



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 954 144 534  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: BRAATHEN EIENDOM FORVALTNING AS  
Forretningsadresse: Dronning Eufemias gate 8  
0191 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Andreas Rørvik  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.05.2024

### 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, 27.06.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Forvaltningsinntekt		53 774 089	49 867 232
Gevinst ved avgang anleggsmidler		60 000	
Annen driftsinntekt		683 200	216 087
<b>Sum inntekter</b>		<b>54 517 288</b>	<b>50 083 319</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	1	39 692 675	40 348 168
Avskrivning	2	1 162 779	1 119 179
Annen driftskostnad		9 950 680	8 570 829
<b>Sum kostnader</b>		<b>50 806 135</b>	<b>50 038 176</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>3 711 154</b>	<b>45 143</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		630 977	152 818
Annen renteinntekt		35 445	15 317
Annen finansinntekt		35 445	29 874
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>701 867</b>	<b>198 009</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern			157 318
Annen rentekostnad		13 567	20 949
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>13 567</b>	<b>178 267</b>
<b>Netto finans</b>		<b>688 300</b>	<b>19 742</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>4 399 454</b>	<b>64 885</b>
Skattekostnad på resultat	3	981 096	53 133
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>3 418 358</b>	<b>11 752</b>
<b>Årsresultat</b>	4	<b>3 418 358</b>	<b>11 752</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>3 418 358</b>	<b>11 752</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>3 418 358</b>	<b>11 752</b>



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Til/fra annen egenkapital		3 418 358	11 752
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>3 418 358</b>	<b>11 752</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Konsesjoner, patenter, lisenser, varemerker o.l.	2	332 887	
Utsatt skattefordel	3	5 711 226	6 692 322
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>6 044 113</b>	<b>6 692 322</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		6 137 500	6 137 500
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner o.l.		5 620 366	5 690 798
<b>Sum varige driftsmidler</b>	2	<b>11 757 866</b>	<b>11 828 298</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		34 000	40 000
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>34 000</b>	<b>40 000</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>17 835 979</b>	<b>18 560 620</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		1 159 844	2 111 084
Fordringer på foretak i samme konsern	5	28 119 884	35 663 580
Andre fordringer		4 623 803	4 717 529
<b>Sum fordringer</b>		<b>33 903 531</b>	<b>42 492 193</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	6	3 080 463	3 836 219
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>3 080 463</b>	<b>3 836 219</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>36 983 994</b>	<b>46 328 412</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>54 819 973</b>	<b>64 889 032</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital (50 aksjer à 100 000)	7	5 000 000	5 000 000
Overkurs		9 000 000	9 000 000
Annen innskutt egenkapital		2 093 612	2 093 612
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>16 093 612</b>	<b>16 093 612</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		3 430 109	11 752
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>3 430 109</b>	<b>11 752</b>
<b>Sum egenkapital</b>	4	<b>19 523 721</b>	<b>16 105 364</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		6 006 280	6 973 352
Betalbar skatt	8		
Skyldige offentlige avgifter		4 385 310	5 028 271
Gjeld til foretak i samme konsern	5	9 553 542	8 235 521
Annen kortsiktig gjeld		15 351 120	28 546 525
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>35 296 252</b>	<b>48 783 668</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>35 296 252</b>	<b>48 783 668</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>54 819 973</b>	<b>64 889 032</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 559739

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 954 144 534  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: BRAATHEN EIENDOM FORVALTNING AS  
Forretningsadresse: Dronning Eufemias gate 8  
0191 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

#### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

#### Regnskapsregler

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

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Andreas Rørvik  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.05.2024

