



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer:	989 440 373
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Foretaksnavn:	BRATTØRKAIA AS
Forretningsadresse:	Kongens gate 8 7011 TRONDHEIM

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2023 - 31.12.2023
-------------------------	-------------------------

### Konsern

Morselskap i konsern:	Nei
-----------------------	-----

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet:	Marianne Farholm
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	13.03.2024

### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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

Brønnøysundregistrene, 25.05.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt		161 805 126	152 886 476
Annen driftsinntekt		2 735 134	2 619 576
<b>Sum inntekter</b>		<b>164 540 261</b>	<b>155 506 052</b>
<b>Kostnader</b>			
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler		52 569 823	53 286 642
Annen driftskostnad		17 668 790	13 983 084
<b>Sum kostnader</b>		<b>70 238 613</b>	<b>67 269 726</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>94 301 648</b>	<b>88 236 326</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		20 184 732	6 947 169
Annen renteinntekt		71 815	
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>20 256 547</b>	<b>6 947 169</b>
Annen rentekostnad		5 460	1 638
Annen finanskostnad			-5 728
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>5 460</b>	<b>-4 090</b>
<b>Netto finans</b>		<b>20 251 087</b>	<b>6 951 258</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>114 552 735</b>	<b>95 187 584</b>
Skattekostnad på resultat		25 201 602	20 941 263
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>89 351 133</b>	<b>74 246 321</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>89 351 133</b>	<b>74 246 321</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>89 351 133</b>	<b>74 246 321</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>89 351 133</b>	<b>74 246 321</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Avsatt til annen egenkapital		89 351 133	74 246 321



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Sum overføringer og disponeringer		89 351 133	74 246 321



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom		1 388 680 629	1 430 382 011
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr		16 786 056	20 239 295
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>1 405 466 685</b>	<b>1 450 621 305</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre langsiktige fordringer		597 917	772 916
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>597 917</b>	<b>772 916</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>1 406 064 602</b>	<b>1 451 394 221</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		442 922	901 738
Andre kortsiktige fordringer		9 031 591	11 610 009
Konsernfordringer		491 253 104	427 443 205
<b>Sum fordringer</b>		<b>500 727 617</b>	<b>439 954 953</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>500 727 617</b>	<b>439 954 953</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 906 792 220</b>	<b>1 891 349 174</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital		92 644 152	92 644 152
Overkurs		1 455 544 031	1 455 544 031
Annen innskutt egenkapital		80 305 487	80 305 487



### Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>1 628 493 670</b>	<b>1 628 493 670</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		103 573 091	105 432 539
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>103 573 091</b>	<b>105 432 539</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>1 732 066 761</b>	<b>1 733 926 209</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt		38 208 298	38 732 750
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>38 208 298</b>	<b>38 732 750</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Langsiktig konserngjeld		10 454 972	11 231 972
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>10 454 972</b>	<b>11 231 972</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>48 663 270</b>	<b>49 964 722</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		7 747 937	13 225 280
Kortsiktig konserngjeld		117 467 552	88 593 605
Annen kortsiktig gjeld		846 700	5 639 358
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>126 062 188</b>	<b>107 458 243</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>174 725 458</b>	<b>157 422 965</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 906 792 220</b>	<b>1 891 349 174</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 375681

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 989 440 373  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: BRATTØRKAIA AS  
Forretningsadresse: Biskop Gunnerus' gate 14  
0185 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

#### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

#### Regnskapsregler

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

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Marianne Farholm  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 13.03.2024

#### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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

