



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Mørselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Ja

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Jens Petter Rønning
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.05.2022

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 11.08.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		2 242 800	2 100 000
Gevinst ved avgang anleggsmidler	2		
Sum inntekter		2 242 800	2 100 000
Kostnader			
Lønnskostnad	1	3 681 169	3 501 822
Avskrivning	2		
Tap ved avgang anleggsmidler	2		
Annen driftskostnad	1	1 467 664	2 246 015
Sum kostnader		5 148 833	5 747 837
Driftsresultat		-2 906 033	-3 647 837
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt fra investering i datterselskap	3	50 598 460	125 652 233
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		14 215 831	12 656 115
Annen renteinntekt		1 058 297	534 412
Annen finansinntekt		5 666	
Sum finansinntekter		65 878 254	138 842 760
Rentekostnad til foretak i samme konsern		1 123 163	1 244 460
Annen rentekostnad		81 900 354	68 689 379
Annen finanskostnad		2 338 121	1 893 035
Sum finanskostnader		85 361 638	71 826 874
Netto finans		-19 483 384	67 015 886
Ordinært resultat før skattekostnad		-22 389 417	63 368 049
Skattekostnad på ordinært resultat	12, 13	-9 567 672	-7 443 029
Ordinært resultat etter skattekostnad		-12 821 745	70 811 078
Årsresultat	8	-12 821 745	70 811 078
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-12 821 745	70 811 078



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Totalresultat		-12 821 745	70 811 078
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte		36 000 000	60 586 419
Til/fra annen egenkapital		-48 821 745	10 224 659
Sum overføringer og disponeringer		-12 821 745	70 811 078



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	12, 13	49 104 955	39 537 283
Goodwill	2		
Sum immaterielle eiendeler		49 104 955	39 537 283
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2		
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner o.l.	2		
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	3	2 724 236 878	2 724 236 878
Investeringer i tilknyttet selskap	4		
Andre fordringer	5	3 917 983	3 040 807
Sum finansielle anleggsmidler		2 728 154 861	2 727 277 685
Sum anleggsmidler		2 777 259 816	2 766 814 968
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Fordringer på foretak i samme konsern		1 253 344 905	999 340 209
Andre fordringer		514 562	324 437
Sum fordringer		1 253 859 467	999 664 646
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	6	97 139 050	50 847 520
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		97 139 050	50 847 520
Sum omløpsmidler		1 350 998 517	1 050 512 166
SUM EIENDELER		4 128 258 333	3 817 327 134

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital (48 000 aksjer à 2 850)	7	136 800 000	136 800 000
Beholdning av egne aksjer	7		
Overkurs		818 447 419	818 447 419
Annen innskutt egenkapital		18 695 000	18 695 000
Sum innskutt egenkapital		973 942 419	973 942 419
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		113 247 389	162 069 134
Sum opptjent egenkapital		113 247 389	162 069 134
Sum egenkapital	8	1 087 189 808	1 136 011 553
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	12, 13		
Andre avsetninger for forpliktelser	9	9 275 764	10 478 998
Sum avsetninger for forpliktelser		9 275 764	10 478 998
Annen langsiktig gjeld			
Obligasjonslån	10	998 839 283	526 978 620
Gjeld til kredittinstitusjoner	10	1 425 700 000	1 441 900 000
Annen langsiktig gjeld	11	167 997 927	167 324 944
Sum annen langsiktig gjeld		2 592 537 210	2 136 203 564
Sum langsiktig gjeld		2 601 812 974	2 146 682 562
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	10	150 000 000	175 000 000
Leverandørgjeld		115 627	887 999
Betalbar skatt	12, 13		
Skyldige offentlige avgifter		185 640	175 771
Gjeld til foretak i samme konsern		235 844 099	293 124 058
Utbytte		36 000 000	60 000 000
Annen kortsiktig gjeld	14	17 110 185	5 445 191
Sum kortsiktig gjeld		439 255 551	534 633 019
Sum gjeld		3 041 068 525	2 681 315 581



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 128 258 333	3 817 327 134



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter fast eiendom		271 176 317	251 812 863
Gevinst ved avgang anleggsmidler	2		
Annen driftsinntekt		47 619 090	37 830 661
Sum inntekter		318 795 408	289 643 524
Kostnader			
Lønnskostnad	1	43 234 061	37 859 037
Avskrivninger	2	85 773 594	72 442 997
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	2		
Tap ved avgang anleggsmidler	2		
Annen driftskostnad		104 568 327	219 602 226
Sum kostnader		233 575 982	329 904 259
Driftsresultat		85 219 425	-40 260 735
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap	3		
Inntekt på investering i tilknyttet selskap	4	1 177 306	479 570
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	3		
Annen renteinntekt		1 059 916	538 535
Annen finansinntekt	4	904 684	729 385
Sum finansinntekter		3 141 906	1 747 489
Nedskrivning av finansielle eiendeler	4	150 765	22 949
Rentekostnad til foretak i samme konsern	3		
Annen rentekostnad	10	118 248 813	99 622 622
Annen finanskostnad		2 705 298	2 393 210
Sum finanskostnader		121 104 876	102 038 781
Netto finans		-117 962 971	-100 291 292
Ordinært resultat før skattekostnad		-32 743 545	-140 552 027
Skattekostnad på ordinært resultat	12, 13	-8 144 714	-31 762 861
Ordinært resultat etter skattekostnad		-24 598 831	-108 789 166



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Årsresultat		-24 598 831	-108 789 166
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-24 598 831	-108 789 166
Totalresultat		-24 598 831	-108 789 166
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte		36 000 000	60 586 419
Til/fra annen egenkapital		-60 598 831	-169 375 585
Sum overføringer og disponeringer		-24 598 831	-108 789 166



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	12, 13	126 948 990	82 022 656
Goodwill	2	2 105 262	4 912 279
Sum immaterielle eiendeler		129 054 252	86 934 935
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2, 10	4 437 642 155	3 884 602 157
Prosjektering og bygg under oppføring	2, 10	37 341 563	449 864 000
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	2	83 292 967	36 939 746
Sum varige driftsmidler		4 558 276 685	4 371 405 903
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	3		
Lån til foretak i samme konsern	3		
Investeringer i tilknyttet selskap	4	13 739 186	13 198 478
Investeringer i aksjer og andeler	4	411 308	243 560
Andre fordringer	5	122 428 664	35 218 740
Sum finansielle anleggsmidler		136 579 157	48 660 778
Sum anleggsmidler		4 823 910 094	4 507 001 616
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		10 966 237	5 227 138
Opptjente ikke-fakturerte inntekter	5		
Andre fordringer	5	87 640 955	41 093 919
Konsernfordringer	3		
Sum fordringer		98 607 192	46 321 057
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	6	102 228 115	55 047 893
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		102 228 115	55 047 893



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Sum omløpsmidler		200 835 307	101 368 950
SUM EIENDELER		5 024 745 402	4 608 370 566
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7	136 800 000	136 800 000
Beholdning av egne aksjer	7		
Overkurs		516 766 180	577 365 010
Sum innskutt egenkapital		653 566 180	714 165 010
Annen egenkapital			
Sum egenkapital	8	653 566 180	714 165 010
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	12, 13	156 769 609	119 987 990
Andre avsetninger for forpliktelser	9		
Sum avsetninger for forpliktelser		156 769 609	119 987 990
Annen langsiktig gjeld			
Obligasjonslån	10	1 458 839 283	986 978 620
Gjeld til kredittinstitusjoner	10	2 275 700 000	2 291 900 000
Langsiktig konserngjeld	3		
Øvrig langsiktig gjeld	11	167 997 927	167 324 944
Sum annen langsiktig gjeld		3 902 537 210	3 446 203 564
Sum langsiktig gjeld		4 059 306 819	3 566 191 554
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	10	150 000 000	175 000 000
Leverandørgjeld		80 204 681	62 245 090
Betalbar skatt	12, 13		
Skyldig offentlige avgifter		6 536 220	3 726 486
Utbytte	8	36 000 000	60 000 000



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Kortsiktig konserngjeld	3		
Annen kortsiktig gjeld	14	39 131 502	27 042 425
Sum kortsiktig gjeld		311 872 403	328 014 001
Sum gjeld		4 371 179 221	3 894 205 555
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		5 024 745 402	4 608 370 566



Braathen Eiendom Holding AS

Årsregnskap morselskap og konsern

2021



Årsberetning 2021 for Braathen Eiendom Holding AS



Side 2



Braathen Eiendom Holding AS

Resultatregnskap 1.1. - 31.12.

