



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 982 322 065  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: BLÅ KORS EIENDOM AS  
Forretningsadresse: Hammersborg torg 3  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Geir Reigstad  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 02.05.2023

### Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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

Brønnøysundregistrene, 07.07.2024



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt		3 969	33 942
Leieinntekter	1	44 677 887	38 900 632
Annen driftsinntekt	1	175 980	381 824
<b>Sum inntekter</b>		<b>44 857 836</b>	<b>39 316 398</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad		3 780	33 942
Lønnskostnad	2	232 250	215 000
Avskrivning av driftsmidler	3	6 664 232	6 117 440
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3		
Annen driftskostnad	1	12 861 546	12 570 304
<b>Sum kostnader</b>		<b>19 761 808</b>	<b>18 936 686</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>25 096 028</b>	<b>20 379 712</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap	4		
Inntekt på investering i annet foretak i samme konsern	1, 4	170 923	
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	1	734 672	185 365
Annen renteinntekt		43 748	3 164
Annen finansinntekt		3 538	259
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>952 881</b>	<b>188 788</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern	1	11 356	27 341
Annen rentekostnad		8 486 933	7 782 734
Annen finanskostnad		905 278	
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>9 403 567</b>	<b>7 810 075</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-8 450 686</b>	<b>-7 621 287</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>16 645 342</b>	<b>12 758 424</b>
Skattekostnad på resultat	5		
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>16 645 342</b>	<b>12 758 424</b>



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Årsresultat		16 645 342	12 758 424
Årsresultat etter minoritetsinteresser		16 645 342	12 758 424
<b>Totalresultat</b>		<b>16 645 342</b>	<b>12 758 424</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Ordinært utbytte		7 000 000	4 000 000
Avsatt til annen egenkapital		9 645 342	8 758 424
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>	6	<b>16 645 342</b>	<b>12 758 424</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	5		
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3, 7	429 058 589	414 024 063
Maskiner og anlegg	3, 7		
Skip og flytende installasjoner	7		
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	3, 7	62 057	76 325
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>429 120 646</b>	<b>414 100 389</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	4		
Investering i annet foretak i samme konsern	4	25 814 872	8 019 579
Lån til foretak i samme konsern	8	6 667 090	4 808 634
Investeringer i tilknyttet selskap	4		
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	8		
Investeringer i aksjer og andeler	4	4 818 210	3 710 000
Andre langsiktige fordringer	8	9 695 000	4 970 000
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>46 995 172</b>	<b>21 508 213</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>476 115 818</b>	<b>435 608 602</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Lager av varer og annen beholdning	7		
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	7, 8	971 695	605 016
Andre kortsiktige fordringer		2 540 361	1 319 671
Konsernfordringer	8	24 126 531	40 294 015
<b>Sum fordringer</b>		<b>27 638 587</b>	<b>42 218 702</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		1 055 212	1 058 400



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 055 212	1 058 400
Sum omløpsmidler		28 693 799	43 277 102
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>504 809 617</b>	<b>478 885 703</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

##### Innskutt egenkapital

Aksjekapital	6, 9	1 030 000	1 030 000
Overkurs	6		
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>1 030 000</b>	<b>1 030 000</b>

##### Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	6	249 026 344	239 381 002
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>249 026 344</b>	<b>239 381 002</b>

##### Sum egenkapital

**250 056 344**      **240 411 002**

#### Gjeld

##### Langsiktig gjeld

Utsatt skatt	5		
Andre avsetninger for forpliktelser		126 575	144 875
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>126 575</b>	<b>144 875</b>

##### Annen langsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner	7	224 774 430	212 187 002
Øvrig langsiktig gjeld	8	5 753 217	6 168 361
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>230 527 647</b>	<b>218 355 363</b>

##### Sum langsiktig gjeld

**230 654 222**      **218 500 238**

##### Kortsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner	7	13 726 500	12 726 000
Leverandørgjeld	8	1 575 870	1 637 864
Betalbar skatt	5		
Skyldig offentlige avgifter		155 007	153 629



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Utbytte	6, 8	7 000 000	4 000 000
Annen kortsiktig gjeld	8	1 641 674	1 456 970
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>24 099 051</b>	<b>19 974 463</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>254 753 273</b>	<b>238 474 701</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>504 809 617</b>	<b>478 885 703</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 584339

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 982 322 065  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: BLÅ KORS EIENDOM AS  
Forretningsadresse: Storgata 38  
0182 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

#### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

#### Regnskapsregler

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

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Geir Reigstad  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 02.05.2023

#### Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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

