



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Jens Petter Rønning
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.05.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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, 11.08.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Forvaltningsinntekt		43 723 762	38 703 317
Annen driftsinntekt		1 077 029	1 330 093
Sum inntekter		44 800 790	40 033 410
Kostnader			
Lønnskostnad	3	39 552 892	34 357 215
Avskrivning	4	681 670	424 214
Annen driftskostnad		7 880 174	7 359 767
Sum kostnader		48 114 736	42 141 196
Driftsresultat		-3 313 946	-2 107 787
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	5		
Annen renteinntekt		1 618	3 964
Annen finansinntekt		3 262	698
Sum finansinntekter		4 880	4 662
Rentekostnad til foretak i samme konsern	5	97 768	142 671
Annen rentekostnad		13 127	30 375
Sum finanskostnader		110 895	173 046
Netto finans		-106 015	-168 385
Ordinært resultat før skattekostnad		-3 419 961	-2 276 171
Skattekostnad på ordinært resultat	6	-736 380	-478 743
Ordinært resultat etter skattekostnad		-2 683 581	-1 797 428
Årsresultat	7	-2 683 581	-1 797 428
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-2 683 581	-1 797 428
Totalresultat		-2 683 581	-1 797 428



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag		-3 122 259	-1 849 108
Til/fra annen egenkapital		438 678	51 680
Sum overføringer og disponeringer		-2 683 581	-1 797 428



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	6	6 745 455	6 889 712
Sum immaterielle eiendeler		6 745 455	6 889 712
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		6 137 500	6 137 500
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner o.l.		6 310 123	8 748 101
Sum varige driftsmidler	4	12 447 623	14 885 601
Sum anleggsmidler		19 193 078	21 775 313
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		863 085	650 425
Fordringer på foretak i samme konsern	5	28 521 745	18 361 009
Andre fordringer		6 968 669	4 529 784
Sum fordringer		36 353 499	23 541 218
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	8	4 817 637	2 641 241
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 817 637	2 641 241
Sum omløpsmidler		41 171 136	26 182 460
SUM EIENDELER		60 364 214	47 957 772
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital (50 aksjer à 80 000)	9	4 000 000	4 000 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Annen innskutt egenkapital		2 093 612	1 654 934
Sum innskutt egenkapital		6 093 612	5 654 934
Sum egenkapital	7	6 093 612	5 654 934
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		4 055 575	3 218 101
Skyldige offentlige avgifter		6 350 579	3 550 715
Gjeld til foretak i samme konsern	5	36 364 366	26 590 222
Annen kortsiktig gjeld		7 500 082	8 943 800
Sum kortsiktig gjeld		54 270 602	42 302 838
Sum gjeld		54 270 602	42 302 838
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		60 364 214	47 957 772



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 799450

Enheten

Organisasjonsnummer: 954 144 534
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: BRAATHEN EIENDOM FORVALTNING AS
Forretningsadresse: Haakon VIIIs gate 2
0161 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Jens Petter Rønning
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.05.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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, 06.08.2022



Organisasjonsnr: 954 144 534
BRAATHEN EIENDOM FORVALTNING AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Forvaltningsinntekt		43 723 762	38 703 317
Annen driftsinntekt		1 077 029	1 330 093
Sum inntekter		44 800 790	40 033 410
Kostnader			
Lønnskostnad	3	39 552 892	34 357 215
Avskrivning	4	681 670	424 214
Annen driftskostnad		7 880 174	7 359 767
Sum kostnader		48 114 736	42 141 196
Driftsresultat		-3 313 946	-2 107 787
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	5		
Annen renteinntekt		1 618	3 964
Annen finansinntekt		3 262	698
Sum finansinntekter		4 880	4 662
Rentekostnad til foretak i samme konsern	5	97 768	142 671
Annen rentekostnad		13 127	30 375
Sum finanskostnader		110 895	173 046
Netto finans		-106 015	-168 385
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på ordinært resultat	6	-736 380	-478 743
Ordinært resultat etter skattekostnad		-2 683 581	-1 797 428
Årsresultat	7	-2 683 581	-1 797 428
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-2 683 581	-1 797 428
Totalresultat		-2 683 581	-1 797 428
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag		-3 122 259	-1 849 108
Til/fra annen egenkapital		438 678	51 680
Sum overføringer og disponeringer		-2 683 581	-1 797 428





