



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 927 727 854  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: BRJ BOLIGINVEST AS  
Forretningsadresse: c/o Brødrene Jensen AS  
Strandveien 50  
1366 LYSAKER

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

### Konsern

Morselskap i konsern: Ja  
Konsernregnskap lagt ved: 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: Leif Oddvin Jensen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 18.03.2024

### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 06.06.2025



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2		
Annen driftskostnad	2	354 683	969 025
<b>Sum kostnader</b>		<b>354 683</b>	<b>969 025</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-354 683</b>	<b>-969 025</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		321 747	313 554
Annen finansinntekt	3, 5	12 760 572	34 157 778
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>13 082 319</b>	<b>34 471 332</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern		4 838 203	2 655 330
Annen rentekostnad		3 068 623	1 971 021
Annen finanskostnad		1 581 848	104
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>9 488 674</b>	<b>4 626 455</b>
<b>Netto finans</b>		<b>3 593 645</b>	<b>29 844 877</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>	6	<b>3 238 962</b>	<b>28 875 852</b>
Skattekostnad på resultat	6		
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>3 238 962</b>	<b>28 875 852</b>
<b>Årsresultat</b>	7	<b>3 238 962</b>	<b>28 875 852</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>3 238 962</b>	<b>28 875 852</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>3 238 962</b>	<b>28 875 852</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overført til annen egenkapital		3 238 962	28 875 852
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>3 238 962</b>	<b>28 875 852</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	6		
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	3		
Investeringer i tilknyttet selskap	3		
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	8		
Investeringer i aksjer og andeler	5		
Obligasjoner	8		
Andre langsiktige fordringer	8		23 214 861
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>			<b>23 214 861</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>0</b>	<b>23 214 861</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Andre kortsiktige fordringer	9	9 360 000	
<b>Sum fordringer</b>		<b>9 360 000</b>	
<b>Investeringer</b>			
Aksjer og andeler i foretak i samme konsern	3	511 510 346	538 185 525
Markedsbaserte aksjer	5	86 409 914	66 068 695
<b>Sum investeringer</b>		<b>597 920 260</b>	<b>604 254 220</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd		564 106	30 325 755
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>564 106</b>	<b>30 325 755</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>607 844 367</b>	<b>634 579 974</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>607 844 367</b>	<b>657 794 835</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	7, 10	1 000 000	900 000
Annen innskutt egenkapital	10, 7	297 048 278	267 148 278
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>298 048 278</b>	<b>268 048 278</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	7	32 114 814	28 875 852
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>32 114 814</b>	<b>28 875 852</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>330 163 091</b>	<b>296 924 129</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	6		
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Konvertible lån	11		
Obligasjonslån	11		
Gjeld til kredittinstitusjoner	9, 11		
Langsiktig konserngjeld	9, 11	209 372 401	204 534 197
Øvrig langsiktig gjeld	11	65 492 632	156 336 509
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>274 865 032</b>	<b>360 870 706</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>274 865 032</b>	<b>360 870 706</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		144 069	
Betalbar skatt	6		
Gjeld til aksjonærer	9		
Annen kortsiktig gjeld		2 672 174	
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>2 816 243</b>	
<b>Sum gjeld</b>		<b>277 681 275</b>	<b>360 870 706</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>607 844 367</b>	<b>657 794 835</b>



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
---------------------	-------------	-------------	-------------

---



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 605957

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 927 727 854  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: BRJ BOLIGINVEST AS  
Forretningsadresse: c/o Brødrene Jensen AS  
Strandveien 50  
1366 LYSAKER

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

#### Konsern

Mørselskap i konsern: Ja  
Konsernregnskap lagt ved: 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: Leif Oddvin Jensen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 18.03.2024

#### Revisjon

Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern  
autorisert regnskapsfører: Ja  
Ekstern autorisert regnskapsfører har i  
løpet av regnskapsåret bistått ved den  
løpende regnskapsføringen eller utført  
andre tjenester for selskapet enn å  
utarbeide årsregnskapet: Ja

#### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 10.07.2024

---

Brønnøysundregistrene  
Postadresse: Postboks 900, 8910 Brønnøysund  
Telefon: 75 00 75 00  
E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no  
Organisasjonsnummer: 974 760 673



