
Annen godtgjørelse	2

**Konsern***Ytelser til ledende personer*

Det er utbetalt samlet 1 075 i styrehonorar i konsernet





## Noter til regnskapet for 2023

Beløp vises i tusen kr

Morselskap			Konsern	
2023	2022	Godtgjørelse til revisor er fordelt på følgende:	2023	2022
742	438	Lovpålagt revisjon	1 371	1 484

Merverdiavgift er ikke inkludert i revisjonshonoraret.

## Note 4 - Varige driftsmidler

## Morselskap

	Bygninger og annen fast eiendom	Anlegg under utførelse	Tomter / Eiendommer lignende	Driftsløsøre, inventar, verktøy mm.	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	750 356	3 553	170 318	5 215	929 442
Avgang solgte driftsmidler	-750 356	-3 553	0	-5 215	-759 124
Anskaffelseskost 31.12.	0	0	170 318	0	170 318
Balanseført pr. 31.12.	0	0	170 318	0	170 318

Årets avskrivninger	6 901	0	0	222	7 123
---------------------	-------	---	---	-----	-------

Økonomisk levetid	33-100 år	Avskrives ikke	Avskrives ikke	2-20 år	
Avskrivningsplan	Lineær			Lineær	

Alle selskapets varige driftsmidler med unntak av tomter er i løpet av 2023 solgt til Oslofjord Property AS som er datterselskap i konsernet.

## Konsern

	Immaterielle- eiendeler og goodwill	Bygninger	Anlegg under Utførelse	Tomter	Driftsløsøre, inventar, verktøy mm.	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	14 363	4 200 648	78 404	170 318	301 572	4 765 305
Tilgang kjøpte driftsmidler	2 954	8 636	0	0	40 662	52 252
Avgang solgte driftsmidler	0	-125 356	-3 553	0	-6 798	-135 707
Netto endring anlegg under utførelse	0	0	-2 630	0	0	-2 630
Anskaffelseskost 31.12.	17 317	4 083 928	72 221	170 318	335 436	4 679 220
Akk.avskrivning 31.12.	-14 363	-356 906	0	0	-114 700	-485 969
Balanseført pr. 31.12.	2 954	3 727 022	72 221	170 318	220 736	4 193 251

Årets avskrivninger	0	87 321	0	0	34 517	121 838
---------------------	---	--------	---	---	--------	---------

Økonomisk levetid	10 år	33-100 år	Avskrives ikke	Avskrives ikke	2-20 år	
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær			Lineær	

Tilgang goodwill gjelder kjøp av Oslofjord Property Prosjekt AS. Selskapet er kjøpt helt mot slutten av 2023 der avskrivninger først blir foretatt i 2024.

## Note 5 - Driftskostnader

Morselskap		Konsern	
2023	2022	2023	2022
90	165	Kostnader transportmidler, reiser, frakt o.l	3 750
32 530	29 606	Kostnader FDV, maskiner, inventar og verktøy	68 717
6 376	5 937	Fremmed tjeneste	21 483
0	0	Salg og reklamekostnader	4 469
837	871	Forsikringspremier	1 729
571	553	Annen driftskostnad	5 036
40 403	37 132	Sum	105 184
			108 654





# Noter til regnskapet for 2023

Beløp vises i tusen kr

## Note 6 - Netto Finans

Morselskap		Konsern	
2023	2022	2023	2022
		<i>Finansinntekter</i>	
		Renteinntekter fra selskap i	
54 837	52 517	0	0
29 961	20 338	29 996	20 451
3 470	0	3 470	0
20 320	20 518	23 733	20 872
0	89	0	325
108 588	93 461	57 199	41 648
		<i>Finanskostnader</i>	
		Rentekostnader til selskap i	
-545	-2 961	0	0
-39 860	-33 915	-39 964	-33 984
0	-67 955	0	0
-81 454	-71 127	-96 732	-81 597
0	0	-4	-49 412
-121 858	-175 958	-136 700	-164 993
-13 270	-82 496	-79 501	-123 345
		Netto finans	



## Noter til regnskapet for 2023

Beløp vises i tusen kr

## Note 7 - Skatt

## Morselskap og konsern

Skatter kostnadsføres når de påløper, det vil si at skattekostnaden er knyttet til det regnskapsmessige resultatet før skatter.

Skattekostnaden består av betalbar skatt på ordinært resultat og endring i utsatt skatt. I henhold til ny regnskapslov er betalbar skatt av avsatt konsernbidrag ført netto. Skattekostnaden i resultatregnskapet er derfor før fradraget i betalbar skatt, som følger av avgitt konsernbidrag. Utsatt skatt i balansen beregnes på grunnlag av midlertidige forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier. Årsaken til at utsatt skatt oppstår er ulik periodisering av det regnskapsmessige og skattemessige resultatet.

Brunstadstiftelsen har beregningsgrunnlag lik 0, for beregning av utsatt skatt/skattefordel ved utgangen av årene i perioden 2018-2023. Utsatt skatt/skattefordel pr 31.12.2023, er derfor ikke oppført i balansen for Brunstadstiftelsen. I konsernregnskapet er i det imidlertid ført opp 38,8 MNOK i utsatt skattefordel opparbeidet i datterselskapene.

Brunstadstiftelsen fikk tidligere status som skattefri institusjon etter skattelovens § 2-32 1. ledd, med skatteplikt for økonomisk virksomhet etter 2. ledd. I 2023 faller deler av Brunstadstiftelsens omsetning under 2. ledd, og det er derfor fastsatt en skattepliktig inntekt knyttet til denne omsetningen i 2023. Da stiftelsen har underskudd til fremføring inngående, er det ikke beregnet betalbar skatt for 2023. Det foreligger et vedtak på at tidligere års skattepliktige inntekt er endret, og at stiftelsen har underskudd til fremføring. På tidspunkt for avleggelse av årsregnskapet for 2023 er ikke endelig ligning for tidligere perioder beregnet, og underskudd til fremføring er av den grunn ikke tallfestet i tabellen under.

## Morselskap

		Årets skattekostnad fordeler seg på:	Konsern	
2023	2022		2023	2022
0	236	Betalbar skatt	0	302
0	0	Endring utsatt skatt	-15 894	-12 875
0	236	Årets totale skattekostnad	-15 894	-12 573

## Morselskap

		Oversikt over midlertidige forskjeller	Konsern	
2023	2022		2023	2022
0	0	Driftsmidler inkl goodwill	646 700	537 466
0	0	Utestående fordringer	612	-135
0	0	Gevinst- og tapskonto	0	17
0	0	Sum	647 312	537 348
0	0	Akkumulert fremførbart underskudd før konsernbidrag	-767 895	-718 088
0	0	Andre forskjeller	-55 852	-26 320
0	0	Netto midlertidige forskjeller pr 31.12	-176 435	-207 060
0	0	Forskjeller som ikke inngår i utsatt skatt/-skattefordel	0	132
0	0	Sum	-176 435	-207 192
0	0	Utsatt skattefordel/Utsatt skatt (22%)	-38 816	-45 582



## Noter til regnskapet for 2023

Beløp vises i tusen kr

### Note 8 - Datterselskap, tilknyttet selskap m v

Selskap	Kontor	Eier- andel	Stemme- andel	Resultat 2023	Egenkapital pr. 31.12	Bokført verdi pr. 31.12
Oslofjord Holding AS	Melsomvik	100 %	100 %	-15 259	408 180	535 350

Brunstadeiendom AS er i løpet av året solgt.

