



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 923 207 163  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: BRAGERNES EIENDOMSINVEST AS  
Forretningsadresse: c/o Clarksons Platou Property  
Management AS  
Munkedamsveien 62C  
0270 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

### 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: Joachim Bentserud Wingerei  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 18.05.2022

### 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, 30.08.2023



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Kostnader</b>			
Styrehonorar	2, 3	62 755	62 755
Annen driftskostnad	3	97 884	141 995
<b>Sum kostnader</b>		<b>160 639</b>	<b>204 750</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-160 639</b>	<b>-204 750</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap	5, 10	2 495 021	1 438 907
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	5	2 875 796	2 441 320
Annen renteinntekt		5 828	27 897
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>5 376 645</b>	<b>3 908 124</b>
Annen rentekostnad		7 835 100	9 850 722
Annen finanskostnad		1 828	
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>7 836 928</b>	<b>9 850 722</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-2 460 283</b>	<b>-5 942 598</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-2 620 922</b>	<b>-6 147 348</b>
Skattekostnad	4	3 372 948	-1 352 417
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-5 993 870</b>	<b>-4 794 931</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-5 993 870</b>	<b>-4 794 931</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-5 993 870</b>	<b>-4 794 931</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-5 993 870</b>	<b>-4 794 931</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap		-5 993 870	-4 794 931
Avsatt til annen egenkapital	8		
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>	8	<b>-5 993 870</b>	<b>-4 794 931</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	4		3 372 948
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>			<b>3 372 948</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	5, 9	327 092 243	327 092 243
Lån til foretak i samme konsern	5	78 075 796	77 592 178
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>405 168 039</b>	<b>404 684 421</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>405 168 039</b>	<b>408 057 369</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Andre kortsiktige fordringer	5, 10	2 495 021	1 438 907
<b>Sum fordringer</b>		<b>2 495 021</b>	<b>1 438 907</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	6	6 298 059	10 278 971
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>6 298 059</b>	<b>10 278 971</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>8 793 080</b>	<b>11 717 878</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>413 961 119</b>	<b>419 775 247</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	7, 8	19 057 500	19 057 500
Overkurs	8	143 019 999	156 177 569
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>162 077 499</b>	<b>175 235 069</b>



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	8		
Udekket tap	8		7 163 701
<b>Sum opptjent egenkapital</b>			<b>-7 163 701</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>162 077 499</b>	<b>168 071 369</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	250 000 000	250 000 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>250 000 000</b>	<b>250 000 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>250 000 000</b>	<b>250 000 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld			32 373
Annen kortsiktig gjeld	10	1 883 620	1 671 505
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 883 620</b>	<b>1 703 878</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>251 883 620</b>	<b>251 703 878</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>413 961 119</b>	<b>419 775 247</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 473461

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 923 207 163  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: BRAGERNES EIENDOMSINVEST AS  
Forretningsadresse: c/o Clarksons Platou Property Management AS  
Munkedamsveien 62C  
0270 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

#### 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: Joachim Bentserud Wingerei  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 18.05.2022

#### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 21.06.2022



Organisasjonsnr: 923 207 163  
BRAGERNES EIENDOMSINVEST AS

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Kostnader</b>			
Styrehonorar	2, 3	62 755	62 755
Annen driftskostnad	3	97 884	141 995
<b>Sum kostnader</b>		<b>160 639</b>	<b>204 750</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-160 639</b>	<b>-204 750</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap	5, 10	2 495 021	1 438 907
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	5	2 875 796	2 441 320
Annen renteinntekt		5 828	27 897
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>5 376 645</b>	<b>3 908 124</b>
Annen rentekostnad		7 835 100	9 850 722
Annen finanskostnad		1 828	
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>7 836 928</b>	<b>9 850 722</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-2 460 283</b>	<b>-5 942 598</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-2 620 922</b>	<b>-6 147 348</b>
Skattekostnad	4	3 372 948	-1 352 417
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-5 993 870</b>	<b>-4 794 931</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-5 993 870</b>	<b>-4 794 931</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-5 993 870</b>	<b>-4 794 931</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-5 993 870</b>	<b>-4 794 931</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap		-5 993 870	-4 794 931
Avsatt til annen egenkapital	8		
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>	<b>8</b>	<b>-5 993 870</b>	<b>-4 794 931</b>



