



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 990 236 100
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: BRAATHEN EIENDOM HOLDING AS
Forretningsadresse: Dronning Eufemias gate 8
0191 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Mørselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Ja

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Andreas Rørvik
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.05.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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, 17.07.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	1	1 340 625	2 242 800
Sum inntekter		1 340 625	2 242 800
Kostnader			
Lønnskostnad	2	3 548 328	3 681 169
Avskrivning	3		
Annen driftskostnad	2	2 967 263	1 467 664
Sum kostnader		6 515 590	5 148 833
Driftsresultat		-5 174 965	-2 906 033
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt fra investering i datterselskap	4	107 184 373	50 598 460
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		19 699 711	14 215 831
Annen renteinntekt		1 944 177	1 058 297
Annen finansinntekt	5	66 714	5 666
Sum finansinntekter		128 894 975	65 878 254
Nedskrivning av finansielle anleggsmidler	5		
Rentekostnad til foretak i samme konsern		1 981 624	1 123 163
Annen rentekostnad		86 628 198	81 900 354
Annen finanskostnad		2 230 344	2 338 121
Sum finanskostnader		90 840 165	85 361 638
Netto finans		38 054 810	-19 483 384
Ordinært resultat før skattekostnad		32 879 844	-22 389 417
Skattekostnad på resultat	6, 7	193 566	-9 567 672
Ordinært resultat etter skattekostnad		32 686 278	-12 821 745
Årsresultat	8	32 686 278	-12 821 745
Årsresultat etter minoritetsinteresser		32 686 278	-12 821 745



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Totalresultat		32 686 278	-12 821 745
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte		90 000 000	36 000 000
Til/fra annen egenkapital		-57 313 722	-48 821 745
Sum overføringer og disponeringer		32 686 278	-12 821 745



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	6, 7	48 911 389	49 104 955
Goodwill	3		
Sum immaterielle eiendeler		48 911 389	49 104 955
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3, 9		
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner o.l.	3		
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	4	2 754 236 878	2 724 236 878
Investeringer i tilknyttet selskap	5		
Investeringer i aksjer og andeler	5		
Andre fordringer	10	2 849 719	3 917 983
Sum finansielle anleggsmidler		2 757 086 597	2 728 154 861
Sum anleggsmidler		2 805 997 986	2 777 259 816
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Fordringer på foretak i samme konsern		1 163 125 857	1 253 344 905
Andre fordringer		469 666	514 562
Sum fordringer		1 163 595 523	1 253 859 467
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	11	117 844 078	97 139 050
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		117 844 078	97 139 050
Sum omløpsmidler		1 281 439 601	1 350 998 517
SUM EIENDELER		4 087 437 587	4 128 258 333

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital (48 000 aksjer à 2 850)	12	136 800 000	136 800 000
Beholdning av egne aksjer	12		
Overkurs		818 447 419	818 447 419
Annen innskutt egenkapital		18 695 000	18 695 000
Sum innskutt egenkapital		973 942 419	973 942 419
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		55 933 667	113 247 389
Sum opptjent egenkapital		55 933 667	113 247 389
Sum egenkapital	8	1 029 876 086	1 087 189 808
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	6, 7		
Andre avsetninger for forpliktelser	13	8 049 986	9 275 764
Sum avsetninger for forpliktelser		8 049 986	9 275 764
Annen langsiktig gjeld			
Obligasjonslån	9	998 761 265	998 839 283
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	1 409 500 000	1 425 700 000
Annen langsiktig gjeld	14	161 479 642	167 997 927
Sum annen langsiktig gjeld		2 569 740 907	2 592 537 210
Sum langsiktig gjeld		2 577 790 893	2 601 812 974
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	50 000 000	150 000 000
Leverandørgjeld		373 868	115 627
Betalbar skatt	6, 7		
Skyldige offentlige avgifter		267 338	185 640
Gjeld til foretak i samme konsern		320 654 583	235 844 099
Utbytte		90 000 000	36 000 000
Annen kortsiktig gjeld	15	18 474 819	17 110 185
Sum kortsiktig gjeld		479 770 608	439 255 551



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Sum gjeld		3 057 561 501	3 041 068 525
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 087 437 587	4 128 258 333



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter fast eiendom		381 305 982	298 160 111
Gevinst ved avgang anleggsmidler		1 385 393	
Annen driftsinntekt		16 849 485	20 635 296
Sum inntekter	1	399 540 860	318 795 408
Kostnader			
Lønnskostnad	2	43 896 495	43 234 061
Avskrivninger	3	92 072 065	85 773 594
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3		
Annen driftskostnad		74 128 070	104 568 327
Sum kostnader		210 096 630	233 575 982
Driftsresultat		189 444 230	85 219 425
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap	4		
Inntekt på investering i tilknyttet selskap	5	349 668	1 177 306
Annen renteinntekt		1 980 784	1 059 916
Annen finansinntekt	5	163 808	904 684
Sum finansinntekter		2 494 260	3 141 906
Nedskrivning av finansielle eiendeler	5	123 938	150 765
Annen rentekostnad		130 828 214	118 248 813
Annen finanskostnad		2 770 889	2 705 298
Sum finanskostnader		133 723 041	121 104 876
Netto finans		-131 228 781	-117 962 971
Ordinært resultat før skattekostnad		58 215 448	-32 743 545
Skattekostnad på ordinært resultat	6, 7	12 184 308	-8 144 714
Ordinært resultat etter skattekostnad		46 031 140	-24 598 831
Årsresultat		46 031 140	-24 598 831



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Årsresultat etter minoritetsinteresser		46 031 140	-24 598 831
Totalresultat		46 031 140	-24 598 831
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte		90 000 000	36 000 000
Til/fra annen egenkapital		-43 968 860	-60 598 831
Sum overføringer og disponeringer		46 031 140	-24 598 831



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	6, 7	122 496 268	126 948 990
Goodwill	3		2 105 262
Sum immaterielle eiendeler		122 496 268	129 054 252
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3, 9	4 407 871 360	4 437 642 155
Prosjektering og bygg under oppføring	3, 9	128 484	37 341 563
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	3	83 438 842	83 292 967
Sum varige driftsmidler		4 491 438 686	4 558 276 685
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	4		
Investeringer i tilknyttet selskap	5	13 210 202	13 739 186
Investeringer i aksjer og andeler	5	50 315 909	411 308
Andre fordringer	10	63 020 629	122 428 664
Sum finansielle anleggsmidler		126 546 739	136 579 157
Sum anleggsmidler		4 740 481 693	4 823 910 094
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		11 011 824	10 966 237
Opptjente ikke-fakturerte inntekter	10		
Andre fordringer	10	14 477 917	87 640 955
Sum fordringer		25 489 741	98 607 192
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	11	122 689 960	102 228 115
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		122 689 960	102 228 115
Sum omløpsmidler		148 179 702	200 835 307



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
SUM EIENDELER		4 888 661 395	5 024 745 402
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	12	136 800 000	136 800 000
Beholdning av egne aksjer	12		
Overkurs		818 447 419	516 766 180
Annen innskutt egenkapital		18 695 000	
Sum innskutt egenkapital		973 942 419	653 566 180
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital/udekket tap		-364 345 099	
Sum opptjent egenkapital		-364 345 099	
Sum egenkapital	8	609 597 320	653 566 180
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	6, 7	164 379 958	156 769 609
Andre avsetninger for forpliktelser	13		
Sum avsetninger for forpliktelser		164 379 958	156 769 609
Annen langsiktig gjeld			
Obligasjonslån	9	1 458 761 265	1 458 839 283
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	2 259 500 000	2 275 700 000
Øvrig langsiktig gjeld	14	161 479 642	167 997 927
Sum annen langsiktig gjeld		3 879 740 907	3 902 537 210
Sum langsiktig gjeld		4 044 120 864	4 059 306 819
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	50 000 000	150 000 000
Leverandørgjeld		17 175 153	80 204 681
Betalbar skatt	6, 7		
Skyldig offentlige avgifter		10 964 815	6 536 220



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Utbytte	8	90 000 000	36 000 000
Annen kortsiktig gjeld	15	66 803 242	39 131 502
Sum kortsiktig gjeld		234 943 211	311 872 403
Sum gjeld		4 279 064 075	4 371 179 221
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 888 661 395	5 024 745 402



Braathen Eiendom Holding AS

Årsregnskap morselskap og konsern

2022



Årsberetning 2022 for Braathen Eiendom Holding AS



Side 2



Braathen Eiendom Holding AS

Resultatregnskap 1.1. - 31.12.

	Note	2022	2021
Driftsinntekt og driftskostnad			
Salgsinntekt	1	1 340 625	2 242 800
Sum driftsinntekt		1 340 625	2 242 800
Lønnskostnad	2	-3 548 328	-3 681 169
Annen driftskostnad	2	-2 967 263	-1 467 664
Sum driftskostnad		-6 515 590	-5 148 833
Driftsresultat		-5 174 965	-2 906 033
Finansinntekt og finanskostnad			
Inntekt fra investering i datterselskap	4	107 184 373	50 598 460
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		19 699 711	14 215 831
Annen renteinntekt		1 944 177	1 058 297
Annen finansinntekt	5	66 714	5 666
Rentekostnad til foretak i samme konsern		-1 981 624	-1 123 163
Annen rentekostnad		-86 628 198	-81 900 354
Annen finanskostnad		-2 230 344	-2 338 121
Finansresultat		38 054 810	-19 483 384
Ordinært resultat før skattekostnad		32 879 844	-22 389 417
Skattekostnad på resultat	6, 7	-193 566	9 567 672
Årsresultat	8	32 686 278	-12 821 745
Opplysninger om:			
Foreslått utbytte		90 000 000	36 000 000
Til/fra annen egenkapital		-57 313 722	-48 821 745
Sum		32 686 278	-12 821 745



Braathen Eiendom Holding AS

Balanse pr 31.12.