### Note 9 - Mellomværende med selskap i samme konsern og tilknyttet selskap

#### Morselskap

<b>Fordringer</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Lån til foretak i samme konsern	1 211 004	1 346 395
Andre fordringer	0	468
Sum	1 211 004	1 346 863
<b>Gjeld</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Leverandørgjeld	3 742	3 916
Annen kortsiktig gjeld	1 421	0
Forfall >5 år etter regnsk.årets slutt	204 520	105 204
Sum	209 684	109 119

### Note 10 - Andre langsiktige fordringer

Morselskap			Konsern	
2023	2022	Fordringer med forfall senere enn ett år	2023	2022
0	182 573	Lånefinansiering, operasjonell leasing, 0-10 år	152 911	182 573
0	93 511	Lånefinansiering, operasjonell leasing, 10-15 år	342 704	93 511
45 416	5 596	Andre langsiktige avtaler	107 576	8 462
45 416	281 680	Sum	603 191	284 546

#### Morselskap

De operasjonelle låneavtalene er i løpet av 2023 flyttet internt i konsernet og ligger nå i Oslofjord Holding AS.

### Note 11 - Varer

Morselskap		Konsern	
2023	2022	2023	2022
0	0	Råvarer og innkjøpte halvfabrikater	9 630
			12 900

#### Konsern

Et av Brunstadstiftelsens datterselskap har etablert varelager som knytter seg til deres drift av konferansevirksomheten.



**Noter til regnskapet for 2023**

Beløp vises i tusen kr

**Note 12 - Kundefordringer**

<b>Morselskap</b>			<b>Konsern</b>	
<b>2023</b>	<b>2022</b>		<b>2023</b>	<b>2022</b>
5 673	8 235	Kundefordringer inkl.	39 019	11 582
-600	-600	konsernkunder til pålydende	-713	-815
		Avsetning tap på fordringer		
5 073	7 635	Kundefordringer oppført i balansen	38 306	10 767

**Morselskap og konsern**

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

**Note 13 - Bankinnskudd**

<b>Morselskap</b>		<b>Konsern</b>
<b>2023</b>		<b>2023</b>
64	Bundne skattetrekksmidler utgjør	4 795

**Note 14 - Egenkapital**

<b>Morselskap</b>	<b>Grunnkapital</b>	<b>Annen egenkapital</b>	<b>Sum</b>
Egenkapital 01.01.	1 000	926 799	927 799
Avsatt utbytte	0	3 108	3 108
Egenkapital 31.12.	1 000	929 907	930 907

  

<b>Konsern</b>	<b>Grunnkapital</b>	<b>Annen egenkapital</b>	<b>Sum</b>
Egenkapital 01.01.	1 000	734 921	735 921
Årsresultat	0	-64 354	-64 354
Andre endringer	0	3 548	3 548
Egenkapital 31.12.	1 000	674 115	675 115



**Noter til regnskapet for 2023**

Beløp vises i tusen kr

**Note 15 - Gjeld og pantstillelser**

<b>Morselskap</b>			<b>Konsern</b>	
2023	2022	<i>Gjeld sikret med pant</i>	2023	2022
0	0	Gjeld til kredittinstitusjoner	200 838	200 000
265 109	319 610	Annen gjeld	265 109	319 610
265 109	319 610	Sum	465 947	519 610

**Konsern**

Gjeld til kredittinstitusjoner inneholder banklån på 200 000 TNOK, med månedlige etterskuddsvis rentebetalinger. Lånet skal nedbetales med 20 000 TNOK årlig fra og med Q2-2025.

<b>Morselskap</b>			<b>Konsern</b>	
2023	2022	<i>Sikret i panteobjekt med bokførte verdier:</i>	2023	2022
0	631 702	Bygninger	3 799 242	3 814 823
170 318	170 318	Tomt	170 318	192 131
0	0	Driftstilbehør	0	0
0	0	Kundefordringer	557	3 793
170 318	802 020	Sum	3 970 117	4 010 747

<b>Morselskap</b>			<b>Konsern</b>	
2023	2022	<i>Øvrig langsiktig gjeld</i>	2023	2022
8	586 254	Lån fra BCC Fund	7	586 254
900 671	1 098 094	Lån fra foreninger/stiftelse	1 091 762	1 098 094
20 000	54 500	Annen gjeld	20 000	67 890
920 679	1 738 848	Sum	1 111 769	1 752 238

**Morselskap**

Stiftelsen har i tillegg til gjeld sikret ved pant som listet opp over, stilt sikkerhet for lån i Oslofjord Property AS på 200 millioner.

**Konsern**

Annen kortsiktig gjeld inneholder gjeld på 350 000 TNOK i til BCC-fund og 99 013 TNOK i til lokalmenigheter i BCC. Disse postene lå i 2022 som langsiktig gjeld, men er flyttet til kortsiktig gjeld da de skal gjøres opp i 2024.

**Note 16 - Forskuddsleie****Morselskap og konsern**

I forbindelse med det store utbyggingsprosjektet på Oslofjord ble det inngått langsiktige avtaler med et stort antall leietakere om leie av hotell leiligheter for deler av året.

Leien inntektsføres lineært over leieperioden og den andelen som er knyttet til fremtidig leie har vært klassifisert som langsiktig gjeld.

I løpet av 2023 har disse avtalene blitt overdratt til Samvirk hotell AS der Samvirk leier hotell leiligheter fra Oslofjord-konsernet. Samvirk Hotell AS har en avtale med Oslofjord Hotell AS om leie av hotellsuiter med forskuddsbetaling.



**Noter til regnskapet for 2023**

Beløp vises i tusen kr

**Note 17 - Transaksjoner og mellomværende med BCC-forbundet****Konsern**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Driftsinntekter	3 497	45 710
Driftskostnader	0	7 043
Finansinntekter	0	0
Finanskostnader	23 298	22 052
Kortsiktige fordringer	0	0
Langsiktige fordringer	0	0
Kortsiktige gjeld	350 000	0
Langsiktig gjeld	185 452	586 254

**Note 18 - Andre Forhold og hendelser etter balansedagen**

Datterselskapet Oslofjord Hotel AS ble etablert 14.12.22, og det ble gjort en virksomhetsoverføring fra Samvirk Hotel AS til Oslofjord Hotell AS i begynnelsen av 2023 for den delen som omfatter konferansevirksomheten. På slutten av 2023 ble det etablert et nytt konferanseselskap med navnet Oslofjord Convention Center AS. Dette selskapet har fra og med 2024 ansvaret for salg og markedsføring av arrangementer på Oslofjord. På slutten av 2023 ble også selskapet Oslofjord Catering AS etablert, og har fra og med 2024 ansvaret for matproduksjon til arrangementer på Oslofjord Convention Center.

