



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Marianne Farholm  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 01.03.2022

### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 22.06.2023



## Resultatregnskap

| Beløp i: NOK   | Note | 2021               | 2020              |
|--|------|--------------------|-------------------|
| <b>RESULTATREGNSKAP</b>                                      |      |                    |                   |
| <b>Inntekter</b>   |      |                    |                   |
| Salgsinntekt   |      | 3 918 649          |                   |
| Annen driftsinntekt  |      | 142 929 292        |                   |
| <b>Sum inntekter</b>   |      | <b>146 847 941</b> | <b>0</b>          |
| <b>Kostnader</b>   |      |                    |                   |
| Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler | 3    | 54 026 313         |                   |
| Annen driftskostnad  | 5    | 12 647 929         | 323 213           |
| <b>Sum kostnader</b>   |      | <b>66 674 242</b>  | <b>323 213</b>    |
| <b>Driftsresultat</b>  |      | <b>80 173 699</b>  | <b>-323 213</b>   |
| <b>Finansinntekter og finanskostnader</b>                    |      |                    |                   |
| Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap |      |                    | 43 429 530        |
| Renteinntekt fra foretak i samme konsern                     | 8    | 569 247            | 272 124           |
| Annen finansinntekt  |      | 2 717              |                   |
| <b>Sum finansinntekter</b>                                   |      | <b>571 964</b>     | <b>43 701 654</b> |
| Nedskrivning av finansielle eiendeler                        |      |                    | -4 910 624        |
| Annen rentekostnad   |      | 700                |                   |
| Annen finanskostnad  |      | 5 818              |                   |
| <b>Sum finanskostnader</b>                                   |      | <b>6 518</b>       | <b>-4 910 624</b> |
| <b>Netto finans</b>  |      | <b>565 446</b>     | <b>48 612 278</b> |
| <b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>                   |      | <b>80 739 145</b>  | <b>48 289 065</b> |
| Skattekostnad på ordinært resultat                           | 6    | 17 762 613         | 9 543 257         |
| <b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>                 |      | <b>62 976 532</b>  | <b>38 745 808</b> |
| <b>Årsresultat</b>   |      | <b>62 976 532</b>  | <b>38 745 808</b> |
| <b>Overføringer og disponeringer</b>                         |      |                    |                   |
| Overføringer til/fra annen egenkapital                       |      | 62 976 533         | 38 745 808        |
| <b>Sum overføringer og disponeringer</b>                     |      | <b>62 976 533</b>  | <b>38 745 808</b> |



## Balanse

| Beløp i: NOK  | Note | 2021                 | 2020                 |
|---|------|----------------------|----------------------|
| <b>BALANSE - EIENDELER</b>                                  |      |                      |                      |
| <b>Anleggsmidler</b>  |      |                      |                      |
| <b>Immaterielle eiendeler</b>                               |      |                      |                      |
| Utsatt skattefordel   | 6    |                      | 1 236 010            |
| <b>Sum immaterielle eiendeler</b>                           |      | <b>0</b>             | <b>1 236 010</b>     |
| <b>Varige driftsmidler</b>                                  |      |                      |                      |
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom                     | 3    | 1 468 142 476        |                      |
| Maskiner og anlegg  | 3    | 9 246 587            |                      |
| Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende | 3    | 24 142 655           |                      |
| <b>Sum varige driftsmidler</b>                              |      | <b>1 501 531 718</b> | <b>0</b>             |
| <b>Finansielle anleggsmidler</b>                            |      |                      |                      |
| Investering i datterselskap                                 |      | 0                    | 1 499 516 000        |
| Andre fordringer  |      | 947 916              |                      |
| <b>Sum finansielle anleggsmidler</b>                        |      | <b>947 916</b>       | <b>1 499 516 000</b> |
| <b>Sum anleggsmidler</b>                                    |      | <b>1 502 479 634</b> | <b>1 500 752 010</b> |
| <b>Omløpsmidler</b>   |      |                      |                      |
| <b>Varer</b>  |      |                      |                      |
| <b>Sum varer</b>  |      | <b>0</b>             | <b>0</b>             |
| <b>Fordringer</b>   |      |                      |                      |
| Kundefordringer   |      | 15 807 413           |                      |
| Andre fordringer  |      | 3 249 369            |                      |
| Konsernfordringer   | 4,7  | 348 739 499          | 125 719 364          |
| <b>Sum fordringer</b>                                       |      | <b>367 796 281</b>   | <b>125 719 364</b>   |
| <b>Investeringer</b>  |      |                      |                      |
| <b>Sum investeringer</b>                                    |      | <b>0</b>             | <b>0</b>             |
| <b>Sum omløpsmidler</b>                                     |      | <b>367 796 281</b>   | <b>125 719 364</b>   |
| <b>SUM EIENDELER</b>  |      | <b>1 870 275 915</b> | <b>1 626 471 374</b> |