	Note	2022	2021
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	6, 7	48 911 389	49 104 955
Sum immaterielle eiendeler		48 911 389	49 104 955
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i datterselskap	4	2 754 236 878	2 724 236 878
Andre fordringer	10	2 849 719	3 917 983
Sum finansielle anleggsmidler		2 757 086 597	2 728 154 861
Sum anleggsmidler		2 805 997 986	2 777 259 816
Omløpsmidler			
Fordringer			
Fordringer på foretak i samme konsern		1 163 125 857	1 253 344 905
Andre fordringer		469 666	514 562
Sum fordringer		1 163 595 523	1 253 859 467
Bankinnskudd, kontanter o.l.	11	117 844 078	97 139 050
Sum omløpsmidler		1 281 439 601	1 350 998 517
SUM EIENDELER		4 087 437 587	4 128 258 333



Braathen Eiendom Holding AS

Balanse pr 31.12.

	Note	2022	2021
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital (48 000 aksjer à 2 850)	12	136 800 000	136 800 000
Overkurs		818 447 419	818 447 419
Innskutt annen egenkapital		18 695 000	18 695 000
Sum innskutt egenkapital		973 942 419	973 942 419
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		55 933 667	113 247 389
Sum opptjent egenkapital		55 933 667	113 247 389
Sum egenkapital	8	1 029 876 086	1 087 189 808
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Andre avsetninger for forpliktelser	13	8 049 986	9 275 764
Sum avsetning for forpliktelser		8 049 986	9 275 764
Langsiktig gjeld			
Obligasjonslån	9	998 761 265	998 839 283
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	1 409 500 000	1 425 700 000
Annen langsiktig gjeld	14	161 479 642	167 997 927
Sum langsiktig gjeld		2 569 740 907	2 592 537 210
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	50 000 000	150 000 000
Gjeld til foretak i samme konsern		320 654 583	235 844 099
Leverandørgjeld		373 868	115 627
Skyldige offentlige avgifter		267 338	185 640
Utbytte		90 000 000	36 000 000
Annen kortsiktig gjeld	15	18 474 819	17 110 185
Sum kortsiktig gjeld		479 770 608	439 255 551
Sum gjeld		3 057 561 501	3 041 068 525
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 087 437 587	4 128 258 333



Braathen Eiendom Holding AS

Balanse pr 31.12.

Note **2022** **2021**

DENNE BRUKES IKKE - SE MOR- OG KONS, 10.05.2023

Andreas Rørvik
styreleder

Anne Lise Braathen
nestleder

Bjørn Anders Braathen
styremedlem

Cristina Gjurød Braathen
styremedlem

Sverre Eilifsson Koch
styremedlem

Ingrid Elisabeth Moe
daglig leder



Braathen Eiendom Holding AS

Noter til årsregnskap morselskap og konsern for 2022

Konsernets struktur

Konsernet består per 31.12.2022 av morselskapet/konsernspissen Braathen Eiendom Holding AS og følgende underliggende selskap (det foreligger 100 % eierskap i alle ledd):

- * Braathen Eiendom Alna AS
 - * ABV28-32 AS
- * Braathen Eiendom Barcode AS
 - * DEG8 AS
 - * DEG14 AS
 - * DEG16 AS
- * Braathen Eiendom Vika AS
 - * H7GT2 AS
- * Braathen Eiendom Forvaltning AS
- * Braathen Eiendom Investment AS
- * Braathen Eiendom Flyt AS

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven 1998 og er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder.

Konsernprinsipper

Konsernregnskapet omfatter morselskapet Braathen Eiendom Holding AS og alle selskaper hvor morselskapet har bestemmende innflytelse. Konsernregnskapet viser disse enhetene som en felles økonomisk enhet.

Konserninterne poster som aksjer i datterselskaper, konserninterne fordringer og gjeld, samt øvrige transaksjoner mellom konsernselskapene er eliminert. I tillegg er identifiserte merverdier og goodwill ved oppkjøp eliminert inn i regnskapet. Identifiserte merverdier ved oppkjøp tillegges de aktuelle eiendelene. Merverdier som ikke kan tillegges identifiserbare eiendeler klassifiseres som goodwill i konsernbalansen. Merverdi og goodwill avskrives over forventet økonomisk levetid.

Konsernregnskapet er utarbeidet etter ensartede prinsipper ved at datterselskapene følger de samme prinsipper som morselskapet.

Datterselskaper innarbeides i konsernet fra overtakelsestidspunkt og frem til 31.12. Tilsvarende for datterselskaper som selges i løpet av året.

For øvrig er følgende prinsipper anvendt i mor- og konsernregnskapet:

Inntektsføring

Konsernets inntekter knytter seg i all hovedsak til utleie og gevinster ved salg av fast eiendom samt løpende avkastning og gevinster på investeringer i andre virksomheter og finansielle instrumenter. Inntektene resultatføres når de anses opptjent hvilket for utleie av fast eiendom er lineært over avtalt leieperiode.



Braathen Eiendom Holding AS

Noter til årsregnskap morselskap og konsern for 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. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes 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.

Andre anleggsaksjer og andeler

Anleggsaksjer hvor konsernet ikke har betydelig innflytelse balanseføres til anskaffelseskost. Investeringene blir nedskrevet til virkelig verdi dersom verdifallet ikke er forbigående. Mottatt utbytte og andre resultatutdelinger fra selskapene inntektsføres som annen finansinntekt.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap.

Leieavtaler

Leieavtaler er ikke balanseført.

Pensjoner

Morselskapet og konsernet har nå kun innskuddsbaserte pensjonsordninger hvor de årlige innskudd / premier utgjør morselskapets og konsernets kostnader.

Skatter

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

Kontantstrømoppstilling

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

Note 1 Inntekter

Inntektene i morselskapet kommer fra investeringer i verdipapirer. Inntektene i konsernselskapet kommer fra utleie av bygg. Morselskapet og konsernet har sitt geografiske marked i Norge.



Braathen Eiendom Holding AS

Noter til årsregnskap morselskap og konsern for 2022

Note 2 Lønnskostnader, antall ansatte mv.

2022	2021	Lønnskostnaden består av:	2022	2021
2 714 008	2 806 088	Lønninger og honorarer	33 225 085	32 129 315
420 863	438 304	Arbeidsgiveravgift	5 061 151	5 349 839
347 151	430 199	Pensjonskostnader	2 823 906	2 841 034
66 305	6 577	Andre ytelser og personalkostnader	2 786 353	2 913 873
3 548 328	3 681 169	Sum lønnskostnader	43 896 495	43 234 061

2	2	Antall årsverk	31	30
---	---	----------------	----	----

Ytelser til ledende personer	Daglig leder	Styret
Lønn/bonus/styrehonorar	6 647 265	380 000
Pensjonskostnader	179 447	0
Annen godtgjørelse	105 892	0

Konsernets daglig leder er ansatt i Braathen Eiendom Forvaltning AS og de oppgitte tall gjelder lønn og annen godtgjørelse som er mottatt derfra i løpet av regnskapsåret. I 2022 har det vært et skifte av daglig leder slik at lønn og annen godtgjørelse utgjør totalsummen for de begge. Lønnskostnadene i morselskapet gjelder styrehonorar samt lønn til to av styrets medlemmer for aktiv arbeidsinnsats.

Det er ikke gitt lån/sikkerhetsstillelse til daglig leder, styreformann eller andre nærstående parter.

Bonus- og sluttvederlagsforpliktelser

Daglig leder har bonusavtale.

Obligatorisk tjenestepensjon

Morselskapet og øvrige selskap i konsernet hvor det er aktuelt har opprettet forsikrede ordninger som tilfredsstiller lovkravene om obligatorisk tjenestepensjon.

Revisor

Honorar til revisor utgjør kr 363 tusen i morselskapet og kr 1 278 tusen i konsernet. Av dette gjelder kr 203 tusen for morselskapet konsulentbistand og kr 386 tusen for konsernet konsulentbistand med bl.a. rådgivning og teknisk utarbeidelse av årsregnskap, konsernregnskap og ligningsoppgaver. Resten gjelder ordinær lovbestemt revisjon. Beløpene er eksklusive merverdiavgift.



Braathen Eiendom Holding AS

Noter til årsregnskap morselskap og konsern for 2022

Note 3 Varige driftsmidler og immaterielle eiendeler

Konsernet	Goodwill	Tomter	Bygninger	Prosjekter	Driftsløsøre	Sum
Bokf.v. 1.1	2 105 262	1 282 627 199	3 155 014 956	37 341 562	83 292 969	4 560 381 948
Tilgang		-300 000	63 619 586	-36 775 899	9 558 708	36 102 395
Avgang		-6 177 219	-6 268 463	-437 180	-90 729	-12 973 591
Sum	2 105 262	1 276 149 980	3 212 366 079	128 483	92 760 948	4 583 510 752
Årets avskr.	2 105 262		80 644 699		9 322 103	92 072 064
Bokf.v 31.12	0	1 276 149 980	3 131 721 380	128 483	83 438 845	4 491 438 688

Avskr.plan	Lineær	Ingen	Lineær	Lineær
Øk.levetid	5 år	Uendelig	20 - 100 år	3 - 15 år

Av årets negative tilgang tomter knyttes kr 300 000 til oppgjør med Oslo S Utvikling AS for aksjene i DEG14 AS. Innbetalt vederlag utgjør en reduksjon av kostpris på aksjer i datterselskap og er i konsernet tilordnet merverdi på tomten tilhørende datterselskapet.

Enkelte bygg i konsernet har endret forventet levetid. Estimateringen er gjort ihht knekkpunktmetoden.

