



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2023 - 31.12.2023
-------------------------	-------------------------

### 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:	Andreas Rørvik
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	08.05.2024

### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

*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, 29.07.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	1	2 145 000	1 340 625
Leieinntekter fast eiendom		416 826 001	
Gevinst ved avgang anleggsmidler		60 000	
Annen driftsinntekt		20 007 481	
<b>Sum inntekter</b>		<b>439 038 482</b>	<b>1 340 625</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2	48 845 179	3 548 328
Avskrivning	3, 4	91 056 920	
Annen driftskostnad	2	56 672 760	2 967 263
<b>Sum kostnader</b>		<b>196 574 859</b>	<b>6 515 590</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>242 463 623</b>	<b>-5 174 965</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt fra investering i datterselskap	5	144 961 826	107 184 373
Gevinst salg aksjer / andeler konsern		2 237 771	
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		33 286 189	19 699 711
Annen renteinntekt		14 167 793	1 944 177
Annen finansinntekt	6	179 714	66 714
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>194 833 294</b>	<b>128 894 975</b>
Nedskrivning av finansielle anleggsmidler	6	42 158 942	
Rentekostnad til foretak i samme konsern		14 667 183	1 981 624
Annen rentekostnad		246 272 506	86 628 198
Annen finanskostnad		3 677 490	2 230 344
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>306 776 121</b>	<b>90 840 165</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-111 942 827</b>	<b>38 054 810</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>130 520 796</b>	<b>32 879 844</b>
Skattekostnad på resultat	7, 8	29 515 895	193 566
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>101 004 901</b>	<b>32 686 278</b>



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Årsresultat	9	101 004 901	32 686 278
Årsresultat etter minoritetsinteresser		101 004 901	32 686 278
<b>Totalresultat</b>		<b>101 004 901</b>	<b>32 686 278</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Ordinært utbytte		180 000 000	90 000 000
Til/fra annen egenkapital		-78 995 100	-57 313 722
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>101 004 901</b>	<b>32 686 278</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Konsesjoner, patenter, lisenser, varemerker o.l.	3	332 887	
Utsatt skattefordel	7, 8	145 925 766	48 911 389
Goodwill	3		
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>146 258 654</b>	<b>48 911 389</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4, 10	4 327 512 353	
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner o.l.	4	80 810 767	
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>4 408 323 120</b>	
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	5	2 779 236 878	2 754 236 878
Investeringer i tilknyttet selskap	6	14 568 631	
Investeringer i aksjer og andeler	6	8 185 909	
Andre fordringer	11	59 743 897	2 849 719
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>2 861 735 314</b>	<b>2 757 086 597</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>7 416 317 088</b>	<b>2 805 997 986</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		4 886 835	
Fordringer på foretak i samme konsern		1 128 305 976	1 163 125 857
Andre fordringer		13 686 115	469 666
<b>Sum fordringer</b>		<b>1 146 878 926</b>	<b>1 163 595 523</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	12	374 932 969	117 844 078
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>374 932 969</b>	<b>117 844 078</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 521 811 895</b>	<b>1 281 439 601</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>8 938 128 983</b>	<b>4 087 437 587</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital (48 000 aksjer à 2 850)	13	273 600 000	136 800 000
Beholdning av egne aksjer	13		
Overkurs		1 084 894 838	632 447 419
Annen innskutt egenkapital		37 390 000	18 695 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>1 395 884 838</b>	<b>787 942 419</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		164 593 469	241 933 667
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>164 593 469</b>	<b>241 933 667</b>
<b>Sum egenkapital</b>	9	<b>1 560 478 307</b>	<b>1 029 876 086</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	7, 8	168 413 961	
Andre avsetninger for forpliktelser	14	6 801 194	8 049 986
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>175 215 155</b>	<b>8 049 986</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Obligasjonslån	10	2 457 366 494	998 761 265
Gjeld til kredittinstitusjoner	10	3 636 600 000	1 409 500 000
Annen langsiktig gjeld	15	456 429 192	161 479 642
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>6 550 395 686</b>	<b>2 569 740 907</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>6 725 610 841</b>	<b>2 577 790 893</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	10		50 000 000
Leverandørgjeld		17 738 507	373 868
Betalbar skatt	7, 8		
Skyldige offentlige avgifter		8 676 398	267 338



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Gjeld til foretak i samme konsern		388 406 913	320 654 583
Utbytte		180 000 000	90 000 000
Annen kortsiktig gjeld	16	73 859 140	18 474 819
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>668 680 959</b>	<b>479 770 608</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>7 394 291 800</b>	<b>3 057 561 501</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>8 954 770 107</b>	<b>4 087 437 587</b>



## Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Leieinntekter fast eiendom		416 826 001	381 305 982
Gevinst ved avgang anleggsmidler		60 000	1 385 393
Annen driftsinntekt		20 007 481	16 849 485
<b>Sum inntekter</b>	1	<b>436 893 482</b>	<b>399 540 860</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2	44 268 927	43 896 495
Avskrivninger	3, 4	91 056 920	92 072 065
Annen driftskostnad		52 820 047	74 128 070
<b>Sum kostnader</b>		<b>188 145 894</b>	<b>210 096 630</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>248 747 588</b>	<b>189 444 230</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap	5		
Inntekt på investering i tilknyttet selskap	6	2 237 771	349 668
Annen renteinntekt		7 126 729	1 980 784
Annen finansinntekt	6	162 632	163 808
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>9 527 133</b>	<b>2 494 260</b>
Nedskrivning av finansielle eiendeler	6	42 158 942	123 938
Annen rentekostnad		156 177 205	130 828 214
Annen finanskostnad		1 975 726	2 770 889
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>200 311 873</b>	<b>133 723 041</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-190 784 740</b>	<b>-131 228 781</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>57 962 848</b>	<b>58 215 448</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	7, 8	21 341 146	12 184 308
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>36 621 702</b>	<b>46 031 140</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>36 621 702</b>	<b>46 031 140</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>36 621 702</b>	<b>46 031 140</b>



## Konsernets resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>36 621 702</b>	<b>46 031 140</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Ordinært utbytte		90 000 000	90 000 000
Til/fra annen egenkapital		-53 378 298	-43 968 860
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>36 621 702</b>	<b>46 031 140</b>



## Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Konsesjoner, patenter o.l.	3	332 887	484 774
Utsatt skattefordel	7, 8	105 189 126	122 496 268
Goodwill	3		
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>105 522 014</b>	<b>122 981 042</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	4, 10	4 327 512 353	4 407 871 360
Prosjektering og bygg under oppføring	4, 10	16 641 124	128 484
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	4	80 810 767	82 954 068
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>4 424 964 244</b>	<b>4 490 953 912</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	5		
Investeringer i tilknyttet selskap	6	14 568 631	13 210 202
Investeringer i aksjer og andeler	6	8 185 909	50 315 909
Andre fordringer	11	56 574 165	63 020 629
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>79 328 704</b>	<b>126 546 739</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>4 609 814 962</b>	<b>4 740 481 693</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		4 886 835	11 011 824
Opptjente ikke-fakturerte inntekter	11		
Andre fordringer	11	11 215 426	14 477 917
<b>Sum fordringer</b>		<b>16 102 262</b>	<b>25 489 741</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	12	198 124 550	122 689 960
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>198 124 550</b>	<b>122 689 960</b>



## Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Sum omløpsmidler		214 226 811	148 179 702
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>4 824 041 774</b>	<b>4 888 661 395</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

### Egenkapital

#### Innskutt egenkapital

Aksjekapital	13	136 800 000	136 800 000
Beholdning av egne aksjer	13		
Overkurs		542 447 419	632 447 419
Annen innskutt egenkapital		18 695 000	18 695 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>697 942 419</b>	<b>787 942 419</b>

#### Opptjent egenkapital

Annen egenkapital/udekket tap		-141 723 397	-178 345 099
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-141 723 397</b>	<b>-178 345 099</b>

<b>Sum egenkapital</b>	9	<b>556 219 022</b>	<b>609 597 320</b>
------------------------	---	--------------------	--------------------

### Gjeld

#### Langsiktig gjeld

Utsatt skatt	7, 8	168 413 961	164 379 958
Andre avsetninger for forpliktelser	14		
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>168 413 961</b>	<b>164 379 958</b>

#### Annen langsiktig gjeld

Obligasjonslån	10	1 458 683 247	1 458 761 265
Gjeld til kredittinstitusjoner	10	2 243 300 000	2 259 500 000
Øvrig langsiktig gjeld	15	228 214 596	161 479 642
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>3 930 197 843</b>	<b>3 879 740 907</b>

<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>4 098 611 804</b>	<b>4 044 120 864</b>
-----------------------------	--	----------------------	----------------------

#### Kortsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner	10		50 000 000
Leverandørgjeld		17 180 526	17 175 153
Betalbar skatt	7, 8		



## Konsernets balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Skyldig offentlige avgifter		8 196 888	10 964 815
Utbytte	9	90 000 000	90 000 000
Annen kortsiktig gjeld	16	53 833 533	66 803 242
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>169 210 947</b>	<b>234 943 211</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>4 267 822 751</b>	<b>4 279 064 075</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>4 824 041 774</b>	<b>4 888 661 395</b>



## **Braathen Eiendom Holding AS**

### **Årsregnskap morselskap og konsern**

# **2023**



Årsberetning 2023 for Braathen Eiendom Holding AS



Side 2



## Braathen Eiendom Holding AS

Resultatregnskap 1.1. - 31.12.