Organisasjonsnr: 954 144 534
BRAATHEN EIENDOM FORVALTNING AS

BALANSE

Beløp i: NOK **Note** **2021** **2020**

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel 6 6 745 455 6 889 712
Sum immaterielle eiendeler 6 745 455 6 889 712

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom 6 137 500 6 137 500
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner o. l. 6 310 123 8 748 101
Sum varige driftsmidler 4 12 447 623 14 885 601

Sum anleggsmidler 19 193 078 21 775 313

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer 863 085 650 425
Fordringer på foretak i samme konsern 5 28 521 745 18 361 009
Andre fordringer 6 968 669 4 529 784
Sum fordringer 36 353 499 23 541 218

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o. l. 8 4 817 637 2 641 241
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende 4 817 637 2 641 241

Sum omløpsmidler 41 171 136 26 182 460

SUM EIENDELER 60 364 214 47 957 772

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital (50 aksjer à 80 000) 9 4 000 000 4 000 000
Annen innskutt egenkapital 2 093 612 1 654 934
Sum innskutt egenkapital 6 093 612 5 654 934

Sum egenkapital 7 6 093 612 5 654 934



Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		4 055 575	3 218 101
Skyldige offentlige avgifter		6 350 579	3 550 715
Gjeld til foretak i samme konsern	5	36 364 366	26 590 222
Annen kortsiktig gjeld		7 500 082	8 943 800
Sum kortsiktig gjeld		54 270 602	42 302 838
Sum gjeld		54 270 602	42 302 838
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		60 364 214	47 957 772



Organisasjonsnr: 954 144 534
BRAATHEN EIENDOM FORVALTNING AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

3

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
25.00

Omløpsmidler Startdato Sluttdato Endring

Skattemessig fremf.undersk. Startdato Sluttdato Endring

Kortsiktig gjeld Startdato Sluttdato Endring



Årsregnskap

2021

Braathen Eiendom Forvaltning AS

Org.nr.:954 144 534



Braathen Eiendom Forvaltning AS

Resultatregnskap 1.1. - 31.12.

	Note	2021	2020
Driftsinntekt og driftskostnad			
Forvaltningsinntekt		43 723 762	38 703 317
Annen driftsinntekt		1 077 029	1 330 093
Sum driftsinntekt		44 800 790	40 033 410
Driftskostnad			
Lønnskostnad	3	-39 552 892	-34 357 215
Avskrivning	4	-681 670	-424 214
Annen driftskostnad		-7 880 174	-7 359 767
Sum driftskostnad		-48 114 736	-42 141 196
Driftsresultat		-3 313 946	-2 107 787
Finansinntekt og finanskostnad			
Annen renteinntekt		1 618	3 964
Annen finansinntekt		3 262	698
Rentekostnad til foretak i samme konsern	5	-97 768	-142 671
Annen rentekostnad		-13 127	-30 375
Finansresultat		-106 015	-168 385
Ordinært resultat før skattekostnad		-3 419 961	-2 276 171
Skattekostnad på ordinært resultat	6	736 380	478 743
Årsresultat	7	-2 683 581	-1 797 428
Opplysninger om:			
Mottatt konsernbidrag (netto skatt)		-3 122 259	-1 849 108
Til/fra annen egenkapital		438 678	51 680
Sum		-2 683 581	-1 797 428



Braathen Eiendom Forvaltning AS

Balanse per 31.12.

	Note	2021	2020
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	6	6 745 455	6 889 712
Sum immaterielle eiendeler		6 745 455	6 889 712
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		6 137 500	6 137 500
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner o.l.		6 310 123	8 748 101
Sum varige driftsmidler	4	12 447 623	14 885 601
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		19 193 078	21 775 313
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		863 085	650 425
Fordringer på foretak i samme konsern	5	28 521 745	18 361 009
Andre fordringer		6 968 669	4 529 784
Sum fordringer		36 353 499	23 541 218
Bankinnskudd, kontanter o.l.	8	4 817 637	2 641 241
Sum omløpsmidler		41 171 136	26 182 460
SUM EIENDELER		60 364 214	47 957 772



Braathen Eiendom Forvaltning AS

Balanse per 31.12.