Brønnøysundregistrene, 17.07.2023



Organisasjonsnr: 982 322 065  
BLÅ KORS EIENDOM AS

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt		3 969	33 942
Leieinntekter	1	44 677 887	38 900 632
Annen driftsinntekt	1	175 980	381 824
<b>Sum inntekter</b>		<b>44 857 836</b>	<b>39 316 398</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad		3 780	33 942
Lønnskostnad	2	232 250	215 000
Avskrivning av driftsmidler	3	6 664 232	6 117 440
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3		
Annen driftskostnad	1	12 861 546	12 570 304
<b>Sum kostnader</b>		<b>19 761 808</b>	<b>18 936 686</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>25 096 028</b>	<b>20 379 712</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap	4		
Inntekt på investering i annet foretak i samme konsern	1, 4	170 923	
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	1	734 672	185 365
Annen renteinntekt		43 748	3 164
Annen finansinntekt		3 538	259
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>952 881</b>	<b>188 788</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern	1	11 356	27 341
Annen rentekostnad		8 486 933	7 782 734
Annen finanskostnad		905 278	
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>9 403 567</b>	<b>7 810 075</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-8 450 686</b>	<b>-7 621 287</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>16 645 342</b>	<b>12 758 424</b>
Skattekostnad på resultat	5		
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>16 645 342</b>	<b>12 758 424</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>16 645 342</b>	<b>12 758 424</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>16 645 342</b>	<b>12 758 424</b>



<b>Totalresultat</b>		<b>16 645 342</b>	<b>12 758 424</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Ordinært utbytte		7 000 000	4 000 000
Avsatt til annen egenkapital		9 645 342	8 758 424
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>	<b>6</b>	<b>16 645 342</b>	<b>12 758 424</b>



Organisasjonsnr: 982 322 065  
BLÅ KORS EIENDOM AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	5		
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a.			
fast eiendom	3, 7	429 058 589	414 024 063
Maskiner og anlegg	3, 7		
Skip og flytende			
installasjoner	7		
Driftsløsøre, inventar o.			
a. utstyr	3, 7	62 057	76 325
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>429 120 646</b>	<b>414 100 389</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap 4			
Investering i annet			
foretak i samme konsern	4	25 814 872	8 019 579
Lån til foretak i samme			
konsern	8	6 667 090	4 808 634
Investeringer i			
tilknyttet selskap	4		
Lån til tilknyttet			
selskap og felles			
kontrollert virksomhet	8		
Investeringer i aksjer og			
andeler	4	4 818 210	3 710 000
Andre langsiktige			
fordringer	8	9 695 000	4 970 000
<b>Sum finansielle</b>		<b>46 995 172</b>	<b>21 508 213</b>
<b>anleggsmidler</b>			
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>476 115 818</b>	<b>435 608 602</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Lager av varer og annen			
beholdning	7		
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	7, 8	971 695	605 016
Andre kortsiktige			
fordringer		2 540 361	1 319 671
Konsernfordringer	8	24 126 531	40 294 015
<b>Sum fordringer</b>		<b>27 638 587</b>	<b>42 218 702</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter</b>			
<b>og lignende</b>			



Bankinnskudd, kontanter o. l.		1 055 212	1 058 400
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>1 055 212</b>	<b>1 058 400</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>28 693 799</b>	<b>43 277 102</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>504 809 617</b>	<b>478 885 703</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	6, 9	1 030 000	1 030 000
Overkurs	6		
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>1 030 000</b>	<b>1 030 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	6	249 026 344	239 381 002
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>249 026 344</b>	<b>239 381 002</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>250 056 344</b>	<b>240 411 002</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	5		
Andre avsetninger for forpliktelses		126 575	144 875
<b>Sum avsetninger for forpliktelses</b>		<b>126 575</b>	<b>144 875</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	7	224 774 430	212 187 002
Øvrig langsiktig gjeld	8	5 753 217	6 168 361
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>230 527 647</b>	<b>218 355 363</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>230 654 222</b>	<b>218 500 238</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	7	13 726 500	12 726 000
Leverandørgjeld	8	1 575 870	1 637 864
Betalbar skatt	5		
Skyldig offentlige avgifter		155 007	153 629
Utbytte	6, 8	7 000 000	4 000 000
Annen kortsiktig gjeld	8	1 641 674	1 456 970
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>24 099 051</b>	<b>19 974 463</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>254 753 273</b>	<b>238 474 701</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>504 809 617</b>	<b>478 885 703</b>



Organisasjonsnr: 982 322 065  
BLÅ KORS EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note  
2

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.



## Årsregnskap 2022 Blå Kors Eiendom AS





## Resultatregnskap

### Blå Kors Eiendom AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2022	2021
Salgsinntekt		3 969	33 942
Leieinntekter	1	44 677 887	38 900 632
Annen driftsinntekt	1	175 980	381 824
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>44 857 836</b>	<b>39 316 398</b>
Varekostnad		3 780	33 942
Lønnskostnad	2	232 250	215 000
Avskrivning av driftsmidler	3	6 664 232	6 117 440
Annen driftskostnad	1	12 861 546	12 570 304
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>19 761 808</b>	<b>18 936 686</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>25 096 028</b>	<b>20 379 712</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i annet foretak i samme konsern	1, 4	170 923	0
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	1	734 672	185 365
Annen renteinntekt		43 748	3 164
Annen finansinntekt		3 538	259
Rentekostnad til foretak i samme konsern	1	11 356	27 341
Annen rentekostnad		8 486 933	7 782 734
Annen finanskostnad		905 278	0
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>-8 450 686</b>	<b>-7 621 287</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>16 645 342</b>	<b>12 758 424</b>
Skattekostnad på resultat	5	0	0
<b>Årsresultat</b>		<b>16 645 342</b>	<b>12 758 424</b>
<b>Overføringer</b>			
Avsatt til utbytte		7 000 000	4 000 000
Avsatt til annen egenkapital		9 645 342	8 758 424
<b>Sum overføringer</b>	6	<b>16 645 342</b>	<b>12 758 424</b>