	Note	2021	2020
Driftsinntekt og driftskostnad			
Salgsinntekt		2 242 800	2 100 000
Sum driftsinntekt		2 242 800	2 100 000
Lønnskostnad	1	-3 681 169	-3 501 822
Annen driftskostnad	1	-1 467 664	-2 246 015
Sum driftskostnad		-5 148 833	-5 747 837
Driftsresultat		-2 906 033	-3 647 837
Finansinntekt og finanskostnad			
Inntekt fra investering i datterselskap	3	50 598 460	125 652 233
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		14 215 831	12 656 115
Annen renteinntekt		1 058 297	534 412
Annen finansinntekt		5 666	0
Rentekostnad til foretak i samme konsern		-1 123 163	-1 244 460
Annen rentekostnad		-81 900 354	-68 689 379
Annen finanskostnad		-2 338 121	-1 893 035
Finansresultat		-19 483 384	67 015 886
Ordinært resultat før skattekostnad		-22 389 417	63 368 049
Skattekostnad på ordinært resultat	12, 13	9 567 672	7 443 029
Årsresultat	8	-12 821 745	70 811 078
Opplysninger om:			
Foreslått utbytte		36 000 000	60 586 419
Til/fra annen egenkapital		-48 821 745	10 224 659
Sum		-12 821 745	70 811 078



Braathen Eiendom Holding AS

Balanse pr 31.12.

	Note	2021	2020
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	12, 13	49 104 955	39 537 283
Sum immaterielle eiendeler		49 104 955	39 537 283
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i datterselskap	3	2 724 236 878	2 724 236 878
Andre fordringer	5	3 917 983	3 040 807
Sum finansielle anleggsmidler		2 728 154 861	2 727 277 685
Sum anleggsmidler		2 777 259 816	2 766 814 968
Omløpsmidler			
Fordringer			
Fordringer på foretak i samme konsern		1 253 344 905	999 340 209
Andre fordringer		514 562	324 437
Sum fordringer		1 253 859 467	999 664 646
Bankinnskudd, kontanter o.l.	6	97 139 050	50 847 520
Sum omløpsmidler		1 350 998 517	1 050 512 166
SUM EIENDELER		4 128 258 333	3 817 327 134



Braathen Eiendom Holding AS

Balanse pr 31.12.

	Note	2021	2020
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital (48 000 aksjer à 2 850)	7	136 800 000	136 800 000
Overkurs		818 447 419	818 447 419
Innskutt annen egenkapital		18 695 000	18 695 000
Sum innskutt egenkapital		973 942 419	973 942 419
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		113 247 389	162 069 134
Sum opptjent egenkapital		113 247 389	162 069 134
Sum egenkapital	8	1 087 189 808	1 136 011 553
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Andre avsetninger for forpliktelser	9	9 275 764	10 478 998
Sum avsetning for forpliktelser		9 275 764	10 478 998
Langsiktig gjeld			
Obligasjonslån	10	998 839 283	526 978 620
Gjeld til kredittinstitusjoner	10	1 425 700 000	1 441 900 000
Annen langsiktig gjeld	11	167 997 927	167 324 944
Sum langsiktig gjeld		2 592 537 210	2 136 203 564
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	10	150 000 000	175 000 000
Gjeld til foretak i samme konsern		235 844 099	293 124 058
Leverandørgjeld		115 627	887 999
Skyldige offentlige avgifter		185 640	175 771
Utbytte		36 000 000	60 000 000
Annen kortsiktig gjeld	14	17 110 185	5 445 191
Sum kortsiktig gjeld		439 255 551	534 633 019
Sum gjeld		3 041 068 525	2 681 315 581
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 128 258 333	3 817 327 134



Braathen Eiendom Holding AS

Balanse pr 31.12.

Note 2021 2020

DENNE BRUKES IKKE - SE MOR- OG KONS, 24.05.2022

Jens Petter Rønning
styreleder

Anne Lise Braathen
nestleder

Bjørn Anders Braathen
styremedlem

Cristina Gjurød Braathen
styremedlem

Sverre Eilifsson Koch
styremedlem

Ingrid Elisabeth Moe
Kst. daglig leder



Braathen Eiendom Holding AS

Noter til årsregnskap morselskap og konsern for 2021

Konsernets struktur

Konsernet består per 31.12.2021 av morselskapet/konsernspissen Braathen Eiendom Holding AS og følgende underliggende selskap (det foreligger 100 % eierskap i alle ledd):

- * Braathen Eiendom Alna AS
 - * ABV28-32 AS
- * Braathen Eiendom Barcode AS
 - * DEG8 AS
 - * DEG14 AS
 - * DEG16 AS
- * Braathen Eiendom Vika AS
 - * H7GT2 AS
- * Braathen Eiendom Forvaltning AS
- * Braathen Eiendom Investment AS
- * Braathen Eiendom Flyt AS (Braathen Eiendom Flyt Bjørvika AS er fusjonert inn pr 01.01.21)

Regnskapsprinsipper

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

Inntektsføring

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

Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Kortsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring.

Enkelte poster er vurdert etter andre regler, og redegjøres for nedenfor.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler avskrives over forventet økonomisk levetid. Avskrivningene er som hovedregel fordelt lineært over antatt økonomisk levetid.



Braathen Eiendom Holding AS

Noter til årsregnskap morselskap og konsern for 2021

Andre anleggsaksjer og andeler

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

Fordringer

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

Pensjoner

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

Skatter

Skatter kostnadsføres når de påløper, det vil si at skattekostnaden er knyttet til det regnskapsmessige resultat før skatt. Skatt knyttet til egenkapitaltransaksjoner, for eksempel konsernbidrag, føres mot egenkapitalen. Skattekostnaden består av betalbar skatt (skatt på årets skattepliktige inntekt) og endring i netto utsatt skatt.



Braathen Eiendom Holding AS

Noter til årsregnskap morselskap og konsern for 2021

Note 1 Lønnskostnader, antall ansatte mv.

2021	2020	Lønnskostnaden består av:	2021	2020
2 806 088	2 730 828	Lønninger og honorarer	32 129 315	29 425 595
438 304	355 123	Arbeidsgiveravgift	5 349 839	4 161 133
430 199	410 562	Pensjonskostnader	2 841 034	3 033 827
6 577	5 309	Andre ytelser og personalkostnader	2 913 873	1 238 482
3 681 169	3 501 822	Sum lønnskostnader	43 234 061	37 859 037

2	2	Antall årsverk	30	27
---	---	----------------	----	----

Ytelser til ledene personer	Adm.direktør	Styret
Lønn/bonus/styrehonorar	8 343 885	380 000
Pensjonskostnader	180 836	0
Annen godtgjørelse	166 636	0

Konsernets administrerende direktør er ansatt i Braathen Eiendom Forvaltning AS og de oppgitte tall gjelder lønn og annen godtgjørelse som er mottatt derfra i løpet av regnskapsåret. Lønnskostnadene i morselskapet gjelder styrehonorar samt lønn til to av styrets medlemmer for aktiv arbeidsinnsats.

Bonus- og sluttvederlagsforpliktelser

Administrerende direktør har bonusavtale.

Obligatorisk tjenstepensjon

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

Revisor

Honorar til revisor utgjør kr 357 tusen i morselskapet og kr 1 062 tusen i konsernet. Av dette gjelder kr 185 tusen for morselskapet og kr 240 tusen for konsernet konsulentbistand med bl.a. rådgivning og teknisk utarbeidelse av årsregnskap, konsernregnskap og ligningsoppgaver. Resten gjelder ordinær lovbestemt revisjon. Beløpene er eksklusive merverdiavgift.