	Note	2021	2020
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital (50 aksjer à 80 000)	9	4 000 000	4 000 000
Innskutt annen egenkapital		2 093 612	1 654 934
Sum innskutt egenkapital		6 093 612	5 654 934
Sum egenkapital	7	6 093 612	5 654 934
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til foretak i samme konsern	5	36 364 366	26 590 222
Leverandørgjeld		4 055 575	3 218 101
Skyldige offentlige avgifter		6 350 579	3 550 715
Annen kortsiktig gjeld		7 500 082	8 943 800
Sum kortsiktig gjeld		54 270 602	42 302 838
Sum gjeld		54 270 602	42 302 838
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		60 364 214	47 957 772

Oslo, 24.05.2022

Jens Petter Rønning
Styreleder

Anne Lise Braathen
Styremedlem

Bjørn Anders Braathen
Styremedlem

Sverre Eiliffssøn Koch
Styremedlem

Ingrid Elisabeth Moe
Kst. daglig leder



Braathen Eiendom Forvaltning AS

Noter til årsregnskapet for 2021

Note 1 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 Bjørvika og et logistikkbygg på Alna. I fra 2018 har felleskostnader for kontorbygget i Haakon VII gate 2 også inngått. Felleskostnadsregnskapet nettoføres og vises derfor ikke i selskapets resultatregnskap. Brutto felleskostnader utgjorde kr 43,3 millioner (kr 37,0 millioner) for 2021 (2020).

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 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.

Note 2 Garantistillelse

Selskapet er fellesregistrert i avgiftsregisteret 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.



Braathen Eiendom Forvaltning AS

Noter til årsregnskapet for 2021

Note 3 Lønnskostnader og ytelser, godtgjørelser til daglig leder, styret og revisor

Lønnskostnader	2021	2020
Lønninger	29 323 227	26 694 767
Arbeidsgiveravgift	4 911 535	3 806 010
Pensjonskostnader	2 410 835	2 620 869
Andre ytelser	2 907 296	1 235 569
Sum	39 552 892	34 357 215

Selskapet har i 2021 sysselsatt 28 årsverk.

Pensjonsforpliktelser

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

Ytelser til ledende personer	Daglig leder
Lønn	8 343 885
Pensjonskostnader	180 836
Annen godtgjørelse	166 636
Sum	8 691 357

Bonus

Administrerende direktør har en bonusavtale.

Revisor

Kostnadsført revisjonshonorar for 2021 utgjør kr 95 000. Beløpet er ekskl.mva.



Braathen Eiendom Forvaltning AS

Noter til årsregnskapet for 2021

Note 4 Varige driftsmidler

	Transport- midler	Kontor- inventar	Kontor- maskiner	Ikke- avskrivbare driftmidler	Webutv	Digimaker	Sum
Anskaffelsekost 1.1.	246 161	1 213 543	1 048 492	12 499 996	552 952	1 307 647	16 868 792
Tilgang			5 103 536	-6 296 905	164 160		-1 029 209
Avgang	0		-147 292		0	-727 099	-874 391
Ansk kost 31.12.	246 161	1 213 543	6 004 736	6 203 091	717 112	580 548	14 965 192
Akk. avskr 31.12	-152 746	-1 010 729	-646 540	0	-127 006	-580 548	-2 517 569
Bokført verdi 31.12	93 415	202 814	5 358 196	6 203 091	590 106	0	12 447 623
Årets avskrivninger	49 232	185 469	319 963	0	127 006		681 670
Avskrivningsplan Økonomisk levetid	Lineær 5 år	Lineær 5 år	Lineær 3 år	Ingen	Ingen	Ingen	

Note 5 Mellomværende med foretak i samme konsern m.v.

Renter og mellomværende med selskap i samme konsern er vist på egne linjer både i resultat og balanse.

