



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - 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: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: 21.03.2023

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, 11.07.2024



Resultatregnskap

| Beløp i: NOK | Note | 2022 | 2021 |
|---|------|-------------------|-------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostnad | 2 | | |
| Annen driftskostnad | 2 | 969 025 | 55 334 |
| Sum kostnader | | 969 025 | 55 334 |
| Driftsresultat | | -969 025 | -55 334 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 313 554 | 231 561 |
| Annen finansinntekt | 3, 4 | 34 157 778 | 47 219 382 |
| Sum finansinntekter | | 34 471 332 | 47 450 943 |
| Rentekostnad til foretak i samme konsern | | 2 655 330 | |
| Annen rentekostnad | | 1 971 021 | 255 721 |
| Annen finanskostnad | | 104 | |
| Sum finanskostnader | | 4 626 455 | 255 721 |
| Netto finans | | 29 844 877 | 47 195 222 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | 28 875 852 | 47 139 888 |
| Skattekostnad på resultat | 5 | | 90 687 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | 28 875 852 | 47 049 201 |
| Årsresultat | 6 | 28 875 852 | 47 049 201 |
| Årsresultat etter minoritetsinteresser | | 28 875 852 | 47 049 201 |
| Totalresultat | | 28 875 852 | 47 049 201 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Ordinært utbytte | | | 46 727 675 |
| Avgitt konsernbidrag | | | 321 526 |
| Overført til annen egenkapital | | 28 875 852 | |
| Sum overføringer og disponeringer | | 28 875 852 | 47 049 201 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2022 | 2021 |
|---|------|--------------------|--------------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Utsatt skattefordel | 5 | | |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Investering i datterselskap | 3 | | |
| Investeringer i tilknyttet selskap | 3 | | |
| Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet | 7 | | |
| Investeringer i aksjer og andeler | 4 | | |
| Obligasjoner | 7 | | |
| Andre langsiktige fordringer | 7 | 23 214 861 | 21 581 988 |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 23 214 861 | 21 581 988 |
| Sum anleggsmidler | | 23 214 861 | 21 581 988 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Fordringer | | | |
| Andre kortsiktige fordringer | 9 | | |
| Sum fordringer | 9 | | |
| Investeringer | | | |
| Aksjer og andeler i foretak i samme konsern | 3 | 538 185 525 | 452 544 652 |
| Markedsbaserte aksjer | 4 | 66 068 695 | 66 068 695 |
| Sum investeringer | | 604 254 220 | 518 613 347 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd | | 30 325 755 | 11 039 797 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 30 325 755 | 11 039 797 |
| Sum omløpsmidler | | 634 579 974 | 529 653 144 |
| SUM EIENDELER | | 657 794 835 | 551 235 131 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2022 | 2021 |
|---------------------------------------|-------|--------------------|--------------------|
| BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Aksjekapital | 6, 8 | 900 000 | 900 000 |
| Annen innskutt egenkapital | 8, 6 | 267 148 278 | 399 148 278 |
| Sum innskutt egenkapital | | 268 048 278 | 400 048 278 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Fond for vurderingsforskjeller | 6 | | |
| Annen egenkapital | 6 | 28 875 852 | |
| Sum opptjent egenkapital | | 28 875 852 | |
| Sum egenkapital | | 296 924 129 | 400 048 277 |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Utsatt skatt | 5 | | |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Konvertible lån | 10 | | |
| Obligasjonslån | 10 | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 9, 10 | | |
| Langsiktig konserngjeld | 9, 10 | 204 534 197 | |
| Øvrig langsiktig gjeld | 10 | 156 336 509 | 104 033 585 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 360 870 706 | 104 033 585 |
| Sum langsiktig gjeld | | 360 870 706 | 104 033 585 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Leverandørgjeld | | | 13 381 |
| Betalbar skatt | 5 | | |
| Utbytte | | | 47 139 888 |
| Gjeld til aksjonærer | 9 | | |
| Annen kortsiktig gjeld | 9 | | |
| Sum kortsiktig gjeld | | | 47 153 269 |
| Sum gjeld | | 360 870 706 | 151 186 854 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2022 | 2021 |
|---------------------------------|-------------|--------------------|--------------------|
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 657 794 835 | 551 235 131 |



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 340561

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: 21.03.2023

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 2022: Årsregnskap 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, 30.03.2023