Brunstadstiftelsen sendte den 17.09.2023 delingssøknad til Lotteri- og Stiftelsestilsynet. Delingssøknaden ble godkjent av dem den 06.12.2023. Delingen betyr at eiendommer og datterselskaper, som tidligere har vært en del av Brunstadstiftelsen konsern, vil eies av den nye Oslofjordstiftelsen så snart denne er opprettet. Dette forventes å skje i første halvår 2024 med regnskapsmessig virkning fra 01.01.2024.





Til generalforsamlingen i

**Brunstadstiftelsen**

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Brunstadstiftelsen som viser et overskudd i selskapsregnskapet på 3 108 TNOK og et underskudd i konsernregnskapet på 64 354 TNOK.

Årsregnskapet består av:

- selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper, og
- konsernregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir selskapsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge, og
- gir konsernregnskapet et rettviseende bilde av konsernets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av stiftelsen og konsernet 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.

### Øvrig informasjon

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige for informasjonen i årsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke informasjonen i årsberetningen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese årsberetningen. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom årsberetningen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i årsberetningen ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom årsberetningen fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Basert på kunnskapen vi har opparbeidet oss i revisjonen, mener vi at årsberetningen

- er konsistent med årsregnskapet og
- inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav.

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon.

Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutninger som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

## Uttalelse om øvrige lovmessige krav

### Konklusjon om forvaltning

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 stiftelsen er forvaltet i samsvar med lov, stiftelsens formål og vedtektene for øvrig.

Fredrikstad, 30. mai 2024

**Re-visjon AS**



---

Robert Sundt  
statsautorisert revisor

## **Brunstadstiftelsen**

### **ANNUAL REPORT 2023**

#### **The nature of the business and where it is run**

The foundation's business is to own, develop, manage and operate properties in Norway. Most of business is done through subsidiaries, but some properties are owned directly by the foundation. Brunstadstiftelsen sold its properties other than land to the subsidiary Oslofjord Property AS in December 2023. Therefore, only land is owned by Brunstadstiftelsen at the end of 2023.

The foundation itself is tax-exempt according to § 2-32 subsection 1 of the Tax Act, with tax liability for financial activity according to subsection 2. Commercial activities are carried out in the underlying subsidiary, Brunstadstiftelsen is therefore also a commercial foundation with a non-profit purpose.

The companies in the group operate commercial activities and are liable to tax.

#### **Division of Brunstadstiftelsen**

On 17 September 2023, Brunstadstiftelsen sent a demerger application to the Lotteries and Foundations Authority. The application was approved on 6 December 2023.

The demerger means that properties and subsidiaries, which have previously been part of the Brunstadstiftelsen group, will be owned by the new Oslofjordstiftelsen as soon as this is established. This is expected to happen in the first half of 2024 with accounting effect from 1 January 2024.

After the demerger, Brunstadstiftelsen will only run non-profit, tax-exempt activities.

#### **Going concern**

The foundation's annual accounts for 2022 have been drawn up under the assumption of going concern, and the board confirms that this assumption is present. See also the section below that describes the foundation's liquidity reserve.

#### **Development, operating results and position**

The annual accounts show a surplus of NOK 3.1 million for the parent company and a deficit of NOK 64.3 million for the group.

In the board's opinion, the annual accounts with associated notes give a true and fair view of the parent company and the group's result for 2023 and financial position as at 31 December 2023. No circumstances have occurred after the end of the financial year that are significant in the assessment of the parent company or the group beyond what is discussed below.

The subsidiary Samvirk Hotell AS (formerly Oslofjord Convention Center AS) was sold to Samvirk SA at the start of 2023.

The subsidiary Oslofjord Hotel AS was established on 14 December 2022, and a business transfer was made from Samvirk Hotel AS to Oslofjord Hotell AS at the beginning of 2023 for the part that includes the conference business.

At the end of 2023, a new conference company, Oslofjord Convention Center AS, was established. From 2024 onwards, this company is responsible for sales and marketing of events at Oslofjord.

At the end of 2023, Oslofjord Catering AS was also established, and from 2024 is responsible for food production for events at Oslofjord Convention Center.

## **Work environment**

In the board's opinion, the working environment and well-being in the parent company and the group are good, and reference is also made to details discussed in the annual reports for the individual companies.

We comply with current regulations regarding health, environment and safety requirements. There has been no sick leave in the foundation in 2023, nor have there been any injuries or accidents.

## **Sustainability**

Brunstadstiftelsen group is in the process of mapping upcoming regulatory requirements against competence needs in the group for further development of work with, and reporting on, sustainability.

In the Board's opinion, there are no conditions within the parent company or the group that can cause a significant negative impact on the external environment, beyond what is usual for the operation of conference centers.

All hotel buildings in the Oslofjord development project are classified as low-energy buildings and are placed in the landscape in such a way that they make optimal use of light and solar conditions. The facility also has an energy generation plant that ensures that at least 95% of energy produced and consumed is derived from renewable sources. A solar cell system was also installed in 2023.

We are helping to ensure the UN's sustainability goal of clean energy for all, as well as that there is access to safe, inclusive, and easily accessible green areas inside our facility.

## **Work environment/Equality**

Brunstadstiftelsen aims to be a workplace where there is full equality between women and men. The group has incorporated policies that aim to ensure that no discrimination, based on, for example, gender, sexual orientation, age, disability, nationality, ethnicity or

political or religious beliefs takes place. All employees must be aware of cultural differences and treat colleagues, business associates and others with respect.

The foundation works actively monitors, and focuses on promoting, equality, ensuring equal opportunities, rights for all employees and preventing discrimination. We have a good balance of employees of both genders and work consciously on recruiting women to leadership positions and governing bodies.

We work with universal design of our facilities so that these can also be used by people with reduced functional capacity.

At the end of 2023, Brunstadstiftelsen had no employees. The group had 175 full time equivalents in the year ending 31 December 2023

The board consists of one woman, with two men.

Liability insurance has not been taken out for board members. This will be resumed in connection with the demerger.

### **Social responsibility and transparency act**

Brunstadstiftelsen has a strong focus on systematic work to safeguard our responsibilities within human rights, working conditions, the environment, anti-corruption, anti-money laundering and social responsibility. This involves, among other things, procedures for documenting the origin of funds throughout the group.

Our ethical guidelines apply to all activities operated by Brunstadstiftelsen, with a focus on ethical, responsible, and healthy business practices. More information about these can be found on our website [www.brunstadstiftelsen.no](http://www.brunstadstiftelsen.no).

Oslofjord Holding conducts due diligence assessments in accordance with Section 5 of the Transparency Act, which incorporates all the companies in the group. The report will be published on Brunstadstiftelsen's website by 30 June 2024.

### **Change in market conditions/future development**

The foundation's operating income has increased somewhat in 2023 compared to 2022. The most significant increase is linked to gains from the sale of the operational lease portfolio to Oslofjord Holding AS. For the group, there is a smaller increase in 2023 compared to 2022. A positive increase in turnover is expected in the coming years.

