



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 940 832 349
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: BRAGER EIENDOM AS
Forretningsadresse: Schwenckegata 11
3015 DRAMMEN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Kaare Rune Røysi
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.06.2023

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, 23.07.2024



Resultatregnskap

| Beløp i: NOK | Note | 2022 | 2021 |
|--|------|-------------------|-------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Salgsinntekt | | 267 165 | 369 088 |
| Annen driftsinntekt | | 9 282 909 | 10 266 407 |
| Sum inntekter | | 9 550 074 | 10 635 495 |
| Kostnader | | | |
| Varekostnad | | | 203 253 |
| Lønnskostnad | 3 | 1 842 725 | 3 145 676 |
| Avskrivning | 1 | 689 424 | 736 224 |
| Annen driftskostnad | | 3 279 901 | 3 223 843 |
| Sum kostnader | | 5 812 050 | 7 308 996 |
| Driftsresultat | | 3 738 024 | 3 326 499 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 33 390 | 13 781 |
| Annen finansinntekt | | | 51 012 |
| Sum finansinntekter | | 33 390 | 64 793 |
| Annen rentekostnad | | 2 687 993 | 1 836 741 |
| Sum finanskostnader | | 2 687 993 | 1 836 741 |
| Netto finans | | -2 654 603 | -1 771 948 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | 1 083 421 | 1 554 551 |
| Skattekostnad | 2 | 238 249 | 342 068 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | 845 172 | 1 212 483 |
| Årsresultat | | 845 172 | 1 212 483 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Overføring til/fra annen egenkapital | | -845 172 | -1 212 483 |
| Sum overføringer og disponeringer | | -845 172 | -1 212 483 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2022 | 2021 |
|---|------|------------|------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Sum immaterielle eiendeler | | 0 | |
| Varige driftsmidler | | | |
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom | 1 | 72 150 856 | 75 021 814 |
| Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner | 1 | 868 589 | 1 168 174 |
| Sum varige driftsmidler | | 73 019 445 | 76 189 988 |
| Sum anleggsmidler | | 73 019 445 | 76 189 988 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Fordringer | | | |
| Andre fordringer | 3 | 18 971 052 | 12 816 936 |
| Sum fordringer | | 18 971 052 | 12 816 936 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | 6 084 972 | 8 736 018 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 6 084 972 | 8 736 018 |
| Sum omløpsmidler | | 25 056 024 | 21 552 954 |
| SUM EIENDELER | | 98 075 469 | 97 742 942 |
| BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Aksjekapital | 4 | 2 300 000 | 2 300 000 |
| Overkurs | | 2 200 000 | 2 200 000 |
| Sum innskutt egenkapital | | 4 500 000 | 4 500 000 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2022 | 2021 |
|--|------|-------------------|-------------------|
| Opptjent egenkapital | | | |
| Annen egenkapital | | 17 459 807 | 16 614 635 |
| Sum opptjent egenkapital | | 17 459 807 | 16 614 635 |
| Sum egenkapital | | 21 959 807 | 21 114 635 |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Utsatt skatt | 2 | 6 548 707 | 6 566 879 |
| Sum avsetninger for forpliktelser | | 6 548 707 | 6 566 879 |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | | 67 813 996 | 67 946 860 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 67 813 996 | 67 946 860 |
| Sum langsiktig gjeld | | 74 362 703 | 74 513 739 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Leverandørgjeld | | | -1 |
| Betalbar skatt | 2 | 256 421 | 45 001 |
| Skyldige offentlige avgifter | | 128 353 | 355 693 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 1 368 185 | 1 713 875 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 1 752 959 | 2 114 568 |
| Sum gjeld | | 76 115 662 | 76 628 307 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 98 075 469 | 97 742 942 |



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 603977

Enheten

Organisasjonsnummer: 940 832 349
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: BRAGER EIENDOM AS
Forretningsadresse: Schwenckegata 11
3015 DRAMMEN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Kaare Rune Røysi
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.06.2023

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, 24.07.2023

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: 940 832 349
BRAGER EIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