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 | 2022 | 2021 |
|---|------|-------------------|-------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostnad | 2 | | |
| Annen driftskostnad | 2 | 969 025 | 55 334 |
| Sum kostnader | | 969 025 | 55 334 |
| Driftsresultat | | -969 025 | -55 334 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 313 554 | 231 561 |
| Annen finansinntekt | 3, 4 | 34 157 778 | 47 219 382 |
| Sum finansinntekter | | 34 471 332 | 47 450 943 |
| Rentekostnad til foretak i samme konsern | | 2 655 330 | |
| Annen rentekostnad | | 1 971 021 | 255 721 |
| Annen finanskostnad | | 104 | |
| Sum finanskostnader | | 4 626 455 | 255 721 |
| Netto finans | | 29 844 877 | 47 195 222 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | 28 875 852 | 47 139 888 |
| Skattekostnad på resultat | 5 | | 90 687 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | 28 875 852 | 47 049 201 |
| Årsresultat | 6 | 28 875 852 | 47 049 201 |
| Årsresultat etter minoritetsinteresser | | 28 875 852 | 47 049 201 |
| Totalresultat | | 28 875 852 | 47 049 201 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Ordinært utbytte | | | 46 727 675 |
| Avgitt konsernbidrag | | | 321 526 |
| Overført til annen egenkapital | | 28 875 852 | |
| Sum overføringer og disponeringer | | 28 875 852 | 47 049 201 |



Organisasjonsnr: 927 727 854
BRJ BOLIGINVEST AS

BALANSE

| Beløp i: NOK | Note | 2022 | 2021 |
|---|----------|--------------------|--------------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Utsatt skattefordel | 5 | | |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Investering i datterselskap | 3 | | |
| Investeringer i tilknyttet selskap | 3 | | |
| Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet | 7 | | |
| Investeringer i aksjer og andeler | 4 | | |
| Obligasjoner | 7 | | |
| Andre langsiktige fordringer | 7 | 23 214 861 | 21 581 988 |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 23 214 861 | 21 581 988 |
| Sum anleggsmidler | | 23 214 861 | 21 581 988 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Fordringer | | | |
| Andre kortsiktige fordringer | 9 | | |
| Sum fordringer | 9 | | |
| Investeringer | | | |
| Aksjer og andeler i foretak i samme konsern | 3 | 538 185 525 | 452 544 652 |
| Markedsbaserte aksjer | 4 | 66 068 695 | 66 068 695 |
| Sum investeringer | | 604 254 220 | 518 613 347 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd | | 30 325 755 | 11 039 797 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 30 325 755 | 11 039 797 |
| Sum omløpsmidler | | 634 579 974 | 529 653 144 |
| SUM EIENDELER | | 657 794 835 | 551 235 131 |
| BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD | | | |



| | | | |
|-----------------------------------|-------|--------------------|--------------------|
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Aksjekapital | 6, 8 | 900 000 | 900 000 |
| Annen innskutt egenkapital | 8, 6 | 267 148 278 | 399 148 278 |
| Sum innskutt egenkapital | | 268 048 278 | 400 048 278 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Fond for | | | |
| vurderingsforskjeller | 6 | | |
| Annen egenkapital | 6 | 28 875 852 | |
| Sum opptjent egenkapital | | 28 875 852 | |
| Sum egenkapital | | 296 924 129 | 400 048 277 |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Utsatt skatt | 5 | | |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Konvertible lån | 10 | | |
| Obligasjonslån | 10 | | |
| Gjeld til | | | |
| kredittinstitusjoner | 9, 10 | | |
| Langsiktig konserngjeld | 9, 10 | 204 534 197 | |
| Øvrig langsiktig gjeld | 10 | 156 336 509 | 104 033 585 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 360 870 706 | 104 033 585 |
| Sum langsiktig gjeld | | 360 870 706 | 104 033 585 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Leverandørgjeld | | | 13 381 |
| Betalbar skatt | 5 | | |
| Utbytte | | | 47 139 888 |
| Gjeld til aksjonærer | 9 | | |
| Annen kortsiktig gjeld | 9 | | |
| Sum kortsiktig gjeld | | | 47 153 269 |
| Sum gjeld | | 360 870 706 | 151 186 854 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 657 794 835 | 551 235 131 |



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 2022

BRJ Boliginvest AS

Org.nr.: 927 727 854

Utarbeidet av:

VIEW.
PROCURATOR



BRJ Boliginvest AS

Årsberetning 2022

BRJ Boliginvest AS er et investeringselskap 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 31.12.2022. Styret består av 3 menn.