## Balanse

| Beløp i: NOK                             | Note | 2021                 | 2020                 |
|--|------|----------------------|----------------------|
| <b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>    |      |                      |                      |
| <b>Egenkapital</b>                       |      |                      |                      |
| <b>Innskutt egenkapital</b>              |      |                      |                      |
| Selskapskapital                          | 2    | 92 644 152           | 92 644 152           |
| Overkurs                                 | 2    | 1 455 544 031        | 1 455 544 031        |
| Annen innskutt egenkapital               | 2    | 80 305 487           | 80 305 487           |
| <b>Sum innskutt egenkapital</b>          |      | <b>1 628 493 670</b> | <b>1 628 493 670</b> |
| <b>Opptjent egenkapital</b>              |      |                      |                      |
| Annen egenkapital                        | 2    | 100 289 230          | -45 352 640          |
| <b>Sum opptjent egenkapital</b>          |      | <b>100 289 230</b>   | <b>-45 352 640</b>   |
| <b>Sum egenkapital</b>                   |      | <b>1 728 782 900</b> | <b>1 583 141 030</b> |
| <b>Gjeld</b>                             |      |                      |                      |
| <b>Langsiktig gjeld</b>                  |      |                      |                      |
| Utsatt skatt                             | 6    | 37 282 080           |                      |
| <b>Sum avsetninger for forpliktelser</b> |      | <b>37 282 080</b>    | <b>0</b>             |
| <b>Annen langsiktig gjeld</b>            |      |                      |                      |
| Øvrig langsiktig gjeld                   |      | 12 008 972           |                      |
| <b>Sum annen langsiktig gjeld</b>        |      | <b>12 008 972</b>    | <b>0</b>             |
| <b>Sum langsiktig gjeld</b>              |      | <b>49 291 052</b>    | <b>0</b>             |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>                  |      |                      |                      |
| Leverandørgjeld                          | 4    | 14 134 697           |                      |
| Kortsiktig konserngjeld                  | 4    | 76 253 989           | 43 330 345           |
| Annen kortsiktig gjeld                   |      | 1 813 277            |                      |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>              |      | <b>92 201 963</b>    | <b>43 330 345</b>    |
| <b>Sum gjeld</b>                         |      | <b>141 493 015</b>   | <b>43 330 345</b>    |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>          |      | <b>1 870 275 915</b> | <b>1 626 471 375</b> |



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 251223

#### Enheten

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

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

#### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

#### Regnskapsregler

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

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Marianne Farholm  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 01.03.2022

#### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 21.05.2022



Organisasjonsnr: 989 440 373  
BRATTØRKAIA AS

## RESULTATREGNSKAP

| Beløp i: NOK   | Note | 2021               | 2020              |
|--|------|--------------------|-------------------|
| <b>RESULTATREGNSKAP</b>                                      |      |                    |                   |
| <b>Inntekter</b>   |      |                    |                   |
| Salgsinntekt   |      | 3 918 649          |                   |
| Annen driftsinntekt  |      | 142 929 292        |                   |
| <b>Sum inntekter</b>   |      | <b>146 847 941</b> | <b>0</b>          |
| <b>Kostnader</b>   |      |                    |                   |
| Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler | 3    | 54 026 313         |                   |
| Annen driftskostnad  | 5    | 12 647 929         | 323 213           |
| <b>Sum kostnader</b>   |      | <b>66 674 242</b>  | <b>323 213</b>    |
| <b>Driftsresultat</b>  |      | <b>80 173 699</b>  | <b>-323 213</b>   |
| <b>Finansinntekter og finanskostnader</b>                    |      |                    |                   |
| Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap |      |                    | 43 429 530        |
| Renteinntekt fra foretak i samme konsern                     | 8    | 569 247            | 272 124           |
| Annen finansinntekt  |      | 2 717              |                   |
| <b>Sum finansinntekter</b>                                   |      | <b>571 964</b>     | <b>43 701 654</b> |
| Nedskrivning av finansielle eiendeler                        |      |                    | -4 910 624        |
| Annen rentekostnad   |      | 700                |                   |
| Annen finanskostnad  |      | 5 818              |                   |
| <b>Sum finanskostnader</b>                                   |      | <b>6 518</b>       | <b>-4 910 624</b> |
| <b>Netto finans</b>  |      | <b>565 446</b>     | <b>48 612 278</b> |
| <b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>                   |      |                    |                   |
| Skattekostnad på ordinært resultat                           | 6    | 17 762 613         | 9 543 257         |
| <b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>                 |      | <b>62 976 532</b>  | <b>38 745 808</b> |
| <b>Årsresultat</b>   |      | <b>62 976 532</b>  | <b>38 745 808</b> |
| <b>Overføringer og disponeringer</b>                         |      |                    |                   |
| Overføringer til/fra annen egenkapital                       |      | 62 976 533         | 38 745 808        |
| <b>Sum overføringer og disponeringer</b>                     |      | <b>62 976 533</b>  | <b>38 745 808</b> |



Organisasjonsnr: 989 440 373  
BRATTØRKAIA AS

## BALANSE

Beløp i: NOK Note 2021 2020

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler

##### Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel 6 1 236 010  
Sum immaterielle eiendeler 0 1 236 010

##### Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom 3 1 468 142 476  
Maskiner og anlegg 3 9 246 587  
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende 3 24 142 655  
Sum varige driftsmidler 1 501 531 718 0

##### Finansielle anleggsmidler

Investering i datterselskap 0 1 499 516 000  
Andre fordringer 947 916  
Sum finansielle anleggsmidler 947 916 1 499 516 000

Sum anleggsmidler 1 502 479 634 1 500 752 010

#### Omløpsmidler

##### Varer

Sum varer 0 0

##### Fordringer

Kundefordringer 15 807 413  
Andre fordringer 3 249 369  
Konsernfordringer 4,7 348 739 499 125 719 364  
Sum fordringer 367 796 281 125 719 364

##### Investeringer

Sum investeringer 0 0

Sum omløpsmidler 367 796 281 125 719 364

SUM EIENDELER 1 870 275 915 1 626 471 374

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

##### Innskutt egenkapital

Selskapskapital 2 92 644 152 92 644 152  
Overkurs 2 1 455 544 031 1 455 544 031  
Annen innskutt egenkapital 2 80 305 487 80 305 487



|  |   |                      |                      |
|--|---|----------------------|----------------------|
| <b>Sum innskutt egenkapital</b>            |   | <b>1 628 493 670</b> | <b>1 628 493 670</b> |
| <b>Opptjent egenkapital</b>                |   |                      |                      |
| Annen egenkapital                          | 2 | 100 289 230          | -45 352 640          |
| <b>Sum opptjent egenkapital</b>            |   | <b>100 289 230</b>   | <b>-45 352 640</b>   |
| <b>Sum egenkapital</b>                     |   | <b>1 728 782 900</b> | <b>1 583 141 030</b> |
| <b>Gjeld</b>                               |   |                      |                      |
| <b>Langsiktig gjeld</b>                    |   |                      |                      |
| Utsatt skatt                               | 6 | 37 282 080           |                      |
| <b>Sum avsetninger for forpliktelseser</b> |   | <b>37 282 080</b>    | <b>0</b>             |
| <b>Annen langsiktig gjeld</b>              |   |                      |                      |
| Øvrig langsiktig gjeld                     |   | 12 008 972           |                      |
| <b>Sum annen langsiktig gjeld</b>          |   | <b>12 008 972</b>    | <b>0</b>             |
| <b>Sum langsiktig gjeld</b>                |   | <b>49 291 052</b>    | <b>0</b>             |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>                    |   |                      |                      |
| Leverandørgjeld                            | 4 | 14 134 697           |                      |
| Kortsiktig konserngjeld                    | 4 | 76 253 989           | 43 330 345           |
| Annen kortsiktig gjeld                     |   | 1 813 277            |                      |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>                |   | <b>92 201 963</b>    | <b>43 330 345</b>    |
| <b>Sum gjeld</b>                           |   | <b>141 493 015</b>   | <b>43 330 345</b>    |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>            |   | <b>1 870 275 915</b> | <b>1 626 471 375</b> |