#### 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, 02.07.2024



Organisasjonsnr: 954 144 534  
BRAATHEN EIENDOM FORVALTNING AS

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Forvaltningsinntekt		53 774 089	49 867 232
Gevinst ved avgang anleggsmidler		60 000	
Annen driftsinntekt		683 200	216 087
<b>Sum inntekter</b>		<b>54 517 288</b>	<b>50 083 319</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	1	39 692 675	40 348 168
Avskrivning	2	1 162 779	1 119 179
Annen driftskostnad		9 950 680	8 570 829
<b>Sum kostnader</b>		<b>50 806 135</b>	<b>50 038 176</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>3 711 154</b>	<b>45 143</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		630 977	152 818
Annen renteinntekt		35 445	15 317
Annen finansinntekt		35 445	29 874
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>701 867</b>	<b>198 009</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern			157 318
Annen rentekostnad		13 567	20 949
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>13 567</b>	<b>178 267</b>
<b>Netto finans</b>		<b>688 300</b>	<b>19 742</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>4 399 454</b>	<b>64 885</b>
Skattekostnad på resultat	3	981 096	53 133
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>3 418 358</b>	<b>11 752</b>
<b>Årsresultat</b>	4	<b>3 418 358</b>	<b>11 752</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>3 418 358</b>	<b>11 752</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>3 418 358</b>	<b>11 752</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Til/fra annen egenkapital		3 418 358	11 752
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>3 418 358</b>	<b>11 752</b>





Organisasjonsnr: 954 144 534  
BRAATHEN EIENDOM FORVALTNING AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Konsesjoner, patenter, lisenser, varemerker o.l.	2	332 887	
Utsatt skattefordel	3	5 711 226	6 692 322
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>6 044 113</b>	<b>6 692 322</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tøtter, bygninger og annen fast eiendom		6 137 500	6 137 500
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner o.l.		5 620 366	5 690 798
<b>Sum varige driftsmidler</b>	2	<b>11 757 866</b>	<b>11 828 298</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		34 000	40 000
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>34 000</b>	<b>40 000</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>17 835 979</b>	<b>18 560 620</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		1 159 844	2 111 084
Fordringer på foretak i samme konsern	5	28 119 884	35 663 580
Andre fordringer		4 623 803	4 717 529
<b>Sum fordringer</b>		<b>33 903 531</b>	<b>42 492 193</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	6	3 080 463	3 836 219
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>3 080 463</b>	<b>3 836 219</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>36 983 994</b>	<b>46 328 412</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>54 819 973</b>	<b>64 889 032</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

### Egenkapital



<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital (50 aksjer à 100 000)	7	5 000 000	5 000 000
Overkurs		9 000 000	9 000 000
Annen innskutt egenkapital		2 093 612	2 093 612
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>16 093 612</b>	<b>16 093 612</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		3 430 109	11 752
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>3 430 109</b>	<b>11 752</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>4</b>	<b>19 523 721</b>	<b>16 105 364</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		6 006 280	6 973 352
Betalbar skatt	8		
Skyldige offentlige avgifter		4 385 310	5 028 271
Gjeld til foretak i samme konsern	5	9 553 542	8 235 521
Annen kortsiktig gjeld		15 351 120	28 546 525
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>35 296 252</b>	<b>48 783 668</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>35 296 252</b>	<b>48 783 668</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>54 819 973</b>	<b>64 889 032</b>



Organisasjonsnr: 954 144 534  
BRAATHEN EIENDOM FORVALTNING AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note  
3

Antall årsverk i regnskapsåret  
25.00

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler Immaterielle eiend.</u>

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
------------------------------------------	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
-----------------------------------------------	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
-----------------------------------------------	--------------	------------------


<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
-----------------------------------------------------	--------------	------------------


<u>Pantstillelse</u>	<u>Beløp</u>
----------------------	--------------


<u>Beholdning av egne aksjer</u>	<u>Antall</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Andel av aksjek.</u>
----------------------------------	---------------	------------------	-------------------------





 BankID Signing  
Bjørn Anders Braathen  
2024-05-08

 BankID Signing  
Ingrid Elisabeth Moe  
2024-05-09

 BankID Signing  
Sverre Eilfssen Koch  
2024-05-10

 BankID Signing  
Anne Lise Braathen  
2024-05-10

 BankID Signing  
Andreas Rørvik  
2024-05-13

 BankID Signing  
Cnstina Gjurod Braathen  
2024-05-13

Årsregnskap

2023

**Braathen Eiendom Forvaltning AS**

Org.nr.:954 144 534



## Årsberetning 2023

### BRAATHEN EIENDOM FORVALTNING AS

#### Virksomhetens art og sted

Selskapets virksomhet er utleie, drift og forvaltning av eiendom på vegne selskapene som inngår i Braathen Eiendom. Virksomheten er lokalisert i Oslo.