	Note	2023	2022
<b>Driftsinntekt og driftskostnad</b>			
Salgsinntekt	1	2 145 000	1 340 625
<b>Sum driftsinntekt</b>		<b>2 145 000</b>	<b>1 340 625</b>
Lønnskostnad	2	-4 576 252	-3 548 328
Annen driftskostnad	2	-3 852 713	-2 967 263
<b>Sum driftskostnad</b>		<b>-8 428 965</b>	<b>-6 515 590</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-6 283 965</b>	<b>-5 174 965</b>
<b>Finansinntekt og finanskostnad</b>			
Inntekt fra investering i datterselskap	5	144 961 826	107 184 373
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		33 286 189	19 699 711
Annen renteinntekt		7 041 064	1 944 177
Annen finansinntekt	6	17 082	66 714
Rentekostnad til foretak i samme konsern		-14 667 183	-1 981 624
Annen rentekostnad		-90 095 301	-86 628 198
Annen finanskostnad		-1 701 764	-2 230 344
<b>Finansresultat</b>		<b>78 841 913</b>	<b>38 054 810</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>72 557 948</b>	<b>32 879 844</b>
<b>Skattekostnad på resultat</b>	7, 8	<b>-8 174 749</b>	<b>-193 566</b>
<b>Årsresultat</b>	9	<b>64 383 199</b>	<b>32 686 278</b>
<b>Opplysninger om:</b>			
Foreslått utbytte		90 000 000	90 000 000
Til/fra annen egenkapital		-25 616 801	-57 313 722
<b>Sum</b>		<b>64 383 199</b>	<b>32 686 278</b>



## Braathen Eiendom Holding AS

Balanse pr 31.12.

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	7, 8	40 736 640	48 911 389
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>40 736 640</b>	<b>48 911 389</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i datterselskap	5	2 779 236 878	2 754 236 878
Andre fordringer	11	3 169 732	2 849 719
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>2 782 406 610</b>	<b>2 757 086 597</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>2 823 143 250</b>	<b>2 805 997 986</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Fordringer på foretak i samme konsern		1 128 305 975	1 163 125 857
Andre fordringer		2 470 689	469 666
<b>Sum fordringer</b>		<b>1 130 776 664</b>	<b>1 163 595 523</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter o.l.</b>	12	<b>176 808 419</b>	<b>117 844 078</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 307 585 083</b>	<b>1 281 439 601</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>4 130 728 333</b>	<b>4 087 437 587</b>



## Braathen Eiendom Holding AS

Balanse pr 31.12.

	Note	2023	2022
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital (48 000 aksjer à 2 850)	13	136 800 000	136 800 000
Overkurs		542 447 419	632 447 419
Innskutt annen egenkapital		18 695 000	18 695 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>697 942 419</b>	<b>787 942 419</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		306 316 866	241 933 667
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>306 316 866</b>	<b>241 933 667</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>9</b>	<b>1 004 259 285</b>	<b>1 029 876 086</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Avsetning for forpliktelser</b>			
Andre avsetninger for forpliktelser	14	6 801 194	8 049 986
<b>Sum avsetning for forpliktelser</b>		<b>6 801 194</b>	<b>8 049 986</b>
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Obligasjonslån	10	998 683 247	998 761 265
Gjeld til kredittinstitusjoner	10	1 393 300 000	1 409 500 000
Annen langsiktig gjeld	15	228 214 596	161 479 642
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>2 620 197 843</b>	<b>2 569 740 907</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	10	0	50 000 000
Gjeld til foretak i samme konsern		388 406 912	320 654 583
Leverandørgjeld		557 982	373 868
Skyldige offentlige avgifter		479 510	267 338
Utbytte		90 000 000	90 000 000
Annen kortsiktig gjeld	16	20 025 607	18 474 819
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>499 470 011</b>	<b>479 770 608</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>3 126 469 048</b>	<b>3 057 561 501</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>4 130 728 333</b>	<b>4 087 437 587</b>



**Braathen Eiendom Holding AS**

Balanse pr 31.12.

**Note**      **2023**      **2022**

DENNE BRUKES IKKE - SE MOR- OG KONS, 15.05.2024

\_\_\_\_\_  
Andreas Rørvik  
styreleder

\_\_\_\_\_  
Anne Lise Braathen  
nestleder

\_\_\_\_\_  
Bjørn Anders Braathen  
styremedlem

\_\_\_\_\_  
Cristina Gjurød Braathen  
styremedlem

\_\_\_\_\_  
Sverre Eilifsson Koch  
styremedlem

\_\_\_\_\_  
Ingrid Elisabeth Moe  
daglig leder



## Braathen Eiendom Holding AS

Noter til årsregnskap morselskap og konsern for 2023

### Konsernets struktur

Konsernet består per 31.12.2023 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

### Regnskapsprinsipper

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

### Konsernprinsipper

Konsernregnskapet omfatter morselskapet Braathen Eiendom Holding AS og alle selskaper hvor morselskapet har bestemmende innflytelse. Konsernregnskapet viser disse enhetene som en felles økonomisk enhet.

Konserninterne poster som aksjer i datterselskaper, konserninterne fordringer og gjeld, samt øvrige transaksjoner mellom konsernselskapene er eliminert. I tillegg er identifiserte merverdier og goodwill ved oppkjøp eliminert inn i regnskapet. Identifiserte merverdier ved oppkjøp tillegges de aktuelle eiendelene. Merverdier som ikke kan tillegges identifiserbare eiendeler klassifiseres som goodwill i konsernbalansen. Merverdi og goodwill avskrives over forventet økonomisk levetid.

Konsernregnskapet er utarbeidet etter ensartede prinsipper ved at datterselskapene følger de samme prinsipper som morselskapet.

Datterselskaper innarbeides i konsernet fra overtakelsestidspunkt og frem til 31.12. Tilsvarende for datterselskaper som selges i løpet av året.

For øvrig er følgende prinsipper anvendt i mor- og konsernregnskapet:

### 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.



## Braathen Eiendom Holding AS

Noter til årsregnskap morselskap og konsern for 2023

### 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.

### Andre anleggsaksjer og andeler

Anleggsaksjer hvor konsernet har betydelig innflytelse regnskapsføres etter egenkapitalmetoden. Øvrige anleggsaksjer 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.

### Leieavtaler

Leieavtaler er ikke balanseført.

### 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.

### Kontantstrømoppstilling

Kontantstrømoppstillingen er utarbeidet etter den indirekte metoden. Kontanter og kontantekvivalenter omfatter kontanter, bankinnskudd og andre kortsiktige likvide plasseringer.



## Braathen Eiendom Holding AS

Noter til årsregnskap morselskap og konsern for 2023

### Note 1 Inntekter

Inntektene i morselskapet kommer fra investeringer i verdipapirer.  
Inntektene i konsernselskapet kommer fra utleie av bygg.  
Morselskapet og konsernet har sitt geografiske marked i Norge.

### Note 2 Lønnskostnader, antall ansatte mv.

2023	2022	Lønnskostnaden består av:	2023	2022
3 515 874	2 714 008	Lønninger og honorarer	33 090 277	33 225 085
626 987	420 863	Arbeidsgiveravgift	5 788 671	5 061 151
419 049	347 151	Pensjonskostnader	3 131 643	2 823 906
14 342	66 305	Andre ytelser og personalkostnader	2 258 336	2 786 353
4 576 252	3 548 328	Sum lønnskostnader	44 268 927	43 896 495

2	2	Antall årsverk	31	31
---	---	----------------	----	----

Ytelser til ledende personer	Daglig leder	Styret
Lønn/bonus/styrehonorar	4 137 308	630 000
Pensjonskostnader	200 728	0
Annen godtgjørelse	92 421	0

Konsernets daglig leder 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.  
Det er ikke gitt lån/sikkerhetsstillelse til daglig leder, styreformann eller andre nærstående parter.

### Bonus- og sluttvederlagsforpliktelser

Daglig leder har bonusavtale.

