



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

### Konsern

Morselskap i konsern: Ja  
Konsernregnskap lagt ved: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Joachim Bentserud Wingerei  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.05.2021

### Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

*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, 22.06.2022



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2, 3	62 755	
Annen driftskostnad	3	141 995	704 854
<b>Sum kostnader</b>		<b>204 750</b>	<b>704 854</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-204 750</b>	<b>-704 854</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap	10	1 438 907	
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	5	2 441 320	113 470
Annen renteinntekt		27 897	9 652
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>3 908 124</b>	<b>123 122</b>
Annen rentekostnad		9 850 722	1 622 500
Annen finanskostnad			6 980 000
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>9 850 722</b>	<b>8 602 500</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-5 942 598</b>	<b>-8 479 378</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-6 147 348</b>	<b>-9 184 232</b>
Skattekostnad	4	-1 352 417	-2 020 531
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-4 794 931</b>	<b>-7 163 701</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-4 794 931</b>	<b>-7 163 701</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-4 794 931</b>	<b>-7 163 701</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-4 794 931</b>	<b>-7 163 701</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap		-4 794 931	-7 163 701
Avsatt til annen egenkapital	8		
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>	8	<b>-4 794 931</b>	<b>-7 163 701</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	4	3 372 948	2 020 531
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>3 372 948</b>	<b>2 020 531</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	5, 9	327 092 243	333 548 746
Lån til foretak i samme konsern	5	77 592 178	74 980 858
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>404 684 421</b>	<b>408 529 604</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>408 057 369</b>	<b>410 550 135</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Andre kortsiktige fordringer	10	1 438 907	
<b>Sum fordringer</b>		<b>1 438 907</b>	
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	6	10 278 971	84 699 773
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>10 278 971</b>	<b>84 699 773</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>11 717 878</b>	<b>84 699 773</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>419 775 247</b>	<b>495 249 908</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	7, 8	19 057 500	19 057 500
Overkurs	8	156 177 569	160 972 500
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>175 235 069</b>	<b>180 030 000</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	8		
Udekket tap	8	7 163 701	7 163 701
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-7 163 701</b>	<b>-7 163 701</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>168 071 369</b>	<b>172 866 300</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	250 000 000	250 000 000
Øvrig langsiktig gjeld			35 000 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>250 000 000</b>	<b>285 000 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>250 000 000</b>	<b>285 000 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		32 373	1 028 000
Annen kortsiktig gjeld	10	1 671 505	36 355 608
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 703 878</b>	<b>37 383 608</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>251 703 878</b>	<b>322 383 608</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>419 775 247</b>	<b>495 249 908</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 317353

#### Enheten

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

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

#### Konsern

Morselskap i konsern: Ja  
Konsernregnskap lagt ved: Nei

#### Regnskapsregler

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

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Joachim Bentserud Wingerei  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.05.2021

#### Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

*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, 15.06.2021



Organisasjonsnr: 923 207 163  
BRAGERNES EIENDOMSINVEST AS

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2, 3	62 755	
Annen driftskostnad	3	141 995	704 854
<b>Sum kostnader</b>		<b>204 750</b>	<b>704 854</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-204 750</b>	<b>-704 854</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap	10	1 438 907	
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	5	2 441 320	113 470
Annen renteinntekt		27 897	9 652
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>3 908 124</b>	<b>123 122</b>
Annen rentekostnad		9 850 722	1 622 500
Annen finanskostnad			6 980 000
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>9 850 722</b>	<b>8 602 500</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-5 942 598</b>	<b>-8 479 378</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-6 147 348</b>	<b>-9 184 232</b>
Skattekostnad	4	-1 352 417	-2 020 531
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-4 794 931</b>	<b>-7 163 701</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-4 794 931</b>	<b>-7 163 701</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-4 794 931</b>	<b>-7 163 701</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-4 794 931</b>	<b>-7 163 701</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap		-4 794 931	-7 163 701
Avsatt til annen egenkapital	8		
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>	<b>8</b>	<b>-4 794 931</b>	<b>-7 163 701</b>