Organisasjonsnr: 923 207 163  
BRAGERNES EIENDOMSINVEST AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	4		3 372 948
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>			<b>3 372 948</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	5, 9	327 092 243	327 092 243
Lån til foretak i samme konsern	5	78 075 796	77 592 178
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>405 168 039</b>	<b>404 684 421</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>405 168 039</b>	<b>408 057 369</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Andre kortsiktige fordringer	5, 10	2 495 021	1 438 907
<b>Sum fordringer</b>		<b>2 495 021</b>	<b>1 438 907</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o. l.	6	6 298 059	10 278 971
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>6 298 059</b>	<b>10 278 971</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>8 793 080</b>	<b>11 717 878</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>413 961 119</b>	<b>419 775 247</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	7, 8	19 057 500	19 057 500
Overkurs	8	143 019 999	156 177 569
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>162 077 499</b>	<b>175 235 069</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	8		
Udekket tap	8		7 163 701
<b>Sum opptjent egenkapital</b>			<b>-7 163 701</b>



<b>Sum egenkapital</b>		<b>162 077 499</b>	<b>168 071 369</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	9	250 000 000	250 000 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>250 000 000</b>	<b>250 000 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>250 000 000</b>	<b>250 000 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld			32 373
Annen kortsiktig gjeld	10	1 883 620	1 671 505
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 883 620</b>	<b>1 703 878</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>251 883 620</b>	<b>251 703 878</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>413 961 119</b>	<b>419 775 247</b>



Organisasjonsnr: 923 207 163  
BRAGERNES EIENDOMSINVEST AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

2

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.00

Omløpsmidler                      Startdato      Sluttdato      Endring

Skattemessig fremf.undersk. Startdato      Sluttdato      Endring

Kortsiktig gjeld                      Startdato      Sluttdato      Endring



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](http://www.rsmnorge.no)

Til generalforsamlingen i Bragernes Eiendomsinvest AS

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert Bragernes Eiendomsinvest AS' årsregnskap som viser et underskudd på kr 5 993 870. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (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.

### Styrets og daglig leders ansvar for årsregnskapet

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

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

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon 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>

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.

Pemco Dokumentnøkkel: M6YY8-W752O-JZID5-47TYV-FLQ5Z-QBBW3



Revisors beretning 2021 for Bragernes Eiendomsinvest AS



Oslo, 25. april 2022  
RSM Norge

Trine Angell-Hansen  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: M6YY8-W7S2O-JZID5-47TYV-FLQ5Z-QBBW3



# PENNEO

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

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

## Trine Angell-Hansen

Partner

På vegne av: RSM Norge AS

Serienummer: 9578-5993-4-2677516

IP: 188.95.xxx.xxx

2022-04-29 12:56:15 UTC



## Trine Angell-Hansen

Statsautorisert revisor

På vegne av: RSM Norge AS

Serienummer: 9578-5993-4-2677516

IP: 188.95.xxx.xxx

2022-04-29 12:56:15 UTC



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

### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

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

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

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

Penneo Dokumentnøkkel: M6YY8-W7520-JZID5-47TYV-FLQ5Z-QBBW3



## Bragernes Eiendomsinvest AS

### Resultatregnskap

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2021	2020
Styrehonorar	2, 3	62 755	62 755
Annen driftskostnad	3	97 884	141 995
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>160 639</b>	<b>204 750</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-160 639</b>	<b>-204 750</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap	5, 10	2 495 021	1 438 907
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	5	2 875 796	2 441 320
Annen renteinntekt		5 828	27 897
Annen rentekostnad		7 835 100	9 850 722
Annen finanskostnad		1 828	0
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>-2 460 283</b>	<b>-5 942 598</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-2 620 922</b>	<b>-6 147 348</b>
Skattekostnad	4	3 372 948	-1 352 417
<b>Årsresultat</b>		<b>-5 993 870</b>	<b>-4 794 931</b>
<b>Overføringer</b>			
Overført fra overkurs		-5 993 870	-4 794 931
<b>Sum overføringer</b>	<b>8</b>	<b>-5 993 870</b>	<b>-4 794 931</b>