### Obligatorisk tjenstepensjon

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

### Revisor

Honorar til revisor utgjør kr 475 tusen i morselskapet og kr 1 450 tusen i konsernet. Av dette gjelder kr 260 tusen for morselskapet konsulentbistand og kr 462 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 2023

### Note 3 Immaterielle eiendeler

Konsernet	Webutvikling	Sum
Bokført verdi 1.1	484 774	484 774
Tilgang		0
Avgang		0
Sum	484 774	484 774
Årets avskrivning	151 887	151 887
Bokført.verdi 31.12	<b>332 887</b>	<b>332 887</b>

Avskrivningsplan	Lineær
Økonomisk levetid	10 år

### Note 4 Varige driftsmidler

Konsernet	Tomter	Bygninger	Prosjekter	Driftsløsøre	Sum
Bokf.v. 1.1	1 276 149 980	3 131 721 380	128 483	82 954 068	4 490 953 911
Tilgang	-700 000	1 799 824	16 512 641	7 302 902	24 915 367
Avgang					0
Sum	1 275 449 980	3 133 521 204	16 641 124	90 256 970	4 515 869 278
Årets avskr.		81 458 830		9 446 203	90 905 033
Bokf.v 31.12	<b>1 275 449 980</b>	<b>3 052 062 374</b>	<b>16 641 124</b>	<b>80 810 767</b>	<b>4 424 964 245</b>

Avskr.plan	Ingen	Lineær	Lineær
Øk.levetid	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 5 Investeringer i datterselskap / transaksjoner med nærstående

Aksjer i datterselskap er bokført i morselskapet etter kostmetoden. Selskapet har følgende eierandeler i datterselskap:

Datterselskap	Eierandel	Balanseført verdi	Selskapets resultat	Selskapets egenkapital	Inntekt fra selskapet
Braathen Eiendom Alna AS	100 %	402 030 516	35 521 414	402 030 518	35 555 659
Braathen Eiendom Barcode AS	100 %	1 748 008 734	53 876 825	1 681 006 022	69 072 852
Braathen Eiendom Flyt AS	100 %	21 050 000	7 837 056	23 026 485	9 403 429
Braathen Eiendom Forvaltning AS	100 %	15 629 063	3 418 358	19 523 721	0
Braathen Eiendom Investment AS	100 %	49 633 134	-31 042 007	21 208 184	0
Braathen Eiendom Vika AS	100 %	542 885 431	24 125 311	542 838 947	30 929 886
Sum		2 779 236 878	93 736 957	2 689 633 877	144 961 826

Datterselskapene har forretningskontor i Oslo. Stemmeandel er lik eierandel.



## Braathen Eiendom Holding AS

Noter til årsregnskap morselskap og konsern for 2023

### Note 5 Investeringer i datterselskap / transaksjoner med nærstående (forts.)

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 35,4 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 rentekostnad knyttet til denne rentebytteavtale utgjorde for morselskapet kr 9 millioner i 2023.

### Note 6 Investeringer i aksjer og andeler mv.

Aksjer i tilknyttede selskap	Andel	Bokført verdi	Resultatført	Nedskrevet
Barcode Kjøling AS	26,15 %	14 211 173	2 237 771	0
ØIE Eiendom ANS	50,00 %	357 458	0	-28 942
Sum		14 568 631	2 237 771	-28 942

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	Antall	Bokført verdi	Resultatført	Nedskrevet
Globus Equity SICAV SIF, Lux		0	0	0
Ask Media AS (6 500 aksjer)	6 500	5 560	650	0
Oslo Private Gymnasium (200 andeler)	200	20 000	0	0
Positron Alternative Investments AS	282 234	290 348	0	0
Stor-Oslo Eiendom Holding AS	500 000	19 700 000	0	-30 300 000
Golden Golf Finance	2 120	1	0	0
Sum		20 015 909	650	-30 300 000



## Braathen Eiendom Holding AS

Noter til årsregnskap morselskap og konsern for 2023

### Note 7 Morselskapets skattekostnad

<b>Årets skattekostnad</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skattefordel	8 174 749	193 566
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>8 174 749</b>	<b>193 566</b>
<b>Skattepliktig inntekt:</b>		
Resultat før skatt	72 557 948	32 879 844
Permanente forskjeller	-35 400 000	-32 000 000
Endring i midlertidige forskjeller	1 743 744	5 799 287
Anvendelse av fremførbart underskudd	-38 901 692	-6 679 131
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Betalbar skatt i balansen:</b>		
Betalbar skatt på årets resultat	-24 103 602	-5 417 484
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	0	-11 795 263
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	24 103 602	17 212 747
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

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

	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>Endring</b>
Gevinst – og tapskonto	21 331 317	26 664 146	5 332 829
Avsetninger mv	-5 542 414	-9 131 499	-3 589 085
<b>Sum</b>	<b>15 788 903</b>	<b>17 532 647</b>	<b>1 743 744</b>
Akkumulert fremførbart underskudd	-199 207 923	-238 109 615	-38 901 692
Avskåret rentefradrag	-1 747 527	-1 747 527	0
<b>Grunnlag for utsatt skattefordel</b>	<b>-185 166 547</b>	<b>-222 324 495</b>	<b>-37 157 948</b>
<b>Utsatt skattefordel (22 %)</b>	<b>-40 736 640</b>	<b>-48 911 389</b>	<b>-8 174 748</b>

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 2023

### Note 8 Konsernets skattekostnad

<b>Konsernets skattekostnad fremkommer slik:</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	
Betalbar skatt på årets resultat	0	0	
Brutto endring utsatt skatt / skattefordel	21 341 146	12 063 071	
Endring utsatt skatt / skattefordel ifm konsernendringer	0	121 237	
Årets totale skattekostnad	21 341 146	12 184 308	

  

<b>Konsernets skatteresultat fremkommer slik:</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	
Ordinært resultat før skattekostnad	69 792 848	58 215 448	
Permanente forskjeller (resultatført)	27 577 381	-1 413 644	
Brutto endring midlertidige forskjeller	-97 370 229	-52 713 453	
Endring midlertidige forskjeller ifm konsernendringer	0	-4 088 351	
Årets skattemessige resultat	0	0	

  

<b>Konsernets midlertidige forskjeller:</b>	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>	<b>Endring</b>
Varige driftsmidler (ex fast eiendom)	25 736 154	20 856 776	4 879 378
Finansielle instrumenter	1 258 780	0	1 258 780
Fordringer / gjeld	16 773 533	14 600 514	2 173 019
Gevinst- og tapskonto	22 050 012	27 562 515	-5 512 503
Fremførbart rentefradrag	-6 116 813	-6 116 813	0
Fremførbart underskudd	-537 834 059	-613 704 205	75 870 146
Sum grunnlag netto utsatt skattefordel	-478 132 393	-556 801 213	78 668 820
Fast eiendom	1 773 683 965	1 754 982 556	18 701 409
Sum grunnlag netto utsatt skatteforpliktelse	1 773 683 965	1 754 982 556	18 701 409
Netto grunnlag utsatt skattefordel / forpliktelse	1 295 551 572	1 198 181 343	97 370 229

  

<b>Grunnlag fordelt på skattesatser for utsatt skatt:</b>	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>	<b>Endring</b>
Generelle forskjeller (22 %)	-478 132 393	-556 801 213	78 668 820
Fast eiendom uten avskrivninger (0 %)	810 548 758	811 248 758	-700 000
Fast eiendom (10 %)	362 298 206	360 345 637	-360 345 627
Fast eiendom (22 %)	600 837 001	583 388 161	17 448 840
Sum	1 295 551 572	1 198 181 343	97 370 229

  

<b>Beregnet utsatt skatt / skattefordel:</b>			
Generelle forskjeller (22 %)	-105 189 126	-122 496 267	17 307 140
Fast eiendom uten avskrivninger (0 %)	0	0	0
Fast eiendom (10 %)	36 229 821	36 034 564	-36 034 554
Fast eiendom (22 %)	132 184 140	128 345 395	3 838 745
Netto utsatt skatt (+) / skattefordel (-)	63 224 834	41 883 692	21 341 142
Herav balanseført som utsatt skattefordel	-105 189 126	-122 496 267	17 307 140
Herav balanseført som utsatt skatteforpliktelse	168 413 961	164 379 959	4 034 002

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 satsen fortsatt gir et fornuftig markedsmessig bilde i lys av langsiktige forventninger til renter, skatte- og avskrivningssatser.