Organisasjonsnr: 989 440 373  
BRATTØRKAIA AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

## Note

1

### Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven 1998 og god regnskapsskikk. Driftsinntekter Inntektsføring av leieinntekter henføres til den perioden inntekten gjelder for uavhengig av betalingstidspunkt. Innbetaling av leieinntekter skjer forskuddsvis pr kvartal. Felleskostnader levert til leietakerne fra eksterne leverandører påvirker ikke resultatregnskapet utover et administrasjonspåslag som blir regnskapsført som andre inntekter. Forskjell mellom påløpte felleskostnader og a konto innbetalinger av felleskostnader blir balanseført som fordring på leietaker eller gjeld til leietaker. Felleskostnader blir avregnet etter balansedagen. Klassifisering og vurdering av balanseposter Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter anskaffelsestidspunktet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på opptakstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Fordringer Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. Varige driftsmidler Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets forventede levetid. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Kostnader knyttet til byggeprosjekter balanseføres løpende som "Anlegg under utførelse" inntil prosjektene er ferdigstilt. Finansieringsutgifter på kapital som kan knyttes til tilvirkning av anleggsmidler balanseføres regnskapsmessig, men kostnadsføres skattemessig. Prosjektene aktiveres og avskrives fra tidspunkt for ferdigstilling eller når anleggsmiddelet tas i bruk. Skatt Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22 prosent på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. "Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli nyttegjort." Forutsetning om fortsatt drift Årsregnskapet er utarbeidet under forutsetning om fortsatt drift. Gjeld Hovedregelen for finansiering i konsernet er basert på negativ pantsettelse. Konsernregnskap Brattørkaia AS inngår i konsernregnskapet til Entra ASA som har forretningskontor i Oslo. Konsernregnskapet kan fås utlevert ved henvendelse til Entra ASA, Postboks 52 Økern, 0508 Oslo. Fusjon Brattørkaia AS har i 2021 fusjonert med Brattørkaia 14 AS, Brattørkaia 15AB-16 AS, Brattørkaia 17A AS, Brattørkaia 17B AS og Brattørkaia Energi AS. Fusjonen er gjennomført med skattemessig- og regnskapsmessig



kontinuitet. Sammenligningstallene for 2020 er ikke omarbeidet.

**Note**

1

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

2

**Antall aksjer og aksjeeiere**

| <u>Aksjeklasse</u> | <u>Ant. aksjer</u> | <u>Pålydende</u> | <u>Bokført verdi</u> |
|--------------------|--------------------|------------------|----------------------|
| Ordinære           | 23161038.00        | 4.00             | 92644152.00          |

| <u>Aksjeeiere - fritekst</u> | <u>Antall</u> | <u>Eierandel</u> | <u>Aksjeklasse</u> |
|------------------------------|---------------|------------------|--------------------|
| Entra ASA                    | 23161038.00   | 100.00%          | Ordinære           |

| <u>Sum</u> | <u>Sum antall</u> | <u>Sum eierandel</u> |
|------------|-------------------|----------------------|
|            | 23161038.00       | 100.00%              |

**Note**

5

**Lønn og ytelser**

**Note**

5

**Ytelser til ledende personer**

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

**Ytelser til daglig leder**

| <u>Ytelser</u> | <u>Lønn</u> | <u>Pensj.forpl.</u> | <u>Andre godtgj.</u> |
|----------------|-------------|---------------------|----------------------|
|----------------|-------------|---------------------|----------------------|