| Beløp i: NOK | Note | 2022 | 2021 |
|--|------|-------------------|-------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Salgsinntekt | | 267 165 | 369 088 |
| Annen driftsinntekt | | 9 282 909 | 10 266 407 |
| Sum inntekter | | 9 550 074 | 10 635 495 |
| Kostnader | | | |
| Varekostnad | | | 203 253 |
| Lønnskostnad | 3 | 1 842 725 | 3 145 676 |
| Avskrivning | 1 | 689 424 | 736 224 |
| Annen driftskostnad | | 3 279 901 | 3 223 843 |
| Sum kostnader | | 5 812 050 | 7 308 996 |
| Driftsresultat | | 3 738 024 | 3 326 499 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 33 390 | 13 781 |
| Annen finansinntekt | | | 51 012 |
| Sum finansinntekter | | 33 390 | 64 793 |
| Annen rentekostnad | | 2 687 993 | 1 836 741 |
| Sum finanskostnader | | 2 687 993 | 1 836 741 |
| Netto finans | | -2 654 603 | -1 771 948 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | | |
| Skattekostnad | | 1 083 421 | 1 554 551 |
| Skattekostnad | 2 | 238 249 | 342 068 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | 845 172 | 1 212 483 |
| Årsresultat | | 845 172 | 1 212 483 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Overføring til/fra annen egenkapital | | -845 172 | -1 212 483 |
| Sum overføringer og disponeringer | | -845 172 | -1 212 483 |



Organisasjonsnr: 940 832 349
BRAGER EIENDOM AS

BALANSE

| Beløp i: NOK | Note | 2022 | 2021 |
|--------------|------|------|------|
|--------------|------|------|------|

BALANSE - EIENDELER

| | | | |
|---|---|-------------------|-------------------|
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Sum immaterielle eiendeler | | 0 | |
| Varige driftsmidler | | | |
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom | | | |
| | 1 | 72 150 856 | 75 021 814 |
| Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner | | | |
| | 1 | 868 589 | 1 168 174 |
| Sum varige driftsmidler | | 73 019 445 | 76 189 988 |
| Sum anleggsmidler | | 73 019 445 | 76 189 988 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Fordringer | | | |
| Andre fordringer | | | |
| | 3 | 18 971 052 | 12 816 936 |
| Sum fordringer | | 18 971 052 | 12 816 936 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| | | 6 084 972 | 8 736 018 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 6 084 972 | 8 736 018 |
| Sum omløpsmidler | | 25 056 024 | 21 552 954 |
| SUM EIENDELER | | 98 075 469 | 97 742 942 |

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

| | | | |
|-----------------------------|---|------------|------------|
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Aksjekapital | 4 | 2 300 000 | 2 300 000 |
| Overkurs | | 2 200 000 | 2 200 000 |
| Sum innskutt egenkapital | | 4 500 000 | 4 500 000 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Annen egenkapital | | 17 459 807 | 16 614 635 |
| Sum opptjent egenkapital | | 17 459 807 | 16 614 635 |
| Sum egenkapital | | 21 959 807 | 21 114 635 |
| Gjeld | | | |



| | | | |
|--|---|-------------------|-------------------|
| Langsiktig gjeld | | | |
| Utsatt skatt | 2 | 6 548 707 | 6 566 879 |
| Sum avsetninger for forpliktelser | | 6 548 707 | 6 566 879 |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | | 67 813 996 | 67 946 860 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 67 813 996 | 67 946 860 |
| Sum langsiktig gjeld | | 74 362 703 | 74 513 739 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Leverandørgjeld | | | -1 |
| Betalbar skatt | 2 | 256 421 | 45 001 |
| Skyldige offentlige avgifter | | 128 353 | 355 693 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 1 368 185 | 1 713 875 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 1 752 959 | 2 114 568 |
| Sum gjeld | | 76 115 662 | 76 628 307 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 98 075 469 | 97 742 942 |



Organisasjonsnr: 940 832 349
BRAGER EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
1

Regnskapsprinsipper
Årsregnskapet er satt opp etter regnskapsloven. Regnskapsreglene for små foretak er fulgt.

Note
4

Antall aksjer og aksjeeiere

| <u>Aksjeeiere - fritekst</u> | <u>Antall</u> | <u>Eierandel</u> | <u>Aksjeklasse</u> |
|------------------------------|---------------|------------------|--------------------|
|------------------------------|---------------|------------------|--------------------|

Note
3

Lønn og ytelser

| <u>Lønn</u> | <u>Årets</u> | <u>Fjorårets</u> |
|---------------------------|--------------|------------------|
| | 1380099.00 | 2663386.00 |
| <u>Arbeidsgiveravgift</u> | <u>Årets</u> | <u>Fjorårets</u> |
| | 261431.00 | 415705.00 |
| <u>Andre ytelser</u> | <u>Årets</u> | <u>Fjorårets</u> |
| | 201195.00 | 66585.00 |
| <u>Sum lønnskostnader</u> | <u>Årets</u> | <u>Fjorårets</u> |
| | 1842725.00 | 3145676.00 |

Note
3

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
3.00

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere



BRAGER EIENDOM AS

NOTER TIL REGNSKAPET FOR 2022

NOTE 0 REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens regler for små foretak og god regnskapsskikk

Salgsinntekter

Inntektsføring ved salg av eiendommer skjer på kontraktstidspunktet.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld vurderes tilsvarende.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld vurderes tilsvarende.