## Bragernes Eiendomsinvest AS

### Balanse

Eiendeler	Note	2021	2020
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	4	0	3 372 948
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>0</b>	<b>3 372 948</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i datterselskap	5, 9	327 092 243	327 092 243
Lån til foretak i samme konsern	5	78 075 796	77 592 178
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>405 168 039</b>	<b>404 684 421</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>405 168 039</b>	<b>408 057 369</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
Andre kortsiktige fordringer	5, 10	2 495 021	1 438 907
<b>Sum fordringer</b>		<b>2 495 021</b>	<b>1 438 907</b>
Bankinnskudd, kontanter o.l.	6	6 298 059	10 278 971
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>8 793 080</b>	<b>11 717 878</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>413 961 119</b>	<b>419 775 247</b>



## Bragernes Eiendomsinvest AS

## Balanse

Egenkapital og gjeld	Note	2021	2020
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	7, 8	19 057 500	19 057 500
Overkurs	8	143 019 999	156 177 569
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>162 077 499</b>	<b>175 235 069</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap	8	0	-7 163 701
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>-7 163 701</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>162 077 499</b>	<b>168 071 369</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	250 000 000	250 000 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>250 000 000</b>	<b>250 000 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		0	32 373
Annen kortsiktig gjeld	10	1 883 620	1 671 505
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 883 620</b>	<b>1 703 878</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>251 883 620</b>	<b>251 703 878</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>413 961 119</b>	<b>419 775 247</b>

Oslo, 25 / 04 -2022  
Styret i Bragernes Eiendomsinvest AS

Joachim Bentserud Wingerei  
styreleder

Lars Robert Kristiansen  
styremedlem


Morten Warberg  
styremedlem

Thomas Bastian Bryhn  
styremedlem

Bjarte Solheim  
styremedlem

Bragernes Eiendomsinvest AS

Side 3

 H1eQ2qAmr9-BkW7h9RQB9



## Bragernes Eiendomsinvest AS

### Noter 2021

#### Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

##### *Inntekter*

Inntekter inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

##### *Finansinntekter*

Renteinntekter inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

Mottatte utdelinger resultatføres i utgangspunktet som inntekt. Utdelinger som overstiger andel av opptjent egenkapital etter kjøpet føres som reduksjon av anskaffelseskost. Utbytte/konsernbidrag fra datterselskap regnskapsføres det samme året som datterselskapet avsetter beløpet. Utbytte fra andre selskaper regnskapsføres som finansinntekt når utbyttet er vedtatt.

Gevinster ved salg av aksjer resultatføres på det tidspunkt risiko og rettigheter knyttet til de solgte aksjene har gått over på kjøper (transaksjonstidspunktet). Dersom det er usikkerhet om det samlede vederlagets endelige størrelse, inntektsføres gevinsten med det beløp som anses mest sannsynlig.

##### *Skatt*

Skattekostnad består av betalbar 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 skattemessige underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli utnyttet.

Betalbar skatt og utsatt skatt er regnskapsført direkte mot egenkapitalen i den grad skattepostene relaterer seg til poster ført direkte mot egenkapitalen.

##### *Omløpsmidler/Kortsiktig gjeld*

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi.

##### *Anleggsmidler/Langsiktig gjeld*

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlets økonomiske levetid. Varige driftsmidler nedskrives til gjenvinnbart beløp ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og bruksverdi. Bruksverdi er nåverdi av fremtidige kontantstrømmer knyttet til eiendelen. Nedskrivningen reverseres når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

##### *Datterselskap/tilknyttet selskap*

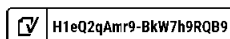
Datterselskaper og tilknyttede selskaper vurderes etter kostmetoden. Investeringen er vurdert til anskaffelseskost for aksjene med mindre nedskrivning har vært nødvendig. Det er foretatt nedskrivning til virkelig verdi når verdifall skyldes årsaker som ikke kan antas å være forbigående og det må anses nødvendig etter god regnskapsskikk. Nedskrivninger er reversert når grunnlaget for nedskrivning ikke lenger er til stede.

##### *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.

#### Note 2 Lønnskostnader, antall ansatte

Selskapet har ikke ansatte og har følgelig ikke plikt til å tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.





## Bragernes Eiendomsinvest AS

### Noter 2021

#### Note 3 Ytelser/godtgjørelser til daglig leder, styret og revisor

Styret har mottatt godtgjørelse lik kr 55 000 for sitt arbeid i 2021.

Det er i 2021 kostnadsført kr 35 625 i ordinært revisjonshonorar.