Selskapets regnskap for 2022 viser et overskudd på NOK 28 875 852. Selskapets inntekter består i all hovedsak av finansinntekter fra utbytter og inntekter fra 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 31.12.2022 var NOK 30 325 755, hvorav bankbeholdning utgjør NOK 30 325 755. Styret anser selskapets likvidtetsrisiko for lav. Selskapets finansielle stilling og evne til egenfinansiering av investeringer er god. Kontantstrømoppstillingen viser netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter på NOK 27 229 598. Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter på NOK – 85 640 873 skyldes hovedsakelig selskapets økte investeringer i 2022. Totalkapitalen var ved utgangen av året NOK 657 794 835 (NOK 551 235 131 i 2021). Egenkapitalandelen per 31.12.2022 var 45,14 % (72,57 % i 2021). I samsvar med regnskapsloven § 3-3a bekreftes det at forutsetningene om fortsatt drift er til stede.

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 tiltrådt 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, 21. mars 2023

Fredrik Torgersen
Styreleder (elektronisk signert)

Leif Oddvin Jensen
Styremedlem (elektronisk signert)

Morten Nordheim
(elektronisk signert)

Styremedlem



BRJ Boliginvest AS

Resultatregnskap

| | Note | 2022 | 2021 |
|---|------|-------------------|-------------------|
| Driftsinntekter og driftskostnader | | | |
| Annen driftskostnad | 2 | 969 025 | 55 334 |
| Sum driftskostnader | | 969 025 | 55 334 |
| Driftsresultat | | -969 025 | -55 334 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 313 554 | 231 561 |
| Annen finansinntekt | 3, 4 | 34 157 778 | 47 219 382 |
| Sum finansinntekter | | 34 471 332 | 47 450 943 |
| Rentekostnad til foretak i samme konsern | | 2 655 330 | 0 |
| Annen rentekostnad | | 1 971 021 | 255 721 |
| Annen finanskostnad | | 104 | 0 |
| Sum finanskostnader | | 4 626 455 | 255 721 |
| Resultat av finansposter | | 29 844 877 | 47 195 222 |
| Resultat før skattekostnad | | 28 875 852 | 47 139 888 |
| Skattekostnad på resultat | 5 | 0 | 90 687 |
| Resultat | | 28 875 852 | 47 049 201 |
| Årsresultat | 6 | 28 875 852 | 47 049 201 |
| Disponering av resultat | | | |
| Ordinært utbytte | | 0 | 46 727 675 |
| Avsatt konsernbidrag | | 0 | 321 526 |
| Overført til annen egenkapital | | 28 875 852 | 0 |
| Sum overføringer | | 28 875 852 | 47 049 201 |



BRJ Boliginvest AS

Balanse

| | Note | 2022 | 2021 |
|--|------|--------------------|--------------------|
| Eiendeler | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Andre langsiktige fordringer | 7 | 23 214 861 | 21 581 988 |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 23 214 861 | 21 581 988 |
| Sum anleggsmidler | | 23 214 861 | 21 581 988 |
| Omløpsmidler | | | |
| Investeringer | | | |
| Aksjer i datterselskap og tilknyttet selskap | 3 | 538 185 525 | 452 544 652 |
| Aksjer i andre selskaper | 4 | 66 068 695 | 66 068 695 |
| Sum investeringer | | 604 254 220 | 518 613 347 |
| Bankinnskudd o.l. | | | |
| Bankinnskudd | | 30 325 755 | 11 039 797 |
| Sum bankinnskudd o.l. | | 30 325 755 | 11 039 797 |
| Sum omløpsmidler | | 634 579 974 | 529 653 144 |
| Sum eiendeler | | 657 794 835 | 551 235 131 |