## Balanse

### Blå Kors Eiendom AS

Eiendeler	Note	2022	2021
<b>Anleggsmidler</b>			
<i>Immaterielle eiendeler</i>			
<i>Varige driftsmidler</i>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3, 7	429 058 589	414 024 063
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	3, 7	62 057	76 325
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>429 120 646</b>	<b>414 100 389</b>
<i>Finansielle anleggsmidler</i>			
Investeringer i annet foretak i samme konsern	4	25 814 872	8 019 579
Lån til foretak i samme konsern	8	6 667 090	4 808 634
Investeringer i aksjer og andeler	4	4 818 210	3 710 000
Andre langsiktige fordringer	8	9 695 000	4 970 000
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>46 995 172</b>	<b>21 508 213</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>476 115 818</b>	<b>435 608 602</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<i>Fordringer</i>			
Kundefordringer	7, 8	971 695	605 016
Andre kortsiktige fordringer		2 540 361	1 319 671
Konsernfordringer	8	24 126 531	40 294 015
<b>Sum fordringer</b>		<b>27 638 587</b>	<b>42 218 702</b>
<i>Bankinnskudd, kontanter o.l</i>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		1 055 212	1 058 400
<b>Sum bankinnskudd, kontanter o.l</b>		<b>1 055 212</b>	<b>1 058 400</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>28 693 799</b>	<b>43 277 102</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>504 809 617</b>	<b>478 885 703</b>





**Balanse**  
**Blå Kors Eiendom AS**

Egenkapital og gjeld	Note	2022	2021
<b>Egenkapital</b>			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	6, 9	1 030 000	1 030 000
Sum innskutt egenkapital		<u>1 030 000</u>	<u>1 030 000</u>
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Annen egenkapital	6	249 026 344	239 381 002
Sum opptjent egenkapital		<u>249 026 344</u>	<u>239 381 002</u>
Sum egenkapital		<u>250 056 344</u>	<u>240 411 002</u>
<b>Gjeld</b>			
<i>Avsetning for forpliktelser</i>			
Andre avsetninger for forpliktelser		126 575	144 875
Sum avsetning for forpliktelser		<u>126 575</u>	<u>144 875</u>
<i>Annen langsiktig gjeld</i>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	224 774 430	212 187 002
Øvrig langsiktig gjeld	8	5 753 217	6 168 361
Sum annen langsiktig gjeld		<u>230 527 647</u>	<u>218 355 363</u>
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	13 726 500	12 726 000
Leverandørgjeld	8	1 575 870	1 637 864
Skyldig offentlige avgifter		155 007	153 629
Utbytte	6, 8	7 000 000	4 000 000
Annen kortsiktig gjeld	8	1 641 674	1 456 970
Sum kortsiktig gjeld		<u>24 099 051</u>	<u>19 974 463</u>
Sum gjeld		<u>254 753 273</u>	<u>238 474 701</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>504 809 617</u>	<u>478 885 703</u>





## Balanse

### Blå Kors Eiendom AS

Oslo,  
Styret i Blå Kors Eiendom AS

---

Oddvar Elle  
styreleder

---

Lena Onarheim  
styremedlem

---

Hans Olav Sandbakken  
styremedlem

---

Stine Borgersen  
styremedlem

---

Svein Oddvar Iversen  
styremedlem

---

Jannike Johansen  
styremedlem

---

Geir Reigstad  
daglig leder





## Noter til regnskapet 2022

### Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak. Forutsetningen om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelsen.

### Bruk av estimater

Utarbeidelse av regnskap i samsvar med regnskapsloven krever bruk av estimater. Videre krever anvendelse av selskapets regnskapsprinsipper at ledelsen må utøve skjønn.

### Salgsinntekter

Leieinntekter inntektsføres lineært over leieperioden. Salg av tjenester inntektsføres etter hvert som de er levert.

### Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. 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. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de skal tilbakebetales i løpet av ett år. For gjeld er analoge kriterier lagt til grunn. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld. Enkelte poster er vurdert etter andre regler. Postene det gjelder vil være blant de postene som omhandles nedenfor.

### Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært til restverdi over driftsmidlenes forventede utnyttbare levetid. Ved endring i avskrivningsplan fordeles virkningen over gjenværende avskrivningstid ("knekkpunktmetoden"). Vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende. Påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Skillet mellom vedlikehold og påkostning/forbedring regnes i forhold til driftsmidlets stand ved kjøp av driftsmidlet. Tomter avskrives ikke.

Utgifter til leie av driftsmidler kostnadsføres. Forskuddsbetalinger balanseføres som forskuddsbetalt kostnad, og fordeles over leieperioden.