## Braathen Eiendom Holding AS

Noter til årsregnskap morselskap og konsern for 2023

### Note 9 Egenkapital

Morselskapet	Aksje- kapital	Overkurs	Annen innskutt EK	Annen EK	Sum
Egenkapital 31.12.2022	136 800 000	818 447 419	18 695 000	55 933 667	1 029 876 086
Korr utbytter fra overkurs		-186 000 000		186 000 000	0
Egenkapital 1.1.	136 800 000	632 447 419	18 695 000	241 933 667	1 029 876 086
Årets resultat				64 383 199	64 383 199
Avsatt utbytte		-90 000 000			-90 000 000
Egenkapital 31.12.	136 800 000	542 447 419	18 695 000	306 316 866	1 004 259 285

Konsernet	Aksje- kapital	Overkurs	Annen innskutt EK	Udekket tap	Sum
Egenkapital 31.12.2022	136 800 000	818 447 419	18 695 000	-364 345 099	609 597 320
Korr utbytter fra overkurs		-186 000 000		186 000 000	0
Egenkapital 1.1.	136 800 000	632 447 419	18 695 000	-178 345 099	609 597 320
Årets resultat				48 451 702	48 451 702
Avsatt utbytte		-90 000 000			-90 000 000
Egenkapital 31.12.	136 800 000	542 447 419	18 695 000	-129 893 397	568 049 022

### Note 10 Gjeld og pantestillelser mv.

2023	2022	Gjeld som er sikret ved pant o.l.	2023	2022
998 683 247	998 761 265	Obligasjonslån	1 458 683 247	1 458 761 264
1 393 300 000	1 409 500 000	Langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	2 243 300 000	2 259 500 000
0	50 000 000	Kortsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	0	50 000 000
2 391 983 247	2 458 261 265	Sum	3 701 983 247	3 768 261 264
		Balanseført verdi av pantsatte eiendeler	3 297 266 442	3 358 990 698
82 687 500	82 687 500	Garantier	82 687 500	82 687 500

Med unntak av morselskapets obligasjonslån har konsernets lån 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 78,1 % av morselskapets og 73,4 % av konsernets langsiktige gjeld er sikret mot rentøkninger. Rentebytteavtalene har utløp i 2029, 2030 og 2033. Netto markedsverdi per 31.12.2023 (2022) av inngåtte rentebytteavtaler med sikringsbokføring var for morselskapet kr 62,9 millioner (kr 62,3 millioner) og for konsernet kr 128,7 millioner (kr 129,2 millioner).

Av morselskapets langsiktige gjeld forfaller kr 0 millioner senere enn fem år etter balansedagen. Av den langsiktige gjelden i konsernet forfaller kr 0 millioner senere enn fem år etter balansedagen.



## Braathen Eiendom Holding AS

Noter til årsregnskap morselskap og konsern for 2023

### Note 10 Gjeld og pantestillelser mv. (forts.)

Morselskapet / konsernet har en trekkfasilitet («revolver») i Handelsbanken med en ramme på kr 300 millioner. Trekk på kreditten klassifiseres som kortsiktige gjeld til kredittinstitusjoner. Saldo per 31.12.2023 var kr 0 millioner.

Som sikkerhet for morselskapets og konsernets obligasjonslån er det stillet pant til Nordic Trustee ASA og Euronex Securities i eiendommen Haakon VIIs gate 2 eiet av H7GT2 AS med pålydende kr 1 000 millioner. I tillegg er det for konsernets obligasjonslån hos DEG14 AS 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 til Danske Bank i eiendommen Dronning Eufemias gate 14 (2. prioritet) 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 eiendommene Alf Bjerkes vei 28-32 eiet av ABV28-32 AS med pålydende kr 950 millioner og til Danske Bank i eiendommen Dronning Eufemias gate 14 (2. prioritet) eiet av DEG14 AS med pålydende kr 450 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 5,7 millioner.

Alle selskap i konsernet, med unntak av Braathen Eiendom Flyt AS, er per 31.12.2023 fellesregistrert i merverdiavgiftsregisteret. I den anledning påhviler det alle deltakende selskap solidaransvar for riktig innbetaling av skyldig avgift.

### Note 11 Andre fordringer

Morselskapets andre langsiktige fordringer inkluderer per 31.12.2023 (2022) kr 3,2 millioner (kr 2,8 millioner) i aktiverte lånekostnader.

Konsernets andre langsiktige fordringer inkluderer per 31.12.2023 (2022) kr 3,4 millioner (kr 3,3 millioner) i aktiverte lånekostnader, kr 16,1 millioner (kr 15,1 millioner) i honorarer i forbindelse med inngåtte leiekontrakter og kr 37,0 millioner (kr 44,5 millioner) i periodisert leieinntekt knyttet til leiekontrakter med innledende leiefritak. Postene periodiseres over lånets / leiekontraktens løpetid.



## Braathen Eiendom Holding AS

Noter til årsregnskap morselskap og konsern for 2023

### Note 12 Bankinnskudd

I konsernets bankinnskudd inngår per 31.12.2023 (2022) innskudd bundet på skattetrekkskonto med til sammen kr 3,37 millioner (kr 3,86 millioner). I tillegg inngår kr 70 tusen (65 tusen) i innskudd på depotkonto i DEG14 AS og DEG16 AS som er bundet til dekning av gjenværende byggekostnader.

Morselskapet har bundne bankinnskudd på skattetrekkskonto med kr 319 tusen (kr 183 tusen).

### Note 13 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
<b>Sum</b>	<b>48 000</b>		<b>136 800 000</b>

### 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
<b>Totalt antall aksjer</b>	<b>48 000</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>

Styrets leder og daglig leder har ingen eierandeler.

### Note 14 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 1,25 millioner er klassifisert til reduksjon av andre rentekostnader. Gjenværende avsetning i balansen per 31.12.2023 utgjør kr 6,80 millioner. For konsernet var overføringen et internt anliggende som er eliminert og avsetningen fremkommer derfor ikke i konsernregnskapet.

### Note 15 Øvrig langsiktig gjeld

2023	2022	Spesifikasjon øvrig langsiktig gjeld	2023	2022
228 214 596	161 479 642	Gjeld til samarbeidende / andre selskap	228 214 596	161 479 642
228 214 596	161 479 642	Sum	228 214 596	161 479 642



**Braathen Eiendom Holding AS**

Noter til årsregnskap morselskap og konsern for 2023

**Note 16 Annen kortsiktig gjeld**

2023	2022	Spesifikasjon	2023	2022
0	0	Forskudd fra kunder	14 733 908	15 273 432
327 421	244 003	Påløpne feriepenger, lønn mv (inkl. AGA)	3 734 484	3 155 654
19 682 717	17 677 662	Påløpne rentekostnader	20 420 564	18 781 246
15 469	553 154	Periodiseringer og annen kortsiktig gjeld	14 944 577	29 592 910
20 025 607	18 474 819	Sum	53 833 533	66 803 242



 BankID Signing  
Bjørn Anders Braathen  
2024-05-08

 BankID Signing  
Ingrid Elisabeth Moe  
2024-05-09

 BankID Signing  
Sverre Eiliffsen Koch  
2024-05-10

 BankID Signing  
Anne Lise Braathen  
2024-05-10

 BankID Signing  
Andreas Rørvik  
2024-05-13

 BankID Signing  
Cnstina Gjurod Braathen  
2024-05-13

## Braathen Eiendom Holding AS

### Årsregnskap morselskap og konsern

# 2023



## ÅRSBERETNING 2023

### 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 som kan tilby *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 og fullservice.

#### Årsregnskap for 2023

Avkastningskravet for næringseiendommer har steget gjennom siste år, i takt med en kraftig oppgang i renter og kredittpåslag. Høy inflasjonsjustering av leieinntektene og et generelt sterkt leiemarked i Oslo sentrum har dog bidratt til at verdifallet ikke har blitt så stort som økningen i avkastningskravet skulle tilsi. Konsernets eiendomsportefølje har gjennom 2023 opplevd en moderat verdjustering med negativt fortegn, noe som gjenspeiles i en svak reduksjon i verdijustert egenkapital.

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 årsoppjøret er avlagt under denne forutsetning.

#### Bedriftens arbeidsmiljø / likestilling

Selskapet forvaltes av Braathen Eiendom Forvaltning AS og har to ansatte. Styret består av tre menn og to kvinner hvor en er styrets nestleder. Konsernet sysselsetter 31 årsverk, og arbeidsmiljøet betraktes som godt. Av de ansatte er det 17 kvinner. Sykefraværet var 6,4 % i 2023.

Det har ikke forekommet eller blitt rapportert alvorlige arbeidsuhell eller ulykker i løpet av året, som har resultert i store materielle skader eller personskader.

#### 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 eiendomsmassen i samarbeid med privat og offentlig ledende ekspertise der fokus er miljømessig drift. Konsernet har gjennom 2023 ytterligere forsterket sitt arbeid innen klima og miljø gjennom å Breeam-sertifisere en eiendom til karakter Breeam-in-Use Very Good, samt fornye Miljøfyrtårnsertifiseringen. I tillegg har konsernet satt seg klimamål som er verifisert av Science Based Targets initiative (SBTi). Selskapet har en egen bærekraftsjef, som aktivt følger opp selskapets vedtatte



Bærekraftstrategi. 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 sikrer langsiktighet og gjenbruk av materialer over tid. Braathen Eiendom samarbeider for øvrig med Cemasy om utarbeidelse av klimaregnskap iht. prinsippene i GHG-protokollen.