BRJ Boliginvest AS

Balanse

| | Note | 2022 | 2021 |
|-----------------------------------|-------|--------------------|--------------------|
| Egenkapital og gjeld | | | |
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Aksjekapital | 6, 8 | 900 000 | 900 000 |
| Overkurs | 6 | 267 148 278 | 399 148 278 |
| Sum innskutt egenkapital | | 268 048 278 | 400 048 278 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Annen egenkapital | 6 | 28 875 852 | 0 |
| Sum opptjent egenkapital | | 28 875 852 | 0 |
| Sum egenkapital | | 296 924 129 | 400 048 277 |
| Gjeld | | | |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til selskap i samme konsern | 9, 10 | 204 534 197 | 0 |
| Øvrig langsiktig gjeld | 10 | 156 336 509 | 104 033 585 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 360 870 706 | 104 033 585 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Leverandørgjeld | | 0 | 13 381 |
| Avsatt konsernbidrag og utbytte | | 0 | 47 139 888 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 0 | 47 153 269 |
| Sum gjeld | | 360 870 706 | 151 186 854 |
| Sum egenkapital og gjeld | | 657 794 835 | 551 235 131 |

21.03.2023
Styret i BRJ Boliginvest AS

Leif Oddvin Jensen
styremedlem

Fredrik Torgersen
styreleder

Morten Nordheim
styremedlem



Indirekte kontantstrøm

BRJ Boliginvest AS

| | 2022 | 2021 |
|--|--------------------|--------------------|
| Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter | | |
| Resultat før skattekostnad | 28 875 852 | 47 139 888 |
| Endring i leverandørgjeld | -13 381 | 13 381 |
| Endring i andre tidsavgrensingsposter | -1 632 873 | 144 207 |
| Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter | 27 229 598 | 47 297 476 |
| | | |
| Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter | | |
| Innbetalinger ved salg av aksjer og andeler i andre fore | 0 | 148 740 495 |
| Utbetalinger ved kjøp av aksjer og andeler i andre foret | 85 640 873 | 184 998 174 |
| Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter | -85 640 873 | -36 257 679 |
| | | |
| Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter | | |
| Innbetalinger ved opptak av ny langsiktig gjeld | 256 424 908 | 0 |
| Utbetalinger av utbytte | 178 727 675 | 0 |
| Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter | 77 697 233 | 0 |
| | | |
| Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter | 19 285 958 | 11 039 797 |
| Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. begynnel | 11 039 797 | 0 |
| Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. slutt | 30 325 755 | 11 039 797 |



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.



BRJ Boliginvest AS

Noter

Note 3 Datterselskap, TS og FKV

| | Kontor- kommune | Eier- andel | Anskaffelses kost | Balansført verdi |
|------------------------|--------------------|----------------|----------------------|---------------------|
| DS/FKV/TS | | | | |
| 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 |
| Gsv 9 Prosjekt AS | Oslo | 25,0 % | 15 257 500 | 15 257 500 |
| Knut Bryns Vei Utv. AS | Oslo | 50,0 % | 136 157 117 | 136 157 117 |
| Langbakken Ås Hold. AS | Oslo | 80,0 % | 107 369 648 | 107 369 648 |
| Nesa Nord Holding AS | Oslo | 70,0 % | 22 540 870 | 22 540 870 |
| Nye Linderud Utv. AS | Oslo | 50,0 % | 116 438 165 | 116 438 165 |
| Spg Gulsbogen St. AS | Oslo | 40,2 % | 211 351 | 211 351 |
| Spg Omsorgsbygg 2 AS | OSLO | 25,3 % | 14 856 040 | 14 856 040 |
| Spg Omsorgsbygg AS | Oslo | 39,1 % | 83 100 060 | 83 100 060 |
| Spg Tangen AS | Oslo | 37,5 % | 18 855 721 | 18 855 721 |
| Økern Prosjekt AS | Oslo | 25,0 % | 7 757 500 | 7 757 500 |
| Sum | | | 538 185 525 | 538 185 525 |

Investering i datterselskaper og tilknyttede selskaper er bokført til kostpris.

Note 4 Investeringer i aksjer

| Aksjer | Eierandel | Bokført verdi |
|---------------------------|-----------|-------------------|
| Frysjaparken Utvikling AS | 19,1% | 57 126 775 |
| Madserud Hage Prosjekt AS | 15,9% | 3 441 920 |
| SPG Bakke Franzef. H. AS | 19,3% | 5 500 000 |
| | | 66 068 695 |

Det er mottatt utbytte fra investeringene med kr. 34 380 000. Utbyttet inngår i annen finansinntekt.