#### Årsregnskapet

Etter styrets mening gir årsregnskapet med noter en fullstendig og utfyllende informasjon om selskapets utvikling og resultat i 2023 og selskapets stilling ved utgangen av regnskapsåret.

#### Fortsatt drift

Forutsetning om fortsatt drift er til stede, og årsoppgjøret er avlagt under denne forutsetning.

#### Finansiell risiko og fremtidig utvikling

Foretakets eksponering mot markedsrisiko, kredittrisiko og likviditetsrisiko er begrenset grunnet Braathen Eiendoms soliditet.

Det forventes noe uendret resultat i 2024 i forhold til resultat 2023.

#### Ansvarsforsikring

Det er tegnet forsikring for styrets medlemmer for deres mulige erstatningsansvar overfor foretaket og tredjepersoner. Forsikringen dekker det rettslige erstatningsansvar styret eller styremedlemmet kan pådra seg under utøvelsen av styreverv.

#### Arbeidsmiljø og likestilling

Selskapet sysselsetter 29 personer, og arbeidsmiljøet betraktes som godt. Av de ansatte er det 16 kvinner. Sykefraværet var 6,9 % i 2023. De ansattes innsats vurderes tilfredsstillende.

Styret består av tre menn og to kvinner, hvorav en er styrets nestleder.

Det har ikke forekommet eller blitt rapportert alvorlige arbeidsuhell eller ulykker i løpet av året, som har resultert i store materielle skader eller personskader.

#### Virksomhetens påvirkning på det ytre miljø

Selskapets virksomhet påvirker det ytre miljø gjennom sin forvaltning av eiendommer. Det arbeides aktivt med å redusere miljøpåvirkningene i samarbeid med ledende ekspertise. Fokus er å sikre en miljømessig drift. Selskapet har gjennom 2023 ytterligere forsterket sitt arbeid innen klima og miljø gjennom å forsterke egen bærekraftstrategi for årene 2022-2030.

Arbeidet utføres av egen bærekraftsjef i samarbeid med ledende ekspertise innen fagfeltet. Selskapet har fornyet sin Miljøfyrtårnsertifisering, og gjennomført Breeam-sertifisering av. I tillegg har selskapet satt seg klimamål som er verifisert av Science Based Targets initiative (SBTi). Det stilles strenge krav innen temaene arbeidsmiljø, innkjøp, energi, transport, avfall,



utslipp og estetikk. Det er også utarbeidet strenge designmanualer for flere av eiendommene som skal sikre langsiktighet og gjenbruk av materialer over tid. Selskapet har for øvrig engasjert CO2fokus AS for å dokumentere konsernets klimagassutslipp etter ISO standard 14064-I.

## Åpenhetsloven

Vår virksomhet er en del av det organiserte arbeidslivet og er tilsluttet Næringslivets Hovedorganisasjon (NHO), Byggenæringens landsforening (BNL) og Norsk Eiendom (NE). Vårt arbeide med å oppfylle plikter etter åpenhetsloven er koordinert på bransjenivå, og vi benytter BNLs felles løsninger og maler i vårt arbeid.

I rapporteringsperioden har vi startet prosessen med aktsomhetsvurderinger etter OECDs modell for aktsomhetsvurderinger. Det er gjennomført en orientering i selskapets styre, hvor ansvarlighet er forankret. Videre har rutiner og malverk blitt utarbeidet eller oppdatert. Det er gjennomført en leverandørkartlegging med prioritering av fokus i rapporteringsperioden. Grunnet lav eller ingen prosjektaktivitet i rapporteringsperioden, er fokus lagt på våre store, faste samarbeidspartnere. Redegjørelse for aktsomhetsvurderinger fremkommer av Braathen Eiendom sine nettsider.