Braathen Eiendom Holding AS

Noter til årsregnskap morselskap og konsern for 2021

Note 2 Varige driftsmidler og immaterielle eiendeler

Konsernet	Goodwill	Tomter	Bygninger	Prosjekter	Driftsløsøre	Sum
Bokf.v. 1.1	4 912 279	1 282 877 199	2 601 724 959	449 863 999	36 939 746	4 376 318 182
Tilgang		-250 000	629 785 232	-412 522 437	53 551 663	270 564 458
Avgang					-727 099	-727 099
Sum	4 912 279	1 282 627 199	3 231 510 191	37 341 562	89 764 310	4 646 155 541
Årets avskr.	2 807 017		76 495 235		6 471 341	85 773 593
Bokf.v 31.12	2 105 262	1 282 627 199	3 155 014 956	37 341 562	83 292 969	4 560 381 948
Avskr.plan	Lineær	Ingen	Lineær		Lineær	
Øk.levetid	5 år	Uendelig	20 - 100 år		3 - 15 år	

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

Note 3 Investeringer i datterselskap / transaksjoner med nærstående

Datterselskap	Eierandel	Balanseført verdi	Selskapets resultat	Selskapets egenkapital	Inntekt fra selskapet
Braathen Eiendom Alna AS	100 %	402 030 516	21 076 587	402 030 517	21 100 000
Braathen Eiendom Barcode AS	100 %	1 748 008 734	30 954 300	1 672 565 348	29 498 460
Braathen Eiendom Flyt AS	100 %	1 050 000	-5 836 560	2 524 104	
Braathen Eiendom Forvaltning AS	100 %	5 629 063	-2 683 581	6 093 612	
Braathen Eiendom Investment AS	100 %	24 633 134	574 608	27 776 425	
Braathen Eiendom Vika AS	100 %	542 885 431	-256 168	542 838 947	
Sum		2 724 236 878	43 829 186	2 653 828 953	50 598 460

For datterselskapene hvor balanseført verdi av aksjene overstiger underliggende bokført egenkapital foreligger det merverdier i fast eiendom mv som ikke er reflektert i datterselskapenes bokførte egenkapital. Morselskapets inntekt på investering i datterselskap gjelder konsernbidrag. Av beløpet er kr 21,1 millioner mottatt uten skatteeffekt.

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

Morselskapet har konserninterne rentebytteavtalet mot ABV28-32 AS hhv pålydende kr 500 millioner med fastrente på 2,1 %. Netto konsernintern renteinntekt knyttet til denne rentebytteavtale utgjorde for morselskapet kr 9 millioner i 2021.



Braathen Eiendom Holding AS

Noter til årsregnskap morselskap og konsern for 2021

Note 4 Investeringer i aksjer og andeler mv.

Aksjer i tilknyttede selskap	Andel	Bokført verdi	Resultatført	Nedskrevet
Barcode Kjøling AS	26,15 %	13 324 247	1 177 306	0
ØIE Eiendom ANS	50,00 %	414 939	0	-28 165
Sum		13 739 186	1 177 306	-28 165

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

Andre aksjer og andeler	Bokført verdi	Resultatført
Globus Equity SICAV SIF, Lux	0	458 878
Ask Media AS (6 500 aksjer)	5 560	0
Oslo Private Gymnasium (200 andeler)	20 000	0
Positron Alternative Investments AS	290 348	0
Golden Golf Finance	95 400	0
Sum	411 308	458 878

Note 5 Andre fordringer

Morselskapets andre langsiktige fordringer inkluderer per 31.12.2021 (2020) kr 3,9 millioner (kr 3,0 millioner) i aktiverte lånekostnader.

Konsernets andre langsiktige fordringer inkluderer per 31.12.2021 (2020) kr 4,6 millioner (kr 3,9 millioner) i aktiverte lånekostnader, kr 17,7 millioner (kr 14,6 millioner) i honorarer i forbindelse med inngåtte leiekontrakter og kr 50,1 millioner (kr 9,5 millioner) i periodisert leieinntekt knyttet til leiekontrakter med innledende leiefritak. Postene periodiseres over lånets / leiekontraktens løpetid.

Konsernets andre kortsiktige fordringer inkluderer per 31.12.2021 (2020) totalt kr 71,2 millioner (kr 35,8 millioner) i merverdiavgift til gode.

Note 6 Bankinnskudd

I konsernets bankinnskudd inngår per 31.12.2021 (2020) kun kr 67 tusen (488 tusen) i innskudd på depotkonto i DEG14 AS og DEG16 AS som er bundet til dekning av gjenværende byggekostnader. I tillegg inngår innskudd bundet på skattetrekkkonto med til sammen kr 4,90 millioner (kr 2,73 millioner).

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



Braathen Eiendom Holding AS

Noter til årsregnskap morselskap og konsern for 2021

Note 7 Aksjekapital og aksjonærer

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

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

Eierstruktur

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

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

Styrets leder og administrerende direktør har ingen eierandeler.

Note 8 Egenkapital

Morselskapet	Aksje- kapital	Overkurs	Annen innskutt EK	Annen EK	Sum
Egenkapital 1.1.	136 800 000	818 447 419	18 695 000	162 069 134	1 136 011 553
Årets resultat				-12 821 745	-12 821 745
Avsatt utbytte				-36 000 000	-36 000 000
Egenkapital 31.12.	136 800 000	818 447 419	18 695 000	113 247 389	1 087 189 808

Konsernet	Aksje- kapital	Overkurs	Annen innskutt EK	Annen EK	Sum
Egenkapital 1.1.	136 800 000	577 365 010	0	0	714 165 010
Årets resultat		-24 598 831			-24 598 831
Avsatt utbytte		-36 000 000			-36 000 000
Egenkapital 31.12.	136 800 000	516 766 179	0	0	653 566 179

Note 9 Andre avsetninger for forpliktelser

Morselskapet mottok i 2017 i forbindelse med overføring av rentebytteavtale fra DEG8 AS pålydende kr 270 millioner et vederlag på kr 13,96 millioner tilsvarende avtalens negative markedsverdi på overføringstidspunktet. Beløpet ble avsatt og periodiseres over rentebytteavtalens løpetid. Årets resultatføring for morselskapet på kr 1,20 millioner er klassifisert til reduksjon av andre rentekostnader. Gjenværende avsetning i balansen per 31.12.2021 utgjør kr 9,28 millioner. For konsernet var overføringen et internt anliggende som er eliminert og avsetningen fremkommer derfor ikke i konsernregnskapet.



Braathen Eiendom Holding AS

Noter til årsregnskap morselskap og konsern for 2021

Note 10 Gjeld og pantstillelser mv.

2021	2020	Gjeld som er sikret ved pant o.l.	2021	2020
998 839 283	526 978 620	Obligasjonslån	1 458 839 283	986 978 620
1 425 700 000	1 441 900 000	Langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	2 275 700 000	2 291 900 000
150 000 000	175 000 000	Kortsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	150 000 000	175 000 000
2 574 539 283	2 143 878 620	Sum	3 884 539 283	3 453 878 620
		Balanseført verdi av pantsatte eiendeler	3 385 287 183	3 342 555 176
82 687 500	82 687 500	Garantier	82 687 500	82 687 500

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

Det foreligger rentebytteavtaler og fastrentelån slik at 77,1 % av morselskapets og 72,8 % av konsernets langsiktige gjeld er sikret mot rentetøkninger. Rentebytteavtalene har utløp i 2029, 2030 og 2033. Netto markedsverdi per 31.12.2021 (2020) av inngåtte rentebytteavtaler med sikringsbokføring var for morselskapet og konsernet negativ med hhv kr 29,2 millioner (kr 81,8 millioner) og kr 50,2 millioner (kr 153,0 millioner).

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

Morselskapet og konsernets kortsiktige gjeld til kredittinstitusjoner med saldo kr 150 millioner per 31.12.2021 knytter seg til en trekkfasilitet («revolver») i Handelsbanken med en ramme på kr 150 millioner.

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

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

Som sikkerhet for konsernets langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner og trekkfasiliteten er stillet pant til Handelsbanken i eiendommen Dronning Eufemias gate 16 eiet av DEG16 AS med pålydende kr 1 700 millioner, i eiendommen Dronning Eufemias gate 14 eiet av DEG14 AS med pålydende kr 450 millioner og i eiendommene Alf Bjerkes vei 28-32 eiet av ABV28-32 AS med pålydende kr 1 032,7 millioner. Videre er det for konsernet stillet pant i selskapets eiendom Dronning Eufemias gate 14 eiet av DEG14 AS for andre forhold enn gjeld med pålydende kr 455,7 millioner.

Alle selskap i konsernet, med unntak av Braathen Eiendom Flyt AS, er per 31.12.2021 fellesregistrert i merverdiavgiftsregisteret. I den anledning påhviler det alle deltakende selskap solidaransvar for riktig innbetaling av skyldig avgift.