Reference is also made to the board's annual report at the subsidiaries.

### **Statement on the financial accounts**

Turnover in the parent company has increased from NOK 53.5 million in 2022 to NOK 70.9 million in 2023. The annual result shows a surplus of NOK 3.1 million.



In November 2023, Brunstadstiftelsen sold its operational lease portfolio to Oslofjord Holding AS. The portfolio consists of loans to members of Samvirk SA with long-term agreements for rental of hotel rooms at Oslofjord.

Brunstadstiftelsen's building portfolio, excluding land, was sold to Oslofjord Property AS in December 2023.

At year-end, the group's assets have a book value of NOK 5,546 million. Equity was recorded at NOK 674 million. Of the group's debt, NOK 3,022 million is non-interest-bearing prepaid rent from the rental of suites/residential units to Samvirk SA.

### **Cash flow**

The group has had a positive increase in cash flow in 2023 of NOK 458 million. This is primarily linked to prepaid rent from the sale of new long-term hotel agreements to Samvirk Hotell AS. Part of this cash flow has been used to repay the long-term interest-bearing debt in the group.

### **Asset and debt management**

The foundation's capital is mainly in properties owned directly or through subsidiaries. The properties must be managed in a way that ensures that the foundation's value does not deteriorate. Rolling maintenance plans have been prepared for existing properties that secure the properties' value. The subsidiaries' business plans must also ensure sound management of Oslofjord's assets.

At year-end, the group has interest-bearing debt of NOK 1,312 million. Oslofjord Holding AS has initiated a process to establish a bond loan that will refinance most of this debt. Existing lenders have expressed interest in fully underwriting the bond loan, so that all interest-bearing debt, apart from bank loans of NOK 200 MNOK, will be rolled into the new bond loan during the summer of 2024.

### **Disclosures regarding financial and market risk**

Long-term interest-bearing loan financing amounts to NOK 1,312 million. The remaining financing is non-interest-bearing prepaid rent from the group's tenants. This amounts to a total of NOK 3,022 million at the end of 2022. At the end of 2023, there was a decrease in long-term interest-bearing debt of NOK 627 million, and an increase in non-interest-bearing prepaid rent of NOK 916 million. This has strengthened the financial stability of the group.

Based on the capital structure, in the board's opinion, market risk or risk of loss is not significant for the foundation in the near future. There is also no additional financial risk that is of importance for assessing assets, liabilities, financial position or profit.

### **Cash reserves**

The group's year-end cash reserves were NOK 624 million. There is, meanwhile, a short-term debt of approx. NOK 450 MNOK relating to maturity of long-term loans, which will be repaid in the first quarter of 2024.

A long-term financial plan has been drawn up which shows that the group will have a positive liquidity development going forward, with liquidity frameworks that will manage the risks inherent in the plan.

### **Distribution of funds from the foundation**

All available capital for the foundation has been used to finance the development project at Oslofjord. The foundation has not distributed funds.

Sandefjord, 30 May 2024

---

Alf Aadalen  
Board chair

---

Gro Weissberger Gjørund  
Board member

---

Tore E. Aslaksen  
Board member

# **Annual Report for 2023**

## **Annual Report**

### **Financial statement and consolidated accounts**

- Income statement**
- Balance sheet**
- Statement of cash flows**
- Notes**

## **Auditors report**

---

# Income statement

Parent company				Group	
2023	2022	Amounts in 1,000 NOK	Note	2023	2022
<b>Operating income</b>					
30 138	27 262	Operating income		420 396	486 221
23 312	22 755	Rental income		105 854	11 038
17 499	3 533	Other operating income		6 239	20 539
<u>70 949</u>	<u>53 550</u>	Total operating income	2	<u>532 489</u>	<u>517 798</u>
<b>Operating expenses</b>					
4 297	2 991	Cost of goods sold		201 279	194 409
2 748	3 251	Salary expenses	3	104 935	102 328
7 123	8 069	Depreciation	4, 5	121 838	115 065
0	0	Write downs	4, 5	0	431
40 403	37 132	Other operating expenses	3, 5	105 184	108 654
<u>54 572</u>	<u>51 443</u>	Total operating expenses		<u>533 236</u>	<u>520 887</u>
<u>16 378</u>	<u>2 107</u>	Operating profit/loss		<u>-747</u>	<u>-3 089</u>
<b>Financial income and expenses</b>					
54 837	52 517	Interest income from group entities		0	0
53 751	40 945	Other financial income		57 199	41 648
545	2 961	Interest expense from group entities		0	0
121 313	172 997	Other financial expenses		136 700	164 993
<u>-13 270</u>	<u>-82 496</u>	Net financial items	6	<u>-79 011</u>	<u>-123 345</u>
<u>3 108</u>	<u>-80 389</u>	Ordinary profit/loss before tax		<u>-80 248</u>	<u>-126 434</u>
0	0	Tax on ordinary profit/loss	7	-15 894	-12 573
0	236	Tax on extraordinary items	7	0	0
<u>3 108</u>	<u>-80 625</u>	Net profit/loss		<u>-64 354</u>	<u>-113 861</u>
<b>Transfers and allocations</b>					
3 108	-80 625	Transfer to retained earnings	14		
<u>3 108</u>	<u>-80 625</u>	Total allocations			

Balance sheet as at 31 Desember

Parent company				Group	
2023	2022	Amounts in 1,000 NOK	Note	2023	2022
<b>Non-current assets</b>					
<i>Intangible assets</i>					
0	0	Deferred tax assets	7	38,816	45,582
0	0	Goodwill	4	2,954	0
0	0	Total intangible assets		41,770	45,582
<i>Fixed assets</i>					
0	627,449	Buildings and property	4	3,727,022	3,814,823
170,318	170,318	Land	4	170,318	192,131
0	3,553	Construction in progress	4	0	0
0	0	Plant and equipment	4	72,221	78,404
0	261	Other operating assets	4	220,736	250,733
170,318	801,581	Total fixed assets		4,190,297	4,336,091
<i>Financial assets</i>					
535,350	535,380	Investment in subsidiaries	8	0	0
1,211,004	1,346,395	Loans to group entities	9	0	0
106,332	281,680	Other receivables	10	603,191	284,546
1,852,687	2,163,455	Total financial assets		603,191	284,546
2,023,005	2,965,036	Total non-current assets		4,835,258	4,666,219
<b>Current assets</b>					
0	0	Inventory	11	9,630	12,904
<i>Receivables</i>					
5,073	7,635	Accounts receivable	12	38,306	10,767
2,285	3,261	Other receivables		38,826	31,218
0	468	Other receivables from group entities	9	0	0
7,358	11,365	Total receivables		77,132	41,985
484,091	126,706	Bank, cash and cash equivalents	13	623,784	165,807
491,449	138,070	Total current assets		710,546	220,696
2,514,453	3,103,106	Total assets		5,545,804	4,886,915

