



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Kaare Rune Røysi  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 31.05.2024

### 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, 06.04.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt		224 438	267 165
Annen driftsinntekt		12 453 795	9 282 909
<b>Sum inntekter</b>		<b>12 678 233</b>	<b>9 550 074</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		2 758 065	1 842 725
Avskrivning	2	688 746	689 424
Annen driftskostnad		3 657 856	3 279 901
<b>Sum kostnader</b>		<b>7 104 667</b>	<b>5 812 050</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>5 573 566</b>	<b>3 738 024</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt		115 800	33 390
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>115 800</b>	<b>33 390</b>
Annen finanskostnad		4 601 351	2 687 993
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>4 601 351</b>	<b>2 687 993</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-4 485 551</b>	<b>-2 654 603</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>1 088 015</b>	<b>1 083 421</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	5	240 769	238 249
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>847 246</b>	<b>845 172</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>847 246</b>	<b>845 172</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Ordinært utbytte		1 000 000	
Overføringer annen egenkapital		-152 754	845 172
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>847 246</b>	<b>845 172</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2	73 142 264	72 150 856
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner ol	2, 2, 2, 2	626 152	868 589
<b>Sum varige driftsmidler</b>	2	<b>73 768 416</b>	<b>73 019 445</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>73 768 416</b>	<b>73 019 445</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	4	21 800	
Andre fordringer	4	27 659 143	18 971 052
<b>Sum fordringer</b>		<b>27 680 943</b>	<b>18 971 052</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>8 660 960</b>	<b>6 084 972</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>36 341 903</b>	<b>25 056 024</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>110 110 319</b>	<b>98 075 469</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	3	2 300 000	2 300 000
Overkurs		2 200 000	2 200 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>4 500 000</b>	<b>4 500 000</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		17 307 052	17 459 807
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>17 307 052</b>	<b>17 459 807</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>21 807 052</b>	<b>21 959 807</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	5	6 789 476	6 548 707
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>6 789 476</b>	<b>6 548 707</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		78 189 200	67 813 996
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>78 189 200</b>	<b>67 813 996</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>84 978 676</b>	<b>74 362 703</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld	4	59 750	
Betalbar skatt	5		256 421
Skyldige offentlige avgifter		353 545	153 637
Annen kortsiktig gjeld	4	2 911 296	1 342 901
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>3 324 591</b>	<b>1 752 959</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>88 303 267</b>	<b>76 115 662</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>110 110 319</b>	<b>98 075 469</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 649867

#### Enheten

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

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

#### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

#### Regnskapsregler

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

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Kaare Rune Røysi  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 31.05.2024

#### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap 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, 20.07.2024



Organisasjonsnr: 940 832 349  
BRAGER EIENDOM AS

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt		224 438	267 165
Annen driftsinntekt		12 453 795	9 282 909
<b>Sum inntekter</b>		<b>12 678 233</b>	<b>9 550 074</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		2 758 065	1 842 725
Avskrivning	2	688 746	689 424
Annen driftskostnad		3 657 856	3 279 901
<b>Sum kostnader</b>		<b>7 104 667</b>	<b>5 812 050</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>5 573 566</b>	<b>3 738 024</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt		115 800	33 390
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>115 800</b>	<b>33 390</b>
Annen finanskostnad		4 601 351	2 687 993
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>4 601 351</b>	<b>2 687 993</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-4 485 551</b>	<b>-2 654 603</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
Skattekostnad på ordinært resultat	5	240 769	238 249
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>847 246</b>	<b>845 172</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>847 246</b>	<b>845 172</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Ordinært utbytte		1 000 000	
Overføringer annen egenkapital		-152 754	845 172
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>847 246</b>	<b>845 172</b>



Organisasjonsnr: 940 832 349  
BRAGER EIENDOM AS

## BALANSE

Beløp i: NOK

Note	2023	2022
------	------	------

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

#### Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2	73 142 264	72 150 856
Driftsløsøre, inventar, verktoy, kontormaskiner ol	2, 2, 2,	626 152	868 589
<b>Sum varige driftsmidler</b>	<b>2</b>	<b>73 768 416</b>	<b>73 019 445</b>

<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>73 768 416</b>	<b>73 019 445</b>
--------------------------	--	-------------------	-------------------

#### Omløpsmidler

#### Varer

#### Fordringer

Kundefordringer	4	21 800	
Andre fordringer	4	27 659 143	18 971 052
<b>Sum fordringer</b>		<b>27 680 943</b>	<b>18 971 052</b>

#### Bankinnskudd, kontanter og lignende

<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>8 660 960</b>	<b>6 084 972</b>
--	--	------------------	------------------

<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>36 341 903</b>	<b>25 056 024</b>
-------------------------	--	-------------------	-------------------

<b>SUM EIENDELER</b>		<b>110 110 319</b>	<b>98 075 469</b>
----------------------	--	--------------------	-------------------