### Nedskrivning av anleggsmidler

Ved indikasjon på at balanseført verdi av et anleggsmiddel er høyere enn virkelig verdi, foretas det test for verdifall. Testen foretas for det laveste nivå av anleggsmidler som har selvstendige kontantstrømmer. Hvis balanseført verdi er høyere enn både salgsverdi og gjenvinnbart beløp, foretas det nedskrivning til det høyeste av salgsverdi og gjenvinnbart beløp. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og bruksverdi. Bruksverdi er nåverdi av fremtidige kontantstrømmer knyttet til eiendelen. Tidligere nedskrivninger, med unntak for nedskrivning av goodwill, reverseres hvis grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

### Investeringer i andre selskaper

Kostmetoden brukes som prinsipp for investeringer i andre selskaper. Kostprisen økes når midler tilføres ved kapitalutvidelse, eller når det gis konsernbidrag til datterselskap. Mottatte utdelinger resultatføres i utgangspunktet som inntekt. Utbytte/konsernbidrag fra datterselskap regnskapsføres det samme året som datterselskapet avsetter beløpet. Utbytte fra andre selskaper regnskapsføres som finansinntekt når utbyttet er vedtatt. Investeringene blir nedskrevet til virkelig verdi dersom verdifallet ikke er forbigående.

### Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning for tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap. Inntående innskudd i konsernkontoordningen klassifiseres som et mellomværende med eier Blå Kors Norge.

### Skatt





## Noter til regnskapet 2022

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt beregnes med 22 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt eventuelt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført.

Netto utsatt skattefordel balanseføres ikke, i samsvar med unntaksreglene for små foretak.

Selskapet er kun skattepliktig for virksomhet som ikke anses å falle inn under skatteloven § 2-32, 1. ledd.

### Note 1 Transaksjoner med nærstående parter

Ytelser til ledende ansatte er omtalt i note 2, og mellomværende med konsernselskaper er omtalt i note 8.

Selskapets transaksjoner med nærstående parter	2022	2021
<b>Inntekter:</b>		
Leieinntekter	36 216 749	33 344 283
Salg av tjenester	161 649	670 274
Renteinntekter	734 672	185 365
Inntekt på investering i annet foretak i samme konsern	170 923	
<b>Kostnader:</b>		
Kjøp av tjenester	5 373 560	6 641 849
Rentekostnader	11 356	27 341

### Note 2 Lønnskostnader, antall ansatte, lån til ansatte mm

Selskapet har ingen ansatte. Daglig leder er ansatt i Blå Kors Norge. Blå Kors Norge belaster Blå Kors Eiendom AS for kostnaden.

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

### OTP

Selskapet har ikke ansatte så det har ikke vært nødvendig å tegne lovpålagt tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.





## Noter til regnskapet 2022

## Note 3 Varige driftsmidler

	Tomter, bygninger o.a fast eiendom	Driftsløsøre, inventar o.a utstyr	Totalt
Anskaffelseskost 01.01	495 923 113	305 670	496 228 783
Tilgang	21 684 490	0	21 684 490
Avgang	0	0	0
<b>Anskaffelseskost 31.12</b>	<b>517 607 603</b>	<b>305 670</b>	<b>517 913 273</b>
Akk. av-/nedskrivninger 31.12	-88 549 014	-243 613	-88 792 627
<b>Balansført verdi 31.12</b>	<b>429 058 589</b>	<b>62 057</b>	<b>429 120 646</b>

Årets avskrivninger 6 649 964 14 268 6 664 232

Avskrivningsplan Lineær Lineær  
Økonomisk levetid 10 - 100 år 5 - 10 år

Avskrivningsplanen for bygg er økt fra 50 år til 100 år i 2019.

## Note 4 Investering i datterselskap, tilknyttet selskap og felleskontrollert virksomhet

Selskapet har eierandeler i følgende selskaper i samme konsern:

Selskap	Forretnings- kontor	Eier-/ stemmeandel	EK pr. 01.01	Årets resultat	EK pr. 31.12	Bokført verdi 31.12
Blå Kors Lade Behandlingssenter SA	Trondheim	10 %	46 139 397	1 709 234	47 848 631	793 352
Blå Kors - Borgestadklinikken SA	Skien	10 %	106 162 000	17 462 000	123 624 000	831 079
Haugane Utvikling AS	Oslo	100 %	-370 995	-128 811	-499 806	30 000
Blå Kors Eiendom Tjeldsund AS	Oslo	100 %	8 856 102	176 679	9 032 781	16 440 071
Cappelens Gate 42 AS	Oslo	100 %	610 981	-117 209	493 772	3 170 500
Blå Kors Eiendom Smauet AS	Oslo	100 %	204 854	161 560	366 413	4 549 870
Samlet						25 814 872

Selskap	Forretnings- kontor	Eier-/ stemmeandel	Bokført verdi 31.12
Kvartal 25 Gjøvik AS	Gjøvik	50 %	1 108 210
Vabua Utvikling AS	Kristiansand	25 %	3 710 000
Samlet			4 818 210