BRJ Boliginvest AS

Noter

Note 5 Skatt

| Årets skattekostnad | 2022 | 2021 |
|--|-------------------|---------------|
| Resultatført skatt på ordinært resultat: | | |
| Betalbar skatt | 0 | 90 687 |
| Endring i utsatt skattefordel | 0 | 0 |
| Skattekostnad ordinært resultat | 0 | 90 687 |
| Skattepliktig inntekt: | | |
| Resultat før skatt | 28 875 852 | 47 139 888 |
| Permanente forskjeller | -31 295 182 | -46 727 674 |
| Avgitt konsernbidrag | 0 | -412 213 |
| Skattepliktig inntekt | -2 419 330 | 0 |
| Betalbar skatt i balansen: | | |
| Betalbar skatt på årets resultat | 0 | 90 687 |
| Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag | 0 | -90 687 |
| 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 |
|---|-----------------|----------|----------------|
| Akkumulert fremførbart underskudd | -2 419 330 | 0 | 2 419 330 |
| Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt | 2 419 330 | 0 | -2 419 330 |
| Utsatt skattefordel (22 %) | -532 253 | 0 | 532 253 |

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

Note 6 Egenkapital

| | Aksjekapital | Overkurs | Annen egenkapital | Sum egenkapital |
|-----------------------|----------------|--------------------|-------------------|--------------------|
| Pr. 31.12.2021 | 900 000 | 399 148 278 | 0 | 400 048 278 |
| Tilleggsutbytte | | -132 000 000 | 0 | -132 000 000 |
| Årets resultat | 0 | 0 | 28 875 852 | 28 875 852 |
| Pr. 31.12.2022 | 900 000 | 267 148 278 | 28 875 852 | 296 924 130 |



BRJ Boliginvest AS

Noter

Note 7 Fordringer med forfall senere enn ett år

| | 2022 | 2021 |
|-----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Andre fordringer (anleggsmidler) | 23 214 861 | 18 482 500 |
| Sum langsiktige fordringer | 23 214 861 | 18 482 500 |

Note 8 Aksjonærer

Aksjekapitalen i BRJ Boliginvest AS pr. 31.12 består av:

| | Antall | Pålydende | Bokført |
|-----------------|--------------|-----------|----------------|
| Ordinære aksjer | 9 000 | 100,0 | 900 000 |
| Sum | 9 000 | | 900 000 |

Eierstruktur

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

| | Ordinære | Eierandel | Stemmeandel |
|----------------------------|----------|-----------|-------------|
| BRJ Boliginvest Holding AS | 9 000 | 100,0 | 100,0 |

Note 9 Mellomværende med selskap i samme konsern

| | 2022 | 2021 |
|---------------------------------|---------------------|------------|
| Gjeld | | |
| Lån fra foretak i samme konsern | -204 534 197 | 47 139 888 |
| Sum | -204 534 197 | |

Note 10 Langsiktig gjeld

Gjeld som forfaller mer enn fem år etter regnskapsårets slutt

| | 2022 | 2021 |
|------------------------|---------------------|---------------------|
| Øvrig langsiktig gjeld | -308 707 607 | -104 033 585 |
| Sum | -308 707 607 | -104 033 585 |



BRJ Boliginvest AS

Noter

Note 11 Andre ikke balanseførte forpliktelser, garantier

Selskapet har potensielle, estimerte og fremtidige innbetalingsforpliktelser til ulike investeringer på samlet kr. 260 137 585. Forpliktelsene er betinget av styrebeslutninger, aksjonærbeslutninger, mv. i de respektive investeringene.

Selskapet har garanti- og kausjonsansvar på totalt kr. 32 865 000. Garanti- og kausjonsansvaret relaterer seg til en rekke ulike investeringer.



Vedlegg til innsendt årsregnskap for 2022 for BRJ Boliginvest AS (org.nr. 927 727 854)

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 investeringselskap og benytter seg av konsolideringsunntaket i regnskapsloven § 3-8, jfr. også NRS 17.



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 2022, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling 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 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 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.

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 21. mars 2023
PricewaterhouseCoopers AS

Vidar Lorentzen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

Signers:

| Name | Method | Date |
|------------------|---------------|------------------|
| Lorentzen, Vidar | BANKID_MOBILE | 2023-03-22 16:33 |

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.