Note 4 Investeringer i datterselskap / transaksjoner med nærstående

Aksjer i datterselskap er bokført i morselskapet etter kostmetoden. Selskapet har følgende eierandeler i datterselskap:

Datterselskap	Eierandel	Balanseført verdi	Selskapets resultat	Selskapets egenkapital	Inntekt fra selskapet
Braathen Eiendom Alna AS	100 %	402 030 516	31 972 536	402 030 518	32 000 000
Braathen Eiendom Barcode AS	100 %	1 748 008 734	53 592 815	1 681 006 022	53 614 831
Braathen Eiendom Flyt AS	100 %	21 050 000	-3 305 108	22 524 104	
Braathen Eiendom Forvaltning AS	100 %	15 629 063	11 752	16 105 364	
Braathen Eiendom Investment AS	100 %	24 633 134	-526 234	27 250 190	
Braathen Eiendom Vika AS	100 %	542 885 431	16 824 243	542 838 947	21 569 542
Sum		2 754 236 878	98 570 002	2 691 755 145	107 184 373

Datterselskapene har forretningskontor i Oslo. Stemmeandel er lik eierandel.

For datterselskapene hvor balanseført verdi av aksjene overstiger underliggende bokført egenkapital foreligger det merverdier i fast eiendom mv som ikke er reflektert i datterselskapenes bokførte egenkapital. Morselskapets inntekt på investering i datterselskap gjelder konsernbidrag. Av beløpet er kr 32,0 millioner mottatt uten skatteeffekt.

Renter til/fra og mellomværende med øvrige konsernselskap er vist på egne linjer i resultat- og balanseoppstillingene. Rentebeløpene inkluderer løpende betalinger i konserninterne rentebytteavtaler samt eventuelle engangsvederlag ved terminering av slike avtaler.

Morselskapet har konserninterne rentebytteavtalet mot ABV28-32 AS hhv pålydende kr 500 millioner med fastrente på 2,1 %. Netto konsernintern renteinntekt knyttet til denne rentebytteavtale utgjorde for morselskapet kr 2 millioner i 2022.



Braathen Eiendom Holding AS

Noter til årsregnskap morselskap og konsern for 2022

Note 5 Investeringer i aksjer og andeler mv.

Aksjer i tilknyttede selskap	Andel	Bokført verdi	Resultatført	Nedskrevet
Barcode Kjøling AS	26,15 %	12 823 802	349 668	0
ØIE Eiendom ANS	50,00 %	386 400	0	-28 539
Sum		13 210 202	349 668	-28 539

Aksjene i Barcode Kjøling AS er i samsvar med konsernets samlede eierandel klassifisert som aksjer i tilknyttet selskap og behandlet etter egenkapitalmetoden.

Andre aksjer og andeler	Bokført verdi	Resultatført
Globus Equity SICAV SIF, Lux	0	0
Ask Media AS (6 500 aksjer)	5 560	4 160
Oslo Private Gymnasium (200 andeler)	20 000	0
Positron Alternative Investments AS	290 348	0
Stor-Oslo Eiendom Holding AS	50 000 000	0
Golden Golf Finance	1	0
Sum	50 315 909	4 160



Braathen Eiendom Holding AS

Noter til årsregnskap morselskap og konsern for 2022

Note 6 Morselskapets skattekostnad

Årets skattekostnad	2022	2021
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skattefordel	193 566	-9 567 672
Skattekostnad ordinært resultat	193 566	-9 567 672
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	32 879 844	-22 389 417
Permanente forskjeller	-32 000 000	-21 100 000
Endring i midlertidige forskjeller	5 799 287	6 984 043
Anvendelse av fremførbart underskudd	-6 679 131	0
Skattepliktig inntekt	0	-36 505 373
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	-16 540 562	-6 489 661
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	16 540 562	6 489 661
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

	2022	2021	Endring
Fordringer	0	188 858	188 858
Gevinst – og tapskonto	26 664 146	33 330 183	6 666 037
Avsetninger mv	-9 131 499	-10 187 107	-1 055 609
Sum	17 532 647	23 331 934	5 799 287
Akkumulert fremførbart underskudd	-238 109 615	-244 788 746	-6 679 131
Avskåret rentefradrag	-1 747 527	-1 747 527	0
Grunnlag for utsatt skattefordel	-222 324 495	-223 204 339	-879 844
Utsatt skattefordel (22 %)	-48 911 389	-49 104 955	-193 566

Alle midlertidige forskjeller kan utlignes, og dette er gjennomført i beregningen av utsatt skatt.

Utsatt skatt beregnes på grunnlag av forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige balanseverdier og underskudd til fremføring. 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.



Braathen Eiendom Holding AS

Noter til årsregnskap morselskap og konsern for 2022

Note 7 Konsernets skattekostnad

Konsernets skattekostnad fremkommer slik:	2022	2021	
Betalbar skatt på årets resultat	0	0	
Brutto endring utsatt skatt / skattefordel	12 063 071	8 144 715	
Endring utsatt skatt / skattefordel ifm konsernendringer	121 237	0	
Årets totale skattekostnad	12 184 308	8 144 715	
Konsernets skatteresultat fremkommer slik:	2022	2021	
Ordinært resultat før skattekostnad	58 215 448	-32 743 545	
Permanente forskjeller (resultatført)	-1 413 644	-1 691 880	
Brutto endring midlertidige forskjeller	-52 713 453	34 435 425	
Endring midlertidige forskjeller ifm konsernendringer	-4 088 351	0	
Årets skattemessige resultat	0	0	
Konsernets midlertidige forskjeller:	31.12.2022	31.12.2021	Endring
Varige driftsmidler (ex fast eiendom)	20 856 776	25 193 072	-4 336 296
Fordringer / gjeld	14 600 514	17 377 596	-2 777 082
Gevinst- og tapskonto	27 562 515	34 453 145	-6 890 630
Fremførbart rentefradrag	-6 116 813	-6 116 813	0
Fremførbart underskudd	-613 704 205	-647 947 862	34 243 657
Sum grunnlag netto utsatt skattefordel	-556 801 213	-577 040 862	20 239 649
Fast eiendom	1 754 982 556	1 722 508 747	32 473 809
Sum grunnlag netto utsatt skatteforpliktelse	1 754 982 556	1 722 508 747	32 473 809
Netto grunnlag utsatt skattefordel / forpliktelse	1 198 181 343	1 145 467 885	52 713 458
Grunnlag fordelt på skattesatser for utsatt skatt:	31.12.2022	31.12.2021	Endring
Generelle forskjeller (22 %)	-556 801 213	-577 040 862	20 239 649
Fast eiendom uten avskrivninger (0 %)	811 248 758	815 086 029	-3 837 271
Fast eiendom (10 %)	360 345 637	357 194 910	-357 194 900
Fast eiendom (22 %)	583 388 161	550 227 808	33 160 353
Sum	1 198 181 343	1 145 467 885	52 713 458
Beregnet utsatt skatt / skattefordel:			
Generelle forskjeller (22 %)	-122 496 267	-126 948 990	4 452 723
Fast eiendom uten avskrivninger (0 %)	0	0	0
Fast eiendom (10 %)	36 034 564	35 719 491	-35 719 481
Fast eiendom (22 %)	128 345 395	121 050 118	7 295 278
Netto utsatt skatt (+) / skattefordel (-)	41 883 692	29 820 619	12 063 073
Herav balanseført som utsatt skattefordel	-122 496 267	-126 948 990	4 452 723
Herav balanseført som utsatt skatteforpliktelse	164 379 959	156 769 609	7 610 350

Grunnlag for og beregnet utsatt skatt / skattefordel utlignes kun innenfor samme skattekonsern. Utsatt skatt på merverdier fra oppkjøp behandles også for seg i forhold til utligning. I konsernregnskapet kan det derfor fremkomme både utsatt skattefordel og utsatt skatteforpliktelse på hver sin side av balansen.

Nåverdisatsen for utsatt skatt (10 %) er videreført uendret ut fra en vurdering av at effekten av fallende skattesats oppveies av fallende rentenivå.



Braathen Eiendom Holding AS

Noter til årsregnskap morselskap og konsern for 2022

Note 8 Egenkapital

Morselskapet	Aksje- kapital	Overkurs	Annen innskutt EK	Annen EK	Sum
Egenkapital 1.1.	136 800 000	818 447 419	18 695 000	113 247 389	1 087 189 808
Årets resultat				32 686 278	32 686 278
Avsatt utbytte				-90 000 000	-90 000 000
Egenkapital 31.12.	136 800 000	818 447 419	18 695 000	55 933 667	1 029 876 086

Konsernet	Aksje- kapital	Overkurs	Annen innskutt EK	Udekket tap	Sum
Egenkapital 1.1.	136 800 000	516 766 180	0	0	653 566 180
Korreksjon av IB		301 681 239	18 695 000	-320 376 239	0
Årets resultat				46 031 140	46 031 140
Avsatt utbytte				-90 000 000	-90 000 000
Egenkapital 31.12.	136 800 000	818 447 419	18 695 000	-364 345 099	609 597 320



Braathen Eiendom Holding AS

Noter til årsregnskap morselskap og konsern for 2022

Note 9 Gjeld og pantstillelser mv.

2022	2021	Gjeld som er sikret ved pant o.l.	2022	2021
998 761 265	998 839 283	Obligasjonslån	1 458 761 264	1 458 839 283
1 409 500 000	1 425 700 000	Langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	2 259 500 000	2 275 700 000
50 000 000	150 000 000	Kortsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	50 000 000	150 000 000
2 458 261 265	2 574 539 283	Sum	3 768 261 264	3 884 539 283
		Balanseført verdi av pantsatte eiendeler	3 358 990 698	3 385 287 183
82 687 500	82 687 500	Garantier	82 687 500	82 687 500

Med unntak av morselskapets obligasjonslån har konsernets lån i utgangspunktet flytende renter. For å redusere risikoen knyttet til stigende rentenivå er det inngått rentebytteavtaler fra flytende til fast rente. Rentebytteavtalene som dekker langsiktig gjeld i konsernets ulike selskap / underkonsern anses som sikring og markedsverdien av avtalene holdes utenfor konsernets regnskap.