Brønnøysundregistrene, 23.05.2024



Organisasjonsnr: 989 440 373  
BRATTØRKAIA AS

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt		161 805 126	152 886 476
Annen driftsinntekt		2 735 134	2 619 576
<b>Sum inntekter</b>		<b>164 540 261</b>	<b>155 506 052</b>
<b>Kostnader</b>			
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler		52 569 823	53 286 642
Annen driftskostnad		17 668 790	13 983 084
<b>Sum kostnader</b>		<b>70 238 613</b>	<b>67 269 726</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>94 301 648</b>	<b>88 236 326</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		20 184 732	6 947 169
Annen renteinntekt		71 815	
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>20 256 547</b>	<b>6 947 169</b>
Annen rentekostnad		5 460	1 638
Annen finanskostnad			-5 728
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>5 460</b>	<b>-4 090</b>
<b>Netto finans</b>		<b>20 251 087</b>	<b>6 951 258</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
Skattekostnad på resultat		114 552 735	95 187 584
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>25 201 602</b>	<b>20 941 263</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>89 351 133</b>	<b>74 246 321</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>89 351 133</b>	<b>74 246 321</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>89 351 133</b>	<b>74 246 321</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Avsatt til annen egenkapital		89 351 133	74 246 321
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>89 351 133</b>	<b>74 246 321</b>



Organisasjonsnr: 989 440 373  
BRATTØRKAIA AS

## BALANSE

Beløp i: NOK Note 2023 2022

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

#### Varige driftsmidler

Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	1 388 680 629	1 430 382 011
Driftsløsøre, inventar o. a. utstyr	16 786 056	20 239 295
<b>Sum varige driftsmidler</b>	<b>1 405 466 685</b>	<b>1 450 621 305</b>

#### Finansielle anleggsmidler

Andre langsiktige fordringer	597 917	772 916
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>	<b>597 917</b>	<b>772 916</b>

<b>Sum anleggsmidler</b>	<b>1 406 064 602</b>	<b>1 451 394 221</b>
--------------------------	----------------------	----------------------

#### Omløpsmidler

#### Varer

#### Fordringer

Kundefordringer	442 922	901 738
Andre kortsiktige fordringer	9 031 591	11 610 009
Konsernfordringer	491 253 104	427 443 205
<b>Sum fordringer</b>	<b>500 727 617</b>	<b>439 954 953</b>

<b>Sum omløpsmidler</b>	<b>500 727 617</b>	<b>439 954 953</b>
-------------------------	--------------------	--------------------

<b>SUM EIENDELER</b>	<b>1 906 792 220</b>	<b>1 891 349 174</b>
----------------------	----------------------	----------------------

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

#### Innskutt egenkapital

Aksjekapital	92 644 152	92 644 152
Overkurs	1 455 544 031	1 455 544 031
Annen innskutt egenkapital	80 305 487	80 305 487
<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>1 628 493 670</b>	<b>1 628 493 670</b>

#### Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	103 573 091	105 432 539
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>103 573 091</b>	<b>105 432 539</b>

<b>Sum egenkapital</b>	<b>1 732 066 761</b>	<b>1 733 926 209</b>
------------------------	----------------------	----------------------



<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Utsatt skatt	38 208 298	38 732 750
<b>Sum avsetninger for forpliktelse</b>	<b>38 208 298</b>	<b>38 732 750</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Langsiktig konserngjeld	10 454 972	11 231 972
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>10 454 972</b>	<b>11 231 972</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>48 663 270</b>	<b>49 964 722</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Leverandørgjeld	7 747 937	13 225 280
Kortsiktig konserngjeld	117 467 552	88 593 605
Annen kortsiktig gjeld	846 700	5 639 358
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>126 062 188</b>	<b>107 458 243</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>174 725 458</b>	<b>157 422 965</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>1 906 792 220</b>	<b>1 891 349 174</b>



Organisasjonsnr: 989 440 373  
BRATTØRKAIA AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note  
2

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.



# Deloitte.

Deloitte AS  
Dronning Eufemias gate 14  
Postboks 221  
NO-0103 Oslo  
Norway

+47 23 27 90 00  
www.deloitte.no

Til generalforsamlingen i Brattørkaia AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

## Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Brattørkaia AS som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap, kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 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 selskapet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

## Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig 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 internkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

Deloitte Norway conducts business through two legally separate and independent limited liability companies; Deloitte AS, providing audit, consulting, financial advisory and risk management services, and Deloitte Advokatfirma AS, providing tax and legal services.