Braathen Eiendom Holding AS

Noter til årsregnskap morselskap og konsern for 2021

Note 11 Øvrig langsiktig gjeld

2021	2020	Spesifikasjon øvrig langsiktig gjeld	2021	2020
167 997 927	167 324 944	Gjeld til samarbeidende / andre selskap	167 997 927	167 324 944
0	0	Depositum / leieboerinnskudd	0	0
167 997 927	167 324 944	Sum	167 997 927	167 324 944

Note 12 Morselskapets skattekostnad

Årets skattekostnad	2021	2020
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skattefordel	-9 567 672	-7 443 029
Skattekostnad ordinært resultat	-9 567 672	-7 443 029
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	-22 389 417	63 368 049
Permanente forskjeller	-21 100 000	-97 200 000
Endring i midlertidige forskjeller	6 984 043	10 099 152
Skattepliktig inntekt	-36 505 373	-23 732 799
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	-6 489 661	-6 259 491
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	6 489 661	6 259 491
Sum betalbar skatt i balansen	0	0

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

	2021	2020	Endring
Fordringer	188 858	705 223	516 365
Gevinst – og tapskonto	33 330 183	41 662 729	8 332 546
Avsetninger mv	-10 187 107	-12 051 975	-1 864 868
Sum	23 331 934	30 315 977	6 984 043
Akkumulert fremførbart underskudd	-244 788 746	-208 283 373	36 505 373
Avskåret rentefradrag	-1 747 527	-1 747 527	0
Grunnlag for utsatt skattefordel	-223 204 339	-179 714 922	43 489 417
Utsatt skattefordel (22 %)	-49 104 955	-39 537 283	9 567 672

Alle midlertidige forskjeller kan utlignes, og dette er gjennomført i beregningen av utsatt skatt. Utsatt skatt beregnes på grunnlag av forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige balanseverdier og underskudd til fremføring. I oppstillingen brukes positivt fortegn ved netto skatteøkende midlertidige forskjeller. Det vil si forskjeller som øker fremtidig skattbar inntekt og dermed gir grunnlag for en utsatt skatteforpliktelse.



Braathen Eiendom Holding AS

Noter til årsregnskap morselskap og konsern for 2021

Note 13 Konsernets skattekostnad

Konsernets skattekostnad fremkommer slik:	2021	2020
Betalbar skatt på årets resultat	0	0
Endring utsatt skatt / skattefordel	8 144 715	31 762 861
Årets totale skattekostnad	8 144 715	31 762 861

Konsernets midlertidige forskjeller:	31.12.2021	31.12.2020
Varige driftsmidler (ex fast eiendom)	25 193 072	8 107 693
Fordringer / gjeld	17 377 596	14 215 979
Gevinst- og tapskonto	34 453 145	43 066 433
Fremførbart rentefradrag	-6 116 813	-6 116 813
Fremførbart underskudd	-647 947 862	-432 103 546
Sum grunnlag netto utsatt skattefordel	-577 040 862	-372 830 254
Fast eiendom	1 722 508 747	1 552 733 564
Sum grunnlag netto utsatt skatteforpliktelse	1 722 508 747	1 552 733 564
Netto grunnlag utsatt skattefordel / forpliktelse	1 145 467 885	1 179 903 310

Grunnlag fordelt på skattesatser for utsatt skatt:	31.12.2021	31.12.2020	Endring
Generelle forskjeller (22 %)	-577 040 862	-372 830 254	-204 210 608
Fast eiendom uten avskrivninger (0 %)	815 086 029	815 336 029	-250 000
Fast eiendom (10 %)	357 194 910	351 995 561	5 199 349
Fast eiendom (22 %)	550 227 808	385 401 974	164 825 834
Sum	1 145 467 885	1 179 903 310	-34 435 425

Beregnet utsatt skatt / skattefordel:			
Generelle forskjeller (22 %)	-126 948 990	-82 022 656	-44 926 334
Fast eiendom uten avskrivninger (0 %)	0	0	0
Fast eiendom (10 %)	35 719 491	35 199 556	519 935
Fast eiendom (22 %)	121 050 118	84 788 434	36 261 683
Netto utsatt skatt (+) / skattefordel (-)	29 820 619	37 965 335	-8 144 715
Herav balanseført som utsatt skattefordel	-126 948 990	-82 022 656	-44 926 334
Herav balanseført som utsatt skatteforpliktelse	156 769 609	119 987 990	36 781 618

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

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



Braathen Eiendom Holding AS

Noter til årsregnskap morselskap og konsern for 2021

Note 14 Annen kortsiktig gjeld

2021	2020	Spesifikasjon	2021	2020
0	0	Forskudd fra kunder	12 043 283	11 359 698
296 590	287 389	Påløpne feriepenge, lønn mv (inkl. AGA)	3 339 200	3 042 634
16 813 595	5 157 802	Påløpne rentekostnader	17 315 095	5 301 083
0	0	Periodiseringer og annen kortsiktig gjeld	6 433 924	7 339 010
17 110 185	5 445 191	Sum	39 131 502	27 042 425



RSM Norge AS

Ruseløkkveien 30, 0251 Oslo
Pb 1312 Vika, 0112 Oslo
Org.nr: 982 316 588 MVA

T +47 23 11 42 00
F +47 23 11 42 01

www.rsmnorge.no

Til generalforsamlingen i Braathen Eiendom Holding AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Braathen Eiendom Holding AS' årsregnskap som viser et underskudd i selskapsregnskapet på kr 12 821 745 og et underskudd i konsernregnskapet på kr 24 598 831. Årsregnskapet består av:

- selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap og kontantstrømpoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper, og
- konsernregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap og kontantstrømpoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese årsberetningen. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom årsberetningen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i årsberetningen ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom årsberetningen fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Basert på kunnskapen vi har opparbeidet oss i revisjonen, mener vi at årsberetningen

- er konsistent med årsregnskapet og

THE POWER OF BEING UNDERSTOOD
AUDIT | TAX | CONSULTING

RSM Norge AS is a member of the RSM network and trades as RSM. RSM is the trading name used by the members of the RSM network. Each member of the RSM network is an independent accounting and consulting firm which practices in its own right. The RSM network is not itself a separate legal entity in any jurisdiction.

RSM Norge AS er medlem av is a member of Den norske Revisorforening



Revisors beretning 2021 for Braathen Eiendom Holding AS

- inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet er ledelsen ansvarlig for å ta standpunkt til selskapets og konsernets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli 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. Betyggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Oslo, 24. mai 2022
RSM Norge AS


Arnt Holm Toverud
Statsautorisert revisor



 BankID Signing
Sverre Ellitsen Koch
2022-05-24

 BankID Signing
Jens Petter Rønning
2022-05-24

 BankID Signing
Ingrid Elisabeth Moe
2022-05-24

 BankID Signing
Bjørn Anders Braathen
2022-05-25

 BankID Signing
Cristina Gjurød Padron
2022-05-25

 BankID Signing
Anne Lise Braathen
2022-05-25

Braathen Eiendom Holding AS

Årsregnskap morselskap og konsern

2021



ÅRSBERETNING 2021

BRAATHEN EIENDOM HOLDING AS

Virksomhetens art og sted

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

Årsregnskap for 2021

Avkastningskravet for prime-eiendommer har holdt seg på et stabilt lavt nivå gjennom siste år, mens antatt markedsleie for kontoreiendommer i Oslo sentrum har steget i samme periode. Verdiøkning av eiendomsporteføljen samt det ekstraordinære vedlikeholdet som er belastet regnskapet har medført til at konsernets verdijusterte egenkapital fra 2020 til 2021 er vesentlig høyere enn konsernets årsresultat. Eiendommene verdsettes etter historisk kostprinsipp med fradrag for akkumulerte avskrivninger i årsregnskapet. Foretatte verdivurderinger av eksterne aktører underbygger at eiendomsporteføljen er svært forsiktig vurdert. Basert på de regnskapsprinsipper som anvendes mener styret at årsregnskapet med noter gir fullstendig og utfyllende informasjon om selskapets og konsernets økonomiske stilling ved utgangen av regnskapsåret.