Organisasjonsnr: 923 207 163  
BRAGERNES EIENDOMSINVEST AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	4	3 372 948	2 020 531
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>3 372 948</b>	<b>2 020 531</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	5, 9	327 092 243	333 548 746
Lån til foretak i samme konsern	5	77 592 178	74 980 858
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>404 684 421</b>	<b>408 529 604</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>408 057 369</b>	<b>410 550 135</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Andre kortsiktige fordringer	10	1 438 907	
<b>Sum fordringer</b>		<b>1 438 907</b>	
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o. l.	6	10 278 971	84 699 773
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>10 278 971</b>	<b>84 699 773</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>11 717 878</b>	<b>84 699 773</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>419 775 247</b>	<b>495 249 908</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	7, 8	19 057 500	19 057 500
Overkurs	8	156 177 569	160 972 500
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>175 235 069</b>	<b>180 030 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	8		
Udekket tap	8	7 163 701	7 163 701
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-7 163 701</b>	<b>-7 163 701</b>



<b>Sum egenkapital</b>		<b>168 071 369</b>	<b>172 866 300</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	9	250 000 000	250 000 000
Øvrig langsiktig gjeld			35 000 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>250 000 000</b>	<b>285 000 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>250 000 000</b>	<b>285 000 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		32 373	1 028 000
Annen kortsiktig gjeld	10	1 671 505	36 355 608
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 703 878</b>	<b>37 383 608</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>251 703 878</b>	<b>322 383 608</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>419 775 247</b>	<b>495 249 908</b>



Organisasjonsnr: 923 207 163  
BRAGERNES EIENDOMSINVEST AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

Note

7

Antall aksjer og aksjeeiere

Aksjeklasse	Ant. aksjer	Pålydende	Bokført verdi
A-aksjer	50820000.00	0.10	5082000.00
B-aksjer	45375000.00	0.10	4537500.00
C-aksjer	94380000.00	0.10	9438000.00

Aksjeeiere - fritekst	Antall	Eierandel	Aksjeklasse
OSLO OPPORTUNITY AS	50820000.00	26.67%	A-aksjer
OSLO OPPORTUNITY AS	21780000.00	11.43%	B-aksjer
ANNIMA AS	2541000.00	1.33%	B-aksjer
ANNIMA AS	10164000.00	5.33%	C-aksjer
ANZIO INVEST AS	36300.00	0.02%	B-aksjer
ANZIO INVEST AS	145200.00	0.08%	C-aksjer
TJERNET AS	18150.00	0.01%	B-aksjer
TJERNET AS	72600.00	0.04%	C-aksjer
CAPE INVEST AS	4719000.00	2.48%	B-aksjer
CAPE INVEST AS	18876000.00	9.90%	C-aksjer
H & A INVEST AS	3600000.00	1.89%	B-aksjer
H & A INVEST AS	14400000.00	7.56%	C-aksjer
HAUG INVEST AS	320400.00	0.17%	B-aksjer
HAUG INVEST AS	1281600.00	0.67%	C-aksjer
HORTULAN AS	1996500.00	1.05%	B-aksjer
HORTULAN AS	7986000.00	4.19%	C-aksjer
JOHS. HANSEN REDERI AS	3267000.00	1.71%	B-aksjer
JOHS. HANSEN REDERI AS	13068000.00	6.86%	C-aksjer
LØREN HOLDING AS	1815000.00	0.95%	B-aksjer
LØREN HOLDING AS	7260000.00	3.81%	C-aksjer
Mercur Eiendom AS	1452000.00	0.76%	B-aksjer
Mercur Eiendom AS	5808000.00	3.05%	C-aksjer
PROGRESS TRADING AS	363000.00	0.19%	B-aksjer
PROGRESS TRADING AS	1452000.00	0.76%	C-aksjer
RETRETT AS	272250.00	0.14%	B-aksjer
RETRETT AS	1089000.00	0.57%	C-aksjer
TJERNET AS	2178000.00	1.14%	B-aksjer
TJERNET AS	8712000.00	4.57%	C-aksjer
ANNELENE INVEST AS	1016400.00	0.53%	B-aksjer
ANNELENE INVEST AS	4065600.00	2.13%	C-aksjer