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

Penneo Dokumentnøkkel: 8YXGB-JYX78-GMNUNM-DEC4E-A5CA0-57AUX



## Deloitte.

side 2  
Uavhengig revisors beretning  
Brattørkaia AS

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

### *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av internkontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Oslo, 13. mars 2024  
Deloitte AS

**Roger Furholm**  
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: 8YXGB-JYX78-GMNUNM-DEC4E-ASCAO-57AUX



# PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

## Roger Furholm

Statsautorisert revisor

Serienummer: UN:NO-9578-5999-4-1255133

IP: 77.16.xxx.xxx

2024-03-13 18:40:47 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 81YXGB-JYX78-GMNJM-DEC4E-A5CAO-57AUX

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>



## BRATTØRKAIA AS

### ÅRSBERETNING 2023

Brattørkaia AS ble stiftet 31. januar 2006. Samtlige aksjer i selskapet er eid av Entra ASA, og selskapet inngår i Entra-konsernet. Selskapets hovedkontor ligger i Oslo.

Selskapets virksomhet er utvikling, forvaltning og utleie av eiendommene i Brattørkaia 14, 15, 16, 17A (Powerhouse) og 17B i Trondheim. Eiendommene består av flere bygninger på til sammen ca. 67.000 kvm.

Selskapet hadde per 31. desember 2023 en solid balanse og positiv operasjonell kontantstrøm. Styret vurderer selskapets markeds-, kreditt-, finansielle- og likviditetsrisiko som lav. Risikoeksponeringen er knyttet til utvikling i utleiemarkedet i Oslo og til utvikling i finansmarkedene. Selskapet er innlemmet i konsernkontoordningen til Entra ASA, og har dermed sin finansielle eksponering i morselskapet. Styret anser selskapets framtidsutsikter som gode.

Selskapets grunnprinsipp er at all virksomhet selskapet driver, skal baseres på en samfunnsansvarlig utvikling. Selskapet inngår i Entra-konsernet, og har de samme miljømålene som Entra. For nærmere informasjon om miljøarbeidet, se [www.entra.no](http://www.entra.no). Selskapet tilstreber at eiendommen har en minst mulig belastning på miljøet og at selskapet bidrar til god utnyttelse av energi og andre ressurser innenfor de økonomiske rammevilkårene. Etter styrets vurdering påvirker ikke selskapets drift det ytre miljø utover det som er normalt for denne type virksomhet. For ytterligere informasjon knyttet til bærekraft henvises det til Entra ASA sin årsrapport.

Entra ASA sin redegjørelse etter åpenhetsloven publiseres årlig på Entra ASA sin hjemmeside ([www.entra.no](http://www.entra.no)).

Selskapet har ingen ansatte. Selskapet har innarbeidet en policy som tar sikte på at det ikke forekommer forskjellsbehandling grunnet kjønn. Av styrets tre medlemmer er alle menn. Selskapet jobber for å øke andel kvinner i styret. Selskapet har tegnet styreansvarsforsikring som dekker styrets personlige erstatningsansvar som de kan bli ilagt i forbindelse med utøvelsen av vervene.

Forutsetning om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelsen av regnskapet, og det bekreftes av denne forutsetningen er til stede.

Omsetningen ble MNOK 164,5 i 2023 mot MNOK 155,5 i 2022. Selskapet fikk i 2023 et driftsresultat på MNOK 94,3 mot MNOK 88,2 i 2022.

Selskapets resultat for 2023 viser et overskudd etter skatt på MNOK 89,4 mot et overskudd etter skatt på MNOK 74,2 i 2022. Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter er MNOK 161,1 i 2023, mot MNOK 155,7 i 2022. Selskapet avgir et konsernbidrag, netto etter skatteeffekt, på MNOK 91,2.

Det har ikke inntrådt forhold etter 31. desember 2023 som påvirker årsregnskapet for 2023.