## **Åpenhetsloven**

Vår virksomhet er en del av det organiserte arbeidslivet og er tilsluttet Næringslivets Hovedorganisasjon (NHO), Byggenæringens landsforening (BNL) og Norsk Eiendom (NE). Vårt arbeide med å oppfylle plikter etter åpenhetsloven er koordinert på bransjenivå, og vi benytter BNLs felles løsninger og maler i vårt arbeid.

I rapporteringsperioden har vi startet prosessen med aktsomhetsvurderinger etter OECDs modell for aktsomhetsvurderinger. Det er gjennomført en orientering i selskapets styre, hvor ansvarlighet er forankret. Videre har rutiner og malverk blitt utarbeidet eller oppdatert. Det er gjennomført en leverandørkartlegging med prioritering av fokus i rapporteringsperioden. Grunnet lav eller ingen prosjektaktivitet i rapporteringsperioden, er fokus lagt på våre store, faste samarbeidspartnere. Redegjørelse for aktsomhetsvurderinger fremkommer av Braathen Eiendom sine nettsider.

## **Finansiell risiko**

Konsernets finansielle risiko vurderes lav. Vektet økonomisk gjenværende leietid var 6,1 år ved årsslutt. LTV anses lav og det er inngått rentebindingsavtaler for 73,4 % (MNOK 2.720) av konsernets gjeld frem til år 2029 – 2033. Rentekostnadene har gjennom 2023 økt betydelig på den flytende delen av låneporteføljen, men en høy grad av rentesikring bidrar til utfallet av renteøkningene er begrenset.

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. Porteføljen har ingen ledighet og solide leietakere innenfor kontor og lagersegmentet, noe som 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.

Selskapets og konsernets finansielle stilling vurderes solid.

## **Ansvarsforsikring**

Det er tegnet forsikring for styrets medlemmer for deres mulige erstatningsansvar overfor foretaket og tredjepersoner. Forsikringen dekker det rettslige erstatningsansvar styret eller styremedlemmet kan pådra seg under utøvelsen av styreverv.

## **Redegjørelse for årsregnskapet**

### ***Finansielle poster***

Driftsresultatet for selskapet er negativt NOK 6 283 965 mens netto finansposter er positiv NOK 78 841 913. Det ordinære resultat før skatt er NOK 64 383 199.



Driftsresultatet for konsernet er NOK 248 747 588, mens netto finansposter er negativt NOK 190 784 740. Det ordinære resultat før skatt er NOK 57 962 848.

## Årsresultat

Regnskapet viser et årsresultat etter skatt på NOK 64 383 199, som styret foreslår disponert:

Avsatt til utbytte	90 000 000
Til/fra annen egenkapital	-25 616 801
Sum overføringer og disponeringer	64 383 199

Regnskapet for konsernet viser et årsresultat etter skatt på NOK 36 621 702.

Konsernregnskapet er blant annet belastet med MNOK 0,7 i ekstraordinært vedlikehold som knyttes til rehabilitering av DEG14 og DEG16 samt vedlikeholdsarbeid i forbindelse med inngåtte leiekontrakter som trer i kraft frem i tid.

## Fremtidig utvikling

Styret vurderer konsernets risiko som moderat. Eiendomsporteføljen er fullt utleid, og har moderat med utløp de nærmeste år. En vesentlig del av eiendomsporteføljen er reforhandlet de siste år til solide leietakere og til høye leienivåer. Porteføljen er diversifisert både med tanke på leietakermiks og utløp. Konsernets fleksible Flyt®-konsept har opplevd en kraftig vekst gjennom 2023, og selskapet har oppnådd høyt belegg både innen utleie til kontorhotell og møterom/event. Kundetilgangen oppleves som svært god, og selskapet ser lyst på den videre utviklingen.

Omfanget av byggeprosjekter er økende i slutten av 2023, forbindelse med oppgraderinger av DEG14. Dette medfører at også regnskapsåret 2024 vil bli belastet med ekstraordinært vedlikehold.

De makroøkonomiske forhold er fortsatt svært usikre i 2023, med krig i Ukraina og Midtøsten, avtakende vekst, fortsatt høy inflasjon og høye renter. Urolighetene berører selskapet i moderat grad, og styret ser positivt på utsiktene for egen portefølje.

Oslo, 8. mai 2024

Styret i Braathen Eiendom Holding AS

\_\_\_\_\_  
Andreas Rørvik  
*Styrets leder*

\_\_\_\_\_  
Anne Lise Braathen  
*Styrets nestleder*

\_\_\_\_\_  
Bjørn Anders Braathen  
*Styremedlem*

\_\_\_\_\_  
Cristina G Braathen  
*Styremedlem*

\_\_\_\_\_  
Sverre Koch  
*Styremedlem*

\_\_\_\_\_  
Ingrid Elisabeth Moe  
*Daglig leder*



## Braathen Eiendom Holding AS

Morselskap				Konsern	
2023	2022	Resultatregnskap 1.1. - 31.12.	Note	2023	2022
		<b>Driftsinntekter og driftskostnader</b>			
0	0	Leieinntekter fast eiendom		416 826 001	381 305 982
0	0	Gevinst ved avgang anleggsmidler		60 000	1 385 393
2 145 000	1 340 625	Annen driftsinntekt		20 007 481	16 849 485
<b>2 145 000</b>	<b>1 340 625</b>	<b>Sum driftsinntekter</b>	<b>1</b>	<b>436 893 482</b>	<b>399 540 860</b>
-4 576 252	-3 548 328	Lønnskostnad	2	-44 268 927	-43 896 495
0	0	Avskrivninger	3, 4	-91 056 920	-92 072 065
-3 852 713	-2 967 263	Annen driftskostnad		-52 820 047	-74 128 070
<b>-8 428 965</b>	<b>-6 515 590</b>	<b>Sum driftskostnader</b>		<b>-188 145 894</b>	<b>-210 096 630</b>
<b>-6 283 965</b>	<b>-5 174 965</b>	<b>Driftsresultat</b>		<b>248 747 588</b>	<b>189 444 230</b>
		<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
144 961 826	107 184 373	Inntekt på investering i datterselskap	5	0	0
0	0	Inntekt på investering i tilknyttet selskap	6	2 237 771	349 668
33 286 189	19 699 711	Renteinntekt fra foretak i samme konsern		0	0
7 041 064	1 944 177	Annen renteinntekt		7 126 729	1 980 784
17 082	66 714	Annen finansinntekt	6	162 632	163 808
0	0	Nedskrivning av finansielle eiendeler	6	-42 158 942	-123 938
-14 667 183	-1 981 624	Rentekostnad til foretak i samme konsern		0	0
-90 095 301	-86 628 198	Annen rentekostnad		-156 177 205	-130 828 214
-1 701 764	-2 230 344	Annen finanskostnad		-1 975 726	-2 770 889
<b>78 841 913</b>	<b>38 054 810</b>	<b>Resultat av finansposter</b>		<b>-190 784 740</b>	<b>-131 228 781</b>
<b>72 557 948</b>	<b>32 879 844</b>	<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>57 962 848</b>	<b>58 215 448</b>
-8 174 749	-193 566	Skattekostnad på ordinært resultat	7, 8	-21 341 146	-12 184 308
<b>64 383 199</b>	<b>32 686 278</b>	<b>Årsresultat</b>		<b>36 621 702</b>	<b>46 031 140</b>
		<b>Overføringer</b>			
90 000 000	90 000 000	Avsatt utbytte/Tilleggsutbytte		90 000 000	90 000 000
-25 616 801	-57 313 722	Til/fra annen egenkapital		-53 378 298	-43 968 860
<b>64 383 199</b>	<b>32 686 278</b>	<b>Sum disponert</b>	<b>9</b>	<b>36 621 702</b>	<b>46 031 140</b>