Det foreligger rentebytteavtaler og fastrentelån slik at 77,6 % av morselskapets og 73,1 % av konsernets langsiktige gjeld er sikret mot rentetøkninger. Rentebytteavtalene har utløp i 2029, 2030 og 2033. Netto markedsverdi per 31.12.2022 (2021) av inngåtte rentebytteavtaler med sikringsbøker var for morselskapet kr 62,3 millioner (kr -29,2 millioner) og for konsernet kr 129,2 millioner (kr -50,2 millioner).

Av morselskapets langsiktige gjeld forfaller kr 475 millioner senere enn fem år etter balansedagen. Av den langsiktige gjelden i konsernet forfaller kr 935 millioner senere enn fem år etter balansedagen.

Morselskapet og konsernets kortsiktige gjeld til kredittinstitusjoner med saldo kr 50 millioner per 31.12.2022 knytter seg til en trekkfasilitet («revolver») i Handelsbanken med en ramme på kr 300 millioner.

Som sikkerhet for morselskapets og konsernets obligasjonslån er det stillet pant til Nordic Trustee ASA og Euronex Securities i eiendommen Haakon VII's gate 2 eiet av H7GT2 AS med pålydende kr 1 000 millioner. I tillegg er det for konsernets obligasjonslån stillet pant til Realkredit Danmark A/S i eiendommen Dronning Eufemias gate 14 eiet av DEG14 AS med pålydende kr 506 millioner

Som sikkerhet for morselskapets langsiktige gjeld til kredittinstitusjoner og trekkfasiliteten er det stillet pant til Handelsbanken i eiendommen Dronning Eufemias gate 16 eiet av DEG16 AS med pålydende kr 1 700 millioner og i eiendommen Dronning Eufemias gate 14 eiet av DEG14 AS med pålydende kr 450 millioner.

Som sikkerhet for konsernets langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner og trekkfasiliteten er stillet pant til Handelsbanken i eiendommen Dronning Eufemias gate 16 eiet av DEG16 AS med pålydende kr 1 700 millioner, i eiendommen Dronning Eufemias gate 14 eiet av DEG14 AS med pålydende kr 450 millioner og i eiendommene Alf Bjerkes vei 28-32 eiet av ABV28-32 AS med pålydende kr 950 millioner. Videre er det for konsernet stillet pant i selskapets eiendom Dronning Eufemias gate 14 eiet av DEG14 AS for andre forhold enn gjeld med pålydende kr 5,7 millioner.

Alle selskap i konsernet, med unntak av Braathen Eiendom Flyt AS, er per 31.12.2022 fellesregistrert i merverdiavgiftsregisteret. I den anledning påhviler det alle deltakende selskap solidaransvar for riktig innbetaling av skyldig avgift.



Braathen Eiendom Holding AS

Noter til årsregnskap morselskap og konsern for 2022

Note 10 Andre fordringer

Morselskapets andre langsiktige fordringer inkluderer per 31.12.2022 (2021) kr 2,8 millioner (kr 3,9 millioner) i aktiverte lånekostnader.

Konsernets andre langsiktige fordringer inkluderer per 31.12.2022 (2021) kr 3,3 millioner (kr 4,6 millioner) i aktiverte lånekostnader, kr 15,1 millioner (kr 17,7 millioner) i honorarer i forbindelse med inngåtte leiekontrakter og kr 44,5 millioner (kr 50,1 millioner) i periodisert leieinntekt knyttet til leiekontrakter med innledende leiefritak. Postene periodiseres over lånets / leiekontraktens løpetid.

Konsernets andre kortsiktige fordringer inkluderer per 31.12.2022 (2021) totalt kr 0,0 millioner (kr 71,2 millioner) i merverdiavgift til gode.

Note 11 Bankinnskudd

I konsernets bankinnskudd inngår per 31.12.2022 (2021) kun kr 65 tusen (67 tusen) i innskudd på depotkonto i DEG14 AS og DEG16 AS som er bundet til dekning av gjenværende byggekostnader. I tillegg inngår innskudd bundet på skattetrekkkonto med til sammen kr 3,86 millioner (kr 4,90 millioner).

Morselskapet har bundne bankinnskudd på skattetrekkkonto med kr 183 tusen (kr 120 tusen).

Note 12 Aksjekapital og aksjonærer

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

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	48 000	2 850,0	136 800 000
Sum	48 000		136 800 000

Eierstruktur

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
ALB HOLDING AS	16 000	33,3	33,3
BAB HOLDING AS	16 000	33,3	33,3
OMB HOLDING AS	16 000	33,3	33,3
Totalt antall aksjer	48 000	100,0	100,0

Styrets leder og daglig leder har ingen eierandeler.



Braathen Eiendom Holding AS

Noter til årsregnskap morselskap og konsern for 2022

Note 13 Andre avsetninger for forpliktelser

Morselskapet mottok i 2017 i forbindelse med overføring av rentebytteavtale fra DEG8 AS pålydende kr 270 millioner et vederlag på kr 13,96 millioner tilsvarende avtalens negative markedsverdi på overføringstidspunktet. Beløpet ble avsatt og periodiseres over rentebytteavtalens løpetid. Årets resultatføring for morselskapet på kr 1,23 millioner er klassifisert til reduksjon av andre rentekostnader. Gjenværende avsetning i balansen per 31.12.2022 utgjør kr 8,05 millioner. For konsernet var overføringen et internt anliggende som er eliminert og avsetningen fremkommer derfor ikke i konsernregnskapet.

Note 14 Øvrig langsiktig gjeld

2022	2021	Spesifikasjon øvrig langsiktig gjeld	2022	2021
161 479 642	167 997 927	Gjeld til samarbeidende / andre selskap	161 479 642	167 997 927
0	0	Depositum / leieboerinnskudd	0	0
161 479 642	167 997 927	Sum	161 479 642	167 997 927

Note 15 Annen kortsiktig gjeld

2022	2021	Spesifikasjon	2022	2021
0	0	Forskudd fra kunder	15 273 432	12 043 283
244 003	296 590	Påløpne feriepenger, lønn mv (inkl. AGA)	3 155 654	3 339 200
17 677 662	16 813 595	Påløpne rentekostnader	18 781 246	17 315 095
553 154	0	Periodiseringer og annen kortsiktig gjeld	29 592 910	6 433 924
18 474 819	17 110 185	Sum	66 803 242	39 131 502



Til generalforsamlingen i Braathen Eiendom Holding 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

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

www.rsmnorge.no

Vi har revidert årsregnskapet for Braathen Eiendom Holding AS som viser et overskudd i selskapsregnskapet på NOK 32 686 278 og et overskudd i konsernregnskapet på NOK 46 031 140. Årsregnskapet består av:

- selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og kontantstrømpoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper, og
- konsernregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2022, 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,
- gir selskapsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2022 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge, og
- gir konsernregnskapet et rettviseende bilde av konsernets finansielle stilling per 31. desember 2022 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 og konsernet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige for informasjonen i årsberetningen. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. 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.

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/és a member of Den norske Revisorforening.



Revisors beretning 2022 for Braathen Eiendom Holding AS

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betyggende 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, 10. mai 2023
RSM Norge AS

Arnt Holm Toverud
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



 BankID Signing
Anne Lise Braathen
2023-05-10

 BankID Signing
Sverre Eilifsson Koch
2023-05-10

 BankID Signing
Andreas Rørvik
2023-05-10

 BankID Signing
Ingrid Elisabeth Moe
2023-05-11

 BankID Signing
Bjørn Anders Braathen
2023-05-12

 BankID Signing
Cristina Gjurød Padron
2023-05-15

Braathen Eiendom Holding AS

Årsregnskap morselskap og konsern

2022



ÅRSBERETNING 2022

BRAATHEN EIENDOM HOLDING AS

Virksomhetens art og sted

Virksomheten er lokalisert i Oslo og er et holdingselskap for selskapene som inngår i merkevaren *Braathen Eiendom*. Fokus er miljømessig drift og foredling av få, egne eiendommer – *En annen standard*. Konsernet eier fire profilerte kontorbygg innenfor CBD i Oslo, samt et stort kombinasjonsbygg på Alna. Styret har fokus på å tilpasse virksomheten til kundenes økte behov for fleksibilitet, fullservice og nettverksbygging.

Årsregnskap for 2022

Avkastningskravet for næringseiendommer har steget gjennom siste år, i takt med en kraftig oppgang i både renter og kredittpåslag. Høy inflasjonsjustering av leieinntektene og et generelt sterkt leiemarked i Oslo sentrum har dog bidratt til at verdifallet ikke har blitt så stort som økningen i avkastningskravet skulle tilsi. Konsernets eiendomsportefølje har gjennom 2022 opplevd en moderat verdjustering med negativt fortegn, noe som gjenspeiles i en svak reduksjon i verdijustert egenkapital.

Eiendommene verdsettes etter historisk kostprinsipp med fradrag for akkumulerte avskrivninger i årsregnskapet. Foretatte verdivurderinger av eksterne aktører underbygger at eiendomsporteføljen er svært forsiktig vurdert. Basert på de regnskapsprinsipper som anvendes mener styret at årsregnskapet med noter gir fullstendig og utfyllende informasjon om selskapets og konsernets økonomiske stilling ved utgangen av regnskapsåret.

Styret kjenner ikke til at det hefter vesentlig usikkerhet til årsregnskapet.