Oslo, 13. mars 2024

Anders Olstad  
Styrets leder

Hållgeir Østrem  
Styremedlem

Knut Springgård  
Styremedlem



## Brattørkaia AS

RESULTATREGNSKAP 01.01 - 31.12

	Note	2023	2022
<b>Driftsinntekter</b>			
Leieinntekter		161 575 694	152 437 927
Salgsinntekter		229 433	448 548
Andre driftsinntekter		<u>2 735 134</u>	<u>2 619 576</u>
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>164 540 261</b>	<b>155 506 052</b>
<b>Driftskostnader</b>			
Vedlikeholdskostnader		1 413 100	1 047 662
Av- og nedskrivninger	1	52 569 823	53 286 642
Andre driftskostnader	2,3	<u>16 255 690</u>	<u>12 935 422</u>
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>70 238 613</b>	<b>67 269 726</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>94 301 648</b>	<b>88 236 326</b>
<b>Finansinntekter og -kostnader</b>			
Renteinntekt fra selskap i konsern	4	20 184 732	6 947 169
Renteinntekt		71 815	-
Rentekostnad		-5 460	-1 638
Annen finanskostnad		-	5 728
<b>Netto finansposter</b>		<b>20 251 087</b>	<b>6 951 258</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>114 552 735</b>	<b>95 187 584</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	5	<u>25 201 602</u>	<u>20 941 269</u>
<b>Årsresultat</b>		<b>89 351 133</b>	<b>74 246 315</b>



## Brattørkaia AS

### BALANSE PER

	Note	31.12.2023	31.12.2022
<b>Eiendeler</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	1	1 371 701 026	1 418 911 826
Maskiner, anlegg, driftsløsøre og inventar	1	16 786 056	20 239 295
Anlegg under utførelse	1	16 979 603	11 470 185
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>1 405 466 685</b>	<b>1 450 621 305</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre langsiktige fordringer		597 917	772 916
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>597 917</b>	<b>772 916</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>1 406 064 602</b>	<b>1 451 394 221</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Kortsiktige fordringer</b>			
Kundefordringer		442 922	901 738
Fordringer på konsernselskaper	6	491 253 104	427 443 205
Andre kortsiktige fordringer		9 031 591	11 610 009
<b>Sum kortsiktige fordringer</b>		<b>500 727 617</b>	<b>439 954 952</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>500 727 617</b>	<b>439 954 952</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>1 906 792 220</b>	<b>1 891 349 174</b>



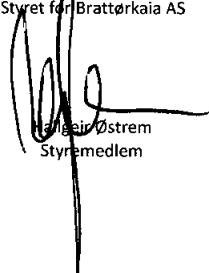
## Brattørkaia AS

### BALANSE PER

	Note	31.12.2023	31.12.2022
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	8	92 644 152	92 644 152
Overkurs	8	1 455 544 031	1 455 544 031
Annen innskutt egenkapital	8	80 305 487	80 305 487
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>1 628 493 670</b>	<b>1 628 493 670</b>
Annen egenkapital	8	103 573 091	105 432 534
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>103 573 091</b>	<b>105 432 534</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>1 732 066 761</b>	<b>1 733 926 204</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Avsetning for forpliktelser</b>			
Utsatt skatt	5	38 208 298	38 732 756
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>38 208 298</b>	<b>38 732 756</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Øvrig langsiktig gjeld		10 454 972	11 231 972
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>10 454 972</b>	<b>11 231 972</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		7 747 937	13 225 280
Gjeld til konsernselskaper	6	117 467 552	88 593 604
Annen kortsiktig gjeld		846 700	5 639 358
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>126 062 188</b>	<b>107 458 242</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>174 725 458</b>	<b>157 422 970</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>1 906 792 220</b>	<b>1 891 349 174</b>