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

Fortsatt drift

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

Bedriftens arbeidsmiljø / likestilling

Selskapet forvaltes av Braathen Eiendom Forvaltning AS og har to mannlige ansatte. Styret består av tre menn og to kvinner hvor en er styrets nestleder. Konsernet sysselsetter 30 årsverk, og arbeidsmiljøet anses tilfredsstillende. Av de ansatte er det 16 kvinner. Sykefraværet var 12,0 % i 2021. En vesentlig del av sykefraværet henføres til 3 langtids sykemeldte, og mye koronarelatert fravær.

Virksomhetens påvirkning på det ytre miljø

Konsernet påvirker det ytre miljø ved foredling og drift av eiendommene. Selskapet arbeider aktivt med å optimalisere miljøpåvirkning fra eiendommene i samarbeid med privat og offentlig ledende ekspertise der fokus er miljømessig drift. Konsernet har gjennom 2021 ytterligere forsterket sitt arbeid innen klima og miljø gjennom å vedta en egen bærekraftstrategi for årene 2021-2030, samt å utnevne en egen bærekraftsjef som skal lede dette arbeidet. Videre signerte konsernet Eiendomsbransjens 10 straktiltak – versjon 2.0 i 2021. Konsernet er også miljøfyrtårnsertifisert, og det stilles strenge krav innen temaene



arbeidsmiljø, innkjøp, energi, transport, avfall, utslipp og estetikk. Det er også utarbeidet strenge designmanualer for flere av eiendommene som skal sikre langsiktighet og gjenbruk av materialer over tid. I tillegg er det igangsatt Breeam-sertifisering av to av selskapets eiendommer. Braathen Eiendom har for øvrig engasjert CO2fokus AS for å dokumentere konsernets klimagassutslipp etter ISO standard 14064-I.

Finansiell risiko

Konsernets finansielle risiko vurderes lav. Vektet økonomisk gjenværende leietid er på 6,3 år. LTV anses lav og det er inngått rentebindingsavtaler for 73 % (MNOK 2.720) av konsernets gjeld frem til år 2029 – 2033. Utløpsstrukturen for leiekontraktene, forfall lån, ubenyttede trekkfasiliteter og rentederivater er etablert med tanke på å unngå sammenfallende utløp og å opprettholde en lav risiko i konsernet. Utleie til solide leietakere innenfor kontor og lagersegmentet vurderes risikodempende. Styret har vurdert verdjustert egenkapital vesentlig høyere enn bokført egenkapital. Braathen Eiendom har solid og langsiktig eierskap og forretningsgrunnlag innen den virksomhet som bedrives. Kortsiktige markedsmessige svingninger vil derfor være av mindre betydning for vurdering av selskapets finansielle stilling. Det må påregnes økte rentekostnader for den flytende delen av låneporteføljen.

Selskapets og konsernets finansielle stilling vurderes solid.

Redegjørelse for årsregnskapet

Finansielle poster

Driftsresultatet for selskapet er negativt NOK 2 906 033,- mens netto finansposter er positivt NOK 19 483 384,-. Det ordinære resultat etter skatt er negativt NOK 12 821 745,-.

Driftsresultatet for konsernet er NOK 85 219 425,-, mens netto finansposter er negativt NOK 117 962 971,-. Det ordinære resultat etter skatt er negativt NOK 32 743 545,-.

Konsernregnskapet er belastet med MNOK 53,0 i ekstraordinært vedlikehold som knyttes til rehabilitering av DEG8 samt vedlikeholdsarbeid i forbindelse med inngåtte leiekontrakter.

Årsresultat

Regnskapet viser et negativt årsresultat etter skatt på NOK 12 821 745,-, som styret foreslår disponert:

Avsatt til utbytte	36 000 000,-
Til/fra annen egenkapital	- 48 821 745,-
Sum overføringer og disponeringer	<u>- 12 821 745,-</u>

Regnskapet for konsernet viser et negativt årsresultat etter skatt på NOK 24 598 831,-. Konsernregnskapet er blant annet belastet med MNOK 53,0 i ekstraordinært vedlikehold som knyttes til rehabilitering av DEG8 samt vedlikeholdsarbeid i forbindelse med inngåtte leiekontrakter som treer i kraft frem i tid.

Fremtidig utvikling

Styret vurderer konsernets risiko som moderat. Eiendomsporteføljen har svært lav ledighet og lite utløp de nærmeste år. En vesentlig del av eiendomsporteføljen er reforhandlet de siste 2-3 år til solide leietakere og til markedets høyeste leienivåer. Porteføljen er diversifisert både med tanke på leietakermiks og utløp. Koronapandemien har medvirket til lavere omsetning i konsernets fleksible Flyt®-konsept, og til tross for at myndighetenes hjemmekontor anbefaling



Opphørte 01.02.2022 har nye arbeidsformer etter pandemien endret markedsforutsetningene for deler av Flyt-virksomheten. Konseptet er godt mottatt av kunder og markedet for øvrig, og den forutsatte omsetningsveksten ventes å tilta fra andre halvår 2022.

Omfanget av byggeprosjekter er vesentlig redusert gjennom 2021, men prosjektene knyttet til nytt inngangsparti i DEG14 og nye garderober i DEG16 vil innebære at også regnskapsåret 2022 vil bli belastet med ekstraordinært vedlikehold.

De makroøkonomiske forhold er betydelig endret i løpet av 2022, med krig i Ukraina, høye energipriser og økte renter. Urolighetene berører selskapet i mindre grad, og styret ser positivt på utsiktene for egen portefølje.

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

Oslo, 24. mai 2022

Styret i Braathen Eiendom Holding AS

Jens Petter Rønning
Styrets leder

Anne Lise Braathen
Styrets nestleder

Ingrid Elisabeth Moe
Kst. Daglig leder

Bjørn Anders Braathen
Styremedlem

Sverre Koch
Styremedlem

Christina Gjurød Braathen
Styremedlem



Braathen Eiendom Holding AS

Morselskap				Konsern	
2021	2020	Resultatregnskap 1.1. - 31.12.	Note	2021	2020
		Driftsinntekter og driftskostnader			
0	0	Leieinntekter fast eiendom		271 176 317	251 812 863
2 242 800	2 100 000	Annen driftsinntekt		47 619 090	37 830 661
2 242 800	2 100 000	Sum driftsinntekter		318 795 408	289 643 524
-3 681 169	-3 501 822	Lønnskostnad	1	-43 234 061	-37 859 037
0	0	Avskrivninger	2	-85 773 594	-72 442 997
-1 467 664	-2 246 015	Annen driftskostnad		-104 568 327	-219 602 226
-5 148 833	-5 747 837	Sum driftskostnader		-233 575 982	-329 904 259
-2 906 033	-3 647 837	Driftsresultat		85 219 425	-40 260 735
		Finansinntekter og finanskostnader			
50 598 460	125 652 233	Inntekt på investering i datterselskap	3	0	0
0	0	Inntekt på investering i tilknyttet selskap	4	1 177 306	479 570
14 215 831	12 656 115	Renteinntekt fra foretak i samme konsern	3	0	0
1 058 297	534 412	Annen renteinntekt		1 059 916	538 535
5 666	0	Annen finansinntekt	4	904 684	729 385
0	0	Nedskrivning av finansielle eiendeler	4	-150 765	-22 949
-1 123 163	-1 244 460	Rentekostnad til foretak i samme konsern	3	0	0
-81 900 354	-68 689 379	Annen rentekostnad	10	-118 248 813	-99 622 622
-2 338 121	-1 893 035	Annen finanskostnad		-2 705 298	-2 393 210
-19 483 384	67 015 886	Resultat av finansposter		-117 962 971	-100 291 292
-22 389 417	63 368 049	Ordinært resultat før skattekostnad		-32 743 545	-140 552 027
9 567 672	7 443 029	Skattekostnad på ordinært resultat	12, 13	8 144 714	31 762 861
-12 821 745	70 811 078	Årsresultat		-24 598 831	-108 789 166
		Overføringer			
36 000 000	60 586 419	Avsatt utbytte/Tilleggsutbytte		36 000 000	60 586 419
-48 821 745	10 224 659	Til/fra annen egenkapital		-60 598 831	-169 375 585
-12 821 745	70 811 078	Sum disponert	8	-24 598 831	-108 789 166