**Note**

5

**Ytelser til andre ledende personer**

**Note**

5

**Ytelser til revisjon**

**Note**

5

**Antall årsverk i regnskapsåret**

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.00

**Note**





# Deloitte.

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

Tel: +47 23 27 90 00  
www.deloitte.no

Til generalforsamlingen i Brattørkaia AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

## Konklusjon

Vi har revidert Brattørkaia AS' årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettsviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

## Grunnlag for konklusjonen

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

## Styrets og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettsviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik internkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

## Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i regnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig

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

© Deloitte AS

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

Penneo Dokumentnøkkel: EEKW-FNHLZ-4PF5H-7NGOM-Z7HXE-UAUAF



## Deloitte.

side 2  
Uavhengig revisors beretning -  
Brattørkaia AS

feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av internkontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Oslo, 1. mars 2022  
Deloitte AS

**Roger Furholm**  
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: EEKW-FNHLZ-4PF5H-7NGOM-Z7HXE-UUAF



# PENNEO

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

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

## Roger Furholm

Statsautorisert revisor

Serienummer: 9578-5999-4-1255133

IP: 84.211.xxx.xxx

2022-03-14 14:29:20 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: EEKW-FNHLZ-4PF5H-7NGOM-Z7HXE-UAUAF

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

### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

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

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

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



### Brattørkaia AS

RESULTATREGNSKAP 01.01 - 31.12

|  | Note | 2021               | 2020              |
|--|------|--------------------|-------------------|
| <b>Driftsinntekter</b>                     |      |                    |                   |
| Leieinntekter                              |      | 142 929 292        | -                 |
| Salgsinntekter                             |      | 2 174 682          | -                 |
| Andre driftsinntekter                      |      | 1 743 967          | -                 |
| <b>Sum driftsinntekter</b>                 |      | <b>146 847 941</b> | <b>-</b>          |
| <b>Driftskostnader</b>                     |      |                    |                   |
| Vedlikeholdskostnader                      |      | 1 605 022          | -                 |
| Av- og nedskrivninger                      | 3    | 54 026 313         | -                 |
| Andre driftskostnader                      | 5    | 11 042 906         | 323 213           |
| <b>Sum driftskostnader</b>                 |      | <b>66 674 241</b>  | <b>323 213</b>    |
| <b>Driftsresultat</b>                      |      | <b>80 173 700</b>  | <b>-323 213</b>   |
| <b>Finansinntekter og -kostnader</b>       |      |                    |                   |
| Inntekt på investering i datterselskap     |      | -                  | 43 429 530        |
| Renteinntekt fra selskap i konsern         | 8    | 569 247            | 272 124           |
| Annen finansinntekt                        |      | 2 717              | -                 |
| Nedskrivning av finansielle eiendeler      |      | -                  | 4 910 624         |
| Rentekostnad                               |      | -700               | -                 |
| Annen finanskostnad                        |      | -5 818             | -                 |
| <b>Netto finansposter</b>                  |      | <b>565 446</b>     | <b>48 612 278</b> |
| <b>Ordinært resultat før skattekostnad</b> |      | <b>80 739 146</b>  | <b>48 289 065</b> |
| Skattekostnad på ordinært resultat         | 6    | 17 762 613         | 9 543 257         |
| <b>Årsresultat</b>                         |      | <b>62 976 533</b>  | <b>38 745 808</b> |