#### Note 4 Skatt

Årets skattekostnad består av:	2021	2020
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skatt	3 372 948	-1 352 417
<b>Årets skattekostnad</b>	<b>3 372 948</b>	<b>-1 352 417</b>

Beregning av årets skattegrunnlag:	2021	2020
Resultat før skattekostnad	-2 620 922	-6 147 348
Permanente forskjeller	-2 495 021	-1 438 907
Endring i midlertidige forskjeller	0	0
<b>Sum</b>	<b>-5 115 943</b>	<b>-7 586 255</b>

Mottatt konsernbidrag	2 495 021	1 438 907
Benyttet underskudd til fremføring	0	0
<b>Årets skattegrunnlag</b>	<b>-2 620 922</b>	<b>-6 147 348</b>

Oversikt over midlertidige forskjeller:	2021	2020
Underskudd til fremføring	17 952 502	15 331 580
<b>Sum</b>	<b>17 952 502</b>	<b>15 331 580</b>

<b>22% utsatt skattefordel</b>	<b>3 949 550</b>	<b>3 372 948</b>
--------------------------------	------------------	------------------

Utsatt skattefordel balanseføres ikke etter unntaksregler for små foretak.

#### Note 5 Datterselskap

Bragernes Eiendomsinvest AS eier 100 % av aksjene i datterselskap.

Selskap	Bokført verdi	Eierandel	Årsresultat	Egenkapital
Osloinvest I AS	327 092 243	100 %	-51 191	276 727 536

#### Mellomværende

Langsiktige fordringer til selskap samme konsern	2021	2020
Lån til Bragernes Torg 2A OT AS	46 715 775	46 829 748
Lån til Øvre Storgate 4-6 AS	31 152 936	30 587 988
Lån til Osloinvest I AS	207 085	174 442
<b>Sum langsiktige fordringer til selskap samme konsern</b>	<b>78 075 796</b>	<b>77 592 178</b>

Langsiktige fordringer med konsernselskaper er renteberegnet med 3,5%. Langsiktige fordringer forfaller senere enn ett år etter regnskapsårets slutt.

Det er mottatt konsernbidrag fra Øvre Storgate 4-6 AS i 2021 med kr 2 495 021.

Det avlegges ikke konsernregnskap etter unntaksreglene for små foretak.

#### Note 6 Bankinnskudd

Bankinnskudd omfatter ingen budne midler.



## Bragernes Eiendomsinvest AS

### Noter 2021

#### Note 7 Antall aksjer, aksjeeiere mv.

Aksjekapital	Antall	Pålydende	Aksjekapital
A-aksjer	50 820 000	0,10	5 082 000
B-aksjer	45 375 000	0,10	4 537 500
C-aksjer	94 380 000	0,10	9 438 000
<b>Totalt aksjekapital</b>	<b>190 575 000</b>	<b>0,10</b>	<b>19 057 500</b>

Aksjene har lik stemmerett, men har forskjellige rettigheter til avkastning iht. selskapets vedtekter. A- og B-aksjene har fortrinnsrett på avkastning (preferanseaksjer) tilsvarende 12 % pr år. C-aksjene har rett på all avkastning utover 12 %.

Aksjonærer	A-aksjer	B-aksjer	C-aksjer	Eierandel
Oslo Opportunity AS	50 820 000	21 780 000	0	38,10 %
Cape Invest	0	4 719 000	18 876 000	12,38 %
H&A Invest AS	0	3 600 000	14 400 000	9,45 %
Johs. Hansen Rederi AS	0	2 541 000	10 164 000	6,67 %
Annima AS	0	2 541 000	10 164 000	6,67 %
Tjernet AS	0	2 178 000	8 712 000	5,71 %
Løren Holding AS	0	1 815 000	7 260 000	4,76 %
Mercur Eiendom AS	0	1 452 000	5 808 000	3,81 %
IBEX Eiendom AS	0	1 100 000	4 400 000	2,89 %
Hortulan Eiendom AS	0	896 500	3 586 000	2,35 %
Annelene Invest AS	0	1 016 400	4 065 600	2,67 %
Progress Trading AS	0	363 000	1 452 000	0,95 %
Øvrige, eierandel < 1 %	0	1 373 100	5 492 400	3,60 %
<b>Totalt antall aksjer</b>	<b>50 820 000</b>	<b>45 375 000</b>	<b>94 380 000</b>	<b>100 %</b>

Styreleder Joachim Wingerei og styremedlem Lars Robert Kristiansen eier indirekte aksjer i selskapet gjennom Oslo Opportunity AS.