Oslo, 8. mai 2024

Styret i Braathen Eiendom Forvaltning AS

---

Andreas Rørvik  
*Styrets leder*

---

Anne Lise Braathen  
*Styrets nestleder*

---

Bjørn Anders Braathen  
*Styremedlem*

---

Sverre Koch  
*Styremedlem*

---

Cristina G Braathen  
*Styremedlem*

---

Ingrid Elisabeth Moe  
*Daglig leder*



## Braathen Eiendom Forvaltning AS

Resultatregnskap 1.1. - 31.12.

	Note	2023	2022
<b>Driftsinntekt og driftskostnad</b>			
Forvaltningsinntekt		53 774 089	49 867 232
Gevinst ved avgang anleggsmidler		60 000	0
Annen driftsinntekt		683 200	216 087
<b>Sum driftsinntekt</b>		<b>54 517 288</b>	<b>50 083 319</b>
Lønnskostnad	1	-39 692 675	-40 348 168
Avskrivning	2	-1 162 779	-1 119 179
Annen driftskostnad		-9 950 680	-8 570 829
<b>Sum driftskostnad</b>		<b>-50 806 135</b>	<b>-50 038 176</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>3 711 154</b>	<b>45 143</b>
<b>Finansinntekt og finanskostnad</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		630 977	152 818
Annen renteinntekt		35 445	15 317
Annen finansinntekt		35 445	29 874
Rentekostnad til foretak i samme konsern		0	-157 318
Annen rentekostnad		-13 567	-20 949
<b>Finansresultat</b>		<b>688 300</b>	<b>19 742</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>4 399 454</b>	<b>64 885</b>
<b>Skattekostnad på resultat</b>	3	<b>-981 096</b>	<b>-53 133</b>
<b>Årsresultat</b>	4	<b>3 418 358</b>	<b>11 752</b>
<b>Opplysninger om:</b>			
Til/fra annen egenkapital		3 418 358	11 752
<b>Sum</b>		<b>3 418 358</b>	<b>11 752</b>



## Braathen Eiendom Forvaltning AS

Balanse per 31.12.

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Konsesjoner, patenter, lisenser, varemerker o.l.	2	332 887	0
Utsatt skattefordel	3	5 711 226	6 692 322
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>6 044 113</b>	<b>6 692 322</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		6 137 500	6 137 500
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner o.l.		5 620 366	5 690 798
<b>Sum varige driftsmidler</b>	<b>2</b>	<b>11 757 866</b>	<b>11 828 298</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		34 000	40 000
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>34 000</b>	<b>40 000</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>17 835 979</b>	<b>18 560 620</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		1 159 844	2 111 084
Fordringer på foretak i samme konsern	5	28 119 884	35 663 580
Andre fordringer		4 623 803	4 717 529
<b>Sum fordringer</b>		<b>33 903 531</b>	<b>42 492 193</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter o.l.</b>	<b>6</b>	<b>3 080 463</b>	<b>3 836 219</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>36 983 994</b>	<b>46 328 412</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>54 819 973</b>	<b>64 889 032</b>



## Braathen Eiendom Forvaltning AS

Balanse per 31.12.

	Note	2023	2022
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital (50 aksjer à 100 000)	7	5 000 000	5 000 000
Overkurs		9 000 000	9 000 000
Innskutt annen egenkapital		2 093 612	2 093 612
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>16 093 612</b>	<b>16 093 612</b>
Annen egenkapital		3 430 109	11 752
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>3 430 109</b>	<b>11 752</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>4</b>	<b>19 523 721</b>	<b>16 105 364</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til foretak i samme konsern	5	9 553 542	8 235 521
Leverandørgjeld		6 006 280	6 973 352
Skyldige offentlige avgifter		4 385 310	5 028 271
Annen kortsiktig gjeld		15 351 120	28 546 525
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>35 296 252</b>	<b>48 783 668</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>35 296 252</b>	<b>48 783 668</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>54 819 973</b>	<b>64 889 032</b>

Oslo, 08.05.2024

\_\_\_\_\_  
Andreas Rørvik  
Styreleder

\_\_\_\_\_  
Anne Lise Braathen  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Bjørn Anders Braathen  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Sverre Eiliffssøn Koch  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Cristina Gjurød Braathen  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Ingrid Elisabeth Moe  
Daglig leder



## Braathen Eiendom Forvaltning AS

Noter til årsregnskapet for 2023

### Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk i Norge.