## Brattørkaia AS

### BALANSE PER

|  | Note | 31.12.2021           | 31.12.2020           |
|--|------|----------------------|----------------------|
| <b>Eiendeler</b>                           |      |                      |                      |
| <b>Anleggsmidler</b>                       |      |                      |                      |
| <b>Immaterielle eiendeler</b>              |      |                      |                      |
| Utsatt skattefordel                        | 6    | -                    | 1 236 010            |
| <b>Sum immaterielle eiendeler</b>          |      | <b>-</b>             | <b>1 236 010</b>     |
| <b>Varige driftsmidler</b>                 |      |                      |                      |
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom    | 3    | 1 468 142 476        | -                    |
| Maskiner, anlegg, driftsløsøre og inventar | 3    | 24 142 655           | -                    |
| Anlegg under utførelse                     | 3    | 9 246 587            | -                    |
| <b>Sum varige driftsmidler</b>             |      | <b>1 501 531 718</b> | <b>-</b>             |
| <b>Finansielle anleggsmidler</b>           |      |                      |                      |
| Investering i datterselskap                |      | -                    | 1 499 516 000        |
| Andre langsiktige fordringer               |      | 947 916              | -                    |
| <b>Sum finansielle anleggsmidler</b>       |      | <b>947 916</b>       | <b>1 499 516 000</b> |
| <b>Sum anleggsmidler</b>                   |      | <b>1 502 479 634</b> | <b>1 500 752 010</b> |
| <b>Omløpsmidler</b>                        |      |                      |                      |
| <b>Kortsiktige fordringer</b>              |      |                      |                      |
| Kundefordringer                            |      | 15 807 413           | -                    |
| Fordringer på konsernselskaper             | 4,7  | 348 739 499          | 125 719 364          |
| Andre kortsiktige fordringer               |      | 3 249 369            | -                    |
| <b>Sum kortsiktige fordringer</b>          |      | <b>367 796 281</b>   | <b>125 719 364</b>   |
| <b>Sum omløpsmidler</b>                    |      | <b>367 796 281</b>   | <b>125 719 364</b>   |
| <b>Sum eiendeler</b>                       |      | <b>1 870 275 915</b> | <b>1 626 471 375</b> |



## Brattørkaia AS


BALANSE PER

|  | Note | 31.12.2021           | 31.12.2020           |
|--|------|----------------------|----------------------|
| <b>Egenkapital</b>                       |      |                      |                      |
| <b>Innskutt egenkapital</b>              |      |                      |                      |
| Aksjekapital                             | 2    | 92 644 152           | 92 644 152           |
| Overkurs                                 | 2    | 1 455 544 031        | 1 455 544 031        |
| Annen innskutt egenkapital               | 2    | 80 305 487           | 80 305 487           |
| <b>Sum innskutt egenkapital</b>          |      | <b>1 628 493 670</b> | <b>1 628 493 670</b> |
| Annen egenkapital                        | 2    | 100 289 230          | -45 352 640          |
| <b>Sum opptjent egenkapital</b>          |      | <b>100 289 230</b>   | <b>-45 352 640</b>   |
| <b>Sum egenkapital</b>                   |      | <b>1 728 782 900</b> | <b>1 583 141 030</b> |
| <b>Gjeld</b>                             |      |                      |                      |
| <b>Avsetning for forpliktelser</b>       |      |                      |                      |
| Utsatt skatt                             | 6    | 37 282 080           | -                    |
| <b>Sum avsetninger for forpliktelser</b> |      | <b>37 282 080</b>    | <b>-</b>             |
| <b>Annen langsiktig gjeld</b>            |      |                      |                      |
| Øvrig langsiktig gjeld                   |      | 12 008 972           | -                    |
| <b>Sum annen langsiktig gjeld</b>        |      | <b>12 008 972</b>    | <b>-</b>             |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>                  |      |                      |                      |
| Leverandørgjeld                          | 4    | 14 134 697           | -                    |
| Gjeld til konsernselskaper               | 4    | 76 253 989           | 43 330 345           |
| Annen kortsiktig gjeld                   |      | 1 813 277            | -                    |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>              |      | <b>92 201 963</b>    | <b>43 330 345</b>    |
| <b>Sum gjeld</b>                         |      | <b>141 493 015</b>   | <b>43 330 345</b>    |
| <b>Sum egenkapital og gjeld</b>          |      | <b>1 870 275 915</b> | <b>1 626 471 375</b> |

  
Anders Olstad  
Styrets leder

Oslo, 1. mars 2022  
Styret for Brattørkaia AS

  
Hallgerd Østrem  
Styremedlem

  
Knut Sævi  
Styremedlem



## NOTER TIL REGNSKAPET

### Note 1 Regnskapsprinsipper

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

#### Driftsinntekter

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

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

#### Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

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

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

#### Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

#### Varige driftsmidler

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

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

#### Skatt

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

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

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

#### Forutsetning om fortsatt drift

Årsregnskapet er utarbeidet under forutsetning om fortsatt drift.