**Balance sheet as at 31 Desember**

Parent company				Group	
2023	2022	Amounts in 1,000 NOK	Note	2023	2022
<b>Equity</b>					
<i>Issued capital</i>					
1,000	1,000	Initial capital	14	1,000	1,000
1,000	1,000	Total issued capital		1,000	1,000
<i>Earned capital</i>					
929,907	926,799	Retained earnings	14	674,115	734,921
929,907	926,799	Total earned capital		674,115	734,921
930,907	927,799	Total equity		675,115	735,921
<b>Liabilities</b>					
<i>Non-current liabilities</i>					
0	0	Debt to financial institutions	15	200,838	200,000
920,679	1,738,848	Other non-current liabilities	15	1,111,769	1,752,238
0	331,084	Non-interest-bearing prepaid rent suites/apartments	16	3,022,320	2,105,502
204,520	105,204	Debt to group entities	9	0	0
1,125,199	2,175,136	Total non-current liabilities		4,334,927	4,057,740
<i>Current liabilities</i>					
1,324	1,184	Accounts payable		15,592	29,647
3,742	3,916	Accounts payable, group entities	9	0	0
0	236	Tax payable	7	0	302
134	-288	Public fees payable	13	19,824	20,661
453,148	-4,877	Other current liabilities	9, 15	500,346	42,644
458,347	171	Total current liabilities		535,762	93,254
1,583,546	2,175,306	Total liabilities		4,870,689	4,150,994
2,514,453	3,103,106	Total equity and liabilities		5,545,804	4,886,915

31 December 2023  
Sandefjord, 30 May 2024

Gro Elisabeth Weissgerber  
Gjøvsund  
Board member

Tore Elias Aslaksen  
Board member

Alf Aadalen  
General manager, Board chair



# Statment of cash flows

Parent company			Group	
2023	2022	Amounts in 1,000 NOK	2023	2022
		Cash flow from operating activities		
3,108	-80,389	Operating profit/loss before tax	-80,248	-126,434
-236	-236	Tax paid in period	-302	-67
0	506	Loss on sale of fixed assets	0	86
-4,331	0	Gain on sale of fixed assets	-4,544	0
7,123	8,069	Ordinary depreciation	121,838	115,496
2,528	-9,977	Change in inventory, accounts payable and accounts receivable	-38,320	-12,722
10,703	-30,565	Other timing differences	69	-40,187
18,896	-112,592	Net cash flow from operating activities	-1,507	-63,828
		Cash flow from investment activities		
625,000	12,803	Receipts from sale of fixed assets	135	5,550
0	94	Payments for purchase of fixed assets	-46,669	267,838
3,500	0	Receipts from sale of shares in other entities	15,700	0
0	0	Payments for acquisition of shares in other entities	-8,000	0
628,500	12,897	Net cash flow from investment activities	-38,834	273,388
		Cash flow from financial activities		
-600,749	89,830	Assumption/repayment of long-term debt	816,963	-257,749
310,738	20,852	Long-term receivables	-318,645	89,972
0	22,535	Payment/repayment of equity	0	0
-290,010	133,217	Net cash flow from financial activities	498,318	-167,777
357,385	33,522	Net change in cash in period	457,977	41,783
126,706	93,184	Cash and bank at 01.01	165,807	124,024
484,091	126,706	Cash and bank at 31.12	623,784	165,807

## Notes to the accounts, 2023

Amounts in thousand kroner

### Note 1 - Regnskapsprinsipper

The annual accounts have been prepared in accordance with the provisions of the Norwegian Accounting Act and generally accepted accounting principles.

#### *Consolidation*

The consolidated accounts include the parent company Brunstadstiftelsen and the subsidiaries listed in the table below. Effective control is usually achieved when the group owns more than 50% of the shares in a company, and the group can exercise actual control over the company. Minority interests are included in the group's equity. The consolidated accounts are prepared as if the group were a single economic unit. Transactions and balances between group companies have been eliminated. The consolidated accounts are prepared according to uniform principles, in that the subsidiary follows the same accounting principles as the parent company.

The acquisition method is used when accounting for business combinations. Companies bought or sold during the year are included in the consolidated accounts from the time control is achieved and until control ceases.

Affiliated companies are entities where the group has significant (but not decisive) influence over the financial and operational management (normally with an ownership stake of between 20% and 50%). The consolidated accounts include the group's share of profit from affiliated companies accounted for using the equity method from the time significant influence is obtained and until such influence ceases.

When the group's loss share exceeds the investment in an associated company, the group's balance sheet value is reduced to zero and further losses are not accounted for, unless the group has an obligation to cover this loss.

In the group, the Brunstadstiftelsen is part of the following group companies for 2023:

Company	Ownership	Acquired	Incl. in P&L	Incl. in B/S
Oslofjord Holding AS	100%	Est. Oct. 2011	Yes	Yes
*Oslofjord Property AS	100%	Est. Oct. 2011	Yes	Yes
**Oslofjord Property Prosjekt AS	100%	Acq. Dec. 2023	No	Yes
*Oslofjord Hotell AS	100%	Est. Nov. 2022	Yes	Yes
*Oslofjord Catering AS	100%	Est. Jan. 2023	Yes	Yes
*Oslofjord Convention Center AS	100%	Est. Jan. 2023	Yes	Yes
*Oslofjord Rental AS	100%	Est. Jan. 2023	Yes	Yes

#### *Subsidiary/affiliated company*

The subsidiary and affiliated companies are assessed according to the cost method in the company accounts. The investment is assessed at the acquisition cost of the shares unless a write-down has been necessary. Write-downs to fair value have been made when the decline in value is due to reasons that cannot be assumed to be temporary, and it is considered necessary according to generally accepted accounting principles. Write-downs are reversed when the basis for write-down is no longer present.

Dividends and other distributions are recognized as income in the same year that they are set aside in the subsidiary. If the dividend exceeds the share of retained earnings after the purchase, the excess represents repayment of invested capital, and the dividends are deducted from the value of the investment in the balance sheet.

#### *Sales income*

Income from the sale of goods is recognized in the income statement when delivery has taken place and most of the risk and return has been transferred.

Income from the sale of services and long-term manufacturing projects is recognized in the income statement in accordance with the project's degree of completion, when the outcome of the transaction can be reliably estimated. Progress is measured as accrued hours in relation to total estimated hours. When the outcome of the transaction cannot be estimated reliably, only income corresponding to incurred project costs will be recognized as income. In the period in which it is identified that a project will produce a negative result, the estimated loss on the contract will be recognized in profit and loss in its entirety.

---

## Notes to the accounts, 2023

Amounts in thousand kroner

### *Classification and assessment of balance sheet items*

Current assets and short-term liabilities include items that are due for payment within one year of the balance sheet date, as well as items that are linked to the product cycle. Other items are classified as fixed assets/long-term liabilities.

Current assets are valued at the lower of acquisition cost and fair value. Short-term liabilities are entered in the balance sheet at the nominal amount at the time of establishment.