Fortsatt drift

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

Bedriftens arbeidsmiljø / likestilling

Selskapet forvaltes av Braathen Eiendom Forvaltning AS og har to ansatte. Styret består av tre menn og to kvinner hvor en er styrets nestleder. Konsernet sysselsetter 31 årsverk, og arbeidsmiljøet betraktes som godt. Av de ansatte er det 17 kvinner. Sykefraværet var 8,1 % i 2022.

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

Konsernet påvirker det ytre miljø ved foredling og drift av eiendommene. Selskapet arbeider aktivt med å optimalisere miljøpåvirkning fra eiendomsmassen i samarbeid med privat og offentlig ledende ekspertise der fokus er miljømessig drift. Konsernet har gjennom 2022 ytterligere forsterket sitt arbeid innen klima og miljø gjennom å Breeam-sertifisere to eiendommer til karakter Breeam-in-Use Excellent, samt fornye Miljøfyrtårnsertifiseringen. Selskapet har en egen bærekraftsjef, som aktivt følger opp selskapets vedtatte Bærekraftstrategi. 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 sikrer langsiktighet og gjenbruk av materialer over tid. Braathen Eiendom 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 vil bli gjort tilgjengelig på vår nettside innen fristen 30. juni 2023.

Finansiell risiko

Konsernets finansielle risiko vurderes lav. Vektet økonomisk gjenværende leietid var 5,3 år ved årsslutt, men er på tidspunkt for avleggelse av årsregnskapet økt til 7 år. LTV anses lav og det er inngått rentebindingsavtaler for 73,1 % (MNOK 2.720) av konsernets gjeld frem til år 2029 – 2033. Rentekostnadene har gjennom 2022 økt betydelig på den flytende delen av låneporteføljen, men en høy grad av rentesikring bidrar til utfallet av renteøkningene er begrenset.

Utløpsstrukturen for leiekontraktene, forfall lån, ubenyttede trekkfasiliteter og rentederivater er etablert med tanke på å unngå sammenfallende utløp og å opprettholde en lav risiko i konsernet. Porteføljen har ingen ledighet og solide leietakere innenfor kontor og lagersegmentet, noe som vurderes risikodempende. Styret har vurdert verdjustert egenkapital vesentlig høyere enn bokført egenkapital. Braathen Eiendom har solid og langsiktig eierskap og forretningsgrunnlag innen den virksomhet som bedrives.

Selskapets og konsernets finansielle stilling vurderes solid.

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.

Redegjørelse for årsregnskapet

Finansielle poster

Driftsresultatet for selskapet er negativt NOK 5 174 965 mens netto finansposter er positiv NOK 38 054 810. Det ordinære resultat før skatt er NOK 32 879 844.



Driftsresultatet for konsernet er NOK 189 444 230, mens netto finansposter er negativt NOK 131 228 781. Det ordinære resultat før skatt er NOK 58 215 448. Konsernregnskapet er belastet med MNOK 11,8 i ekstraordinært vedlikehold som knyttes til rehabilitering av DEG14 og DEG16 samt vedlikeholdsarbeid i forbindelse med inngåtte leiekontrakter.

Årsresultat

Regnskapet viser et årsresultat etter skatt på NOK 32 686 278, som styret foreslår disponert:

Avsatt til utbytte	90 000 000
Til/fra annen egenkapital	-57 313 722
Sum overføringer og disponeringer	<u>32 686 278</u>

Regnskapet for konsernet viser et årsresultat etter skatt på NOK 46 031 140. Konsernregnskapet er blant annet belastet med MNOK 11,8 i ekstraordinært vedlikehold som knyttes til rehabilitering av DEG14 og DEG16 samt vedlikeholdsarbeid i forbindelse med inngåtte leiekontrakter som trer i kraft frem i tid.

Fremtidig utvikling

Styret vurderer konsernets risiko som moderat. Eiendomsporteføljen er fullt utleid, og har lite utløp de nærmeste år. En vesentlig del av eiendomsporteføljen er reforhandlet de siste 3-4 år til solide leietakere og til høye leienivåer. Porteføljen er diversifisert både med tanke på leietakermiks og utløp. Konsernets fleksible Flyt@-konsept har opplevd en kraftig vekst gjennom 2022, og selskapet har oppnådd høyt belegg både innen utleie til kontorhotell og møterom/event. Kundetilgangen oppleves som svært god, og selskapet ser lyst på den videre utviklingen.

Omfanget av byggeprosjekter er vesentlig redusert gjennom 2022, men vil øke noe mot slutten av 2023 i forbindelse med oppgraderinger av DEG14. Dette medfører at også regnskapsåret 2023 vil bli belastet med ekstraordinært vedlikehold.

De makroøkonomiske forhold er fortsatt svært usikre i 2023, med krig i Ukraina, avtakende vekst, høy inflasjon og høye renter. Urolighetene berører selskapet i moderat grad, og styret ser positivt på utsiktene for egen portefølje.

Oslo, 10. mai 2023

Styret i Braathen Eiendom Holding AS

Andreas Rørvik
Styrets leder

Anne Lise Braathen
Styrets nestleder

Bjørn Anders Braathen
Styremedlem

Cristina G Braathen
Styremedlem

Sverre Koch
Styremedlem

Ingrid Elisabeth Moe
Daglig leder



Braathen Eiendom Holding AS

Morselskap				Konsern	
2022	2021	Resultatregnskap 1.1. - 31.12.	Note	2022	2021
		Driftsinntekter og driftskostnader			
0	0	Leieinntekter fast eiendom		381 305 982	298 160 111
0	0	Gevinst ved avgang anleggsmidler		1 385 393	0
1 340 625	2 242 800	Annen driftsinntekt		16 849 485	20 635 296
1 340 625	2 242 800	Sum driftsinntekter	1	399 540 860	318 795 408
		Lønnskostnad	2	-43 896 495	-43 234 061
-3 548 328	-3 681 169	Avskrivninger	3	-92 072 065	-85 773 594
0	0	Annen driftskostnad		-74 128 070	-104 568 327
-2 967 263	-1 467 664	Sum driftskostnader		-210 096 630	-233 575 982
-6 515 590	-5 148 833	Driftsresultat		189 444 230	85 219 425
		Finansinntekter og finanskostnader			
107 184 373	50 598 460	Inntekt på investering i datterselskap	4	0	0
0	0	Inntekt på investering i tilknyttet selskap	5	349 668	1 177 306
19 699 711	14 215 831	Renteinntekt fra foretak i samme konsern		0	0
1 944 177	1 058 297	Annen renteinntekt		1 980 784	1 059 916
66 714	5 666	Annen finansinntekt	5	163 808	904 684
0	0	Nedskrivning av finansielle eiendeler	5	-123 938	-150 765
-1 981 624	-1 123 163	Rentekostnad til foretak i samme konsern		0	0
-86 628 198	-81 900 354	Annen rentekostnad		-130 828 214	-118 248 813
-2 230 344	-2 338 121	Annen finanskostnad		-2 770 889	-2 705 298
38 054 810	-19 483 384	Resultat av finansposter		-131 228 781	-117 962 971
		Ordinært resultat før skattekostnad		58 215 448	-32 743 545
32 879 844	-22 389 417	Skattekostnad på ordinært resultat	6, 7	-12 184 308	8 144 714
-193 566	9 567 672	Årsresultat		46 031 140	-24 598 831
32 686 278	-12 821 745	Overføringer			
90 000 000	36 000 000	Avsatt utbytte/Tilleggsutbytte		90 000 000	36 000 000
-57 313 722	-48 821 745	Til/fra annen egenkapital		-43 968 860	-60 598 831
32 686 278	-12 821 745	Sum disponert	8	46 031 140	-24 598 831



Braathen Eiendom Holding AS

Morselskap				Konsern	
2022	2021	Balanse per 31.12.	Note	2022	2021
		Eiendeler			
		Anleggsmidler			
		Immaterielle eiendeler			
48 911 389	49 104 955	Utsatt skattefordel	6, 7	122 496 268	126 948 990
0	0	Goodwill	3	0	2 105 262
48 911 389	49 104 955	Sum immaterielle eiendeler		122 496 268	129 054 252
		Varige driftsmidler			
0	0	Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3, 9	4 407 871 360	4 437 642 155
0	0	Prosjektering og bygg under oppføring	3, 9	128 484	37 341 563
0	0	Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	3	83 438 842	83 292 967
0	0	Sum varige driftsmidler		4 491 438 686	4 558 276 685
		Finansielle anleggsmidler			
2 754 236 878	2 724 236 878	Investeringer i datterselskap	4	0	0
0	0	Investeringer i tilknyttet selskap	5	13 210 202	13 739 186
0	0	Investeringer i aksjer og andeler	5	50 315 909	411 308
2 849 719	3 917 983	Andre fordringer	10	63 020 629	122 428 664
2 757 086 597	2 728 154 861	Sum finansielle anleggsmidler		126 546 739	136 579 157
2 805 997 986	2 777 259 816	Sum anleggsmidler		4 740 481 693	4 823 910 094
		Omløpsmidler			
		Fordringer			
0	0	Kundefordringer		11 011 824	10 966 237
1 163 125 857	1 253 344 905	Fordringer på foretak i samme konsern		0	0
469 666	514 562	Andre fordringer	10	14 477 917	87 640 955
1 163 595 523	1 253 859 467	Sum fordringer		25 489 741	98 607 192
117 844 078	97 139 050	Bankinnskudd, kontanter o.l.	11	122 689 960	102 228 115
1 281 439 601	1 350 998 517	Sum omløpsmidler		148 179 702	200 835 307
4 087 437 587	4 128 258 333	Sum eiendeler		4 888 661 395	5 024 745 402