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

#### Innskutt egenkapital

Aksjekapital	3	2 300 000	2 300 000
Overkurs		2 200 000	2 200 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>4 500 000</b>	<b>4 500 000</b>

#### Opptjent egenkapital

Annen egenkapital		17 307 052	17 459 807
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>17 307 052</b>	<b>17 459 807</b>

<b>Sum egenkapital</b>		<b>21 807 052</b>	<b>21 959 807</b>
------------------------	--	-------------------	-------------------

#### Gjeld

#### Langsiktig gjeld

Utsatt skatt	5	6 789 476	6 548 707
--------------	---	-----------	-----------



<b>Sum avsetninger for forpliktelses</b>		<b>6 789 476</b>	<b>6 548 707</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		78 189 200	67 813 996
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>78 189 200</b>	<b>67 813 996</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>84 978 676</b>	<b>74 362 703</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld	4	59 750	
Betalbar skatt	5		256 421
Skyldige offentlige avgifter		353 545	153 637
Annen kortsiktig gjeld	4	2 911 296	1 342 901
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>3 324 591</b>	<b>1 752 959</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>88 303 267</b>	<b>76 115 662</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>110 110 319</b>	<b>98 075 469</b>





## **BRAGER EIENDOM AS**

### **NOTER TIL REGNSKAPET FOR 2023**

#### **NOTE 1 REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

##### **Salgsinntekter**

Inntektsføring ved salg av eiendommer skjer på kontraktstidspunktet.

##### **Klassifisering og vurdering av balanseposter**

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

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

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

##### **Fordringer**

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

##### **Varige driftsmidler**

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

##### **Skatt**

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

##### **Endring av regnskapsprinsipper**

Det er ikke gjort endringer i regnskapsprinsipper for 2023.



## BRAGER EIENDOM AS

### NOTER TIL REGNSKAPET FOR 2023

#### NOTE 2 VARIGE DRIFTSMIDLER

	Avskrivbare eiendommer	Øvrige eiendommer	Inventar/ Transport- midler	Sum
Anskaffelseskost pr 01.01.	41 086 621	35 536 238	1 726 167	78 349 026
Tilgang kjøpte driftsmidler	248 873	6 953 060	53 980	7 255 913
Avgang driftsmidler	0	5 818 196	0	5 818 196
Anskaffelseskost 31.12.	41 335 494	36 671 102	1 780 147	79 786 743
Oppskrivning av bygninger 01.01.	0	500 000	0	500 000
Avgang avskrivninger	0	0	0	0
Akkumulerte avskrivninger 31.12.	5 364 332	0	1 153 995	6 518 327
Bokført verdi pr. 31.12.	35 971 162	37 171 102	626 152	73 768 416
Årets avskrivninger	392 329	0	296 417	688 746

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

#### NOTE 3 AKSJEKAPITAL

Aksjekapitalen er fordelt på 1.150 aksjer pålydende kr 2 000,-.  
Alle aksjer har like rettigheter.

Selskapet har følgende aksjonærer:

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

#### NOTE 4 ANTALL ÅRSVERK, LÅN TIL ANSATTE, KONSERNMELLOMVÆRENDE MM.

Gjennomsnittlig antall årsverk i løpet av regnskapsåret har vært 3.

Selskapet har pr.31.12.23 en fordring på andre konsernselskap på kr. 15.495.687,-.  
Av dette er kr 11.700.000 ansvarlig lån til søsterselskapet Thomanda eiendom AS.  
Lånene renteberegnes ikke.

I tillegg er 12.000.000,- av andre fordringer ikke oppgjort salgssum for eiendom solgt til søsterselskapet Thomanda Eiendom AS.

#### NOTE 5 SKATT

	2023	2022
Årets skattekostnad består av:		
Betalbar skatt (22%)	0	256 421



## BRAGER EIENDOM AS

### NOTER TIL REGNSKAPET FOR 2023

Endring utsatt skatt	240 769	-18 172
Skattekostnad	240 769	238 249

#### Utsatt skatt:

Netto midlertidige forskjeller pr. 31.12.	30 861 256	29 766 850
Utsatt skatt	6 789 476	6 548 707

#### Betalbar skatt i balansen

Betalbar skatt i resultatregnskapet	0	256 421
Skatt på avgitt konsernbidrag	0	0
Betalbar skatt i balansen	0	256 421

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



Din Revisor

Til generalforsamlingen i  
**Brager Eiendom AS**

Din Revisor AS  
Statsautoriserte  
Revisorer

Muusøya 1  
Postboks 811  
3007 DRAMMEN

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

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Medlemmer av  
Den norske  
Revisorforening

### *Konklusjon*

Vi har revidert Brager Eiendom AS' årsregnskap som viser et overskudd på kr 847.246. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

### Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultat for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### *Grunnlag for konklusjonen*

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

### *Styrets og daglig leders ansvar for årsregnskapet*

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

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

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

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



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

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

Drammen, 16. mars 2024

**Din Revisor AS**

Per Espen Kristiansen  
Statsautorisert revisor