Note 6 Skatt

Årets skattekostnad	2021	2020
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	-880 637	-521 543
Endring i utsatt skattefordel	144 257	42 800
Skattekostnad ordinært resultat	-736 380	-478 743
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	-3 419 961	-2 276 171
Permanente forskjeller	72 781	100 063
Endring i midlertidige forskjeller	-655 715	-194 542
Mottatt konsernbidrag	4 002 896	2 370 651
Skattepliktig inntekt	0	0
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	-880 637	-521 543
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	880 637	521 543
Sum betalbar skatt i balansen	0	0

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

	2021	2020	Endring
Varige driftsmidler	757 737	102 022	-655 715
Sum	757 737	102 022	-655 715



Braathen Eiendom Forvaltning AS

Noter til årsregnskapet for 2021

Akkumulert fremførbart underskudd	-31 418 896	-31 418 896	0
Grunnlag for utsatt skattefordel	-30 661 158	-31 316 874	-655 716
Utsatt skattefordel (22 %)	-6 745 455	-6 889 712	-144 257

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 7 Egenkapital

	Aksjekapital	Annen innskudd EK	Sum egenkapital
Egenkapital Pr. 01.01.2021	4 000 000	1 654 934	5 654 934
Årets resultat		-2 683 581	-2 683 581
Mottatt Konsernbidrag (netto)		3 122 259	3 122 259
Pr. 31.12.2021	4 000 000	2 093 612	6 093 612

Note 8 Bankinnskudd

I posten inngår bundet skattetrekkskonto med kr 4 778 836.

Note 9 Aksjonærer

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

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	50	80 000,0	4 000 000
Sum	50		4 000 000

Eierstruktur

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel
Braathen Eiendom Holding AS	50	100,0

Braathen Eiendom Holding AS er heleiede 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 Haakon VII's gt 2 i Oslo.



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

Til generalforsamlingen i Braathen Eiendom Forvaltning AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Braathen Eiendom Forvaltning AS' årsregnskap som viser et underskudd på kr 2 683 581. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap og kontantstrømpoppstilling 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 2021, 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 de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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, & a member of Den Norske Revisorforening



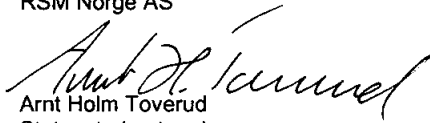
Revisors beretning 2021 for Braathen Eiendom Forvaltning AS



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

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

Oslo, 24. mai 2022
RSM Norge AS


Arnt Holm Toverud
Statsautorisert revisor



 BankID Signing
Sverre Ellitssøn Koch
2022-05-24

 BankID Signing
Anne Lise Braathen
2022-05-24

 BankID Signing
Jens Petter Renning
2022-05-24

 BankID Signing
Ingrid Elisabeth Moe
2022-05-24

 BankID Signing
Bjørn Anders Braathen
2022-05-25

Årsregnskap

2021

Braathen Eiendom Forvaltning AS

Org.nr.:954 144 534



Årsberetning 2021

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 2021 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 et uendret resultat i 2022 i forhold til resultat 2021.

Arbeidsmiljø og likestilling

Selskapet sysselsetter 31 personer, og arbeidsmiljøet anses tilfredsstillende. Av de ansatte er det 16 kvinner. Sykefraværet var 12,9 % i 2021. En vesentlig del av sykefraværet henføres til 3 langtidssykemeldte, og mye koronarelatert fravær. De ansattes innsats vurderes tilfredsstillende.

Styret består av tre menn og en kvinne som er styrets nestleder.

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 2021 ytterligere forsterket sitt arbeid innen klima og miljø gjennom å vedta en egen bærekraftstrategi for årene 2021-2030, samt å utnevne en egen bærekraftsjef som skal lede dette arbeidet. Videre signerte selskapet Eiendomsbransjens 10 strakstiltak – versjon 2.0 i 2021. Selskapet er også miljøfyrtårnsertifisert, og 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. I tillegg er det igangsatt Breeam-sertifisering av to av selskapets eiendommer. Selskapet har for øvrig engasjert CO2fokus AS for å dokumentere konsernets klimagassutslipp etter ISO standard 14064-I.



Øvrige hendelser

Selskapets daglige leder Leif Arne Røsnes gikk bort i mars 2022. Røsnes hadde vært ansatt i selskapet i 21 år, og hatt virke som daglig leder siden 2008. Han har i hele denne perioden vært en viktig ressurs for firmaet. Ingrid Elisabeth Moe er utnevnt som konstituert daglig leder. Moe hadde tidligere tittelen Direktør Utleie og marked.