#### Gjeld

Hovedregelen for finansiering i konsernet er basert på negativ pantsettelse.

#### Konsernregnskap

Brattørkaia AS inngår i konsernregnskapet til Entra ASA som har forretningskontor i Oslo. Konsernregnskapet kan fås utlevert ved henvendelse til Entra ASA, Postboks 52 Økern, 0508 Oslo.

#### Fusjon

Brattørkaia AS har i 2021 fusjonert med Brattørkaia 14 AS, Brattørkaia 15AB-16 AS, Brattørkaia 17A AS, Brattørkaia 17B AS og Brattørkaia Energi AS. Fusjonen er gjennomført med skattemessig- og regnskapsmessig kontinuitet. Sammenligningstallene for 2020 er ikke omarbeidet.



## Note 2 Egenkapital

|                                       | Aksjekapital      | Overkurs             | Annen<br>innskutt EK | Annen EK           | Sum                  |
|---------------------------------------|-------------------|----------------------|----------------------|--------------------|----------------------|
| Egenkapital per 01.01                 | 92 644 152        | 1 455 544 031        | 80 305 487           | -45 352 640        | 1 583 141 030        |
| Fusjon                                | -                 | -                    | -                    | 142 143 448        | 142 143 448          |
| Avgitt konsernbidrag med skatteeffekt | -                 | -                    | -                    | -59 478 111        | -59 478 111          |
| Årets resultat                        | -                 | -                    | -                    | 62 976 533         | 62 976 533           |
| <b>Egenkapital per 31.12</b>          | <b>92 644 152</b> | <b>1 455 544 031</b> | <b>80 305 487</b>    | <b>100 289 230</b> | <b>1 728 782 900</b> |

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

## Note 3 Varige driftsmidler

| Varige driftsmidler                         | Tomter *           | Bygninger            | Anlegg under<br>utførelse * | Driftsløsøre **   | Sum varige<br>driftsmidler |
|---|--------------------|----------------------|-----------------------------|-------------------|----------------------------|
| Tilgang ved fusjon                          | 150 121 150        | 1 624 850 136        | 14 653 385                  | 43 515 609        | 1 833 140 280              |
| Tilgang                                     | -126 892           | 15 782 661           | -                           | 1 962 685         | 17 618 454                 |
| Tilgang fra anlegg under utførelse          | -                  | -                    | -5 406 797                  | -                 | -5 406 797                 |
| Mva justering                               | -                  | -248 675             | -                           | -                 | -248 675                   |
| Anskaffelseskost per 31.12                  | 149 994 258        | 1 640 384 122        | 9 246 587                   | 45 478 294        | 1 845 103 261              |
| Fra fusjon akk.avskrivninger pr 01.01.21    | 19 495 080         | 252 652 909          | -                           | 17 397 241        | 289 545 230                |
| Årets avskrivninger                         | 2 552 052          | 47 535 862           | -                           | 3 938 399         | 54 026 313                 |
| Akkumulerte av- og nedskrivninger per 31.12 | 22 047 132         | 300 188 771          | -                           | 21 335 640        | 343 571 543                |
| <b>Balanseført verdi per 31.12</b>          | <b>127 947 126</b> | <b>1 340 195 351</b> | <b>9 246 587</b>            | <b>24 142 655</b> | <b>1 501 531 719</b>       |
| Økonomisk levetid                           | 70 år              | 20 år/50 år          |                             | 3 år/5 år         |                            |
| Avskrivningsplan                            | Lineær             | Lineær               |                             | Lineær            |                            |

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

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

## Note 4 Mellomværende med selskap i samme konsern

|                                     |                   |                   |
|-------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Kortsiktige fordringer</b>       | <b>31.12.2021</b> | <b>31.12.2020</b> |
| Mottatt konsernbidrag               | -                 | 43 429 530        |
| Andre fordringer                    | -316 454          | 1 311             |
| Kortsiktig fordring på morselskap * | 349 055 953       | 82 288 523        |
| Fordringer på konsernselskaper      | 348 739 499       | 125 719 364       |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>             | <b>31.12.2021</b> | <b>31.12.2020</b> |
| Leverandørgjeld                     | 56 031            | -                 |
| Avgitt konsernbidrag                | 76 253 989        | 43 330 345        |
| Gjeld til konsernselskaper          | 76 253 989        | 43 330 345        |

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



## Note 5 Lønnskostnader, antall ansatte og godtgjørelser

Selskapet har ingen ansatte.