Organisasjonsnr: 927 727 854  
BRJ BOLIGINVEST AS

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2		
Annen driftskostnad	2	354 683	969 025
<b>Sum kostnader</b>		<b>354 683</b>	<b>969 025</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-354 683</b>	<b>-969 025</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		321 747	313 554
Annen finansinntekt	3, 5	12 760 572	34 157 778
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>13 082 319</b>	<b>34 471 332</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern		4 838 203	2 655 330
Annen rentekostnad		3 068 623	1 971 021
Annen finanskostnad		1 581 848	104
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>9 488 674</b>	<b>4 626 455</b>
<b>Netto finans</b>		<b>3 593 645</b>	<b>29 844 877</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>	6	<b>3 238 962</b>	<b>28 875 852</b>
Skattekostnad på resultat	6		
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>3 238 962</b>	<b>28 875 852</b>
<b>Årsresultat</b>	7	<b>3 238 962</b>	<b>28 875 852</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>3 238 962</b>	<b>28 875 852</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>3 238 962</b>	<b>28 875 852</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overført til annen egenkapital		3 238 962	28 875 852
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>3 238 962</b>	<b>28 875 852</b>



Organisasjonsnr: 927 727 854  
BRJ BOLIGINVEST AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	6		
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	3		
Investeringer i tilknyttet selskap	3		
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	8		
Investeringer i aksjer og andeler	5		
Obligasjoner	8		
Andre langsiktige fordringer	8		23 214 861
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>			<b>23 214 861</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>0</b>	<b>23 214 861</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Andre kortsiktige fordringer	9	9 360 000	
<b>Sum fordringer</b>		<b>9 360 000</b>	
<b>Investeringer</b>			
Aksjer og andeler i foretak i samme konsern	3	511 510 346	538 185 525
Markedsbaserte aksjer	5	86 409 914	66 068 695
<b>Sum investeringer</b>		<b>597 920 260</b>	<b>604 254 220</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd		564 106	30 325 755
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>564 106</b>	<b>30 325 755</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>607 844 367</b>	<b>634 579 974</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>607 844 367</b>	<b>657 794 835</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			



<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	7, 10	1 000 000	900 000
Annen innskutt egenkapital	10, 7	297 048 278	267 148 278
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>298 048 278</b>	<b>268 048 278</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	7	32 114 814	28 875 852
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>32 114 814</b>	<b>28 875 852</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>330 163 091</b>	<b>296 924 129</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	6		
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Konvertible lån	11		
Obligasjonslån	11		
Gjeld til kredittinstitusjoner	9, 11		
Langsiktig konserngjeld	9, 11	209 372 401	204 534 197
Øvrig langsiktig gjeld	11	65 492 632	156 336 509
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>274 865 032</b>	<b>360 870 706</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>274 865 032</b>	<b>360 870 706</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		144 069	
Betalbar skatt	6		
Gjeld til aksjonærer	9		
Annen kortsiktig gjeld		2 672 174	
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>2 816 243</b>	
<b>Sum gjeld</b>		<b>277 681 275</b>	<b>360 870 706</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>607 844 367</b>	<b>657 794 835</b>



Organisasjonsnr: 927 727 854  
BRJ BOLIGINVEST AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note  
2

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.



# Årsregnskap 2023

BRJ Boliginvest AS

Org.nr.: 927 727 854



## BRJ Boliginvest AS

### Årsberetning 2023

BRJ Boliginvest AS er et investeringsselskap med fokus på investering i boligutviklingsprosjekter sammen med operasjonelle boligutviklere. Selskapets virksomhet foregår i hovedsak i Stor-Oslo regionen.

Selskapet forvaltes av Mont Investor Partners AS. Det er ikke planlagt eller iverksatt likestillingstiltak ettersom selskapet ikke har ansatte per 31.12.2023. Styret består av 3 menn. To av styremedlemmene har tegnet styreansvarsforsikring. Forsikringen dekker erstatningsansvar for økonomisk tap som følge av deres handlinger og eventuelle unnlatelser.

Selskapets regnskap for 2022 viser et overskudd på NOK 3 238 962. Selskapets inntekter består i all hovedsak av finansinntekter fra salg av underliggende investeringer. Styret foreslår å disponere hele årsresultatet til annen egenkapital for å styrke virksomhetens investeringskapasitet ytterligere. Selskapet er godt posisjonert for videre vekst.