#### Note 8 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Udekket tap	Sum
Egenkapital pr. 01.01	19 057 500	156 177 569	-7 163 701	168 071 368
Årets resultat	0	-5 993 870	0	-5 993 870
Omklassifisering	0	-7 163 701	7 163 701	0
<b>Egenkapital pr. 31.12</b>	<b>19 057 500</b>	<b>143 019 999</b>	<b>0</b>	<b>162 077 499</b>

#### Note 9 Gjeld og garantiforpliktelser

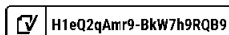
Selskapet har gjeld som forfaller den 15.01.2025. Gjelden er avdragsfri frem til 15.04.2022 og skal tilbakebetales kvartalvis med 1 250 000 fra 15.04.2022. Restlånet innfris i sin helhet ved forfall.

	Pantsatt gjeld
Pantsatt gjeld som forfaller 15.01.2025	250 000 000

Eiendommen i Bragernes Torg 2A OT AS og Øvre Storgate 4-6 AS er pantsatt til fordel for gjeld. Aksjene i Osloinvest I AS er pantsatt til fordel for gjeld, som står bokført til kr 327 092 243 per 31.12.21.

#### Note 10 Andre kortsiktige fordringer og annen kortsiktig gjeld

Andre kortsiktige fordringer	2021	2020
Konsernbidrag fra Øvre Storgate 4-6 AS	2 495 021	1 438 907
<b>Sum andre kortsiktige fordringer</b>	<b>2 495 021</b>	<b>1 438 907</b>
Annen kortsiktig gjeld	2021	2020
Påløpt arbeidsgiveravgift	9 870	7 755
Skyldig styrehonorar	70 000	55 000
Påløpt rente	1 803 750	1 608 750
<b>Sum annen kortsiktig gjeld</b>	<b>1 883 620</b>	<b>1 671 505</b>



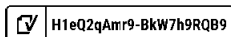


## Bragernes Eiendomsinvest AS

### Noter 2021

#### Note 11 Fortsatt drift

I lys av den seneste tiden hendelser med den pågående covid-19 pandemien, er styret kjent med at det kan påvirke aktiviteten i selskapet. Selskapet har ingen annen aktivitet enn å eie aksjer i datterselskaper. Datterselskapene har god likviditet og egenkapital. Styrets vurdering ved dato for signering av årsregnskapet at det ikke foreligger stor risiko for at covid-19 skal medføre vesentlige konsekvenser for selskapet ved avleggelse av årsregnskapet. Styret mener det er forsvarlig å legge fortsatt drift til per 31.12.21.



Side 7



## Document history

COMPLETED BY ALL:  
29.04.2022 12:11

SENT BY OWNER:  
Nils Årbu - 25.04.2022 10:24

DOCUMENT ID:  
BkW7h9RQB9

ENVELOPE ID:  
H1eQ2qAmr9-BkW7h9RQB9

DOCUMENT NAME:  
Årsregnskap 2021 - Bragernes Eiendomsinvest AS\_25.04.22.pdf  
7 pages

### Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
Joachim B. Wingerei joachim.bentserud.wingerei@clarkson.com	Signed	27.04.2022 08:03	Email	IP: 77.16.78.209
	Authenticated	27.04.2022 08:03	Low	IP: 77.16.78.209
Thomas Bryhn thomas@invex.no	Signed	27.04.2022 08:08	Email	IP: 89.8.204.125
	Authenticated	27.04.2022 08:06	Low	IP: 89.8.204.125
Lars R. Kristiansen Lars@lerka.no	Signed	27.04.2022 08:17	Email	IP: 77.16.72.190
	Authenticated	27.04.2022 08:17	Low	IP: 77.16.72.190
Morten Warberg morten.warberg@gmail.com	Signed	27.04.2022 21:49	Email	IP: 46.15.186.212
	Authenticated	27.04.2022 21:49	Low	IP: 46.15.186.212
Bjarte Solheim bjs@jhr.as	Signed	29.04.2022 12:11	Email	IP: 85.165.239.197
	Authenticated	29.04.2022 12:10	Low	IP: 34.200.35.241

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

### Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.