Braathen Eiendom Holding AS

Morselskap				Konsem	
2022	2021	Balanse per 31.12.	Note	2022	2021
Egenkapital og gjeld					
Innskutt egenkapital					
136 800 000	136 800 000	Aksjekapital	12	136 800 000	136 800 000
818 447 419	818 447 419	Overkurs		818 447 419	516 766 180
18 695 000	18 695 000	Innskutt annen egenkapital		18 695 000	0
973 942 419	973 942 419	Sum innskutt egenkapital		973 942 419	653 566 180
Opptjent egenkapital					
55 933 667	113 247 389	Annen egenkapital/udekket tap		-364 345 099	0
55 933 667	113 247 389	Sum opptjent egenkapital		-364 345 099	0
1 029 876 086	1 087 189 808	Sum egenkapital	8	609 597 320	653 566 180
Gjeld					
Avsetning for forpliktelser					
0	0	Utsatt skatt	6, 7	164 379 958	156 769 609
8 049 986	9 275 764	Andre avsetninger for forpliktelser	13	0	0
8 049 986	9 275 764	Sum avsetning for forpliktelser		164 379 958	156 769 609
Annen langsiktig gjeld					
998 761 265	998 839 283	Obligasjonslån	9	1 458 761 265	1 458 839 283
1 409 500 000	1 425 700 000	Gjeld til kredittinstitusjoner	9	2 259 500 000	2 275 700 000
161 479 642	167 997 927	Øvrig langsiktig gjeld	14	161 479 642	167 997 927
2 569 740 907	2 592 537 210	Sum annen langsiktig gjeld		3 879 740 907	3 902 537 210
Kortsiktig gjeld					
50 000 000	150 000 000	Gjeld til kredittinstitusjoner	9	50 000 000	150 000 000
320 654 583	235 844 099	Gjeld til foretak i samme konsem		0	0
373 868	115 627	Leverandørgjeld		17 175 153	80 204 681
267 338	185 640	Skyldig offentlige avgifter		10 964 815	6 536 220
90 000 000	36 000 000	Utbytte	8	90 000 000	36 000 000
18 474 819	17 110 185	Annen kortsiktig gjeld	15	66 803 242	39 131 502
479 770 608	439 255 551	Sum kortsiktig gjeld		234 943 211	311 872 403
3 057 561 501	3 041 068 525	Sum gjeld		4 279 064 075	4 371 179 221
4 087 437 587	4 128 258 333	Sum egenkapital og gjeld		4 888 661 395	5 024 745 402

Oslo, 10.05.2023

Andreas Rørvik
Styreleder

Anne Lise Braathen
Nestleder

Cristina Gjurød Braathen
Styremedlem

Bjørn Anders Braathen
Styremedlem

Sverre Eilifsson Koch
Styremedlem

Ingrid Elisabeth Moe
Daglig leder



Braathen Eiendom Holding AS

Morselskap			Konsern		
2022	2021	Kontantstrømpstilling	2022	2021	
KONTANTSTRØMMER FRA OPERASJONELLE AKTIVITETER:					
32 879 844	-22 389 417	Resultat før skattekostnad	58 215 448	-32 743 545	
0	0	+/- Gevinst/tap ved salg av anleggsmidler	-9 271	0	
0	0	+ Avskrivning anleggsmidler	92 072 065	85 773 593	
0	0	+/- Endring i kundefordringer	-45 587	-5 739 099	
258 241	-772 372	+/- Endring i driftsrelatert leverandørgjeld	-14 788 004	17 940 990	
0	0	+/- Poster tilknyttet investerings- eller finansieringsaktiviteter	-1 611 123	-891 829	
176 285 228	-299 654 539	+/- Endring i andre tidsavgrensningsposter *	105 185 349	-31 648 225	
<u>209 423 313</u>	<u>-322 816 328</u>	= Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	<u>239 018 877</u>	<u>32 691 885</u>	
KONTANTSTRØMMER FRA INVESTERINGSAKTIVITETER:					
0	0	+ Innbetalinger ved salg av varige driftsmidler	100 000	0	
0	0	+ Utbetalinger ved kjøp av / investering i varige driftsmidler	-84 643 919	-269 818 758	
0	0	+ Innbetalinger ved salg av / tilbakebetaling på aksjer og andeler	15 297 137	573 721	
-30 000 000	0	+ Utbetalinger ved kjøp av / investering i aksjer og andeler	0	-50 390 348	
0	-2 375 000	+/- Netto betalinger tilknyttet andre investeringer	9 408 035	-37 209 923	
<u>-30 000 000</u>	<u>-2 375 000</u>	= Netto kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter	<u>-59 838 747</u>	<u>-356 845 308</u>	
KONTANTSTRØMMER FRA FINANSIERINGSAKTIVITETER:					
0	472 682 858	+ Innbetalinger ved opptak av ny langsiktig gjeld	0	472 533 645	
-22 718 285	-16 200 000	+ Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld	-22 718 285	-16 200 000	
-100 000 000	-25 000 000	+ Utbetalinger ved nedbetaling av kortsiktig gjeld	-100 000 000	-25 000 000	
-36 000 000	-60 000 000	+ Utbetalinger av utbytte	-36 000 000	-60 000 000	
<u>-158 718 285</u>	<u>371 482 858</u>	= Netto kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter	<u>-158 718 285</u>	<u>371 333 645</u>	
ENDRING I BEHOLDNING AV KONTANTER:					
20 705 028	46 291 530	+/- Netto endring i kontanter	20 461 845	47 180 222	
97 139 050	50 847 520	+ Beholdning av kontanter 1.1.	102 228 115	55 047 893	
<u>117 844 078</u>	<u>97 139 050</u>	= Beholdning av kontanter 31.12.	<u>122 689 960</u>	<u>102 228 115</u>	

* For morselskapet fremkommer endring i mellomværende med datterselskap i tilknytning til konsernkontoordningen som endring i andre tidsavgrensningsposter.

** Kontanter i underliggende konsernselskap tilført ved oppkjøp / fraregnet ved salg vises på egen linje her. Beløp som faktisk er betalt / mottatt vises under investeringsaktiviteter.



Braathen Eiendom Holding AS

Noter til årsregnskap morselskap og konsern for 2022

Konsernets struktur

Konsernet består per 31.12.2022 av morselskapet/konsernspissen Braathen Eiendom Holding AS og følgende underliggende selskap (det foreligger 100 % eierskap i alle ledd):

- * Braathen Eiendom Alna AS
 - * ABV28-32 AS
- * Braathen Eiendom Barcode AS
 - * DEG8 AS
 - * DEG14 AS
 - * DEG16 AS
- * Braathen Eiendom Vika AS
 - * H7GT2 AS
- * Braathen Eiendom Forvaltning AS
- * Braathen Eiendom Investment AS
- * Braathen Eiendom Flyt AS

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven 1998 og er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder.

Konsernprinsipper

Konsernregnskapet omfatter morselskapet Braathen Eiendom Holding AS og alle selskaper hvor morselskapet har bestemmende innflytelse. Konsernregnskapet viser disse enhetene som en felles økonomisk enhet.

Konserninterne poster som aksjer i datterselskaper, konserninterne fordringer og gjeld, samt øvrige transaksjoner mellom konsernselskapene er eliminert. I tillegg er identifiserte merverdier og goodwill ved oppkjøp eliminert inn i regnskapet. Identifiserte merverdier ved oppkjøp tillegges de aktuelle eiendelene. Merverdier som ikke kan tillegges identifiserbare eiendeler klassifiseres som goodwill i konsernbalansen. Merverdi og goodwill avskrives over forventet økonomisk levetid.

Konsernregnskapet er utarbeidet etter ensartede prinsipper ved at datterselskapene følger de samme prinsipper som morselskapet.

Datterselskaper innarbeides i konsernet fra overtakelsestidspunkt og frem til 31.12. Tilsvarende for datterselskaper som selges i løpet av året.

For øvrig er følgende prinsipper anvendt i mor- og konsernregnskapet:

Inntektsføring

Konsernets inntekter knytter seg i all hovedsak til utleie og gevinster ved salg av fast eiendom samt løpende avkastning og gevinster på investeringer i andre virksomheter og finansielle instrumenter. Inntektene resultatføres når de anses opptjent hvilket for utleie av fast eiendom er lineært over avtalt leieperiode.



Braathen Eiendom Holding AS

Noter til årsregnskap morselskap og konsern for 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. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes 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.

Andre anleggsaksjer og andeler

Anleggsaksjer hvor konsernet ikke har betydelig innflytelse balanseføres til anskaffelseskost. Investeringene blir nedskrevet til virkelig verdi dersom verdifallet ikke er forbigående. Mottatt utbytte og andre resultatutdelinger fra selskapene inntektsføres som annen finansinntekt.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap.

Leieavtaler

Leieavtaler er ikke balanseført.

Pensjoner

Morselskapet og konsernet har nå kun innskuddsbaserte pensjonsordninger hvor de årlige innskudd / premier utgjør morselskapets og konsernets kostnader.

Skatter

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

Kontantstrømoppstilling

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

Note 1 Inntekter

Inntektene i morselskapet kommer fra investeringer i verdipapirer. Inntektene i konsernselskapet kommer fra utleie av bygg. Morselskapet og konsernet har sitt geografiske marked i Norge.



Braathen Eiendom Holding AS

Noter til årsregnskap morselskap og konsern for 2022

Note 2 Lønnskostnader, antall ansatte mv.