Selskapets tilgjengelige likviditet per 31.12.2023 var NOK 564 106, hvorav bankbeholdning utgjør NOK 564 106. Selskapet er eksponert for finansiell risiko spesielt tilknyttet renterisiko. Styret anser selskapets kreditt- og likvidtetsrisiko for lav. Selskapets finansielle stilling og evne til egen-finansiering av investeringer er god. Kontantstrømoppstillingen viser netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter på NOK 1 639 883. Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter på NOK -61 401 531 skyldes hovedsakelig selskapets økte investeringer i 2023. Totalkapitalen var ved utgangen av året NOK 607 844 367 (NOK 657 794 835 i 2022). Egenkapitalandelen per 31.12.2023 var 54,32 % (45,14 % i 2022). I samsvar med regnskapsloven § 3-3a bekreftes det at forutsetningene om fortsatt drift er til stede og at det normalt er betydelig usikkerhet knyttet til vurderinger av fremtidige forhold.

Den økonomiske utviklingen i selskapet avhenger av verdiskapning i underliggende investeringer, tilgang på nye investeringer og eventuell realisering av eksisterende investeringer. Usikkerhet om markedsutvikling i de segmentene selskapet er eksponert i vil påvirke en realisasjonsbeslutning og følgelig påvirke selskapets økonomiske utvikling. Selskapet er hovedsakelig eksponert for endringer i eiendomsmarkedet da en vesentlig del av selskapets investeringer er i boligprosjekter i Stor-Oslo regionen, og følgelig vil være eksponert for endringer i pris på og etterspørsel av nye boliger og byggekostnader mv.

Styret har ikke kjennskap til noen forhold av viktighet for å bedømme selskapets stilling og resultat som ikke fremgår av regnskapet og balansen med noter. Det er heller ikke etter regnskapsårets utgang tilrådt forhold som er av vesentlig betydning for bedømmelse av selskapets stilling.

Selskapet har ikke hatt forsknings- og utviklingsaktiviteter. Selskapet driver ikke virksomhet som forurenser det ytre miljøet. Med investeringer innen bolig vil selskapet opptre ansvarlig for å redusere direkte og indirekte negative miljøpåvirkninger gjennom å bruke sin innflytelse til å implementere bærekraftige strategier for selskapets investeringer.

Oslo, 18. mars 2024

Fredrik Torgersen  
Styreleder (elektronisk signert)

Leif Oddvin Jensen  
Styremedlem (elektronisk signert)

Morten Nordheim  
Styremedlem (elektronisk signert)



### BRJ Boliginvest AS

#### Resultatregnskap

	Note	2023	2022
<b>Driftsinntekter og driftskostnader</b>			
Annen driftskostnad	2	354 683	969 025
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>354 683</b>	<b>969 025</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-354 683</b>	<b>-969 025</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		321 747	313 554
Annen finansinntekt	3, 5	12 760 572	34 157 778
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>13 082 319</b>	<b>34 471 332</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern		4 838 203	2 655 330
Annen rentekostnad		3 068 623	1 971 021
Annen finanskostnad		1 581 848	104
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>9 488 674</b>	<b>4 626 455</b>
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>3 593 645</b>	<b>29 844 877</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>	6	<b>3 238 962</b>	<b>28 875 852</b>
<b>Resultat</b>		<b>3 238 962</b>	<b>28 875 852</b>
<b>Årsresultat</b>	7	<b>3 238 962</b>	<b>28 875 852</b>
<b>Disponering av resultat</b>			
Overført til annen egenkapital		3 238 962	28 875 852
<b>Sum overføringer</b>		<b>3 238 962</b>	<b>28 875 852</b>



**BRJ Boliginvest AS**

**Balanse**

	Note	2023	2022
<b>Eiendeler</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre langsiktige fordringer	8	0	23 214 861
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>0</b>	<b>23 214 861</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>0</b>	<b>23 214 861</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Andre kortsiktige fordringer	9	9 360 000	0
<b>Sum fordringer</b>		<b>9 360 000</b>	<b>0</b>
<b>Investeringer</b>			
Aksjer i datterselskap og tilknyttet selskap	3	511 510 346	538 185 525
Aksjer i andre selskaper	5	86 409 914	66 068 695
<b>Sum investeringer</b>		<b>597 920 260</b>	<b>604 254 220</b>
<b>Bankinnskudd o.l.</b>			
Bankinnskudd		564 106	30 325 755
<b>Sum bankinnskudd o.l.</b>		<b>564 106</b>	<b>30 325 755</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>607 844 367</b>	<b>634 579 974</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>607 844 367</b>	<b>657 794 835</b>