Fixed assets are valued at acquisition cost but written down to fair value in the event of a decline in value that is not expected to be temporary. Fixed assets with a limited economic life are depreciated according to plan. Long-term debt is entered in the balance sheet at the nominal amount at the time of establishment.

### *Receivables*

Accounts receivable and other receivables are listed in the balance sheet at nominal value after deduction for provisions for expected losses. Provision for losses is made on the basis of individual assessments of the individual claims. In addition, an unspecified provision is made for other accounts receivable to cover assumed losses.

### *Inventories*

Inventories of purchased goods are valued at the lower of acquisition cost and fair value. Acquisition cost is assessed according to the FIFO principle. Internally-made finished goods and work in progress are assessed at full production cost. A write-down is made for foreseeable obsolescence.

### *Tangible fixed assets*

Tangible fixed assets are capitalized and depreciated on a straight-line basis over the asset's expected useful life. Significant fixed assets that consist of substantial components with different useful lives are decomposed with different depreciation periods for the various components. Direct maintenance of fixed assets is expensed on an ongoing basis under operating costs, while improvements or enhancements are added to the asset's cost and depreciated in line with the asset. If the recoverable amount of the fixed asset is lower than the carrying amount, an impairment is made to the recoverable amount. The recoverable amount is the higher of the net sales value and the value in use. The value in use is the present value of the future cash flows that the asset is expected to generate.

### *Intangible assets*

Intangible assets purchased separately are measured at cost at initial recognition. In subsequent periods, intangible assets are accounted for at cost less accumulated amortization and impairment losses.

Internally generated intangible assets, except for development costs recognized in the statement of financial position, are expensed as incurred.

Intangible assets with a finite useful life are amortized over their useful life. The useful life and amortization method for intangible assets with a finite useful life are reviewed at least once a year. Straight-line amortization is used for most intangible assets as this best reflects the consumption of the assets.

Gains or losses on disposal of intangible assets are calculated as the difference between net sales proceeds and the carrying amount of the asset and are reported as income and expenses on separate lines in the income statement.

### *Taxes*

Tax expense consists of payable tax and changes in deferred tax. Deferred tax/deferred tax asset is calculated on all differences between the accounting and tax values of assets and liabilities. Deferred tax is calculated at 22% based on the temporary differences that exist between accounting and tax values, as well as tax losses carried forward at the end of the fiscal year. Net deferred tax asset is recognized on the balance sheet to the extent that it is probable that it can be utilized.

Payable tax and deferred tax are recorded directly against equity to the extent that the tax items relate to equity transactions.

### *Statement of cash flows*

The statement of cash flows is prepared using the indirect method. Cash and cash equivalents include cash, bank deposits, and other short-term, liquid investments.

---

**Notes to the accounts, 2023**

Amounts in thousand kroner

**Note 2 – Operating income****Parent and group**

The group's revenues mainly come from income related to real estate, rental of hotel rooms and conference facilities, and shared costs. The foundation and its subsidiaries operate in Vestfold.

For the parent company, the revenues are primarily related to the invoicing of shared costs.

Due to changes in the organization of the group, parts of the company's revenues in 2023 have been reclassified from operating revenues to rental income.

**Note 3 - Salary expenses, number of employees, loans to employees, and auditor's remuneration**

Parent			Group		
2023	2022	Salary expenses	2023	2022	
2,168	2,628	Salaries	126,444	130,558	
322	393	Social security contributions	26,339	21,371	
109	165	Pension expenses	7,863	5,981	
149	65	Other compensation	6,875	3,919	
		Project-capitalized salary expenses and reclassification of salary to cost of goods sold	-62,586	-59,501	
0	0				
2,748	3,251	Total	104,935	102,328	
3	4	Average full-time equivalents	175	222	

**Parent company**

The company is required to have an occupational pension scheme in accordance with the Mandatory Occupational Pension Act. The company's pension schemes meet the requirements of this law.

**Group**

Parts of the group are required to have an occupational pension scheme in accordance with the Mandatory Occupational Pension Act. The company's pension schemes meet the requirements of this law.

**Parent company***Compensation to key personnel*

	General manager
Salary	496
Pension expenses	25
Other compensation	2

**Group***Compensation to key personnel*

A total of 1,075 has been paid in board fees within the group

Parent company			Group	
2023	2022	Auditor's remuneration is as follows:	2023	2022
742	438	Statutory audit	1,371	1,484
		VAT is not included in auditor's remuneration		

---

## Notes to the accounts, 2023

Amounts in thousand kroner

### Note 4 – Tangible fixed asset

#### Parent company

	Buildings and real estate	Assets under construction	Land and property	Other operating assets,	Total
Acquisition cost 01.01.	750,356	3,553	170,318	5,215	929,442
Disposals of fixed assets	-750,356	-3,553	0	-5,215	-759,124
Acquisition cost 31.12.	0	0	170,318	0	170,318
Book value at 31.12.	0	0	170,318	0	170,318
Depreciation for the year	6 901	0	0	222	7 123
Useful life	33-100 years	Not depreciated	Not depreciated	2-20 years	
Depreciation method	Straight line			Straight line	

Alle selskapets varige driftsmidler med unntak av tomter er i løpet av 2023 solgt til Oslofjord Property AS som er datterselskap i konsernet.

#### Konsern

	Intangible assets and goodwill	Buildings	Assets under construction	Land	Other operating assets,	Total
Acquisition cost 01.01.	14,363	4,200,648	78,404	170,318	301,572	4,765,305
Acquisitions	2,954	8,636	0	0	40,662	52,252
Disposals	0	-125,356	-3,553	0	-6,798	-135,707
Net change in assets under construction	0	0	-2,630	0	0	-2,630
Acquisition cost 31.12.	17,317	4,083,928	72,221	170,318	335,436	4,679,220
Acc. depreciation 31.12.	-14,363	-356,906	0	0	-114,700	-485,969
Book value at 31.12.	2,954	3,727,022	72,221	170,318	220,736	4,193,251
Depreciation for the year	0	87,321	0	0	34,517	121,838
Useful life	10 years	33-100 years	Not depreciated	Not depreciated	2-20 years	
Depreciation method	Straight line	Straight line			Straight line	

The addition of goodwill relates to the acquisition of Oslofjord Property Prosjekt AS. The company was purchased at the very end of 2023, so amortization will begin in 2024.