Sum	Sum antall	Sum eierandel
	190575000.00	100.00%

Note

3

Ytelser til ledende personer



Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

#### Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

#### Note

3

#### Ytelser til andre ledende personer

#### Note

2

#### Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.00

#### Note

3

#### Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

<u>Sikkerhetsstillelse</u>	<u>Daglig leder</u>	<u>Styrets leder</u>	<u>Andre nærstående</u>
	0	0	0

#### Note

5

#### Konsern, tilknyttet selskap og datterselskap

##### Tilknyttet selskap/datterselskap

<u>Navn og adresse</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Stemmeandel</u>	<u>Egenkapital</u>	<u>Resultat</u>
Osloinvest I AS, Oslo	100.00%	100.00%	276778728.00	-112074.00



RSM Norge AS

Til generalforsamlingen i Bragernes Eiendomsinvest AS

Filipstad Brygge 1, 0252 Oslo  
Pb 1312 Vika, 0112 Oslo  
Org.nr: 982 316 588 MVA

T +47 23 1142 00  
F +47 23 1142 01

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

## Uavhengig revisors beretning

### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

#### Konklusjon

Vi har revidert Bragernes Eiendomsinvest AS' årsregnskap som viser et underskudd på kr 4 794 931. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettvise bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2020, 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

#### Styrets og daglig leders ansvar for årsregnskapet

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

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

#### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål med revisjonen 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

**THE POWER OF BEING UNDERSTOOD**  
AUDIT | TAX | CONSULTING

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

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

Penneco Dokumentnr: 024MC-LJT-B35US-HKH68-LEC02-18GLL



Revisors beretning 2020 for Bragernes Eiendomsinvest AS



#### **Uttalelse om andre lovmessige krav**

##### *Konklusjon om registrering og dokumentasjon*

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Oslo, 29. april 2021  
RSM Norge AS

Trine Angell-Hansen  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 024MC-LJT-B35US-HKH68-LEC02-1BGLL



# PENNEO

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

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

## Trine Angell-Hansen

Statsautorisert revisor

På vegne av: RSM Norge AS

Serienummer: 9578-5993-4-2677516

IP: 109.179.xxx.xxx

2021-05-04 12:59:00Z



Penneo Dokumentnøkkel: 0Z4MC-LJFT-B35US-HKH68-LEC02-18GLL

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

### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

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

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

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



## Bragernes Eiendomsinvest AS

### Resultatregnskap

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2020	2019
Lønnskostnad	2, 3	62 755	0
Annen driftskostnad	3	141 995	704 854
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>204 750</b>	<b>704 854</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-204 750</b>	<b>-704 854</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap	10	1 438 907	0
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	5	2 441 320	113 470
Annen renteinntekt		27 897	9 652
Annen rentekostnad		9 850 722	1 622 500
Annen finanskostnad		0	6 980 000
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>-5 942 598</b>	<b>-8 479 378</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-6 147 348</b>	<b>-9 184 232</b>
Skattekostnad	4	-1 352 417	-2 020 531
<b>Årsresultat</b>		<b>-4 794 931</b>	<b>-7 163 701</b>
<b>Overføringer</b>			
Udekket tap		-4 794 931	-7 163 701
<b>Sum overføringer</b>	<b>8</b>	<b>-4 794 931</b>	<b>-7 163 701</b>