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

| Godtgjørelse til revisor     | 2021   | 2020   |
|------------------------------|--------|--------|
| Lovpålagt revisjon (eks mva) | 85 000 | 23 300 |
| Skatterådgivning (eks mva)   | -      | 5 688  |

## Note 6 Skatt

| Årets skattekostnad fordeler seg på:  | 2021              | 2020             |
|---------------------------------------|-------------------|------------------|
| Skattekostnad av avgitt konsernbidrag | 16 775 878        | 9 532 676        |
| Endring i utsatt skatt                | 986 735           | 10 581           |
| <b>Sum skattekostnad</b>              | <b>17 762 612</b> | <b>9 543 257</b> |

| Beregning av årets skattegrunnlag:                | 2021        | 2020        |
|---|-------------|-------------|
| Resultat før skattekostnad                        | 80 739 146  | 48 289 065  |
| Reversering nedskrivning finansielle eiendeler *) | -           | -4 910 624  |
| Endring i midlertidige forskjeller                | -4 485 157  | -29 610     |
| Utnyttet underskudd til fremføring                | -           | -18 486     |
| Avgitt konsernbidrag                              | -76 253 989 | -43 330 345 |
| <b>Årets skattegrunnlag</b>                       | <b>-</b>    | <b>-</b>    |

### Oversikt over midlertidige forskjeller:

|                                      | Endring           | 31.12.2021         | Tilført ved fusjon | 31.12.2020        |
|--------------------------------------|-------------------|--------------------|--------------------|-------------------|
| Anleggsmidler                        | -4 675 343        | 175 018 031        | 170 446 114        | -103 426          |
| Fordringer                           | 160 000           | -160 000           | -                  | -                 |
| Gevinst- og tapskonto                | 30 186            | 120 745            | 150 931            | -                 |
| Avskåret rentefradrag til fremføring | -                 | -5 514 802         | -                  | -5 514 802        |
| <b>Sum</b>                           | <b>-4 485 157</b> | <b>169 463 974</b> | <b>170 597 045</b> | <b>-5 618 228</b> |

|                           |            |            |            |
|---------------------------|------------|------------|------------|
| 22 % utsatt skatt         | 37 282 074 | 37 531 350 | -1 236 010 |
| Bokført 22 % utsatt skatt | 37 282 074 | 37 531 350 | -1 236 010 |

### Forklaring til hvorfor årets skattekostnad ikke utgjør 22 % av resultat før skatt:

|                                  | 2021              | 2020             |
|----------------------------------|-------------------|------------------|
| 22 % skatt av resultat før skatt | 17 762 612        | 10 623 594       |
| Permanente forskjeller 22 %      | -                 | -1 080 337       |
| <b>Beregnet skattekostnad</b>    | <b>17 762 612</b> | <b>9 543 257</b> |

|                        |        |        |
|------------------------|--------|--------|
| Effektiv skattesats ** | 22,0 % | 19,8 % |
|------------------------|--------|--------|

\*) Inkluderer ikke fradragsberettigede kostnader og ikke skattepliktige inntekter

\*\*\*) Skattekostnad i forhold til resultat før skatt



**Note 7 Bankkonto**

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

**Note 8 Transaksjoner med nærstående parter**

Transaksjoner med nærstående parter:

|  | Motpart   | Forhold til motparten | 2021    | 2020    |
|--|-----------|-----------------------|---------|---------|
| Renteinntekt fra selskap i samme konsern | Entra ASA | Morselskap            | 569 247 | 272 124 |
| Sum                                      |           |                       | 569 247 | 272 124 |