### Note 5 – Operating expenses

#### Parent company

2023	2022		2023	2022
90	165	Transportation, travel, freight, etc.	3,750	2,314
		Maintenance, operations, and maintenance (MOM), machinery,		
32,530	29,606	fixtures, and tools	68,717	74,547
6,376	5,937	External services	21,483	15,980
0	0	Sales and marketing	4,469	4,053
837	871	Insurance	1,729	3,471
571	553	Other operating expenses	5,036	8,289
40,403	37,132	Total	105,184	108,654

#### Group

**Notes to the accounts, 2023**

Amounts in thousand kroner

**Note 6 – Net financial items**

Parent company			Group	
2023	2022		2023	2022
		<i>Financial income</i>		
54,837	52,517	Interest from group entities	0	0
29,961	20,338	FOREX gains	29,996	20,451
3,470	0	Gain on sale of shares	3,470	0
20,320	20,518	Other interest income	23,733	20,872
0	89	Other financial income	0	325
<u>108,588</u>	<u>93,461</u>	Total financial income	<u>57,199</u>	<u>41,648</u>
		<i>Financial expenses</i>		
-545	-2,961	Interest to group entities	0	0
-39,860	-33,915	FOREX losses	-39,964	-33,984
0	-67,955	Loss on sale of shares	0	0
-81,454	-71,127	Other interest expenses	-96,732	-81,597
0	0	Other financial expenses	-4	-49,412
<u>-121,858</u>	<u>-175,958</u>	Total financial expenses	<u>-136,700</u>	<u>-164,993</u>
<u>-13,270</u>	<u>-82,496</u>	Net financial items	<u>-79,501</u>	<u>-123,345</u>

## Notes to the accounts, 2023

Amounts in thousand kroner

### Note 7 - Tax

#### Parent company and group

axes are expensed as incurred, meaning the tax expense is related to the accounting profit before taxes.

The tax expense consists of payable tax on the ordinary result and changes in deferred tax. In accordance with the new accounting law, payable tax on allocated group contributions is recorded net. Therefore, the tax expense in the income statement is before the deduction in payable tax resulting from the group contribution given. Deferred tax in the balance sheet is calculated based on temporary differences between accounting and tax values. The reason for deferred tax arising is the different timing of accounting and taxable results.

Brunstadstiftelsen has a calculation basis of zero for deferred tax/deferred tax asset at the end of the years in the period 2018-2023. Therefore, deferred tax/deferred tax asset as of 31.12.2023 is not included in Brunstadstiftelsen's balance sheet. However, in the consolidated financial statements, a deferred tax asset of NOK 38.8 million accumulated in the subsidiaries is recognized.

Brunstadstiftelsen previously had the status of a tax-exempt institution according to section 2-32, first paragraph of the Tax Act, with tax liability for economic activities under the second paragraph. In 2023, parts of Brunstadstiftelsen's revenue fall under the second paragraph, and therefore a taxable income related to this revenue has been determined for 2023. Since the foundation has carryforward losses, no payable tax has been calculated for 2023. There is a decision that taxable income from previous years has been changed, and that the foundation has carryforward losses. At the time of the preparation of the annual financial statements for 2023, the final tax assessment for previous periods has not been calculated, and the carryforward losses are therefore not quantified in the table below.

Parent company			Group	
2023	2022	Tax expense for the year is distributed as follows	2023	2022
0	236	Tax payable	0	302
0	0	Change in deferred tax	-15 894	-12 875
0	236	Total tax expense for the year	-15 894	-12 573
Morselskap			Konsern	
2023	2022	Overview of temporary differences	2023	2022
0	0	Fixed assets incl. goodwill	646 700	537 466
0	0	Outstanding receivables	612	-135
0	0	Profit/loss account	0	17
0	0	Total	647 312	537 348
0	0	Acc. Carryforward losses before group contributions	-767 895	-718 088
0	0	Other differences	-55 852	-26 320
0	0	Net temporary difference at 31.12	-176 435	-207 060
0	0	Differences not included in deferred tax/deferred tax asset calculation	0	132
0	0	Total	-176 435	-207 192
0	0	Deferred tax/Deferred tax asset (22%)	-38 816	-45 582

**Notes to the accounts, 2023**

Amounts in thousand kroner

**Note 8 – Subsidiaries, affiliated companies, etc.**

Company	Office	Ownership	Voting rights-	Profit/loss	Equity at 31.12	Book value at 31.12
Oslofjord Holding AS	Melsomvik	100 %	100 %	-15,259	408,180	535,350

Brunstadeiendom AS was sold during the year.

**Note 9 - Intercompany balances with group and affiliated companies****Parent company**

<i>Receivables</i>	2023	2022
Loans to group entities	1,211,004	1,346,395
Other receivables	0	468
Total	1,211,004	1,346,863
<i>Liabilities</i>	2023	2022
Accounts payable	3,742	3,916
Other non-current liabilities	1,421	0
Due >5 years after end of financial year	204,520	105,204
Total	209,684	109,119

**Note 10 – Other non-current receivables**

Parent company			Group	
2023	2022	Receivables with maturity beyond one year	2023	2022
0	182,573	Loan financing, operational leasing, 0-10 years	152,911	182,573
0	93,511	Loan financing, operational leasing, 10-15 years	342,704	93,511
45,416	5,596	Other long-term agreements	107,576	8,462
45,416	281,680	Total	603,191	284,546

**Parent company**

The operational loan agreements were internally transferred within the group during 2023 and are now held by Oslofjord Holding AS.

**Note 11 - Inventory**

Parent company	2022	Group	2023	2022
2023				
0	0	Raw materials and purchased semi-finished goods	9,630	12,900

**Group**

One of Brunstadstiftelsen's subsidiaries has established inventory related to their operation of the conference business.

---



**Notes to the accounts, 2023**

Amounts in thousand kroner

**Note 12 – Accounts receivable**

Parent company			Group	
2023	2022		2023	2022
5,673	8,235	Accounts receivable including group customers at face value	39,019	11,582
-600	-600	Provision for bad debts	-713	-815
<u>5,073</u>	<u>7,635</u>	Accounts receivable in the balance sheet	<u>38,306</u>	<u>10,767</u>

**Parent company and group**

Accounts receivable are listed at face value less provision for bad debts. Provisions for bad debts are made based on an individual assessment of each receivable. In addition, an unspecified provision is made for other accounts receivable to cover anticipated losses.

**Note 13 – Bank deposits**

Parent company		Group
2023		2023
64	The reserved tax withholding funds amount to	4,795

**Note 14 - Equity****Parent company**

	Initial capital	Other equity	Total
Equity 01.01.	1,000	926,799	927,799
Provision for dividends	0	3,108	3,108
<u>Equity 31.12.</u>	<u>1,000</u>	<u>929,907</u>	<u>930,907</u>

**Konsern**

	Initial capital	Other equity	Total
Equity 01.01.	1,000	734,921	735,921
Profit/loss for the year	0	-64,354	-64,354
Other changes	0	3,548	3,548
<u>Equity 31.12.</u>	<u>1,000</u>	<u>674,115</u>	<u>675,115</u>

---

## Notes to the accounts, 2023

Amounts in thousand kroner

### Note 15 – Debts and mortgages

Parent company			Group	
2023	2022		2023	2022
0	0	<i>Debt secured by collateral</i>		
265,109	319,610	Debt to financial institutions	200,838	200,000
265,109	319,610	Other debt	265,109	319,610
		Total	465,947	519,610

#### Group

Debt to credit institutions includes a bank loan of 200,000 TNOK, with monthly arrears interest payments. The loan is to be repaid by 20,000 TNOK annually starting from Q2-2025.