Oslo, 12. mars 2024  
Styret for Brattørkaia AS

  
Anders Olstad  
Styrets leder

  
Håvard Østrem  
Styremedlem

  
Knut Sævi  
Styremedlem



## Brattørkaia AS

### KONTANTSTRØMOPPSTILLING

	2023	2022
<b>Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter</b>		
Resultat før skattekostnad	114 552 735	95 187 584
Ordinære avskrivninger	52 569 823	53 286 642
Endring i kundefordringer	458 816	14 905 675
Endring i leverandørgjeld	-5 477 344	-909 417
Endring i andre tidsavgrensningsposter	-964 209	-6 774 129
<b>Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>	<b>161 139 821</b>	<b>155 696 355</b>
<b>Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter</b>		
Utbetaling ved kjøp av varige driftsmidler	-7 415 203	-2 376 229
<b>Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</b>	<b>-7 415 203</b>	<b>-2 376 229</b>
<b>Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter</b>		
Netto endring i konsernkontoordning	-65 131 014	-77 066 137
Utbetaling av konsernbidrag	-88 593 604	-76 253 989
<b>Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</b>	<b>-153 724 618</b>	<b>-153 320 126</b>
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter	-	-
Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter ved periodens begynnelse	-	-
<b>Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter ved periodens slutt</b>	<b>-</b>	<b>-</b>



## NOTER TIL REGNSKAPET

### Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven 1998 og god regnskapskikk.

#### Driftsinntekter

Inntektsføring av leieinntekter henføres til den perioden inntekten gjelder for uavhengig av betalingstidspunkt. Innbetaling av leieinntekter skjer forskuddsvis pr kvartal.

Felleskostnader levert til leietakerne fra eksterne leverandører påvirker ikke resultatregnskapet utover et administrasjonspåslag som blir regnskapsført som andre inntekter. Forskjell mellom påløpte felleskostnader og a konto innbetalinger av felleskostnader blir balanseført som fordring på leietaker eller gjeld til leietaker. Felleskostnader blir avregnet etter balansedagen.

#### Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter anskaffelsestidspunktet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

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

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. 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.

#### Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets forventede levetid. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

Kostnader knyttet til byggeprosjekter balanseføres løpende som "Anlegg under utførelse" inntil prosjektene er ferdigstilt. Finansieringsutgifter på kapital som kan knyttes til tilvirkning av anleggsmidler balanseføres regnskapsmessig, men kostnadsføres skattemessig. Prosjektene aktiveres og avskrives fra tidspunkt for ferdigstillelse eller når anleggsmiddelet tas i bruk.

#### Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22 prosent på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret.

Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet.

Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli nyttegjørt.

#### Forutsetning om fortsatt drift

Årsregnskapet er utarbeidet under forutsetning om fortsatt drift.

#### Gjeld

Hovedregelen for finansiering i konsernet er basert på negativ pantsettelse.

#### Konsernregnskap

Brattørkaia AS inngår i konsernregnskapet til Entra ASA som har forretningskontor i Oslo.



## Note 1 Varige driftsmidler

Varige driftsmidler	Tomter	Bygninger	Anlegg under utførelse *	Driftsløsøre **	Sum varige driftsmidler
Anskaffelseskost per 01.01	149 994 258	1 633 079 897	11 470 185	41 478 294	1 836 022 634
Tilgang	-20 367	623 942	6 811 628	-	7 415 203
Tilgang fra anlegg under utførelse		1 302 209		-	1 302 209
Avgang fra anlegg under utførelse			-1 302 209	-	-1 302 209
Anskaffelseskost per 31.12	149 973 891	1 635 006 049	16 979 603	41 478 294	1 843 437 837
Akkumulerte av- og nedskrivninger per 01.01	24 598 872	339 563 457		21 238 999	385 401 329
Årets avskrivninger	2 438 862	46 677 722		3 453 239	52 569 823
Akkumulerte av- og nedskrivninger per 31.12	27 037 734	386 241 180	-	24 692 238	437 971 152
Balanseført verdi per 31.12	122 936 157	1 248 764 869	16 979 603	16 786 056	1 405 466 685
Økonomisk levetid	70 år	20 år/50 år		3 år/5 år	
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær		Lineær	

\*) Det er ikke avskrivning på anlegg under utførelse.