Oslo, 24. mai 2022

Styret i Braathen Eiendom Forvaltning AS

Jens Petter Rønning
Styrets leder

Anne Lise Braathen
Styrets nestleder

Bjørn Anders Braathen
Styremedlem

Sverre Koch
Styremedlem

Ingrid Elisabeth Moe
Kst. daglig leder



Braathen Eiendom Forvaltning AS

Resultatregnskap 1.1. - 31.12.

	Note	2021	2020
Driftsinntekt og driftskostnad			
Forvaltningsinntekt		43 723 762	38 703 317
Annen driftsinntekt		1 077 029	1 330 093
Sum driftsinntekt		44 800 790	40 033 410
Lønnskostnad			
Lønnskostnad	3	-39 552 892	-34 357 215
Avskrivning	4	-681 670	-424 214
Annen driftskostnad		-7 880 174	-7 359 767
Sum driftskostnad		-48 114 736	-42 141 196
Driftsresultat		-3 313 946	-2 107 787
Finansinntekt og finanskostnad			
Annen renteinntekt		1 618	3 964
Annen finansinntekt		3 262	698
Rentekostnad til foretak i samme konsern	5	-97 768	-142 671
Annen rentekostnad		-13 127	-30 375
Finansresultat		-106 015	-168 385
Ordinært resultat før skattekostnad		-3 419 961	-2 276 171
Skattekostnad på ordinært resultat	6	736 380	478 743
Årsresultat	7	-2 683 581	-1 797 428
Opplysninger om:			
Mottatt konsernbidrag (netto skatt)		-3 122 259	-1 849 108
Til/fra annen egenkapital		438 678	51 680
Sum		-2 683 581	-1 797 428



Braathen Eiendom Forvaltning AS

Balanse per 31.12.

	Note	2021	2020
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	6	6 745 455	6 889 712
Sum immaterielle eiendeler		6 745 455	6 889 712
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		6 137 500	6 137 500
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner o.l.		6 310 123	8 748 101
Sum varige driftsmidler	4	12 447 623	14 885 601
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		19 193 078	21 775 313
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		863 085	650 425
Fordringer på foretak i samme konsern	5	28 521 745	18 361 009
Andre fordringer		6 968 669	4 529 784
Sum fordringer		36 353 499	23 541 218
Bankinnskudd, kontanter o.l.	8	4 817 637	2 641 241
Sum omløpsmidler		41 171 136	26 182 460
SUM EIENDELER		60 364 214	47 957 772



Braathen Eiendom Forvaltning AS

Balanse per 31.12.

	Note	2021	2020
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital (50 aksjer à 80 000)	9	4 000 000	4 000 000
Innskutt annen egenkapital		2 093 612	1 654 934
Sum innskutt egenkapital		6 093 612	5 654 934
Sum egenkapital	7	6 093 612	5 654 934
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til foretak i samme konsern	5	36 364 366	26 590 222
Leverandørgjeld		4 055 575	3 218 101
Skyldige offentlige avgifter		6 350 579	3 550 715
Annen kortsiktig gjeld		7 500 082	8 943 800
Sum kortsiktig gjeld		54 270 602	42 302 838
Sum gjeld		54 270 602	42 302 838
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		60 364 214	47 957 772

Oslo, 24.05.2022

Jens Petter Rønning
Styreleder

Anne Lise Braathen
Styremedlem

Bjørn Anders Braathen
Styremedlem

Sverre Eiliffssøn Koch
Styremedlem

Ingrid Elisabeth Moe
Kst. daglig leder



Braathen Eiendom Forvaltning AS

Noter til årsregnskapet for 2021

Note 1 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 Bjørvika og et logistikkbygg på Alna. I fra 2018 har felleskostnader for kontorbygget i Haakon VII gate 2 også inngått. Felleskostnadsregnskapet nettoføres og vises derfor ikke i selskapets resultatregnskap. Brutto felleskostnader utgjorde kr 43,3 millioner (kr 37,0 millioner) for 2021 (2020).