## Noter til regnskapet 2022

### Note 5 Skatt

<u>Årets skattekostnad</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skattefordel	0	0
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	1 619 517	12 758 424
Permanente forskjeller	0	-11 773 685
Endring i midlertidige forskjeller	134 263	50 740
Anvendelse av fremførbart underskudd	-1 753 780	-1 035 480
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	0
<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

	<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>Endring</u>
Varige driftsmidler	3 579 349	3 725 436	146 087
Gevinst - og tapskonto	-47 299	-59 122	-11 823
<b>Sum</b>	<b>3 532 050</b>	<b>3 666 314</b>	<b>134 264</b>
Akkumulert fremførbart underskudd	-14 177 053	-15 930 834	-1 753 781
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	10 645 003	12 264 520	1 619 517
<b>Utsatt skatt / skattefordel (22 %)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

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

### Note 6 Egenkapital

	<u>Aksjekapital</u>	<u>Annen egenkapital</u>	<u>Sum egenkapital</u>
Pr 01.01	1 030 000	239 381 002	240 411 002
Foreslått utbytte		-7 000 000	-7 000 000
Årets resultat		16 645 342	16 645 342
<b>Pr 31.12</b>	<b>1 030 000</b>	<b>249 026 344</b>	<b>250 056 344</b>





## Noter til regnskapet 2022

### Note 7 Fordringer, gjeld, pantstillelser og garantier m.v

	2022	2021
Fordringer med forfall senere enn ett år	16 362 090	10 078 634
Langsiktig gjeld med forfall senere enn fem år	166 877 732	145 310 322
<b>Gjeld som er sikret ved pant o.l.</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Gjeld til kredittinstitusjoner	238 500 930	224 913 002
<b>Sum</b>	<b>238 500 930</b>	<b>224 913 002</b>
<b>Balanseført verdi av pantsatte eiendeler</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Tomter, bygninger o.a fast eiendom	383 715 487	383 108 493
Aksjer	16 440 071	0
<b>Sum</b>	<b>383 715 487</b>	<b>383 108 493</b>





## Noter til regnskapet 2022

### Note 8 Mellomværende med selskap i samme konsern

Fordringer	2022	2021
Lån til selskap i samme konsern	6 667 090	4 808 634
Kundefordringer	6 173	151 721
Andre fordringer *	24 126 531	40 294 015
<b>Sum fordringer</b>	<b>30 799 794</b>	<b>45 254 370</b>

  

Gjeld	2022	2021
Langsiktig gjeld Blå Kors Lade Behandlingssenter SA**	1 132 342	1 120 986
Langsiktig gjeld Blå Kors Haugaland A-senter AS	4 620 875	5 047 375
Leverandørgjeld	113 250	246 447
Skyldig utbytte	7 000 000	4 000 000
<b>Sum gjeld</b>	<b>12 866 467</b>	<b>10 414 808</b>

\* Andre fordringer inkluderer innskudd i konsernkonto ordningen på kr 23 070 221 i 2022 og kr 40 186 731 i 2021.

\*\*Langsiktig gjeld til Blå Kors Lade Behandlingssenter SA er beregnet til nåverdien av gjelden per 31.12.2022 ettersom det er knyttet rente- og avdragsfrihet til deler av lånebeløpet for en gitt periode. Gjelden forfaller i sin helhet 31.12.2040.

### Mellomværende med øvrige nærstående selskaper

Selskapet har langsiktig fordringer per 31.12.22 til Kvartal 25 Gjøvik AS på kr 4 725 000 og til Stiftelsen Blå Kors Åkra på kr 4 970 000.

### Swap

Av total gjeld løper følgende rentebytteavtaler (SWAP):

	Beløp	Forfall	Fastrente	Flytende
Lån 1	113 057 000	16.08.2030	2,87 %	NIBOR 3 Mnd
Lån 2	96 300 000	16.05.2040	1,12 %	NIBOR 3 Mnd

Markedsverdi 31.12.2022 viser en urealisert gevinst på kr. 17 426 033 knyttet til renteswapene.





## Noter til regnskapet 2022

### Note 9 Antall aksjer, aksjeeiere m

Aksjekapital	Antall	Pålydende	Balanseført
Ordinære aksjer	1 030 000	1	1 030 000

Aksjekapitalen eies av følgende aksjonærer:

Aksjonærer:	Antall aksjer	Eierandel
Blå Kors Norge	1 030 000	100 %
<b>Sum</b>	<b>1 030 000</b>	<b>100 %</b>

Selskapet har en aksjeklasse og alle aksjer har lik stemmerett.

Selskapet inngår i konsernregnskapet til Blå Kors Norge. Blå Kors Norge har sitt forretningskontor i Storgata 38 i Oslo. Postadresse Storgata 38, 0182 Oslo. Konsernregnskapet kan hentes på denne adressen.