## Bragernes Eiendomsinvest AS

### Balanse

Eiendeler	Note	2020	2019
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	4	3 372 948	2 020 531
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>3 372 948</b>	<b>2 020 531</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i datterselskap	5, 9	327 092 243	333 548 746
Lån til foretak i samme konsern	5	77 592 178	74 980 858
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>404 684 421</b>	<b>408 529 604</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>408 057 369</b>	<b>410 550 135</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
Andre kortsiktige fordringer	10	1 438 907	0
<b>Sum fordringer</b>		<b>1 438 907</b>	<b>0</b>
Bankinnskudd, kontanter o.l.	6	10 278 971	84 699 773
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>11 717 878</b>	<b>84 699 773</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>419 775 247</b>	<b>495 249 908</b>



## Bragernes Eiendomsinvest AS

## Balanse

Egenkapital og gjeld	Note	2020	2019
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	7, 8	19 057 500	19 057 500
Overkurs	8	156 177 569	160 972 500
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>175 235 069</b>	<b>180 030 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap	8	-7 163 701	-7 163 701
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-7 163 701</b>	<b>-7 163 701</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>168 071 369</b>	<b>172 866 300</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	250 000 000	250 000 000
Øvrig langsiktig gjeld		0	35 000 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>250 000 000</b>	<b>285 000 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		32 373	1 028 000
Annen kortsiktig gjeld	10	1 671 505	36 355 608
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 703 878</b>	<b>37 383 608</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>251 703 878</b>	<b>322 383 608</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>419 775 247</b>	<b>495 249 908</b>



## Bragernes Eiendomsinvest AS

### Balanse

Oslo, 29/04 -2021  
Styret i Bragernes Eiendomsinvest AS

\_\_\_\_\_  
Joachim Bentserud Wingerei  
styreleder

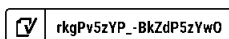
\_\_\_\_\_  
Lars Robert Kristiansen  
styremedlem

\_\_\_\_\_  
Morten Warberg  
styremedlem

\_\_\_\_\_  
Thomas Bastian Bryhn  
styremedlem

\_\_\_\_\_  
Bjarte Solheim  
styremedlem

\_\_\_\_\_  
Thomas Ødegård  
daglig leder





## Bragerne Eiendomsinvest AS

### Noter 2020

#### Note 1 Regnskapsprinsipper

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

##### *Inntekter*

Inntekter inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

##### *Finansinntekter*

Renteinntekter inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

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

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

##### *Skatt*

Skattekostnad består av betalbar skatt og endring i utsatt skatt.

Utsatt skatt er beregnet med 22% på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt skattemessige underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli utnyttet.

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

##### *Omløpsmidler/Kortsiktig gjeld*

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

##### *Anleggsmidler/Langsiktig gjeld*

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

##### *Datterselskap/tilknyttet selskap*

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

##### *Fordringer*

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

#### Note 2 Lønnskostnader, antall ansatte

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



## Bragernes Eiendomsinvest AS

### Noter 2020

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

Styret har ikke mottatt godtgjørelse for sitt arbeid i 2020.

Det er i 2020 kostnadsført kr 45 000 i ordinært revisjonshonorar.

#### Note 4 Skatt

<b>Årets skattekostnad består av:</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skatt	-1 352 417	-2 020 531
<b>Årets skattekostnad</b>	<b>-1 352 417</b>	<b>-2 020 531</b>

<b>Beregning av årets skattegrunnlag:</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Resultat før skattekostnad	-6 147 348	-9 184 232
Permanente forskjeller	-1 438 907	0
Endring i midlertidige forskjeller	0	0
<b>Sum</b>	<b>-7 586 255</b>	<b>-9 184 232</b>

Mottatt konsernbidrag	1 438 907	0
Benyttet underskudd til fremføring	0	0
<b>Årets skattegrunnlag</b>	<b>-6 147 348</b>	<b>-9 184 232</b>

<b>Oversikt over midlertidige forskjeller:</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Underskudd til fremføring	15 331 580	9 184 232
<b>Sum</b>	<b>15 331 580</b>	<b>9 184 232</b>

<b>22% utsatt skatt</b>	<b>3 372 948</b>	<b>2 020 531</b>
-------------------------	------------------	------------------

#### Note 5 Datterselskap

Bragernes Eiendomsinvest AS eier 100 % av aksjene i datterselskap.