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 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.

Note 2 Garantistillelse

Selskapet er fellesregistrert i avgiftsregisteret 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.



Braathen Eiendom Forvaltning AS

Noter til årsregnskapet for 2021

Note 3 Lønnskostnader og ytelser, godtgjørelser til daglig leder, styret og revisor

Lønnskostnader	2021	2020
Lønninger	29 323 227	26 694 767
Arbeidsgiveravgift	4 911 535	3 806 010
Pensjonskostnader	2 410 835	2 620 869
Andre ytelser	2 907 296	1 235 569
Sum	39 552 892	34 357 215

Selskapet har i 2021 sysselsatt 28 årsverk.

Pensjonsforpliktelser

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

Ytelser til ledende personer	Daglig leder
Lønn	8 343 885
Pensjonskostnader	180 836
Annen godtgjørelse	166 636
Sum	8 691 357

Bonus

Administrerende direktør har en bonusavtale.

Revisor

Kostnadsført revisjonshonorar for 2021 utgjør kr 95 000. Beløpet er ekskl.mva.



Braathen Eiendom Forvaltning AS

Noter til årsregnskapet for 2021

Note 4 Varige driftsmidler

	Transport- midler	Kontor- inventar	Kontor- maskiner	Ikke- avskrivbare driftmidler	Webutv	Digimaker	Sum
Anskaffelsekost 1.1.	246 161	1 213 543	1 048 492	12 499 996	552 952	1 307 647	16 868 792
Tilgang			5 103 536	-6 296 905	164 160		-1 029 209
Avgang	0		-147 292		0	-727 099	-874 391
Ansk kost 31.12.	246 161	1 213 543	6 004 736	6 203 091	717 112	580 548	14 965 192
Akk. avskr 31.12	-152 746	-1 010 729	-646 540	0	-127 006	-580 548	-2 517 569
Bokført verdi 31.12	93 415	202 814	5 358 196	6 203 091	590 106	0	12 447 623
Årets avskrivninger	49 232	185 469	319 963	0	127 006		681 670
Avskrivningsplan Økonomisk levetid	Lineær 5 år	Lineær 5 år	Lineær 3 år	Ingen	Ingen	Ingen	

Note 5 Mellomværende med foretak i samme konsern m.v.

Renter og mellomværende med selskap i samme konsern er vist på egne linjer både i resultat og balanse.

Note 6 Skatt

Årets skattekostnad	2021	2020
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	-880 637	-521 543
Endring i utsatt skattefordel	144 257	42 800
Skattekostnad ordinært resultat	-736 380	-478 743
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	-3 419 961	-2 276 171
Permanente forskjeller	72 781	100 063
Endring i midlertidige forskjeller	-655 715	-194 542
Mottatt konsernbidrag	4 002 896	2 370 651
Skattepliktig inntekt	0	0
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	-880 637	-521 543
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	880 637	521 543
Sum betalbar skatt i balansen	0	0

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

	2021	2020	Endring
Varige driftsmidler	757 737	102 022	-655 715
Sum	757 737	102 022	-655 715



Braathen Eiendom Forvaltning AS

Noter til årsregnskapet for 2021

Akkumulert fremførbart underskudd	-31 418 896	-31 418 896	0
Grunnlag for utsatt skattefordel	-30 661 158	-31 316 874	-655 716
Utsatt skattefordel (22 %)	-6 745 455	-6 889 712	-144 257

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 7 Egenkapital

	Aksjekapital	Annen innskudd EK	Sum egenkapital
Egenkapital Pr. 01.01.2021	4 000 000	1 654 934	5 654 934
Årets resultat		-2 683 581	-2 683 581
Mottatt Konsernbidrag (netto)		3 122 259	3 122 259
Pr. 31.12.2021	4 000 000	2 093 612	6 093 612

Note 8 Bankinnskudd

I posten inngår bundet skattetrekkskonto med kr 4 778 836.

Note 9 Aksjonærer

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

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	50	80 000,0	4 000 000
Sum	50		4 000 000

Eierstruktur

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel
Braathen Eiendom Holding AS	50	100,0

Braathen Eiendom Holding AS er heleiede 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 Haakon VII's gt 2 i Oslo.