\*\*) Driftsløsøre inneholder kunst på kr 120 000 som ikke avskrives.

## Note 2 Lønnskostnader, antall ansatte og godtgjørelser

Selskapet har ingen ansatte.

Det er ikke utbetalt godtgjørelse til styret. Det er ikke gitt lån/sikkerhetsstillelse til styrets leder eller andre nærstående parter.

Godtgjørelse til revisor	2023	2022
Lovpålagt revisjon	46 183	40 000

## Note 3 Inntekter og kostnader som presenteres netto i resultatregnskapet

	2023	2022
Felleskostnader til fordeling	34 385 461	30 670 835
Felleskostnader fordelt leietakerne	29 279 579	28 148 850
Eiers andel av felleskostnadene	5 105 882	2 521 984

## Note 4 Transaksjoner med nærstående parter

Transaksjoner med nærstående parter:

	Motpart	Forhold til motparten	2023	2022
Leieinntekter	Entra ASA	Morselskap	1 277 938	1 199 718
Sum			1 277 938	1 199 718
Andre driftskostnader	Entra ASA	Morselskap	7 025 775	6 767 415
Sum			7 025 775	6 767 415
Renteinntekt fra selskap i samme konsern	Entra ASA	Morselskap	20 184 732	6 947 169
Sum			20 184 732	6 947 169



## Note 5 Skatt

Årets skattekostnad fordeler seg på:	2023	2022
Skattekostnad av avgitt konsernbidrag	25 726 060	19 490 593
Endring i utsatt skatt	-524 458	1 450 676
Sum skattekostnad	25 201 602	20 941 269

Beregning av årets skattegrunnlag:	2023	2022
Resultat før skattekostnad	114 552 735	95 187 584
Endring i midlertidige forskjeller	2 383 901	-6 593 980
Avgitt konsernbidrag	-116 936 636	-88 593 604
Årets skattegrunnlag	-	-

### Oversikt over midlertidige forskjeller:

	Endring	31.12.2023	31.12.2022
Anleggsmidler	2 658 581	173 886 776	176 545 357
Fordringer	-294 000	-290 000	-584 000
Gevinst- og tapskonto	19 320	77 276	96 596
Netto midlertidige forskjeller	2 383 901	173 674 052	176 057 953
22 % utsatt skatt		38 208 291	38 732 750
Bokført 22 % utsatt skatt		38 208 291	38 732 750

## Note 6 Mellomværende med selskap i samme konsern

Kortsiktige fordringer	31.12.2023	31.12.2022
Andre fordringer	-	1 321 116
Kortsiktig fordring på morselskap *	491 253 104	426 122 089
Fordringer på konsernselskaper	491 253 104	427 443 205

Kortsiktig gjeld	31.12.2023	31.12.2022
Avgitt konsernbidrag	116 936 636	88 593 604
Annen gjeld	530 916	-
Gjeld til konsernselskaper	117 467 552	88 593 604

\*) Beløpet er sin helhet saldo på konto i konsernkontosystemet.

## Note 7 Bankkonto

Selskapet har bankkonto i et konsernkontosystem der morselskapet finansierer døtrene behov for likviditet. Morselskapets konsernkontosystem har felles ramme.

## Note 8 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt EK	Annen EK	Sum
Egenkapital per 01.01	92 644 152	1 455 544 031	80 305 487	105 432 534	1 733 926 204
Avgitt konsernbidrag med skatteeffekt	-	-	-	-91 210 576	-91 210 576
Årets resultat	-	-	-	89 351 133	89 351 133
Egenkapital per 31.12	92 644 152	1 455 544 031	80 305 487	103 573 091	1 732 066 761

Aksjekapitalen består av 23 161 038 aksjer med pålydende NOK 4 per aksje.  
Alle aksjene i Brattørkaia AS eies av Entra ASA.