Selskap	Bokført verdi	Eierandel	Årsresultat	Egenkapital
Osloinvest I AS	327 092 243	100 %	-112 074	276 778 728

#### Mellomværende

<b>Langsiktige fordringer til selskap samme konsern</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Lån til Bragernes Torg 2A OT AS	46 829 748	45 355 688
Lån til Øvre Storgate 4-6 AS	30 587 988	29 625 170
Lån til Osloinvest I AS	174 442	-
<b>Sum langsiktige fordringer til selskap samme konsern</b>	<b>77 592 178</b>	<b>74 980 858</b>

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

Det er mottatt konsernbidrag fra Øvre Storgate 4-6 AS i 2020 med kr 1 438 907.

Det avlegges ikke konsernregnskap etter unntaksreglene for små foretak.

#### Note 6 Bankinnskudd

Bankinnskudd omfatter ingen budne midler.



## Bragerne Eiendomsinvest AS

### Noter 2020

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

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

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

Aksjonærer	A-aksjer	B-aksjer	C-aksjer	Eierandel
Oslo Opportunity AS	50 820 000	21 780 000	0	38,10 %
Cape Invest	0	4 719 000	18 876 000	12,38 %
H&A Invest AS	0	3 600 000	14 400 000	9,45 %
Johs. Hansen Rederi AS	0	3 267 000	13 068 000	8,57 %
Annima AS	0	2 541 000	10 164 000	6,67 %
Tjernet AS	0	2 178 000	8 712 000	5,71 %
Løren Holding AS	0	1 815 000	7 260 000	4,76 %
Mercur Eiendom AS	0	1 452 000	5 808 000	3,81 %
IBEX Eiendom AS	0	1 100 000	4 400 000	2,89 %
Hortulan Eiendom AS	0	896 500	3 586 000	2,35 %
Annelene Invest AS	0	1 016 400	4 065 600	2,67 %
Progress Trading AS	0	363 000	1 452 000	0,95 %
Øvrige, eierandel < 1 %	0	647 100	2 588 400	1,70 %
<b>Totalt antall aksjer</b>	<b>50 820 000</b>	<b>45 375 000</b>	<b>94 380 000</b>	<b>100 %</b>

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

#### Note 8 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Udekket tap	Sum
Egenkapital pr. 01.01	19 057 500	160 972 500	-7 163 701	172 866 300
Årets resultat	0	0	-4 794 931	-4 794 931
<b>Egenkapital pr. 31.12</b>	<b>19 057 500</b>	<b>160 972 500</b>	<b>-11 958 632</b>	<b>168 071 369</b>

#### Note 9 Gjeld og garantiforpliktelser

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

	Pantsatt gjeld
Pantsatt gjeld som forfaller 15.01.2025	250 000 000

Eiendommen i Bragerne Torg 2A OT AS og Øvre Storgate 4-6 AS er pantsatt til fordel for gjeld. Aksjene i Osloinvest I AS er pantsatt til fordel for gjeld, som står bokført til kr 327 092 243 per 31.12.20.

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

Andre kortsiktige fordringer	2020	2019
Konsernbidrag fra Øvre Storgate 4-6 AS	1 438 907	0
<b>Sum andre kortsiktige fordringer</b>	<b>1 438 907</b>	<b>0</b>

Annen kortsiktig gjeld	2020	2019
Påløpt arbeidsgiveravgift	7 755	-
Skyldig styrehonorar	55 000	-
Påløpt rente	1 608 750	1 622 500
Annen kortsiktig gjeld	-	34 733 108
<b>Sum annen kortsiktig gjeld</b>	<b>1 671 505</b>	<b>36 355 608</b>