## Verifikasjon

Transaksjon 09222115557491699733

### Dokument

**Blå Kors Eiendom AS Årsregnskap 2022**  
Hoveddokument  
12 sider  
Initiert på 2023-04-27 12:06:33 CEST (+0200) av Inger  
Abrahamsen (IA)  
Ferdigstilt den 2023-05-02 08:57:47 CEST (+0200)

### Initiativtaker

**Inger Abrahamsen (IA)**  
Blå Kors Norge  
Organisasjonsnr. 962 323 855  
[inger.abrahamsen@blakors.no](mailto:inger.abrahamsen@blakors.no)

### Signerende parter

**Oddvar Elle (OE)**  
[oelle@online.no](mailto:oelle@online.no)  
Signert 2023-04-27 12:18:09 CEST (+0200)

**Lena Onarheim (LO)**  
[lena.onarheim@kuba.no](mailto:lena.onarheim@kuba.no)  
Signert 2023-04-27 15:51:35 CEST (+0200)

**Hans Olav Sandbakken (HOS)**  
[hansolavs@icloud.com](mailto:hansolavs@icloud.com)  
Signert 2023-04-27 12:13:58 CEST (+0200)

**Stine Borgersen (SB)**  
[stine.borgersen@gmail.com](mailto:stine.borgersen@gmail.com)  
Signert 2023-04-27 19:20:23 CEST (+0200)

**Jannike Johansen (JJ)**  
[jannike.johansen@handelsbanken.no](mailto:jannike.johansen@handelsbanken.no)  
Signert 2023-05-02 08:57:47 CEST (+0200)

**Svein Iversen (SI)**  
[svein@betania-alta.no](mailto:svein@betania-alta.no)  
Signert 2023-04-27 12:27:30 CEST (+0200)

**Geir Reigstad (GR)**  
[geir.reigstad@blakors.no](mailto:geir.reigstad@blakors.no)  
Signert 2023-04-27 12:15:05 CEST (+0200)

Denne verifiseringen ble utstedt av Scrive. Informasjon i kursiv har blitt verifisert trygt av Scrive. For mer informasjon/bevis som angår dette dokumentet, se de skjulte vedleggene. Bruk en PDF-leser, som Adobe Reader, som kan vise skjulte vedlegg for å se vedleggene. Vennligst merk at hvis du skriver ut dokumentet, kan ikke en utskrevet kopi verifiseres som original i henhold til bestemmelsene nedenfor, og at en enkel utskrift vil være uten innholdet i de skjulte vedleggene. Den digitale signeringsprosessen (elektronisk forsegling) garanterer at dokumentet og de skjulte vedleggene er originale, og dette kan dokumenteres matematisk og uavhengig av Scrive. Scrive tilbyr også en tjeneste som lar deg automatisk verifisere at dokumentet er originalt på: <https://scrive.com/verify>





BDO AS  
Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vika  
0121 Oslo

## Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Blå Kors Eiendom AS

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Blå Kors Eiendom AS.

#### Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2022
- Resultatregnskap for 2022
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

#### Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2022 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Annen informasjon

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av Årsberetning. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjon.

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

### Styret og daglig leders ansvar for årsregnskapet

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



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

## 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>

BDO AS

Cathrine Sæther Karlsen  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: PBGLW-42XHN-QQVF7-ZQ1J0-XM0Y5-0X20V



# 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."

## Cathrine Sæther Karlsen

Partner

Serienummer: 9578-5999-4-1283018

IP: 188.95.xxx.xxx

2023-05-12 09:55:58 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: PBGLW-42XHN-QQVF7-ZQ1J0-XM0Y5-0X20V

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/validator>



# Blå Kors Eiendom AS

Org Nr 982 322 065

## Årsberetning 2022

### VIRKSOMHETENS ART OG HVOR DEN DRIVES

Blå Kors Eiendom AS (BKE) er et selskap som eier og forvalter fast eiendom til beste for den virksomhet Blå Kors Norge (BKN) bedriver. Virksomheten drives fra Blå Kors Norges kontor i Oslo. Blå Kors Norge eier samtlige aksjer i selskapet.

Samspillet i styret og mellom styret og administrasjonen er svært godt. Styret er bredt sammensatt med god og relevant kompetanse.

Styret har i 2022 hatt stort fokus på kvalitet i administrative rutiner og forvaltningsrutiner. Forvaltningen av selskapets bygg planlegges i en effektiv dialog mellom leietager og Blå Kors Eiendom og følges opp gjennom forvaltningssystemet Plania.

Årsoppgjøret viser en sunn økonomi, og styret anbefaler fortsatt drift av selskapet.

### **Styret har i 2022 bestått av:**

Oddvar Elle	Leder
Hans Olav Sandbakken	Nestleder
Lena Onarheim	Styremedlem
Stine Borgersen	Styremedlem
Jannike Johansen	Styremedlem
Svein Iversen	Styremedlem

Blå Kors Eiendom AS har hovedkontor i Oslo og har eiendommer i flere kommuner i Norge. Med få unntak er alle byggene bortleid til Blå Kors virksomheter. Avtalene er gjensidig bindende så lenge enhetene har oppdrag.

Selskapet er en del av Blå Kors Norge konsern.

### UTVIKLING OG RESULTAT

#### Økonomi

Regnskapet for 2022 viser et overskudd på kr 16.645.342 mot et overskudd på kr 12.758.424 i 2021.