### Inntekter

Inntekter resultatføres når de er opptjente.

I tillegg til å levere forvaltningstjenester så håndterer også selskapet felleskostnader for Braathen Eiendom konsernets kontorbygg i Bjørnvika og i Vika, samt et logistikkbygg på Alna. Felleskostnadsregnskapet nettoføres og vises derfor ikke i selskapets resultatregnskap. Brutto felleskostnader utgjorde 54,3 MNOK (66,2 MNOK) for 2023 (2022).

### Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld

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

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring.

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

Enkelte poster er vurdert etter andre regler, og redegjøres for nedenfor.

### Varige driftsmidler

Varige driftsmidler avskrives over forventet økonomisk levetid. Avskrivningene er som hovedregel fordelt lineært over antatt økonomisk levetid.

### Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer 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.

### Skatter

Skatter kostnadsføres når de påløper, det vil si at skattekostnaden er knyttet til det regnskapsmessige resultat før skatt. Ved bruk av egenkapitalmetoden som vurderingsprinsipp for eierandeler i selskaper som er egne skattesubjekter, er resultatandelen allerede fratrukket skatt. Skatt knyttet til egenkapitaltransaksjoner, for eksempel konsernbidrag, føres mot egenkapitalen.

Skattekostnaden består av betalbar skatt (skatt på årets skattepliktige inntekt) og endring i netto utsatt skatt.



## Braathen Eiendom Forvaltning AS

Noter til årsregnskapet for 2023

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

Lønnskostnader	2023	2022
Lønninger	29 574 403	30 511 077
Arbeidsgiveravgift	5 161 684	4 640 288
Pensjonskostnader	2 712 594	2 476 755
Andre ytelser	2 243 994	2 720 048
<b>Sum</b>	<b>39 692 675</b>	<b>40 348 168</b>

Selskapet har i 2023 sysselsatt 29 årsverk.

#### Pensjonsforpliktelser

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

#### Revisor

Honorar til revisor i 2023 utgjør totalt kr 112 500 eksklusive mva. Lovpålagt revisjon utgjør kr 85 000, og andre tjenester kr 27 500.

### Note 2 Varige driftsmidler

	Transport- midler	Kontor- inventar	Kontor- maskiner	Ikke- avskrivbare driftsmidler	Webutv	Sum
Anskaffelsekost 1.1.	246 161	1 503 564	6 172 247	6 203 091	759 435	14 884 498
Tilgang	1 150 706	169 160	80 229	25 139		1 425 234
Avgang						
Ansk kost 31.12.	1 396 867	1 672 724	6 252 475	6 228 230	759 435	16 309 732
Akk. avskr 31.12	-361 231	-1 276 031	-2 155 169	0	-426 548	-4 218 979
Bokført verdi 31.12	1 035 636	396 693	4 097 306	6 228 230	332 887	12 090 753
Årets avskrivninger	159 253	135 309	716 330	0	151 887	1 162 779
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær	Lineær	Ingen	Lineær	
Økonomisk levetid	5 år	5 år/15 år	3 år		10 år	

Sum varige driftsmidler utgjør driftsløse og ikke avskrivbare driftsmidler.



## Braathen Eiendom Forvaltning AS

Noter til årsregnskapet for 2023

### Note 3 Skatt

<b>Årets skattekostnad</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skattefordel	981 096	53 133
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>981 096</b>	<b>53 133</b>
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	4 399 454	64 885
Permanente forskjeller	60 074	176 158
Endring i midlertidige forskjeller	-130 845	-49 240
Anvendelse av fremførbart underskudd	-4 328 682	-192 275
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	0
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

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

	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>Endring</b>
Varige driftsmidler	937 822	806 978	-130 845
<b>Sum</b>	<b>937 822</b>	<b>806 978</b>	<b>-130 845</b>
Akkumulert fremførbart underskudd	-26 897 939	-31 226 621	-4 328 682
<b>Grunnlag for utsatt skattefordel</b>	<b>-25 960 117</b>	<b>-30 419 644</b>	<b>-4 459 527</b>
<b>Utsatt skattefordel (22 %)</b>	<b>-5 711 226</b>	<b>-6 692 322</b>	<b>-981 096</b>

Utsatt skatt beregnes på grunnlag av forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige balanseverdier og fremførbart underskudd/godtgjørelse. I oppstillingen brukes positivt fortegn ved netto skatteøkende midlertidige forskjeller. Det vil si forskjeller som øker fremtidig skattbar inntekt og dermed gir grunnlag for en utsatt skatteforpliktelse.