### BRJ Boliginvest AS

#### Balanse

	Note	2023	2022
<b>Egenkapital og gjeld</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	7, 10	1 000 000	900 000
Overkurs	7	297 048 278	267 148 278
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>298 048 278</b>	<b>268 048 278</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	7	32 114 814	28 875 852
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>32 114 814</b>	<b>28 875 852</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>330 163 091</b>	<b>296 924 129</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til selskap i samme konsern	9, 11	209 372 401	204 534 197
Øvrig langsiktig gjeld	11	65 492 632	156 336 509
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>274 865 032</b>	<b>360 870 706</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		144 069	0
Annen kortsiktig gjeld		2 672 174	0
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>2 816 243</b>	<b>0</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>277 681 275</b>	<b>360 870 706</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>607 844 367</b>	<b>657 794 835</b>

18.03.2024

Styret i BRJ Boliginvest AS

Leif Oddvin Jensen  
styremedlem

Fredrik Torgersen  
styreleder

Morten Nordheim  
styremedlem



Indirekte kontantstrøm

BRJ Boliginvest AS

	2023	2022
<b>Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter</b>		
Resultat før skattekostnad	3 238 962	28 875 852
Endring i leverandørgjeld	144 069	-13 381
Endring i andre tidsavgrensingsposter	-1 743 148	-1 632 873
<b>Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>	<b>1 639 883</b>	<b>27 229 598</b>
<b>Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter</b>		
Utbetalinger ved kjøp av aksjer og andeler i andre foret	61 401 531	85 640 873
<b>Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</b>	<b>-61 401 531</b>	<b>-85 640 873</b>
<b>Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter</b>		
Innbetalinger ved opptak av ny langsiktig gjeld	0	256 424 908
Innbetalinger av egenkapital	30 000 000	0
Utbetalinger av utbytte	0	178 727 675
<b>Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</b>	<b>30 000 000</b>	<b>77 697 233</b>
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter	-29 761 648	19 285 958
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. begynnel	30 325 755	11 039 797
<b>Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. slutt</b>	<b>564 106</b>	<b>30 325 755</b>



## BRJ Boliginvest AS

---

### Noter

#### Note 1 Regnskapsprinsipper

##### Generelt

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk. Det er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder og god regnskapsskikk for små foretak.

Selskapet er definert som et investeringsselskap.

##### Driftsinntekter og kostnader

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet. Kostnader medtas etter sammenstillingsprinsippet, dvs. at kostnader medtas i samme periode som tilhørende inntekter inntektsføres.

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

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk klassifiseres som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er uansett klassifisert som omløpsmidler.

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

##### Investeringer i aksjer og andeler

Selskapet defineres som et investeringsselskap. Dette innebærer at investeringer i andre selskap anses som midlertidig eiet og klassifiseres som omløpsmidler. Investeringene balanseføres til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Mottatt utbytte fra selskapene inntektsføres som annen finansinntekt. Overstiger utbyttet/konsernbidraget andel av tilbakeholdt resultat etter kjøpet, representerer den overskytende tilbakebetalingen av investert kapital, og utdelingene er fratrukket investeringens verdi i balansen til morselskapet.

##### 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.

##### Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22% på grunnlag av de midlertidige forskjellene som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført.

#### Note 2 Lønnskostnader mv.

Selskapet har ingen ansatte og det er utført 0 årsverk.

Selskapet forvaltes av Mont Investor Partners AS.

Det er ikke gitt lån/sikkerhetsstillelse til styretmedlemmer eller andre nærstående parter.



## BRJ Boliginvest AS

### Noter

#### Note 3 Datterselskap, TS og FKV

	Kontor- kommune	Eier- andel	Anskaffelses kost	Balansført verdi
<b>DS/FKV/TS</b>				
Bjørnsons Hage 2 AS	Oslo	22,0 %	7 275 860	7 275 860
Bjørnsons Hage AS	Oslo	22,0 %	8 365 693	8 365 693
Knut Bryns Vei Utv. AS	Oslo	50,0 %	134 407 117	134 407 117
Nesa Nord Holding AS	Oslo	90,0 %	36 684 933	36 684 933
Nye Langbakken Holding AS	Oslo	100,0 %	70 264 103	70 264 103
Nye Linderud Utv. AS	Oslo	50,0 %	121 188 165	121 188 165
Spg Gulskøgen St. AS	Oslo	40,2 %	211 351	211 351
Spg Omsorgsbygg 2 AS	Oslo	25,3 %	17 771 426	17 771 426
Spg Omsorgsbygg AS	Oslo	39,1 %	83 100 060	83 100 060
Spg Tangen AS	Oslo	37,5 %	24 484 138	24 484 138
Økern Prosjekt AS	Oslo	25,0 %	7 757 500	7 757 500
<b>Sum</b>			<b>511 510 346</b>	<b>511 510 346</b>

Investering i datterselskaper og tilknyttede selskaper er bokført til kostpris.