Egenkapitalen er i perioden økt til kr 250.056.344 mot kr 240.411.002 i 2021. (regnskapets note 6).

Blå Kors Eiendom AS har en sunn økonomi. Det foreligger ikke poster av betydning som ikke er regnskapsført, og det foreligger ikke vesentlig usikkerhet med de regnskapsestimater som er gjort.

Styret mener årsregnskapet gir et rettviseende bilde av Blå Kors Eiendom AS sine eiendeler og gjeld, økonomiske stilling og resultat.

#### Forvaltning

Blå Kors Eiendom AS har kontinuerlig arbeidet med forvaltning av egne bygg. Det er av høyeste prioritet at byggene oppfyller byggetekniske krav til et institusjonsbygg og i tillegg er tilrettelagt for å ivareta et godt arbeidsmiljø og oppfyller krav som stilles knyttet til Helse, Miljø og Sikkerhet. Eiendommene skal også kunne gi et verdig tilbud til brukerne og speile Blå Kors sine verdier.





Det investeres årlig betydelige beløp i forvaltningen av byggene. Vi er også forberedt på at det kan forekomme hendelser, men i løpet av 2022 har vi ikke hatt hendelser som har medført driftsstans, arbeidsulykker eller dødsfall. De største prosjektene i 2022 har vært fasaderehabilitering av Haraldsgata 16 i Haugesund, overtakelse av Blå Kors Eiendom Tjeldsund AS, klargjøre Cappelens gate 42 for bruk til flyktningmottak, implementere Blå Kors Eiendom Tjeldsund i forvaltningsrutinene til Blå Kors Eiendom.

## Utvikling

I 2022 ble eiendommen Sortastunet i Stjørdal nord for Trondheim anskaffet. Boligene leies ut til Blå Kors Barnevern.

I 2022 kjøpte Blå Kors Eiendom 50% av aksjene i Kvartal 25 AS på Gjøvik. Selskapet eier tomten på Gjøvik hvor det planlagte behandlingsbygget på Gjøvik skal plasseres. Reguleringsarbeidet er i gang og det er en forventning om at eiendommen er regulert for formålet i løpet av september 2023.

I desember 2022 startet arbeidet med ny tomannsbolig for Blå Kors klinikk Skien på Håvundveien. Boligen er planlagt ferdigstilt i juni 2023.

Bygget på Lade fikk i 2022 et nytt tilbygg. Tilbygget gir større fleksibilitet for Kors klinikk Lade sin drift.

	<b>Markedsverdi 31.12.2022 Millioner NOK</b>
<b>Blå Kors eiendomsportefølje</b>	
<b>Behandlingsbygg</b>	444
<b>Boligsosialt</b>	66
<b>Opplæring</b>	44
<b>Gatenært</b>	9
<b>Andre eiendommer</b>	4
<b>Sum egne eiendommer</b>	567
<b>Sum Eiendomsinvesteringer og Utlån</b>	27
<b>Total eiendomsportefølje</b>	594

## RISIKO OG USIKKERHETSFAKTORER

### Finansiell risiko

Blå Kors Eiendom AS har en langsiktig finansiering på kr 238 mill. per 31.12.2022. Det er inngått 2 rentebytteavtaler hvor vi ender opp med å betale fast rente på 2,87% for kr 113 mill., og 1,12% for 96 mill. kroner. Samlet rentesikring er dermed kr 209 mill.

### Markedsrisiko

Leiemarkedet for næringsbygg har utviklet seg positivt frem til sensommeren 2022. Fra september 2022 har byggekostnadene på nybygg og rehabiliteringsprosjekter økt kraftig uten at leieprisene har økt tilsvarende. Med unntak av leiemarkedet for næringsbygg i enkelte områder av sentrale bystrøk, er Yield for denne type bygg nå i ferd med å krype oppover. Dette betyr at markedet vurderer at risiko er økende og at kravet til avkastning derfor også økes. De fleste bygg som Blå Kors Eiendom eier, er helsebygg. Verdien av helsebygg





vil også kunne påvirkes av endringer i markedet for næringsbygg. Bygningsmassen er hovedsakelig tilpasset institusjonsbruk og noe er av eldre dato. Hvis vi mister eksisterende leietagere og ikke klarer å få en ny institusjon som leietaker, må vi investere i eiendommene for å tilpasse dem til de lokale markedsmessige behov eller realisere eiendommen.

Eiendomsporteføljen er finansiert gjennom en norsk bank. Den rentebærende gjelden er i all hovedsak sikret med langsiktige rentebytteavtaler, og selskapet har derfor begrenset eksponering mot endringer i rentenivå.

Blå Kors Eiendom har alle sine inntekter i norske kroner og ingen eksponering mot utenlandsk valuta.

#### Kredittrisiko

Da en betydelig andel av leietakerne har rammeavtaler med Helseforetaket som den overveiende største inntekten, vurderes kredittrisikoen som lav og det har historisk sett vært lite tap på fordringer.