Parent company			Group	
2023	2022		2023	2022
0	631,702	<i>Secured by collateral, book value:</i>	3,799,242	3,814,823
170,318	170,318	Buildings	170,318	192,131
0	0	Land	0	0
0	0	Operating equipment	557	3,793
170,318	802,020	Accounts receivable	3,970,117	4,010,747
		Total		

Parent company			Group	
2023	2022		2023	2022
8	586,254	<i>Other non-current liabilities</i>	7	586,254
900,671	1,098,094	Loans from BCC Fund	1,091,762	1,098,094
20,000	54,500	Loans from associations and foundations	20,000	67,890
920,679	1,738,848	Other liabilities	1,111,769	1,752,238
		Total		

#### Parent company

In addition to the debt secured by collateral listed above, the foundation has provided security for loans in Oslofjord Property AS amounting to 200 million.

#### Group

Other short-term liabilities include debt of 350,000 TNOK to the BCC-fund and 99,013 TNOK to local churches in BCC. These items were classified as long-term liabilities in 2022 but have been reclassified as short-term liabilities as they are due to be settled in 2024.

### Note 16 – Prepaid rentals

#### Parent company and Group

In connection with the large development project at Oslofjord, long-term agreements were entered into with a large number of tenants for the lease of hotel apartments for parts of the year.

The lease revenue is recognized linearly over the lease period, and the portion associated with future lease has been classified as long-term liabilities.

During 2023, these agreements have been transferred to Samvirk Hotell AS, where Samvirk leases hotel apartments from Oslofjord Group. Samvirk Hotell AS has an agreement with Oslofjord Hotell AS for the lease of hotel suites with advance payment.

**Notes to the accounts, 2023**

Amounts in thousand kroner

**Note 17 - Transactions and intercompany balances with the BCC Association****Group**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Operating income	3,497	45,710
Operating expenses	0	7 043
Financial income	0	0
Financial expenses	23,298	22,052
Short-term receivables	0	0
Long-term receivables	0	0
Short-term debt	350,000	0
Long-term debt	185,452	586,254

**Note 18 - Other events and circumstances after the balance sheet date**

The subsidiary Oslofjord Hotel AS was established on 14.12.22, and there was a transfer of operations from Samvirk Hotel AS to Oslofjord Hotel AS at the beginning of 2023 for the part that includes conference activities. At the end of 2023, a new conference company named Oslofjord Convention Center AS was established. This company will be responsible for sales and marketing of events at Oslofjord starting from 2024. Also, at the end of 2023, Oslofjord Catering AS was established, and it will be responsible for food production for events at Oslofjord Convention Center starting from 2024.

Brunstadstiftelsen submitted a demerger application to the Gaming and Foundation Authority on 17.09.2023. The demerger application was approved on 06.12.2023. The demerger means that properties and subsidiaries, which have previously been part of the Brunstadstiftelsen Group, will be owned by the new Oslofjord Foundation as soon as it is established. This is expected to take place in the first half of 2024 with accounting effect from 01.01.2024.

---

To the Board of Directors of Brunstadstiftelsen

## Independent auditor`s report (translated from Norwegian)

### Opinion

We have audited the financial statements of Brunstadstiftelsen (the Foundation), showing a profit of TNOK 3 108 in the financial statements of the Foundation and a loss of TNOK 64 354 in the financial statements of the Group.

The financial statements comprise:

- The financial statements of the Foundation, which comprise the balance sheet as at 31 December 2023, and income statement, , statement of cash flows for the year then ended, and notes to the financial statements, including a summary of significant accounting policies, and
- The financial statements of the group, which comprise the balance sheet as at 31 December 2023, and income statement, , statement of cash flows for the year then ended, and notes to the financial statements, including a summary of significant accounting policies.

In our opinion:

- The financial statements comply with applicable statutory requirements,
- The financial statements give a true and fair view of the financial position of the Foundation as at 31 December 2023, and of its financial performance and its cash flows for the year then ended in accordance with the Norwegian Accounting Act and accounting standards and practices generally accepted in Norway, and
- The financial statements give a true and fair view of the financial position of the group as at 31 December 2023, and of its financial performance and its cash flows for the year then ended in accordance with Norwegian Accounting Act and accounting standards and practices generally accepted in Norway.

### Basis for Opinion

We conducted our audit in accordance with International Standards on Auditing (ISAs). Our responsibilities under those standards are further described in the Auditor's Responsibilities for the Audit of the Financial Statements section of our report. We are independent of the Foundation and the Group as required by relevant laws and regulations in Norway and the International Ethics Standards Board for Accountants' Code of Ethics for Professional Accountants (IESBA Code), and we have fulfilled our other ethical responsibilities in accordance with these requirements. We believe that the audit evidence we have obtained is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion.

## Other Information

The Board of Directors and the Managing Director (management) are responsible for the information in the Board of Directors' report. Our opinion on the financial statements does not cover the information in the Board of Directors' report.

In connection with our audit of the financial statements, our responsibility is to read the information in the Board of Directors' report. The purpose is to consider if there is material inconsistency between the information in the Board of Directors' report and the financial statements or our knowledge obtained in the audit, or otherwise the information in the Board of Directors' report otherwise appears to be materially misstated. We are required to report that fact if there is a material misstatement in the Board of Directors' report. We have nothing to report in this regard.

Based on our knowledge obtained in the audit, it is our opinion the Board of Directors' report

- is consistent with the financial statements and
- contains the information required by applicable statutory requirements

## Responsibilities of management for the Financial Statements

The Board of Directors and the Managing Director (management) are responsible for the preparation of financial statements that give a true and fair view in accordance with the Norwegian Accounting Act and accounting standards and practices generally accepted in Norway, and for such internal control as management determines is necessary to enable the preparation of financial statements that are free from material misstatement, whether due to fraud or error.

In preparing the financial statements, management is responsible for assessing the Foundation's ability to continue as a going concern, disclosing, as applicable, matters related to going concern and using the going concern basis of accounting insofar as it is not likely that the enterprise will cease operations.

## Auditor's Responsibilities for the Audit of the Financial Statements

Our objectives are to obtain reasonable assurance about whether the financial statements as a whole are free from material misstatement, whether due to fraud or error, and to issue an auditor's report that includes our opinion. Reasonable assurance is a high level of assurance, but is not a guarantee that an audit conducted in accordance with ISAs will always detect a material misstatement when it exists.

Misstatements can arise from fraud or error and are considered material if, individually or in the aggregate, they could reasonably be expected to influence the economic decisions of users taken on the basis of these financial statements.

For further description of Auditor's Responsibilities for the Audit of the Financial Statements reference is made to:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

## Report on Other Legal and Regulatory Requirements

### Opinion on Governance

Based on our audit of the financial statements as described above, and control procedures we have considered necessary in accordance with the International Standard on Assurance Engagements (ISAE) 3000, Assurance Engagements Other than Audits or Reviews of Historical Financial Information, it is our opinion that the Foundation is governed in accordance with the law, the Foundation's purpose and the articles of association.

Fredrikstad, 30 May 2024  
Re-Visjon AS

---

Robert Sundt  
State Authorised Public Accountant

Note: This translation from Norwegian has been prepared for information purposes only.