## Braathen Eiendom Holding AS

Morselskap		Konsern			
2023	2022	Balanse per 31.12.	Note	2023	2022
		<b>Eiendeler</b>			
		<b>Anleggsmidler</b>			
		<b>Immaterielle eiendeler</b>			
0	0	Konsesjoner, patenter o.l.	3	332 887	484 774
40 736 640	48 911 389	Utsatt skattefordel	7, 8	105 189 126	122 496 268
<b>40 736 640</b>	<b>48 911 389</b>	<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>105 522 014</b>	<b>122 981 042</b>
		<b>Varige driftsmidler</b>			
0	0	Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	4, 10	4 327 512 353	4 407 871 360
0	0	Prosjektering og bygg under oppføring	4, 10	16 641 124	128 484
0	0	Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	4	80 810 767	82 954 068
<b>0</b>	<b>0</b>	<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>4 424 964 244</b>	<b>4 490 953 912</b>
		<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
2 779 236 878	2 754 236 878	Investeringer i datterselskap	5	0	0
0	0	Investeringer i tilknyttet selskap	6	14 568 631	13 210 202
0	0	Investeringer i aksjer og andeler	6	8 185 909	50 315 909
3 169 732	2 849 719	Andre fordringer	11	56 574 165	63 020 629
<b>2 782 406 610</b>	<b>2 757 086 597</b>	<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>79 328 704</b>	<b>126 546 739</b>
<b>2 823 143 250</b>	<b>2 805 997 986</b>	<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>4 609 814 962</b>	<b>4 740 481 693</b>
		<b>Omløpsmidler</b>			
		<b>Fordringer</b>			
0	0	Kundefordringer		4 886 835	11 011 824
1 128 305 975	1 163 125 857	Fordringer på foretak i samme konsern		0	0
2 470 689	469 666	Andre fordringer	11	11 215 426	14 477 917
<b>1 130 776 664</b>	<b>1 163 595 523</b>	<b>Sum fordringer</b>		<b>16 102 262</b>	<b>25 489 741</b>
<b>176 808 419</b>	<b>117 844 078</b>	<b>Bankinnskudd, kontanter o.l.</b>	12	<b>198 124 550</b>	<b>122 689 960</b>
<b>1 307 585 083</b>	<b>1 281 439 601</b>	<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>214 226 811</b>	<b>148 179 702</b>
<b>4 130 728 333</b>	<b>4 087 437 587</b>	<b>Sum eiendeler</b>		<b>4 824 041 774</b>	<b>4 888 661 395</b>



## Braathen Eiendom Holding AS

Morselskap		Konsern			
2023	2022	Balanse per 31.12.	Note	2023	2022
<b>Egenkapital og gjeld</b>					
<b>Innskutt egenkapital</b>					
136 800 000	136 800 000	Aksjekapital	13	136 800 000	136 800 000
542 447 419	632 447 419	Overkurs		542 447 419	632 447 419
18 695 000	18 695 000	Innskutt annen egenkapital		18 695 000	18 695 000
<b>697 942 419</b>	<b>787 942 419</b>	<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>697 942 419</b>	<b>787 942 419</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>					
306 316 866	241 933 667	Annen egenkapital/udekket tap		-141 723 397	-178 345 099
<b>306 316 866</b>	<b>241 933 667</b>	<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-141 723 397</b>	<b>-178 345 099</b>
<b>1 004 259 285</b>	<b>1 029 876 086</b>	<b>Sum egenkapital</b>	<b>9</b>	<b>556 219 022</b>	<b>609 597 320</b>
<b>Gjeld</b>					
<b>Avsetning for forpliktelseser</b>					
0	0	Utsatt skatt	7, 8	168 413 961	164 379 958
6 801 194	8 049 986	Andre avsetninger for forpliktelseser	14	0	0
<b>6 801 194</b>	<b>8 049 986</b>	<b>Sum avsetning for forpliktelseser</b>		<b>168 413 961</b>	<b>164 379 958</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>					
998 683 247	998 761 265	Obligasjonslån	10	1 458 683 247	1 458 761 265
1 393 300 000	1 409 500 000	Gjeld til kredittinstitusjoner	10	2 243 300 000	2 259 500 000
228 214 596	161 479 642	Øvrig langsiktig gjeld	15	228 214 596	161 479 642
<b>2 620 197 843</b>	<b>2 569 740 907</b>	<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>3 930 197 843</b>	<b>3 879 740 907</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>					
0	50 000 000	Gjeld til kredittinstitusjoner	10	0	50 000 000
388 406 912	320 654 583	Gjeld til foretak i samme konsern		0	0
557 982	373 868	Leverandørgjeld		17 180 526	17 175 153
479 510	267 338	Skyldig offentlige avgifter		8 196 888	10 964 815
90 000 000	90 000 000	Utbytte		90 000 000	90 000 000
20 025 607	18 474 819	Annen kortsiktig gjeld	16	53 833 533	66 803 242
<b>499 470 011</b>	<b>479 770 608</b>	<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>169 210 947</b>	<b>234 943 211</b>
<b>3 126 469 048</b>	<b>3 057 561 501</b>	<b>Sum gjeld</b>		<b>4 267 822 751</b>	<b>4 279 064 075</b>
<b>4 130 728 333</b>	<b>4 087 437 587</b>	<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>4 824 041 774</b>	<b>4 888 661 395</b>

Oslo, 08.05.2024

Andreas Rørvik  
Styreleder

Anne Lise Braathen  
Nestleder

Cristina Gjuroed Braathen  
Styremedlem

Bjørn Anders Braathen  
Styremedlem

Sverre Ellifssøn Koch  
Styremedlem

Ingrid Elisabeth Moe  
Daglig leder



## Braathen Eiendom Holding AS

Morselskap		Kontantstrømpoppstilling		Konsern	
2023	2022			2023	2022
<b>KONTANTSTRØMMER FRA OPERASJONELLE AKTIVITETER:</b>					
72 557 948	32 879 844		Resultat før skattekostnad	57 962 848	58 215 448
0	0	+/-	Gevinst/tap ved salg av anleggsmidler	-60 000	-9 271
0	0	+	Avskrivning anleggsmidler	91 056 920	92 072 065
0	0	+/-	Endring i kundefordringer	6 124 989	-45 587
184 114	258 241	+/-	Endring i driftsrelatert leverandørgjeld	-1 497 084	-14 788 004
0	0	+/-	Poster tilknyttet investerings- eller finansieringsaktiviteter	40 771 571	-1 611 123
111 981 429	176 285 228	+/-	Endring i andre tidsavgrensningsposter *	-2 659 062	105 185 349
<u>184 723 491</u>	<u>209 423 313</u>	=	<b>Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>	<u>191 700 182</u>	<u>239 018 877</u>
<b>KONTANTSTRØMMER FRA INVESTERINGSAKTIVITETER:</b>					
0	0	+	Innbetalinger ved salg av varige driftsmidler	60 000	100 000
0	0	+	Utbetalinger ved kjøp av / investering i varige driftsmidler	-24 112 906	-84 643 919
0	0	+	Innbetalinger ved salg av / tilbakebetaling på aksjer og andeler	700 000	15 297 137
-25 000 000	-30 000 000	+	Utbetalinger ved kjøp av / investering i aksjer og andeler	0	0
-1 400 000	0	+/-	Netto betalinger tilknyttet andre investeringer	6 446 464	9 408 035
<u>-26 400 000</u>	<u>-30 000 000</u>	=	<b>Netto kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter</b>	<u>-16 906 442</u>	<u>-59 838 747</u>
<b>KONTANTSTRØMMER FRA FINANSIERINGSAKTIVITETER:</b>					
56 840 850	0	+	Innbetalinger ved opptak av ny langsiktig gjeld	56 840 850	0
-16 200 000	-22 718 285	+	Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld	-16 200 000	-22 718 285
-50 000 000	-100 000 000	+	Utbetalinger ved nedbetaling av kortsiktig gjeld	-50 000 000	-100 000 000
-90 000 000	-36 000 000	+	Utbetalinger av utbytte	-90 000 000	-36 000 000
<u>-99 359 150</u>	<u>-158 718 285</u>	=	<b>Netto kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter</b>	<u>-99 359 150</u>	<u>-158 718 285</u>
<b>ENDRING I BEHOLDNING AV KONTANTER:</b>					
58 964 341	20 705 028	+/-	<b>Netto endring i kontanter</b>	75 434 590	20 461 845
117 844 078	97 139 050	+	Beholdning av kontanter 1.1.	122 689 960	102 228 115
<u>176 808 419</u>	<u>117 844 078</u>	=	Beholdning av kontanter 31.12.	<u>198 124 550</u>	<u>122 689 960</u>

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

\*\* 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 2023

### Konsernets struktur

Konsernet består per 31.12.2023 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

### Regnskapsprinsipper

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

### Konsernprinsipper

Konsernregnskapet omfatter morselskapet Braathen Eiendom Holding AS og alle selskaper hvor morselskapet har bestemmende innflytelse. Konsernregnskapet viser disse enhetene som en felles økonomisk enhet.

Konserninterne poster som aksjer i datterselskaper, konserninterne fordringer og gjeld, samt øvrige transaksjoner mellom konsernselskapene er eliminert. I tillegg er identifiserte merverdier og goodwill ved oppkjøp eliminert inn i regnskapet. Identifiserte merverdier ved oppkjøp tillegges de aktuelle eiendelene. Merverdier som ikke kan tillegges identifiserbare eiendeler klassifiseres som goodwill i konsernbalansen. Merverdi og goodwill avskrives over forventet økonomisk levetid.

Konsernregnskapet er utarbeidet etter ensartede prinsipper ved at datterselskapene følger de samme prinsipper som morselskapet.

Datterselskaper innarbeides i konsernet fra overtakelsestidspunkt og frem til 31.12. Tilsvarende for datterselskaper som selges i løpet av året.