#### Likviditetsrisiko

Blå Kors Eiendom bør ha likviditet til å dekke noen måneders drift dersom alle leieinntektene bortfaller. Tilgjengelig lånekapasitet er betydelig, og med god styring kan BKE finansiere planlagte prosjekter og avhjelpe risikoen i eksisterende eiendomsmasse gjennom finansiering i samarbeid med bank. Investeringene må imidlertid tilpasses i tid slik at BKE konsern ikke kommer inn i en anstrengt situasjon pga for sterk vekst.

#### FREMTIDIG UTVIKLING

Selskapets avtaler er i det alt vesentlige langsiktig. Følgende prosjekter har pågått over lengre tid og har til hensikt å utvikle tidsriktige løsninger for Blå Kors:

- Prosjektene ny behandlingsinstitusjon på Gjøvik
- Etablere tidsriktige løsninger i Skien for Blå Kors klinikk Skien
- Følgende utviklingsprosjekter er restrukturert eller solgt:
  - o Boligprosjekt Lund Torv, Kristiansand. Prosjektet solgt i 2023
  - o Boligprosjekt Bragernes, Drammen. Blå Kors Eiendom overtok 100% eierskap til utviklingselskapet
  - o Utvikling eller salg av Bruveien, Lierbyen Selskapet ble solgt til AGS Holding AS

#### FORUTSETNING OM FORTSATT DRIFT

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

#### ANDVENDELSE AV OVERSKUDD ELLER DEKNING AV TAP

Styret anbefaler at årets resultat på kr 16.645.342 utbetales som utbytte med kroner 7.000.000 og overføres til annen egenkapital med kroner 9.645.342.

#### ARBEIDSMILJØ

Det er ingen ansatte i selskapet





## LIKESTILLING

Det er ingen ansatte i selskapet

## YTRE MILJØ

Selskapet forvalter bygg og anlegg etter offentlige krav og driften av eiendommene påvirker ikke det ytre miljø i vesentlig grad.

## STYREANSVARSFORSIKRING

Det er tegnet styreansvarsforsikring med dekning kroner 10.000.000

Oslo, 26.04.2023

\_\_\_\_\_  
Oddvar Elle  
Styrets leder

\_\_\_\_\_  
Hans Olav Sandbakken  
Styrets nestleder

\_\_\_\_\_  
Lena Onarheim  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Jannike Johansen  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Stine Borgersen  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Svein Iversen  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Geir Reigstad  
Daglig Leder





## Verifikasjon

Transaksjon 09222115557491699477

### Dokument

**Årsberetning 2022 BKE AS**  
Hoveddokument  
4 sider  
Initiert på 2023-04-27 12:05:01 CEST (+0200) av Inger  
Abrahamsen (IA)  
Ferdigstilt den 2023-05-02 08:58:05 CEST (+0200)

### Initiativtaker

**Inger Abrahamsen (IA)**  
Blå Kors Norge  
Organisasjonsnr. 962 323 855  
[inger.abrahamsen@blakors.no](mailto:inger.abrahamsen@blakors.no)

### Signerende parter

**Oddvar Elle (OE)**  
[oelle@online.no](mailto:oelle@online.no)  
Signert 2023-04-27 12:17:42 CEST (+0200)

**Lena Onarheim (LO)**  
[lena.onarheim@kuba.no](mailto:lena.onarheim@kuba.no)  
Signert 2023-04-27 15:51:14 CEST (+0200)

**Hans Olav Sandbakken (HOS)**  
[hansolavs@icloud.com](mailto:hansolavs@icloud.com)  
Signert 2023-04-27 12:13:38 CEST (+0200)

**Stine Borgersen (SB)**  
[stine.borgersen@gmail.com](mailto:stine.borgersen@gmail.com)  
Signert 2023-04-27 19:20:49 CEST (+0200)

**Jannike Johansen (JJ)**  
[jannike.johansen@handelsbanken.no](mailto:jannike.johansen@handelsbanken.no)  
Signert 2023-05-02 08:58:05 CEST (+0200)

**Svein Iversen (SI)**  
[svein@betania-alta.no](mailto:svein@betania-alta.no)  
Signert 2023-04-27 12:27:12 CEST (+0200)

**Geir Reigstad (GR)**  
[geir.reigstad@blakors.no](mailto:geir.reigstad@blakors.no)  
Signert 2023-04-27 12:05:40 CEST (+0200)

Denne verifiseringen ble utstedt av Scrive. Informasjon i kursiv har blitt verifisert trygt av Scrive. For mer informasjon/bevis som angår dette dokumentet, se de skjulte vedleggene. Bruk en PDF-leser, som Adobe Reader, som kan vise skjulte vedlegg for å se vedleggene. Vennligst merk at hvis du skriver ut dokumentet, kan ikke en utskrevet kopi verifiseres som original i henhold til bestemmelsene nedenfor, og at en enkel utskrift vil være uten innholdet i de skjulte vedleggene. Den digitale signeringsprosessen (elektronisk forsegling) garanterer at dokumentet og de skjulte vedleggene er originale, og dette kan dokumenteres matematisk og uavhengig av Scrive. Scrive tilbyr også en tjeneste som lar deg automatisk verifisere at dokumentet er originalt på: <https://scrive.com/verify>