2022	2021	Lønnskostnaden består av:	2022	2021
2 714 008	2 806 088	Lønninger og honorarer	33 225 085	32 129 315
420 863	438 304	Arbeidsgiveravgift	5 061 151	5 349 839
347 151	430 199	Pensjonskostnader	2 823 906	2 841 034
66 305	6 577	Andre ytelser og personalkostnader	2 786 353	2 913 873
3 548 328	3 681 169	Sum lønnskostnader	43 896 495	43 234 061

2	2	Antall årsverk	31	30
---	---	----------------	----	----

Ytelser til ledende personer	Daglig leder	Styret
Lønn/bonus/styrehonorar	6 647 265	380 000
Pensjonskostnader	179 447	0
Annen godtgjørelse	105 892	0

Konsernets daglig leder er ansatt i Braathen Eiendom Forvaltning AS og de oppgitte tall gjelder lønn og annen godtgjørelse som er mottatt derfra i løpet av regnskapsåret. I 2022 har det vært et skifte av daglig leder slik at lønn og annen godtgjørelse utgjør totalsummen for de begge. Lønnskostnadene i morselskapet gjelder styrehonorar samt lønn til to av styrets medlemmer for aktiv arbeidsinnsats.

Det er ikke gitt lån/sikkerhetsstillelse til daglig leder, styreformann eller andre nærstående parter.

Bonus- og sluttvederlagsforpliktelser

Daglig leder har bonusavtale.

Obligatorisk tjenestepensjon

Morselskapet og øvrige selskap i konsernet hvor det er aktuelt har opprettet forsikrede ordninger som tilfredsstiller lovkravene om obligatorisk tjenestepensjon.

Revisor

Honorar til revisor utgjør kr 363 tusen i morselskapet og kr 1 278 tusen i konsernet. Av dette gjelder kr 203 tusen for morselskapet konsulentbistand og kr 386 tusen for konsernet konsulentbistand med bl.a. rådgivning og teknisk utarbeidelse av årsregnskap, konsernregnskap og ligningsoppgaver. Resten gjelder ordinær lovbestemt revisjon. Beløpene er eksklusive merverdiavgift.



Braathen Eiendom Holding AS

Noter til årsregnskap morselskap og konsern for 2022

Note 3 Varige driftsmidler og immaterielle eiendeler

Konsernet	Goodwill	Tomter	Bygninger	Prosjekter	Driftsløsøre	Sum
Bokf.v. 1.1	2 105 262	1 282 627 199	3 155 014 956	37 341 562	83 292 969	4 560 381 948
Tilgang		-300 000	63 619 586	-36 775 899	9 558 708	36 102 395
Avgang		-6 177 219	-6 268 463	-437 180	-90 729	-12 973 591
Sum	2 105 262	1 276 149 980	3 212 366 079	128 483	92 760 948	4 583 510 752
Årets avskr.	2 105 262		80 644 699		9 322 103	92 072 064
Bokf.v 31.12	0	1 276 149 980	3 131 721 380	128 483	83 438 845	4 491 438 688

Avskr.plan	Lineær	Ingen	Lineær	Lineær
Øk.levetid	5 år	Uendelig	20 - 100 år	3 - 15 år

Av årets negative tilgang tomter knyttes kr 300 000 til oppgjør med Oslo S Utvikling AS for aksjene i DEG14 AS. Innbetalt vederlag utgjør en reduksjon av kostpris på aksjer i datterselskap og er i konsernet tilordnet merverdi på tomten tilhørende datterselskapet.

Enkelte bygg i konsernet har endret forventet levetid. Estimateringen er gjort ihht knekkpunktmetoden.

Note 4 Investeringer i datterselskap / transaksjoner med nærstående

Aksjer i datterselskap er bokført i morselskapet etter kostmetoden. Selskapet har følgende eierandeler i datterselskap:

Datterselskap	Eierandel	Balanseført verdi	Selskapets resultat	Selskapets egenkapital	Inntekt fra selskapet
Braathen Eiendom Alna AS	100 %	402 030 516	31 972 536	402 030 518	32 000 000
Braathen Eiendom Barcode AS	100 %	1 748 008 734	53 592 815	1 681 006 022	53 614 831
Braathen Eiendom Flyt AS	100 %	21 050 000	-3 305 108	22 524 104	
Braathen Eiendom Forvaltning AS	100 %	15 629 063	11 752	16 105 364	
Braathen Eiendom Investment AS	100 %	24 633 134	-526 234	27 250 190	
Braathen Eiendom Vika AS	100 %	542 885 431	16 824 243	542 838 947	21 569 542
Sum		2 754 236 878	98 570 002	2 691 755 145	107 184 373

Datterselskapene har forretningskontor i Oslo. Stemmeandel er lik eierandel.

For datterselskapene hvor balanseført verdi av aksjene overstiger underliggende bokført egenkapital foreligger det merverdier i fast eiendom mv som ikke er reflektert i datterselskapenes bokførte egenkapital. Morselskapets inntekt på investering i datterselskap gjelder konsernbidrag. Av beløpet er kr 32,0 millioner mottatt uten skatteeffekt.

Renter til/fra og mellomværende med øvrige konsernselskap er vist på egne linjer i resultat- og balanseoppstillingene. Rentebeløpene inkluderer løpende betalinger i konserninterne rentebytteavtaler samt eventuelle engangsvederlag ved terminering av slike avtaler.

Morselskapet har konserninterne rentebytteavtalet mot ABV28-32 AS hhv pålydende kr 500 millioner med fastrente på 2,1 %. Netto konsernintern renteinntekt knyttet til denne rentebytteavtale utgjorde for morselskapet kr 2 millioner i 2022.



Braathen Eiendom Holding AS

Noter til årsregnskap morselskap og konsern for 2022

Note 5 Investeringer i aksjer og andeler mv.

Aksjer i tilknyttede selskap	Andel	Bokført verdi	Resultatført	Nedskrevet
Barcode Kjøling AS	26,15 %	12 823 802	349 668	0
ØIE Eiendom ANS	50,00 %	386 400	0	-28 539
Sum		13 210 202	349 668	-28 539

Aksjene i Barcode Kjøling AS er i samsvar med konsernets samlede eierandel klassifisert som aksjer i tilknyttet selskap og behandlet etter egenkapitalmetoden.

Andre aksjer og andeler	Bokført verdi	Resultatført
Globus Equity SICAV SIF, Lux	0	0
Ask Media AS (6 500 aksjer)	5 560	4 160
Oslo Private Gymnasium (200 andeler)	20 000	0
Positron Alternative Investments AS	290 348	0
Stor-Oslo Eiendom Holding AS	50 000 000	0
Golden Golf Finance	1	0
Sum	50 315 909	4 160



Braathen Eiendom Holding AS

Noter til årsregnskap morselskap og konsern for 2022

Note 6 Morselskapets skattekostnad

Årets skattekostnad	2022	2021
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skattefordel	193 566	-9 567 672
Skattekostnad ordinært resultat	193 566	-9 567 672
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	32 879 844	-22 389 417
Permanente forskjeller	-32 000 000	-21 100 000
Endring i midlertidige forskjeller	5 799 287	6 984 043
Anvendelse av fremførbart underskudd	-6 679 131	0
Skattepliktig inntekt	0	-36 505 373
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	-16 540 562	-6 489 661
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	16 540 562	6 489 661
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

	2022	2021	Endring
Fordringer	0	188 858	188 858
Gevinst – og tapskonto	26 664 146	33 330 183	6 666 037
Avsetninger mv	-9 131 499	-10 187 107	-1 055 609
Sum	17 532 647	23 331 934	5 799 287
Akkumulert fremførbart underskudd	-238 109 615	-244 788 746	-6 679 131
Avskåret rentefradrag	-1 747 527	-1 747 527	0
Grunnlag for utsatt skattefordel	-222 324 495	-223 204 339	-879 844
Utsatt skattefordel (22 %)	-48 911 389	-49 104 955	-193 566

Alle midlertidige forskjeller kan utlignes, og dette er gjennomført i beregningen av utsatt skatt.

Utsatt skatt beregnes på grunnlag av forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige balanseverdier og underskudd til fremføring. 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.



Braathen Eiendom Holding AS

Noter til årsregnskap morselskap og konsern for 2022

Note 7 Konsernets skattekostnad

Konsernets skattekostnad fremkommer slik:	2022	2021	
Betalbar skatt på årets resultat	0	0	
Brutto endring utsatt skatt / skattefordel	12 063 071	8 144 715	
Endring utsatt skatt / skattefordel ifm konsernendringer	121 237	0	
Årets totale skattekostnad	12 184 308	8 144 715	

Konsernets skatteresultat fremkommer slik:	2022	2021	
Ordinært resultat før skattekostnad	58 215 448	-32 743 545	
Permanente forskjeller (resultatført)	-1 413 644	-1 691 880	
Brutto endring midlertidige forskjeller	-52 713 453	34 435 425	
Endring midlertidige forskjeller ifm konsernendringer	-4 088 351	0	
Årets skattemessige resultat	0	0	

Konsernets midlertidige forskjeller:	31.12.2022	31.12.2021	Endring
Varige driftsmidler (ex fast eiendom)	20 856 776	25 193 072	-4 336 296
Fordringer / gjeld	14 600 514	17 377 596	-2 777 082
Gevinst- og tapskonto	27 562 515	34 453 145	-6 890 630
Fremførbart rentefradrag	-6 116 813	-6 116 813	0
Fremførbart underskudd	-613 704 205	-647 947 862	34 243 657
Sum grunnlag netto utsatt skattefordel	-556 801 213	-577 040 862	20 239 649
Fast eiendom	1 754 982 556	1 722 508 747	32 473 809
Sum grunnlag netto utsatt skatteforpliktelse	1 754 982 556	1 722 508 747	32 473 809
Netto grunnlag utsatt skattefordel / forpliktelse	1 198 181 343	1 145 467 885	52 713 458

Grunnlag fordelt på skattesatser for utsatt skatt:	31.12.2022	31.12.2021	Endring
Generelle forskjeller (22 %)	-556 801 213	-577 040 862	20 239 649
Fast eiendom uten avskrivninger (0 %)	811 248 758	815 086 029	-3 837 271
Fast eiendom (10 %)	360 345 637	357 194 910	-357 194 900
Fast eiendom (22 %)	583 388 161	550 227 808	33 160 353
Sum	1 198 181 343	1 145 467 885	52 713 458

Beregnet utsatt skatt / skattefordel:			
Generelle forskjeller (22 %)	-122 496 267	-126 948 990	4 452 723
Fast eiendom uten avskrivninger (0 %)	0	0	0
Fast eiendom (10 %)	36 034 564	35 719 491	-35 719 481
Fast eiendom (22 %)	128 345 395	121 050 118	7 295 278
Netto utsatt skatt (+) / skattefordel (-)	41 883 692	29 820 619	12 063 073
Herav balanseført som utsatt skattefordel	-122 496 267	-126 948 990	4 452 723
Herav balanseført som utsatt skatteforpliktelse	164 379 959	156 769 609	7 610 350

Grunnlag for og beregnet utsatt skatt / skattefordel utlignes kun innenfor samme skattekonsern. Utsatt skatt på merverdier fra oppkjøp behandles også for seg i forhold til utligning. I konsernregnskapet kan det derfor fremkomme både utsatt skattefordel og utsatt skatteforpliktelse på hver sin side av balansen.