For øvrig er følgende prinsipper anvendt i mor- og konsernregnskapet:

### 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.



## Braathen Eiendom Holding AS

Noter til årsregnskap morselskap og konsern for 2023

### 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.

### Andre anleggsaksjer og andeler

Anleggsaksjer hvor konsernet har betydelig innflytelse regnskapsføres etter egenkapitalmetoden. Øvrige anleggsaksjer 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.

### Leieavtaler

Leieavtaler er ikke balanseført.

### 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.

### Kontantstrømoppstilling

Kontantstrømoppstillingen er utarbeidet etter den indirekte metoden. Kontanter og kontantekvivalenter omfatter kontanter, bankinnskudd og andre kortsiktige likvide plasseringer.



## Braathen Eiendom Holding AS

Noter til årsregnskap morselskap og konsern for 2023

### Note 1 Inntekter

Inntektene i morselskapet kommer fra investeringer i verdipapirer. Inntektene i konsernselskapet kommer fra utleie av bygg. Morselskapet og konsernet har sitt geografiske marked i Norge.

### Note 2 Lønnskostnader, antall ansatte mv.

2023	2022	Lønnskostnaden består av:	2023	2022
3 515 874	2 714 008	Lønninger og honorarer	33 090 277	33 225 085
626 987	420 863	Arbeidsgiveravgift	5 788 671	5 061 151
419 049	347 151	Pensjonskostnader	3 131 643	2 823 906
14 342	66 305	Andre ytelser og personalkostnader	2 258 336	2 786 353
4 576 252	3 548 328	Sum lønnskostnader	44 268 927	43 896 495

2	2	Antall årsverk	31	31
---	---	----------------	----	----

Ytelser til ledende personer	Daglig leder	Styret
Lønn/bonus/styrehonorar	4 137 308	630 000
Pensjonskostnader	200 728	0
Annen godtgjørelse	92 421	0

Konsernets daglig leder 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.

Det er ikke gitt lån/sikkerhetsstillelse til daglig leder, styreformann eller andre nærstående parter.

### Bonus- og sluttvederlagsforpliktelser

Daglig leder har bonusavtale.

### Obligatorisk tjenstepensjon

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

### Revisor

Honorar til revisor utgjør kr 475 tusen i morselskapet og kr 1 450 tusen i konsernet. Av dette gjelder kr 260 tusen for morselskapet konsulentbistand og kr 462 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 2023

### Note 3 Immaterielle eiendeler

Konsernet	Webutvikling	Sum
Bokført verdi 1.1	484 774	484 774
Tilgang		0
Avgang		0
Sum	484 774	484 774
Årets avskrivning	151 887	151 887
Bokført verdi 31.12	<b>332 887</b>	<b>332 887</b>

Avskrivningsplan	Lineær
Økonomisk levetid	10 år

### Note 4 Varige driftsmidler

Konsernet	Tomter	Bygninger	Prosjekter	Driftsløsøre	Sum
Bokf.v. 1.1	1 276 149 980	3 131 721 380	128 483	82 954 068	4 490 953 911
Tilgang	-700 000	1 799 824	16 512 641	7 302 902	24 915 367
Avgang					0
Sum	1 275 449 980	3 133 521 204	16 641 124	90 256 970	4 515 869 278
Årets avskr.		81 458 830		9 446 203	90 905 033
Bokf.v 31.12	<b>1 275 449 980</b>	<b>3 052 062 374</b>	<b>16 641 124</b>	<b>80 810 767</b>	<b>4 424 964 245</b>

Avskr.plan	Ingen	Lineær	Lineær
Øk.levetid	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 5 Investeringer i datterselskap / transaksjoner med nærstående

Aksjer i datterselskap er bokført i morselskapet etter kostmetoden. Selskapet har følgende eierandeler i datterselskap:

Datterselskap	Eierandel	Balanseført verdi	Selskapets resultat	Selskapets egenkapital	Inntekt fra selskapet
Braathen Eiendom Alna AS	100 %	402 030 516	35 521 414	402 030 518	35 555 659
Braathen Eiendom Barcode AS	100 %	1 748 008 734	53 876 825	1 681 006 022	69 072 852
Braathen Eiendom Flyt AS	100 %	21 050 000	7 837 056	23 026 485	9 403 429
Braathen Eiendom Forvaltning AS	100 %	15 629 063	3 418 358	19 523 721	0
Braathen Eiendom Investment AS	100 %	49 633 134	-42 872 007	9 378 184	0
Braathen Eiendom Vika AS	100 %	542 885 431	24 125 311	542 838 947	30 929 886
Sum		2 779 236 878	81 906 957	2 677 803 877	144 961 826

Datterselskapene har forretningskontor i Oslo. Stemmeandel er lik eierandel.



## Braathen Eiendom Holding AS

Noter til årsregnskap morselskap og konsern for 2023

### Note 5 Investeringer i datterselskap / transaksjoner med nærstående (forts.)

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 35,4 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 en konsernintern rentebytteavtale med ABV28-32 AS pålydende kr 500 millioner til fastrente på 2,1 %. Netto konsernintern rentekostnad knyttet til denne rentebytteavtalen utgjorde for morselskapet kr 9 millioner i 2023.

### Note 6 Investeringer i aksjer og andeler mv.

Aksjer i tilknyttede selskap	Andel	Bokført verdi	Resultatført	Nedskrevet
Barcode Kjøling AS	26,15 %	14 211 173	2 237 771	0
ØIE Eiendom ANS	50,00 %	357 458	0	-28 942
Sum		14 568 631	2 237 771	-28 942

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	Antall	Bokført verdi	Resultatført	Nedskrevet
Globus Equity SICAV SIF, Lux		0	0	0
Ask Media AS (6 500 aksjer)	6 500	5 560	650	0
Oslo Private Gymnasium (200 andeler)	200	20 000	0	0
Positron Alternative Investments AS	282 234	290 348	0	0
Stor-Oslo Eiendom Holding AS	500 000	7 870 000	0	-42 130 000
Golden Golf Finance	2 120	1	0	0
Sum		8 185 909	650	-42 130 000



## Braathen Eiendom Holding AS

Noter til årsregnskap morselskap og konsern for 2023

### Note 7 Morselskapets skattekostnad

<b>Årets skattekostnad</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skattefordel	8 174 749	193 566
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>8 174 749</b>	<b>193 566</b>
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	72 557 948	32 879 844
Permanente forskjeller	-35 400 000	-32 000 000
Endring i midlertidige forskjeller	1 743 744	5 799 287
Anvendelse av fremførbart underskudd	-38 901 692	-6 679 131
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	-24 103 602	-5 417 484
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	0	-11 795 263
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	24 103 602	17 212 747
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

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

	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>Endring</b>
Gevinst – og tapskonto	21 331 317	26 664 146	5 332 829
Avsetninger mv	-5 542 414	-9 131 499	-3 589 085
<b>Sum</b>	<b>15 788 903</b>	<b>17 532 647</b>	<b>1 743 744</b>
Akkumulert fremførbart underskudd	-199 207 923	-238 109 615	-38 901 692
Avskåret rentefradrag	-1 747 527	-1 747 527	0
<b>Grunnlag for utsatt skattefordel</b>	<b>-185 166 547</b>	<b>-222 324 495</b>	<b>-37 157 948</b>
<b>Utsatt skattefordel (22 %)</b>	<b>-40 736 640</b>	<b>-48 911 389</b>	<b>-8 174 748</b>

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 2023

### Note 8 Konsernets skattekostnad

Konsernets skattekostnad fremkommer slik:	2023	2022
Betalbar skatt på årets resultat	0	0
Brutto endring utsatt skatt / skattefordel	21 341 146	12 063 071
Endring utsatt skatt / skattefordel ifm konsernendringer	0	121 237
Årets totale skattekostnad	21 341 146	12 184 308

Konsernets skatteresultat fremkommer slik:	2023	2022
Ordinært resultat før skattekostnad	57 962 848	58 215 448
Permanente forskjeller (resultatført)	39 407 381	-1 413 644
Brutto endring midlertidige forskjeller	-97 370 229	-52 713 453
Endring midlertidige forskjeller ifm konsernendringer	0	-4 088 351
Årets skattemessige resultat	0	0

Konsernets midlertidige forskjeller:	31.12.2023	31.12.2022	Endring
Varige driftsmidler (ex fast eiendom)	25 736 154	20 856 776	4 879 378
Finansielle instrumenter	1 258 780	0	1 258 780
Fordringer / gjeld	16 773 533	14 600 514	2 173 019
Gevinst- og tapskonto	22 050 012	27 562 515	-5 512 503
Fremførbart rentefradrag	-6 116 813	-6 116 813	0
Fremførbart underskudd	-537 834 059	-613 704 205	75 870 146
Sum grunnlag netto utsatt skattefordel	-478 132 393	-556 801 213	78 668 820
Fast eiendom	1 773 683 965	1 754 982 556	18 701 409
Sum grunnlag netto utsatt skatteforpliktelse	1 773 683 965	1 754 982 556	18 701 409
Netto grunnlag utsatt skattefordel / forpliktelse	1 295 551 572	1 198 181 343	97 370 229