Fordringer

Fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 15.000. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22% på grunnlag av de midlertidige forskjeller 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.

Endring av regnskapsprinsipper

Det er ikke gjort endringer i regnskapsprinsipper for 2022.



BRAGER EIENDOM AS

NOTER TIL REGNSKAPET FOR 2022

NOTE 1 VARIGE DRIFTSMIDLER

| | Avskrivbare eiendommer | Øvrige eiendommer | Inventar/ Transport- midler | Sum |
|----------------------------------|---------------------------|----------------------|-----------------------------------|------------|
| Anskaffelseskost pr 01.01. | 43 824 279 | 35 279 698 | 1 726 167 | 80 830 144 |
| Tilgang kjøpte driftsmidler | 488 682 | 256 540 | 0 | 745 222 |
| Avgang driftsmidler | 3 226 340 | 0 | 0 | 3 226 340 |
| Anskaffelseskost 31.12. | 41 086 621 | 35 536 238 | 1 726 167 | 78 349 026 |
| Oppskrivning av bygninger 01.01. | 0 | 500 000 | 0 | 500 000 |
| Avgang avskrivninger | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Akkumulerte avskrivninger 31.12. | 4 972 003 | 0 | 857 578 | 5 829 581 |
| Bokført verdi pr. 31.12. | 36 114 618 | 36 036 238 | 868 589 | 73 019 445 |
| Årets avskrivninger | 389 840 | 0 | 299 584 | 689 424 |

Selskapet benytter 1-2 % lineære avskrivninger for avskrivbare eiendommer og 20-30% linær avskrivning på transportmidler og inventar.



BRAGER EIENDOM AS

NOTER TIL REGNSKAPET FOR 2022

NOTE 2 SKATT

| | 2022 | 2021 |
|---|----------------|----------------|
| Årets skattekostnad består av: | | |
| Betalbar skatt (22%) | 256 421 | 45 001 |
| Endring utsatt skatt | -18 172 | 297 067 |
| Skattekostnad | 238 249 | 342 068 |
| Utsatt skatt: | | |
| Netto midlertidige forskjeller pr. 31.12. | 29 766 850 | 29 849 450 |
| Utsatt skatt | 6 548 707 | 6 566 879 |
| Betalbar skatt i balansen | | |
| Betalbar skatt i resultatregnskapet | 256 421 | 45 001 |
| Skatt på avgitt konsernbidrag | 0 | 0 |
| Betalbar skatt i balansen | 256 421 | 45 001 |

Positivt tall viser at regnskapsmessig verdi er høyere enn den skattemessige. Dette innebærer at de fremtidige skattemessige fradragene vil bli mindre enn de regnskapsmessige. Skatteeffekten av dette representerer en utsatt skatteforpliktelse. Tilsvarende viser et negativt tall at selskapet har skattemessige fradrag til gode, altså en skattemessig fordel. Utsatt skatt/utsatt skattefordel i regnskapet er beregnet som 22% av midlertidige forskjeller.



BRAGER EIENDOM AS

NOTER TIL REGNSKAPET FOR 2022

NOTE 3 ANTALL ÅRSVERK, LÅN TIL ANSATTE, KONSERNMELLOMVÆRENDE MM.

Gjennomsnittlig antall årsverk i løpet av regnskapsåret har vært 3.

Selskapet har pr.31.12.21 en fordring på andre konsernselskap på kr. 12.902.572,-.

Av dette er kr 9.800.000 ansvarlig lån til søsterselskapet Thomanda eiendom AS.

Lånene renteberegnes ikke.

I tillegg er 5.900.000,- av andre fordringer ikke oppgjort salgssum for næringsseksjoner solgt til søsterselskapet Thomanda Eiendom AS.

NOTE 4 AKSJEKAPITAL

Aksjekapitalen er fordelt på 1.150 aksjer pålydende kr 2 000,-.

Alle aksjer har like rettigheter.

Selskapet har følgende aksjonærer:

| Navn | Antall aksjer | Andel | Tillitsverv |
|---------------------|----------------------|--------------|--------------------|
| Thomanda Holding AS | 1 150 | 100 % | |



Din Revisor

Til generalforsamlingen i
Brager Eiendom AS

Din Revisor AS
Statsautoriserte
Revisorer

Muusøya 1
Postboks 811
3007 DRAMMEN

Tlf: 32 82 90 91
Faks: 32 82 90 93
NO 989 008 358 MVA

Medlemmer av
Den norske
Revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert Brager Eiendom AS' årsregnskap som viser et overskudd på kr 845.172. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultat 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 revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Code Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene) og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styrets og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er 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 må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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



Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon 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/revisjonsberetninger>.

Drammen, 28. februar 2023

Din Revisor AS

Per Espen Kristiansen
Statsautorisert revisor