Nåverdisatsen for utsatt skatt (10 %) er videreført uendret ut fra en vurdering av at effekten av fallende skattesats oppveies av fallende rentenivå.



Braathen Eiendom Holding AS

Noter til årsregnskap morselskap og konsern for 2022

Note 8 Egenkapital

Morselskapet	Aksje- kapital	Overkurs	Annen innskutt EK	Annen EK	Sum
Egenkapital 1.1.	136 800 000	818 447 419	18 695 000	113 247 389	1 087 189 808
Årets resultat				32 686 278	32 686 278
Avsatt utbytte				-90 000 000	-90 000 000
Egenkapital 31.12.	136 800 000	818 447 419	18 695 000	55 933 667	1 029 876 086

Konsernet	Aksje- kapital	Overkurs	Annen innskutt EK	Udekket tap	Sum
Egenkapital 1.1.	136 800 000	516 766 180	0	0	653 566 180
Korreksjon av IB		301 681 239	18 695 000	-320 376 239	0
Årets resultat				46 031 140	46 031 140
Avsatt utbytte				-90 000 000	-90 000 000
Egenkapital 31.12.	136 800 000	818 447 419	18 695 000	-364 345 099	609 597 320



Braathen Eiendom Holding AS

Noter til årsregnskap morselskap og konsern for 2022

Note 9 Gjeld og pantstillelser mv.

2022	2021	Gjeld som er sikret ved pant o.l.	2022	2021
998 761 265	998 839 283	Obligasjonslån	1 458 761 264	1 458 839 283
1 409 500 000	1 425 700 000	Langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	2 259 500 000	2 275 700 000
50 000 000	150 000 000	Kortsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	50 000 000	150 000 000
2 458 261 265	2 574 539 283	Sum	3 768 261 264	3 884 539 283
		Balanseført verdi av pantsatte eiendeler	3 358 990 698	3 385 287 183
82 687 500	82 687 500	Garantier	82 687 500	82 687 500

Med unntak av morselskapets obligasjonslån har konsernets lån i utgangspunktet flytende renter. For å redusere risikoen knyttet til stigende rentenivå er det inngått rentebytteavtaler fra flytende til fast rente. Rentebytteavtalene som dekker langsiktig gjeld i konsernets ulike selskap / underkonsern anses som sikring og markedsverdien av avtalene holdes utenfor konsernets regnskap.

Det foreligger rentebytteavtaler og fastrentelån slik at 77,6 % av morselskapets og 73,1 % av konsernets langsiktige gjeld er sikret mot renteøkninger. Rentebytteavtalene har utløp i 2029, 2030 og 2033. Netto markedsverdi per 31.12.2022 (2021) av inngåtte rentebytteavtaler med sikringsbøker var for morselskapet kr 62,3 millioner (kr -29,2 millioner) og for konsernet kr 129,2 millioner (kr -50,2 millioner).

Av morselskapets langsiktige gjeld forfaller kr 475 millioner senere enn fem år etter balansedagen. Av den langsiktige gjelden i konsernet forfaller kr 935 millioner senere enn fem år etter balansedagen.

Morselskapet og konsernets kortsiktige gjeld til kredittinstitusjoner med saldo kr 50 millioner per 31.12.2022 knytter seg til en trekkfasilitet («revolver») i Handelsbanken med en ramme på kr 300 millioner.

Som sikkerhet for morselskapets og konsernets obligasjonslån er det stillet pant til Nordic Trustee ASA og Euronex Securities i eiendommen Haakon VII's gate 2 eiet av H7GT2 AS med pålydende kr 1 000 millioner. I tillegg er det for konsernets obligasjonslån stillet pant til Realkredit Danmark A/S i eiendommen Dronning Eufemias gate 14 eiet av DEG14 AS med pålydende kr 506 millioner

Som sikkerhet for morselskapets langsiktige gjeld til kredittinstitusjoner og trekkfasiliteten er det stillet pant til Handelsbanken i eiendommen Dronning Eufemias gate 16 eiet av DEG16 AS med pålydende kr 1 700 millioner og i eiendommen Dronning Eufemias gate 14 eiet av DEG14 AS med pålydende kr 450 millioner.

Som sikkerhet for konsernets langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner og trekkfasiliteten er stillet pant til Handelsbanken i eiendommen Dronning Eufemias gate 16 eiet av DEG16 AS med pålydende kr 1 700 millioner, i eiendommen Dronning Eufemias gate 14 eiet av DEG14 AS med pålydende kr 450 millioner og i eiendommene Alf Bjerkes vei 28-32 eiet av ABV28-32 AS med pålydende kr 950 millioner. Videre er det for konsernet stillet pant i selskapets eiendom Dronning Eufemias gate 14 eiet av DEG14 AS for andre forhold enn gjeld med pålydende kr 5,7 millioner.

Alle selskap i konsernet, med unntak av Braathen Eiendom Flyt AS, er per 31.12.2022 fellesregistrert i merverdiavgiftsregisteret. I den anledning påhviler det alle deltakende selskap solidaransvar for riktig innbetaling av skyldig avgift.



Braathen Eiendom Holding AS

Noter til årsregnskap morselskap og konsern for 2022

Note 10 Andre fordringer

Morselskapets andre langsiktige fordringer inkluderer per 31.12.2022 (2021) kr 2,8 millioner (kr 3,9 millioner) i aktiverte lånekostnader.

Konsernets andre langsiktige fordringer inkluderer per 31.12.2022 (2021) kr 3,3 millioner (kr 4,6 millioner) i aktiverte lånekostnader, kr 15,1 millioner (kr 17,7 millioner) i honorarer i forbindelse med inngåtte leiekontrakter og kr 44,5 millioner (kr 50,1 millioner) i periodisert leieinntekt knyttet til leiekontrakter med innledende leiefritak. Postene periodiseres over lånets / leiekontraktens løpetid.

Konsernets andre kortsiktige fordringer inkluderer per 31.12.2022 (2021) totalt kr 0,0 millioner (kr 71,2 millioner) i merverdiavgift til gode.

Note 11 Bankinnskudd

I konsernets bankinnskudd inngår per 31.12.2022 (2021) kun kr 65 tusen (67 tusen) i innskudd på depotkonto i DEG14 AS og DEG16 AS som er bundet til dekning av gjenværende byggekostnader. I tillegg inngår innskudd bundet på skattetrekkkonto med til sammen kr 3,86 millioner (kr 4,90 millioner).

Morselskapet har bundne bankinnskudd på skattetrekkkonto med kr 183 tusen (kr 120 tusen).

Note 12 Aksjekapital og aksjonærer

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

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	48 000	2 850,0	136 800 000
Sum	48 000		136 800 000

Eierstruktur

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
ALB HOLDING AS	16 000	33,3	33,3
BAB HOLDING AS	16 000	33,3	33,3
OMB HOLDING AS	16 000	33,3	33,3
Totalt antall aksjer	48 000	100,0	100,0

Styrets leder og daglig leder har ingen eierandeler.



Braathen Eiendom Holding AS

Noter til årsregnskap morselskap og konsern for 2022

Note 13 Andre avsetninger for forpliktelser

Morselskapet mottok i 2017 i forbindelse med overføring av rentebytteavtale fra DEG8 AS pålydende kr 270 millioner et vederlag på kr 13,96 millioner tilsvarende avtalens negative markedsverdi på overføringstidspunktet. Beløpet ble avsatt og periodiseres over rentebytteavtalens løpetid. Årets resultatføring for morselskapet på kr 1,23 millioner er klassifisert til reduksjon av andre rentekostnader. Gjenværende avsetning i balansen per 31.12.2022 utgjør kr 8,05 millioner. For konsernet var overføringen et internt anliggende som er eliminert og avsetningen fremkommer derfor ikke i konsernregnskapet.

Note 14 Øvrig langsiktig gjeld

2022	2021	Spesifikasjon øvrig langsiktig gjeld	2022	2021
161 479 642	167 997 927	Gjeld til samarbeidende / andre selskap	161 479 642	167 997 927
0	0	Depositum / leieboerinnskudd	0	0
161 479 642	167 997 927	Sum	161 479 642	167 997 927

Note 15 Annen kortsiktig gjeld

2022	2021	Spesifikasjon	2022	2021
0	0	Forskudd fra kunder	15 273 432	12 043 283
244 003	296 590	Påløpne feriepenger, lønn mv (inkl. AGA)	3 155 654	3 339 200
17 677 662	16 813 595	Påløpne rentekostnader	18 781 246	17 315 095
553 154	0	Periodiseringer og annen kortsiktig gjeld	29 592 910	6 433 924
18 474 819	17 110 185	Sum	66 803 242	39 131 502