### Note 4 Egenkapital

	<b>Aksjekapital</b>	<b>Overkurs</b>	<b>Annen innskutt egenkapital</b>	<b>Annen egenkapital</b>	<b>Sum egenkapital</b>
Egenkapital Pr. 01.01.2023	5 000 000	9 000 000	2 093 612	11 752	16 105 364
Årets resultat				3 418 358	3 418 358
<b>Pr. 31.12.2023</b>	<b>5 000 000</b>	<b>9 000 000</b>	<b>2 093 612</b>	<b>3 430 109</b>	<b>19 523 721</b>



## Braathen Eiendom Forvaltning AS

Noter til årsregnskapet for 2023

### Note 5 Mellomværende med selskap i samme konsern

	2023	2022
<b>Fordringer</b>		
Andre kortsiktige fordringer konsern	28 119 884	35 663 580
<b>Sum</b>	<b>28 119 884</b>	<b>35 663 580</b>
<b>Gjeld</b>		
Leverandørgjeld innen konsern	9 553 542	8 235 521
<b>Sum</b>	<b>9 553 542</b>	<b>8 235 521</b>

### Note 6 Bankinnskudd

I posten inngår bundet skattetrekkskonto med kr 3 054 868.

### Note 7 Aksjonærer

#### Aksjekapitalen i Braathen Eiendom Forvaltning AS pr. 31.12 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	50	100 000,0	5 000 000
<b>Sum</b>	<b>50</b>		<b>5 000 000</b>

#### Eierstruktur

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel
Braathen Eiendom Holding AS	50	100,0

Braathen Eiendom Holding AS er heleiende morselskap for Braathen Eiendom Forvaltning AS. Styremedlemmene Anne Lise Braathen og Bjørn Anders Braathen eier sammen indirekte 66,67% av selskapet.

Braathen Eiendom Forvaltning AS inngår i konsolideringen i Braathen Eiendom Holding AS. Konsernregnskap kan en få utdelt ved å ta kontakt med Braathen Eiendom Holding AS i Dronning Eufemias gate 8 i Oslo.

### Note 8 Garantistillelse

Selskapet er fellesregistrert i Merverdiavgiftsregisteret med de andre underliggende selskapene i Braathen Eiendom Holding AS. I den anledning påhviler det selskapet et solidaransvar for riktig innbetaling av avgift.

Selskapet er deltaker i Braathen Eiendom Holding AS sin konsernkonto ordning i Handelsbanken, og har i den forbindelse solidarisk ansvar.



Til generalforsamlingen i Braathen Eiendom Forvaltning AS

RSM Norge AS

Ruseløkkveien 30, 0251 Oslo  
Pb 1312 Vika, 0112 Oslo  
Org.nr: 982 316 588 MVA

T +47 23 11 42 00

F +47 23 11 42 01

[www.rsmnorge.no](http://www.rsmnorge.no)

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Braathen Eiendom Forvaltning AS som viser et overskudd på NOK 3 418 358. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med 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 og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

### 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 regnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

THE POWER OF BEING UNDERSTOOD  
AUDIT | TAX | CONSULTING

RSM Norge AS is a member of the RSM network and trades as RSM. RSM is the trading name used by the members of the RSM network. Each member of the RSM network is an independent accounting and consulting firm which practices in its own right. The RSM network is not itself a separate legal entity in any jurisdiction.

RSM Norge AS er medlem av/s er medlem av Dan norske Revisorforening.



Revisors beretning 2023 for Braathen Eiendom Forvaltning AS



*Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å 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.

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

Oslo, 8. mai 2024  
RSM Norge AS

Arnt Holm Toverud  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)