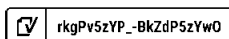


## Bragernes Eiendomsinvest AS

### Noter 2020

#### Note 11 Hendelser etter balansedagen og fortsatt drift

I lys av den seneste tiden hendelser med den pågående covid-19 pandemien, er styret kjent med at det kan påvirke aktiviteten i selskapet. Selskapet har ingen annen aktivitet enn å eie aksjer i datterselskaper. Datterselskapene har god likviditet og egenkapital. Styrets vurdering ved dato for signering av årsregnskapet er at det ikke foreligger stor risiko for at covid-19 skal medføre vesentlige konsekvenser for selskapet ved avleggelse av årsregnskapet. Styret mener det er forsvarlig å legge fortsatt drift til per 31.12.20.





## Verification

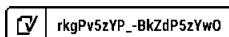
Transaction ID	rkpV5zYP_-BkZdP5zYwO
Document	Årsregnskap 2020 - Bragernes Eiendomsinvest AS 29.04.21.pdf
Pages	8
Sent by	Nils Årbu

## Signing parties

Joachim B. Wingerei	joachim.bentserud.wingerei@clarksons.com	Action: Sign	Method: Email
Thomas Bryhn	thomas@invex.no	Action: Sign	Method: Email
Bjarte Solheim	solheim@jhr.as	Action: Sign	Method: Email
Lars R. Kristiansen	lars@lerka.no	Action: Sign	Method: Email
Morten Warberg	morten.warberg@gmail.com	Action: Sign	Method: Email

## Activity log

- E-mail invitation sent to thomas@invex.no**  
2021-04-30 10:57:51 CEST,
- E-mail invitation sent to solheim@jhr.as**  
2021-04-30 10:57:51 CEST,
- E-mail invitation sent to morten.warberg@gmail.com**  
2021-04-30 10:57:51 CEST,
- E-mail invitation sent to joachim.bentserud.wingerei@clarksons.com**  
2021-04-30 10:57:52 CEST,
- E-mail invitation sent to lars@lerka-eiendom.no**  
2021-04-30 10:57:52 CEST,
- Clicked invitation link Joachim B. Wingerei**  
Amazon CloudFront,2021-04-30 12:00:36 CEST,IP address: 62.92.61.52
- Document signed by Joachim B. Wingerei**  
2021-04-30 12:00:49 CEST,IP address: 62.92.61.52  
joachim.bentserud.wingerei@clarksons.com
- Clicked invitation link Bjarte Solheim**  
Amazon CloudFront,2021-04-30 13:50:40 CEST,IP address: 213.52.2.194
- Document signed by Bjarte Solheim**  
2021-04-30 13:50:56 CEST,IP address: 213.52.2.194  
solheim@jhr.as
- Clicked invitation link Morten Warberg**  
Amazon CloudFront,2021-04-30 16:58:46 CEST,IP address: 84.215.77.163
- Document signed by Morten Warberg**  
2021-04-30 17:08:22 CEST,IP address: 84.215.77.163  
morten.warberg@gmail.com





**E-mail invitation sent to thomas@invex.no**

2021-05-02 18:26:04 CEST,

**E-mail invitation sent to lars@lerka-eiendom.no**

2021-05-02 18:26:09 CEST,

**Clicked invitation link Thomas Bryhn**

Amazon CloudFront,2021-05-03 10:56:42 CEST,IP address: 217.13.28.66

**Document signed by Thomas Bryhn**

2021-05-03 10:59:39 CEST,IP address: 217.13.28.66

thomas@invex.no

**E-mail invitation sent to lars@lerka.no**

2021-05-03 12:12:05 CEST,

**Clicked invitation link Lars R. Kristiansen**

Amazon CloudFront,2021-05-03 17:10:02 CEST,IP address: 195.1.188.34

**Document signed by Lars R. Kristiansen**

2021-05-03 17:10:17 CEST,IP address: 195.1.188.34

lars@lerka.no

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