Braathen Eiendom Holding AS

Morselskap				Konsern	
2021	2020	Balanse per 31.12.	Note	2021	2020
		Eiendeler			
		Anleggsmidler			
		Immaterielle eiendeler			
49 104 955	39 537 283	Utsatt skattefordel	12, 13	126 948 990	82 022 656
0	0	Goodwill	2	2 105 262	4 912 279
49 104 955	39 537 283	Sum immaterielle eiendeler		129 054 252	86 934 935
		Varige driftsmidler			
0	0	Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2, 10	4 437 642 155	3 884 602 157
0	0	Prosjektering og bygg under oppføring	2, 10	37 341 563	449 864 000
0	0	Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	2	83 292 967	36 939 746
0	0	Sum varige driftsmidler		4 558 276 685	4 371 405 903
		Finansielle anleggsmidler			
2 724 236 878	2 724 236 878	Investeringer i datterselskap	3	0	0
0	0	Investeringer i tilknyttet selskap	4	13 739 186	13 198 478
0	0	Investeringer i aksjer og andeler	4	411 308	243 560
3 917 983	3 040 807	Andre fordringer	5	122 428 664	35 218 740
2 728 154 861	2 727 277 685	Sum finansielle anleggsmidler		136 579 157	48 660 778
2 777 259 816	2 766 814 968	Sum anleggsmidler		4 823 910 094	4 507 001 616
		Omløpsmidler			
		Fordringer			
0	0	Kundefordringer		10 966 237	5 227 138
1 253 344 905	999 340 209	Fordringer på foretak i samme konsern	3	0	0
514 562	324 437	Andre fordringer	5	87 640 955	41 093 919
1 253 859 467	999 664 646	Sum fordringer		98 607 192	46 321 057
97 139 050	50 847 520	Bankinnskudd, kontanter o.l.	6	102 228 115	55 047 893
1 350 998 517	1 050 512 166	Sum omløpsmidler		200 835 307	101 368 950
4 128 258 333	3 817 327 134	Sum eiendeler		5 024 745 402	4 608 370 566



Braathen Eiendom Holding AS

Morselskap				Konsern	
2021	2020	Balanse per 31.12.	Note	2021	2020
Egenkapital og gjeld					
Innskutt egenkapital					
136 800 000	136 800 000	Aksjekapital	7	136 800 000	136 800 000
818 447 419	818 447 419	Overkurs		516 766 180	577 365 010
18 695 000	18 695 000	Innskutt annen egenkapital		0	0
973 942 419	973 942 419	Sum innskutt egenkapital		653 566 180	714 165 010
Opptjent egenkapital					
113 247 389	162 069 134	Annen egenkapital		0	0
113 247 389	162 069 134	Sum opptjent egenkapital		0	0
1 087 189 808	1 136 011 553	Sum egenkapital	8	653 566 180	714 165 010
Gjeld					
Avsetning for forpliktelser					
0	0	Utsatt skatt	12, 13	156 769 609	119 987 990
9 275 764	10 478 998	Andre avsetninger for forpliktelser	9	0	0
9 275 764	10 478 998	Sum avsetning for forpliktelser		156 769 609	119 987 990
Annen langsiktig gjeld					
998 839 283	526 978 620	Obligasjonslån	10	1 458 839 283	986 978 620
1 425 700 000	1 441 900 000	Gjeld til kredittinstitusjoner	10	2 275 700 000	2 291 900 000
167 997 927	167 324 944	Øvrig langsiktig gjeld	11	167 997 927	167 324 944
2 592 537 210	2 136 203 564	Sum annen langsiktig gjeld		3 902 537 210	3 446 203 564
Kortsiktig gjeld					
150 000 000	175 000 000	Gjeld til kredittinstitusjoner	10	150 000 000	175 000 000
235 844 099	293 124 058	Gjeld til foretak i samme konsern	3	0	0
115 627	887 999	Leverandørgjeld		80 204 681	62 245 090
185 640	175 771	Skyldig offentlige avgifter		6 536 220	3 726 486
36 000 000	60 000 000	Utbytte	8	36 000 000	60 000 000
17 110 185	5 445 191	Annen kortsiktig gjeld	14	39 131 502	27 042 425
439 255 551	534 633 019	Sum kortsiktig gjeld		311 872 403	328 014 001
3 041 068 525	2 681 315 581	Sum gjeld		4 371 179 221	3 894 205 555
4 128 258 333	3 817 327 134	Sum egenkapital og gjeld		5 024 745 402	4 608 370 566

Oslo, 24.05.2022

Jens Petter Rønning
Styreleder

Anne Lise Braathen
Nestleder

Cristina Gjurød Braathen
Styremedlem

Bjørn Anders Braathen
Styremedlem

Sverre Eiliffssøn Koch
Styremedlem

Ingrid Elisabeth Moe
Kst. daglig leder



Braathen Eiendom Holding AS

Morselskap		Kontantstrømsoppstilling		Konsern	
2021	2020			2021	2020
KONTANTSTRØMMER FRA OPERASJONELLE AKTIVITETER:					
-22 389 417	63 368 049		Resultat før skattekostnad	-32 743 545	-140 552 027
0	0	+/-	Gevinst/tap ved salg av anleggsmidler	0	10 097
0	0	+	Avskrivning anleggsmidler	85 773 593	72 442 997
0	0	+/-	Endring i kundefordringer	-5 739 099	3 100 594
-772 372	798 644	+/-	Endring i driftsrelatert leverandørgjeld	17 959 591	40 836 652
0	0	+/-	Poster tilknyttet investerings- eller finansieringsaktiviteter	-891 829	-31 561
-301 003 151	-441 435 558	+/-	Endring i andre tidsavgrensingsposter *	-31 648 225	-823 075
<u>-324 164 940</u>	<u>-377 268 865</u>	=	Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	<u>32 710 486</u>	<u>-25 016 323</u>
KONTANTSTRØMMER FRA INVESTERINGSAKTIVITETER:					
0	0	+	Utbetalinger ved kjøp av immaterielle eiendeler	0	0
0	0	+	Innbetalinger ved salg av varige driftsmidler	0	0
0	0	+	Utbetalinger ved kjøp av / investering i varige driftsmidler	-269 837 359	-350 636 806
0	0	+	Innbetalinger ved salg av / tilbakebetaling på aksjer og andeler	573 721	566 746
0	0	+	Utbetalinger ved kjøp av / investering i aksjer og andeler	-50 390 348	0
-877 176	0	+/-	Netto betalinger tilknyttet andre investeringer	-37 209 923	29 749
<u>-877 176</u>	<u>0</u>	=	Netto kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter	<u>-356 863 909</u>	<u>-350 040 311</u>
KONTANTSTRØMMER FRA FINANSIERINGSAKTIVITETER:					
472 533 646	350 000 000	+	Innbetalinger ved opptak av ny langsiktig gjeld	472 533 645	350 000 000
0	125 000 000	+	Innbetalinger ved opptak av ny kortsiktig gjeld	0	125 000 000
-16 200 000	-43 800 518	+	Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld	-16 200 000	-44 305 697
-60 000 000	-24 975 000	+	Utbetalinger av utbytte	-60 000 000	-24 975 000
<u>371 333 646</u>	<u>406 224 482</u>	=	Netto kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter	<u>371 333 645</u>	<u>405 719 303</u>
ENDRING I BEHOLDNING AV KONTANTER:					
46 291 530	28 955 617	+/-	Netto endring i kontanter	47 180 222	30 662 669
50 847 520	21 891 903	+	Beholdning av kontanter 1.1.	55 047 893	24 385 224
<u>97 139 050</u>	<u>50 847 520</u>	=	Beholdning av kontanter 31.12.	<u>102 228 115</u>	<u>55 047 893</u>

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

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



Braathen Eiendom Holding AS

Noter til årsregnskap morselskap og konsern for 2021

Konsernets struktur

Konsernet består per 31.12.2021 av morselskapet/konsernspissen Braathen Eiendom Holding AS og følgende underliggende selskap (det foreligger 100 % eierskap i alle ledd):

- * Braathen Eiendom Alna AS
 - * ABV28-32 AS
- * Braathen Eiendom Barcode AS
 - * DEG8 AS
 - * DEG14 AS
 - * DEG16 AS
- * Braathen Eiendom Vika AS
 - * H7GT2 AS
- * Braathen Eiendom Forvaltning AS
- * Braathen Eiendom Investment AS
- * Braathen Eiendom Flyt AS (Braathen Eiendom Flyt Bjørvika AS er fusjonert inn pr 01.01.21)

Regnskapsprinsipper

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

Inntektsføring

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

Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Kortsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring.