#### Note 4 Transaksjoner med datterselskaper

En restrukturering knyttet til datterselskapet Nye Langbakken Holding AS har i 2023 gitt et interntap på kr. 1 581 848.

#### Note 5 Investeringer i aksjer

Aksjer	Eierandel	Bokført verdi
Frysjaparken Utvikling AS	19,1%	74 698 775
SPG Bakke Franzef. H. AS	19,3%	11 711 139
		<b>86 409 914</b>

Det er mottatt utbytte fra investeringene med kr. 0.



### BRJ Boliginvest AS

#### Noter

##### Note 6 Skatt

Årets skattekostnad	2023	2022
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skattefordel	0	0
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	3 238 962	28 875 852
Permanente forskjeller	-8 645 570	-31 295 182
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>-5 406 608</b>	<b>-2 419 330</b>
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	0
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

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

	2023	2022	Endring
Akkumulert fremførbart underskudd	-7 825 937	-2 419 330	5 406 608
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	7 825 937	2 419 330	-5 406 608
<b>Utsatt skattefordel (22 %)</b>	<b>-1 721 706</b>	<b>-532 253</b>	<b>1 189 454</b>

I henhold til God regnskapsskikk for små foretak balanseføres ikke utsatt skattefordel.

##### Note 7 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2022	900 000	267 148 278	28 875 852	296 924 129
Kapitaløkning	100 000	29 900 000	0	30 000 000
Årets resultat	0	0	3 238 962	3 238 962
<b>Pr. 31.12.2023</b>	<b>1 000 000</b>	<b>297 048 278</b>	<b>32 114 814</b>	<b>330 163 091</b>



### BRJ Boliginvest AS

#### Noter

##### Note 8 Fordringer med forfall senere enn ett år

	2023	2022
Andre fordringer (anleggsmidler)	0	23 214 861
<b>Sum langsiktige fordringer</b>	<b>0</b>	<b>23 214 861</b>

##### Note 9 Mellomværende med selskap i samme konsern

	2023	2022
<b>Fordringer</b>		
Andre kortsiktige fordringer konsern	5 600 000	0
<b>Sum</b>	<b>5 600 000</b>	<b>0</b>
<b>Gjeld</b>		
Lån fra foretak i samme konsern	209 372 401	204 534 197
<b>Sum</b>	<b>209 372 401</b>	<b>204 534 197</b>

##### Note 10 Aksjonærer

###### Aksjekapitalen i BRJ Boliginvest AS pr. 31.12 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	10 000	100,0	1 000 000
<b>Sum</b>	<b>10 000</b>		<b>1 000 000</b>

###### Eierstruktur

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
BRJ Boliginvest Holding AS	10 000	100,0	100,0

##### Note 11 Langsiktig gjeld

###### Gjeld som forfaller mer enn fem år etter regnskapsårets slutt

	2023	2022
Øvrig langsiktig gjeld	185 196 253	308 707 607
<b>Sum</b>	<b>185 196 253</b>	<b>308 707 607</b>



## BRJ Boliginvest AS

---

### Noter

#### Note 12 Andre ikke balanseførte forpliktelser, garantier

Selskapet har potensielle, estimerte og fremtidige innbetalingsforpliktelser til ulike investeringer på samlet kr. 248 670 980. Forpliktelsene er betinget av styrebeslutninger, aksjonærbeslutninger, mv. i de respektive investeringene.

Selskapet har garanti- og kausjonsansvar på totalt kr. 41 250 000. Garanti- og kausjonsansvaret relaterer seg til en rekke ulike investeringer.



Til generalforsamlingen i BRJ Boliginvest AS

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

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

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

### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for 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 avvirket.

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo

T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, [www.pwc.no](http://www.pwc.no)

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



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

Oslo, 18. mars 2024  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Vidar Lorentzen  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

**Signers:**

<b>Name</b>	<b>Method</b>	<b>Date</b>
Lorentzen, Vidar	BANKID	2024-03-22 09:43

**This document package contains:**

- Closing page (this page)
- The original document(s)
- The electronic signatures. These are not visible in the document, but are electronically integrated.



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