Grunnlag fordelt på skattesatser for utsatt skatt:	31.12.2023	31.12.2022	Endring
Generelle forskjeller (22 %)	-478 132 393	-556 801 213	78 668 820
Fast eiendom uten avskrivninger (0 %)	810 548 758	811 248 758	-700 000
Fast eiendom (10 %)	362 298 206	360 345 637	-360 345 627
Fast eiendom (22 %)	600 837 001	583 388 161	17 448 840
Sum	1 295 551 572	1 198 181 343	97 370 229

Beregnet utsatt skatt / skattefordel:			
Generelle forskjeller (22 %)	-105 189 126	-122 496 267	17 307 140
Fast eiendom uten avskrivninger (0 %)	0	0	0
Fast eiendom (10 %)	36 229 821	36 034 564	-36 034 554
Fast eiendom (22 %)	132 184 140	128 345 395	3 838 745
Netto utsatt skatt (+) / skattefordel (-)	63 224 834	41 883 692	21 341 142
Herav balanseført som utsatt skattefordel	-105 189 126	-122 496 267	17 307 140
Herav balanseført som utsatt skatteforpliktelse	168 413 961	164 379 959	4 034 002

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 satsen fortsatt gir et fornuftig markedsmessig bilde i lys av langsiktige forventninger til renter, skatte- og avskrivningssatser.



## Braathen Eiendom Holding AS

Noter til årsregnskap morselskap og konsern for 2023

### Note 9 Egenkapital

Morselskapet	Aksje- kapital	Overkurs	Annen innskutt EK	Annen EK	Sum
Egenkapital 31.12.2022	136 800 000	818 447 419	18 695 000	55 933 667	1 029 876 086
Korr utbytter fra overkurs		-186 000 000		186 000 000	0
Egenkapital 1.1.	136 800 000	632 447 419	18 695 000	241 933 667	1 029 876 086
Årets resultat				64 383 199	64 383 199
Avsatt utbytte		-90 000 000			-90 000 000
Egenkapital 31.12.	136 800 000	542 447 419	18 695 000	306 316 866	1 004 259 285

Konsernet	Aksje- kapital	Overkurs	Annen innskutt EK	Udekket tap	Sum
Egenkapital 31.12.2022	136 800 000	818 447 419	18 695 000	-364 345 099	609 597 320
Korr utbytter fra overkurs		-186 000 000		186 000 000	0
Egenkapital 1.1.	136 800 000	632 447 419	18 695 000	-178 345 099	609 597 320
Årets resultat				36 621 702	36 621 702
Avsatt utbytte		-90 000 000			-90 000 000
Egenkapital 31.12.	136 800 000	542 447 419	18 695 000	-141 723 397	556 219 022

### Note 10 Gjeld og pantestillelser mv.

2023	2022	Gjeld som er sikret ved pant o.l.	2023	2022
998 683 247	998 761 265	Obligasjonslån	1 458 683 247	1 458 761 264
1 393 300 000	1 409 500 000	Langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	2 243 300 000	2 259 500 000
0	50 000 000	Kortsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	0	50 000 000
2 391 983 247	2 458 261 265	Sum	3 701 983 247	3 768 261 264
		Balanseført verdi av pantsatte eiendeler	3 297 266 442	3 358 990 698

Med unntak av morselskapets obligasjonslån har konsernets lån 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 78,1 % av morselskapets og 73,4 % av konsernets langsiktige gjeld er sikret mot renteøkninger. Rentebytteavtalene har utløp i 2029, 2030 og 2033. Netto markedsverdi per 31.12.2023 (2022) av inngåtte rentebytteavtaler med sikringsbokføring var for morselskapet kr 62,9 millioner (kr 62,3 millioner) og for konsernet kr 128,7 millioner (kr 129,2 millioner).

Av morselskapets langsiktige gjeld forfaller kr 0 millioner senere enn fem år etter balansedagen. Av den langsiktige gjelden i konsernet forfaller kr 0 millioner senere enn fem år etter balansedagen.



## Braathen Eiendom Holding AS

Noter til årsregnskap morselskap og konsern for 2023

### Note 10 Gjeld og pantestillelser mv. (forts.)

Morselskapet / konsernet har en trekkfasilitet («revolver») i Handelsbanken med en ramme på kr 300 millioner. Trekk på kreditten klassifiseres som kortsiktig gjeld til kredittinstitusjoner. Saldo per 31.12.2023 var kr 0 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 hos DEG14 AS 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 til Danske Bank i eiendommen Dronning Eufemias gate 14 (2. prioritet) eiet av DEG14 AS med pålydende kr 450 millioner. Videre er det for morselskapet stillet pant i aksjene i Braathen Eiendom Barcode AS med kr 1 700 millioner.

Som sikkerhet for konsernets langsiktig 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, i eiendommene Alf Bjerkes vei 28-32 eiet av ABV28-32 AS med pålydende kr 950 millioner og til Danske Bank i eiendommen Dronning Eufemias gate 14 (2. prioritet) eiet av DEG14 AS med pålydende kr 450 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 5,7 millioner.

Alle selskap i konsernet, med unntak av Braathen Eiendom Flyt AS, er per 31.12.2023 fellesregistrert i merverdiavgiftsregisteret. I den anledning påhviler det alle deltakende selskap solidaransvar for riktig innbetaling av skyldig avgift.

### Note 11 Andre fordringer

Morselskapets andre langsiktige fordringer inkluderer per 31.12.2023 (2022) kr 3,2 millioner (kr 2,8 millioner) i aktiverte lånekostnader.

Konsernets andre langsiktige fordringer inkluderer per 31.12.2023 (2022) kr 3,4 millioner (kr 3,3 millioner) i aktiverte lånekostnader, kr 16,1 millioner (kr 15,1 millioner) i honorarer i forbindelse med inngåtte leiekontrakter og kr 37,0 millioner (kr 44,5 millioner) i periodisert leieinntekt knyttet til leiekontrakter med innledende leiefritak. Postene periodiseres over lånets / leiekontraktens løpetid.



## Braathen Eiendom Holding AS

Noter til årsregnskap morselskap og konsern for 2023

### Note 12 Bankinnskudd

I konsernets bankinnskudd inngår per 31.12.2023 (2022) innskudd bundet på skattetrekkkonto med til sammen kr 3,37 millioner (kr 3,86 millioner). I tillegg inngår kr 70 tusen (65 tusen) i innskudd på depotkonto i DEG14 AS og DEG16 AS som er bundet til dekning av gjenværende byggekostnader.

Morselskapet har bundne bankinnskudd på skattetrekkkonto med kr 319 tusen (kr 183 tusen).

### Note 13 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
<b>Sum</b>	<b>48 000</b>		<b>136 800 000</b>

### 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
<b>Totalt antall aksjer</b>	<b>48 000</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>

Styrets leder og daglig leder har ingen eierandeler.

### Note 14 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 1,25 millioner er klassifisert til reduksjon av andre rentekostnader. Gjenværende avsetning i balansen per 31.12.2023 utgjør kr 6,80 millioner. For konsernet var overføringen et internt anliggende som er eliminert og avsetningen fremkommer derfor ikke i konsernregnskapet.

### Note 15 Øvrig langsiktig gjeld

2023	2022	Spesifikasjon øvrig langsiktig gjeld	2023	2022
228 214 596	161 479 642	Gjeld til samarbeidende / andre selskap	228 214 596	161 479 642
228 214 596	161 479 642	Sum	228 214 596	161 479 642



**Braathen Eiendom Holding AS**

Noter til årsregnskap morselskap og konsern for 2023

**Note 16 Annen kortsiktig gjeld**

<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>Spesifikasjon</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
0	0	Forskudd fra kunder	14 733 908	15 273 432
327 421	244 003	Påløpne feriepenger, lønn mv (inkl. AGA)	3 734 484	3 155 654
19 682 717	17 677 662	Påløpne rentekostnader	20 420 564	18 781 246
15 469	553 154	Periodiseringer og annen kortsiktig gjeld	14 944 577	29 592 910
<b>20 025 607</b>	<b>18 474 819</b>	<b>Sum</b>	<b>53 833 533</b>	<b>66 803 242</b>



Til generalforsamlingen i Braathen Eiendom Holding AS

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)

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Braathen Eiendom Holding AS som viser et overskudd i selskapsregnskapet på NOK 64 383 199 og et overskudd i konsernregnskapet på NOK 36 621 702. Årsregnskapet består av:

- selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2023, 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 2023, 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 2023 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 2023 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Øvrig informasjon

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

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/és a member of Den norske Revisorforening.



Revisors beretning 2023 for Braathen Eiendom Holding AS

### *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. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Oslo, 8. mai 2024  
RSM Norge AS

Arnt Holm Toverud  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)