Enkelte poster er vurdert etter andre regler, og redegjøres for nedenfor.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler avskrives over forventet økonomisk levetid. Avskrivningene er som hovedregel fordelt lineært over antatt økonomisk levetid.



Braathen Eiendom Holding AS

Noter til årsregnskap morselskap og konsern for 2021

Andre anleggsaksjer og andeler

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

Fordringer

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

Pensjoner

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

Skatter

Skatter kostnadsføres når de påløper, det vil si at skattekostnaden er knyttet til det regnskapsmessige resultat før skatt. Skatt knyttet til egenkapitaltransaksjoner, for eksempel konsernbidrag, føres mot egenkapitalen. Skattekostnaden består av betalbar skatt (skatt på årets skattepliktige inntekt) og endring i netto utsatt skatt.



Braathen Eiendom Holding AS

Noter til årsregnskap morselskap og konsern for 2021

Note 1 Lønnskostnader, antall ansatte mv.

2021	2020	Lønnskostnaden består av:	2021	2020
2 806 088	2 730 828	Lønninger og honorarer	32 129 315	29 425 595
438 304	355 123	Arbeidsgiveravgift	5 349 839	4 161 133
430 199	410 562	Pensjonskostnader	2 841 034	3 033 827
6 577	5 309	Andre ytelser og personalkostnader	2 913 873	1 238 482
3 681 169	3 501 822	Sum lønnskostnader	43 234 061	37 859 037

2	2	Antall årsverk	30	27
---	---	----------------	----	----

Ytelser til ledene personer	Adm.direktør	Styret
Lønn/bonus/styrehonorar	8 343 885	380 000
Pensjonskostnader	180 836	0
Annen godtgjørelse	166 636	0

Konsernets administrerende direktør er ansatt i Braathen Eiendom Forvaltning AS og de oppgitte tall gjelder lønn og annen godtgjørelse som er mottatt derfra i løpet av regnskapsåret. Lønnskostnadene i morselskapet gjelder styrehonorar samt lønn til to av styrets medlemmer for aktiv arbeidsinnsats.

Bonus- og sluttvederlagsforpliktelser

Administrerende direktør har bonusavtale.

Obligatorisk tjenestepensjon

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

Revisor

Honorar til revisor utgjør kr 357 tusen i morselskapet og kr 1 062 tusen i konsernet. Av dette gjelder kr 185 tusen for morselskapet og kr 240 tusen for konsernet konsulentbistand med bl.a. rådgivning og teknisk utarbeidelse av årsregnskap, konsernregnskap og ligningsoppgaver. Resten gjelder ordinær lovbestemt revisjon. Beløpene er eksklusive merverdiavgift.



Braathen Eiendom Holding AS

Noter til årsregnskap morselskap og konsern for 2021

Note 2 Varige driftsmidler og immaterielle eiendeler

Konsernet	Goodwill	Tomter	Bygninger	Prosjekter	Driftsløsøre	Sum
Bokf.v. 1.1	4 912 279	1 282 877 199	2 601 724 959	449 863 999	36 939 746	4 376 318 182
Tilgang		-250 000	629 785 232	-412 522 437	53 551 663	270 564 458
Avgang					-727 099	-727 099
Sum	4 912 279	1 282 627 199	3 231 510 191	37 341 562	89 764 310	4 646 155 541
Årets avskr.	2 807 017		76 495 235		6 471 341	85 773 593
Bokf.v 31.12	2 105 262	1 282 627 199	3 155 014 956	37 341 562	83 292 969	4 560 381 948
Avskr.plan	Lineær	Ingen	Lineær		Lineær	
Øk.levetid	5 år	Uendelig	20 - 100 år		3 - 15 år	

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

Note 3 Investeringer i datterselskap / transaksjoner med nærstående

Datterselskap	Eierandel	Balanseført verdi	Selskapets resultat	Selskapets egenkapital	Inntekt fra selskapet
Braathen Eiendom Alna AS	100 %	402 030 516	21 076 587	402 030 517	21 100 000
Braathen Eiendom Barcode AS	100 %	1 748 008 734	30 954 300	1 672 565 348	29 498 460
Braathen Eiendom Flyt AS	100 %	1 050 000	-5 836 560	2 524 104	
Braathen Eiendom Forvaltning AS	100 %	5 629 063	-2 683 581	6 093 612	
Braathen Eiendom Investment AS	100 %	24 633 134	574 608	27 776 425	
Braathen Eiendom Vika AS	100 %	542 885 431	-256 168	542 838 947	
Sum		2 724 236 878	43 829 186	2 653 828 953	50 598 460

For datterselskapene hvor balanseført verdi av aksjene overstiger underliggende bokført egenkapital foreligger det merverdier i fast eiendom mv som ikke er reflektert i datterselskapenes bokførte egenkapital. Morselskapets inntekt på investering i datterselskap gjelder konsernbidrag. Av beløpet er kr 21,1 millioner mottatt uten skatteeffekt.

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

Morselskapet har konserninterne rentebytteavtalet mot ABV28-32 AS hhv pålydende kr 500 millioner med fastrente på 2,1 %. Netto konsernintern renteinntekt knyttet til denne rentebytteavtale utgjorde for morselskapet kr 9 millioner i 2021.



Braathen Eiendom Holding AS

Noter til årsregnskap morselskap og konsern for 2021

Note 4 Investeringer i aksjer og andeler mv.

Aksjer i tilknyttede selskap	Andel	Bokført verdi	Resultatført	Nedskrevet
Barcode Kjøling AS	26,15 %	13 324 247	1 177 306	0
ØIE Eiendom ANS	50,00 %	414 939	0	-28 165
Sum		13 739 186	1 177 306	-28 165

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

Andre aksjer og andeler	Bokført verdi	Resultatført
Globus Equity SICAV SIF, Lux	0	458 878
Ask Media AS (6 500 aksjer)	5 560	0
Oslo Private Gymnasium (200 andeler)	20 000	0
Positron Alternative Investments AS	290 348	0
Golden Golf Finance	95 400	0
Sum	411 308	458 878

Note 5 Andre fordringer

Morselskapets andre langsiktige fordringer inkluderer per 31.12.2021 (2020) kr 3,9 millioner (kr 3,0 millioner) i aktiverte lånekostnader.

Konsernets andre langsiktige fordringer inkluderer per 31.12.2021 (2020) kr 4,6 millioner (kr 3,9 millioner) i aktiverte lånekostnader, kr 17,7 millioner (kr 14,6 millioner) i honorarer i forbindelse med inngåtte leiekontrakter og kr 50,1 millioner (kr 9,5 millioner) i periodisert leieinntekt knyttet til leiekontrakter med innledende leiefritak. Postene periodiseres over lånets / leiekontraktens løpetid.

Konsernets andre kortsiktige fordringer inkluderer per 31.12.2021 (2020) totalt kr 71,2 millioner (kr 35,8 millioner) i merverdiavgift til gode.

Note 6 Bankinnskudd

I konsernets bankinnskudd inngår per 31.12.2021 (2020) kun kr 67 tusen (488 tusen) i innskudd på depotkonto i DEG14 AS og DEG16 AS som er bundet til dekning av gjenværende byggekostnader. I tillegg inngår innskudd bundet på skattetrekkkonto med til sammen kr 4,90 millioner (kr 2,73 millioner).

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



Braathen Eiendom Holding AS

Noter til årsregnskap morselskap og konsern for 2021

Note 7 Aksjekapital og aksjonærer

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

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

Eierstruktur

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

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

Styrets leder og administrerende direktør har ingen eierandeler.

Note 8 Egenkapital

Morselskapet	Aksje-kapital	Overkurs	Annen innskutt EK	Annen EK	Sum
Egenkapital 1.1.	136 800 000	818 447 419	18 695 000	162 069 134	1 136 011 553
Årets resultat				-12 821 745	-12 821 745
Avsatt utbytte				-36 000 000	-36 000 000
Egenkapital 31.12.	136 800 000	818 447 419	18 695 000	113 247 389	1 087 189 808

Konsernet	Aksje-kapital	Overkurs	Annen innskutt EK	Annen EK	Sum
Egenkapital 1.1.	136 800 000	577 365 010	0	0	714 165 010
Årets resultat		-24 598 831			-24 598 831
Avsatt utbytte		-36 000 000			-36 000 000
Egenkapital 31.12.	136 800 000	516 766 179	0	0	653 566 179

Note 9 Andre avsetninger for forpliktelser

Morselskapet mottok i 2017 i forbindelse med overføring av rentebytteavtale fra DEG8 AS pålydende kr 270 millioner et vederlag på kr 13,96 millioner tilsvarende avtalens negative markedsverdi på overføringstidspunktet. Beløpet ble avsatt og periodiseres over rentebytteavtalens løpetid. Årets resultatføring for morselskapet på kr 1,20 millioner er klassifisert til reduksjon av andre rentekostnader. Gjenværende avsetning i balansen per 31.12.2021 utgjør kr 9,28 millioner. For konsernet var overføringen et internt anliggende som er eliminert og avsetningen fremkommer derfor ikke i konsernregnskapet.



Braathen Eiendom Holding AS

Noter til årsregnskap morselskap og konsern for 2021

Note 10 Gjeld og pantstillelser mv.

2021	2020	Gjeld som er sikret ved pant o.l.	2021	2020
998 839 283	526 978 620	Obligasjonslån	1 458 839 283	986 978 620
1 425 700 000	1 441 900 000	Langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	2 275 700 000	2 291 900 000
150 000 000	175 000 000	Kortsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	150 000 000	175 000 000
2 574 539 283	2 143 878 620	Sum	3 884 539 283	3 453 878 620
		Balanseført verdi av pantsatte eiendeler	3 385 287 183	3 342 555 176
82 687 500	82 687 500	Garantier	82 687 500	82 687 500

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

Det foreligger rentebytteavtaler og fastrentelån slik at 77,1 % av morselskapets og 72,8 % av konsernets langsiktige gjeld er sikret mot rentetøkninger. Rentebytteavtalene har utløp i 2029, 2030 og 2033. Netto markedsverdi per 31.12.2021 (2020) av inngåtte rentebytteavtaler med sikringsbokføring var for morselskapet og konsernet negativ med hhv kr 29,2 millioner (kr 81,8 millioner) og kr 50,2 millioner (kr 153,0 millioner).

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

Morselskapet og konsernets kortsiktige gjeld til kredittinstitusjoner med saldo kr 150 millioner per 31.12.2021 knytter seg til en trekkfasilitet («revolver») i Handelsbanken med en ramme på kr 150 millioner.

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

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

Som sikkerhet for konsernets langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner og trekkfasiliteten er stillet pant til Handelsbanken i eiendommen Dronning Eufemias gate 16 eiet av DEG16 AS med pålydende kr 1 700 millioner, i eiendommen Dronning Eufemias gate 14 eiet av DEG14 AS med pålydende kr 450 millioner og i eiendommene Alf Bjerkes vei 28-32 eiet av ABV28-32 AS med pålydende kr 1 032,7 millioner. Videre er det for konsernet stillet pant i selskapets eiendom Dronning Eufemias gate 14 eiet av DEG14 AS for andre forhold enn gjeld med pålydende kr 455,7 millioner.

Alle selskap i konsernet, med unntak av Braathen Eiendom Flyt AS, er per 31.12.2021 fellesregistrert i merverdiavgiftsregisteret. I den anledning påhviler det alle deltakende selskap solidaransvar for riktig innbetaling av skyldig avgift.



Braathen Eiendom Holding AS

Noter til årsregnskap morselskap og konsern for 2021

Note 11 Øvrig langsiktig gjeld

2021	2020	Spesifikasjon øvrig langsiktig gjeld	2021	2020
167 997 927	167 324 944	Gjeld til samarbeidende / andre selskap	167 997 927	167 324 944
0	0	Depositum / leieboerinnskudd	0	0
167 997 927	167 324 944	Sum	167 997 927	167 324 944

Note 12 Morselskapets skattekostnad

Årets skattekostnad	2021	2020
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skattefordel	-9 567 672	-7 443 029
Skattekostnad ordinært resultat	-9 567 672	-7 443 029
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	-22 389 417	63 368 049
Permanente forskjeller	-21 100 000	-97 200 000
Endring i midlertidige forskjeller	6 984 043	10 099 152
Skattepliktig inntekt	-36 505 373	-23 732 799
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	-6 489 661	-6 259 491
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	6 489 661	6 259 491
Sum betalbar skatt i balansen	0	0

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

	2021	2020	Endring
Fordringer	188 858	705 223	516 365
Gevinst – og tapskonto	33 330 183	41 662 729	8 332 546
Avsetninger mv	-10 187 107	-12 051 975	-1 864 868
Sum	23 331 934	30 315 977	6 984 043
Akkumulert fremførbart underskudd	-244 788 746	-208 283 373	36 505 373
Avskåret rentefradrag	-1 747 527	-1 747 527	0
Grunnlag for utsatt skattefordel	-223 204 339	-179 714 922	43 489 417
Utsatt skattefordel (22 %)	-49 104 955	-39 537 283	9 567 672

Alle midlertidige forskjeller kan utlignes, og dette er gjennomført i beregningen av utsatt skatt. Utsatt skatt beregnes på grunnlag av forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige balanseverdier og underskudd til fremføring. I oppstillingen brukes positivt fortegn ved netto skatteøkende midlertidige forskjeller. Det vil si forskjeller som øker fremtidig skattbar inntekt og dermed gir grunnlag for en utsatt skatteforpliktelse.



Braathen Eiendom Holding AS

Noter til årsregnskap morselskap og konsern for 2021

Note 13 Konsernets skattekostnad

Konsernets skattekostnad fremkommer slik:	2021	2020
Betalbar skatt på årets resultat	0	0
Endring utsatt skatt / skattefordel	8 144 715	31 762 861
Årets totale skattekostnad	8 144 715	31 762 861

Konsernets midlertidige forskjeller:	31.12.2021	31.12.2020
Varige driftsmidler (ex fast eiendom)	25 193 072	8 107 693
Fordringer / gjeld	17 377 596	14 215 979
Gevinst- og tapskonto	34 453 145	43 066 433
Fremførbart rentefradrag	-6 116 813	-6 116 813
Fremførbart underskudd	-647 947 862	-432 103 546
Sum grunnlag netto utsatt skattefordel	-577 040 862	-372 830 254
Fast eiendom	1 722 508 747	1 552 733 564
Sum grunnlag netto utsatt skatteforpliktelse	1 722 508 747	1 552 733 564
Netto grunnlag utsatt skattefordel / forpliktelse	1 145 467 885	1 179 903 310

Grunnlag fordelt på skattesatser for utsatt skatt:	31.12.2021	31.12.2020	Endring
Generelle forskjeller (22 %)	-577 040 862	-372 830 254	-204 210 608
Fast eiendom uten avskrivninger (0 %)	815 086 029	815 336 029	-250 000
Fast eiendom (10 %)	357 194 910	351 995 561	5 199 349
Fast eiendom (22 %)	550 227 808	385 401 974	164 825 834
Sum	1 145 467 885	1 179 903 310	-34 435 425

Beregnet utsatt skatt / skattefordel:			
Generelle forskjeller (22 %)	-126 948 990	-82 022 656	-44 926 334
Fast eiendom uten avskrivninger (0 %)	0	0	0
Fast eiendom (10 %)	35 719 491	35 199 556	519 935
Fast eiendom (22 %)	121 050 118	84 788 434	36 261 683
Netto utsatt skatt (+) / skattefordel (-)	29 820 619	37 965 335	-8 144 715
Herav balanseført som utsatt skattefordel	-126 948 990	-82 022 656	-44 926 334
Herav balanseført som utsatt skatteforpliktelse	156 769 609	119 987 990	36 781 618

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

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



Braathen Eiendom Holding AS

Noter til årsregnskap morselskap og konsern for 2021

Note 14 Annen kortsiktig gjeld

2021	2020	Spesifikasjon	2021	2020
0	0	Forskudd fra kunder	12 043 283	11 359 698
296 590	287 389	Påløpne feriepenger, lønn mv (inkl. AGA)	3 339 200	3 042 634
16 813 595	5 157 802	Påløpne rentekostnader	17 315 095	5 301 083
0	0	Periodiseringer og annen kortsiktig gjeld	6 433 924	7 339 010
17 110 185	5 445 191	Sum	39 131 502	27 042 425