



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 990 236 100  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: BRAATHEN EIENDOM HOLDING AS  
Forretningsadresse: Haakon VII's gate 2  
0161 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

### Konsern

Mørselskap i konsern: Ja  
Konsernregnskap lagt ved: Ja

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Leif Arne Røsnes  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.05.2021

### 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, 07.08.2022



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt		2 100 000	
Gevinst ved avgang anleggsmidler	2		
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 100 000</b>	
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	1	3 501 822	3 382 167
Avskrivning	2		
Tap ved avgang anleggsmidler	2		
Annen driftskostnad	1	2 246 015	1 023 167
<b>Sum kostnader</b>		<b>5 747 837</b>	<b>4 405 334</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-3 647 837</b>	<b>-4 405 334</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt fra investering i datterselskap	3	125 652 233	71 287 666
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		12 656 115	5 865 468
Annen renteinntekt		534 412	725 564
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>138 842 760</b>	<b>77 878 698</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern		1 244 460	1 403 307
Annen rentekostnad		68 689 379	61 960 681
Annen finanskostnad		1 893 035	1 361 680
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>71 826 874</b>	<b>64 725 668</b>
<b>Netto finans</b>		<b>67 015 886</b>	<b>13 153 031</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>63 368 049</b>	<b>8 747 697</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	12, 13	-7 443 029	-6 743 507
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>70 811 078</b>	<b>15 491 204</b>
<b>Årsresultat</b>	8	<b>70 811 078</b>	<b>15 491 204</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>70 811 078</b>	<b>15 491 204</b>



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>70 811 078</b>	<b>15 491 204</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Ordinært utbytte		60 586 419	
Til/fra annen egenkapital		10 224 659	15 491 204
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>70 811 078</b>	<b>15 491 204</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	12, 13	39 537 283	32 094 254
Goodwill	2		
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>39 537 283</b>	<b>32 094 254</b>
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2		
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner o.l.	2		
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	3	2 724 236 878	2 724 236 878
Investeringer i tilknyttet selskap	4		
Andre fordringer	5	3 040 807	3 343 749
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>2 727 277 685</b>	<b>2 727 580 627</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>2 766 814 968</b>	<b>2 759 674 881</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Fordringer på foretak i samme konsern		999 340 209	531 582 535
Andre fordringer		324 437	238 429
<b>Sum fordringer</b>		<b>999 664 646</b>	<b>531 820 964</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	6	50 847 520	21 891 903
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>50 847 520</b>	<b>21 891 903</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 050 512 166</b>	<b>553 712 866</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>3 817 327 134</b>	<b>3 313 387 747</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital (48 000 aksjer à 2 850)	7	136 800 000	140 792 850
Beholdning av egne aksjer	7		
Overkurs		818 447 419	842 836 000
Annen innskutt egenkapital		18 695 000	49 727 150
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>973 942 419</b>	<b>1 033 356 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		162 069 134	151 844 475
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>162 069 134</b>	<b>151 844 475</b>
<b>Sum egenkapital</b>	8	<b>1 136 011 553</b>	<b>1 185 200 475</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	12, 13		
Andre avsetninger for forpliktelser	9	10 478 998	11 663 282
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>10 478 998</b>	<b>11 663 282</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Obligasjonslån	10	526 978 620	527 483 800
Gjeld til kredittinstitusjoner	10	1 441 900 000	1 100 000 000
Annen langsiktig gjeld	11	167 324 944	168 000 461
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>2 136 203 564</b>	<b>1 795 484 261</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>2 146 682 562</b>	<b>1 807 147 543</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	10	175 000 000	50 000 000
Leverandørgjeld		887 999	89 355
Betalbar skatt	12, 13		
Skyldige offentlige avgifter		175 771	182 918
Gjeld til foretak i samme konsern		293 124 058	267 651 467
Utbytte		60 000 000	
Annen kortsiktig gjeld	14	5 445 191	3 115 990
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>534 633 019</b>	<b>321 039 730</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>2 681 315 581</b>	<b>2 128 187 272</b>



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>3 817 327 134</b>	<b>3 313 387 747</b>



## Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Leieinntekter fast eiendom		251 812 863	271 601 684
Gevinst ved avgang anleggsmidler	2		192 696
Annen driftsinntekt		37 830 661	27 384 799
<b>Sum inntekter</b>		<b>289 643 524</b>	<b>299 179 179</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	1	37 859 037	34 483 571
Avskrivninger	2	72 442 997	69 989 420
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	2		
Tap ved avgang anleggsmidler	2		
Annen driftskostnad		219 602 226	74 540 087
<b>Sum kostnader</b>		<b>329 904 259</b>	<b>179 013 078</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-40 260 735</b>	<b>120 166 101</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap	3		
Inntekt på investering i tilknyttet selskap	4	479 570	471 412
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	3		
Annen renteinntekt		538 535	736 023
Annen finansinntekt	4	729 385	1 067 235
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 747 489</b>	<b>2 274 671</b>
Nedskrivning av finansielle eiendeler	4	22 949	18 627
Rentekostnad til foretak i samme konsern	3		
Annen rentekostnad	10	99 622 622	102 624 102
Annen finanskostnad		2 393 210	1 847 470
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>102 038 781</b>	<b>104 490 199</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-100 291 292</b>	<b>-102 215 528</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-140 552 027</b>	<b>17 950 573</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	12, 13	-31 762 861	3 060 461
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-108 789 166</b>	<b>14 890 112</b>



## Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Årsresultat		-108 789 166	14 890 112
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-108 789 166	14 890 112
Totalresultat		-108 789 166	14 890 112
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Ordinært utbytte		60 586 419	
Til/fra annen egenkapital		-169 375 585	14 890 112
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-108 789 166</b>	<b>14 890 112</b>



### Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	12, 13	82 022 656	79 015 705
Goodwill	2	4 912 279	7 719 296
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>86 934 935</b>	<b>86 735 001</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2, 10	3 884 602 157	3 918 581 421
Prosjektering og bygg under oppføring	2, 10	449 864 000	175 570 038
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	2	36 939 746	28 776 705
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>4 371 405 903</b>	<b>4 122 928 165</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	3		
Lån til foretak i samme konsern	3		
Investeringer i tilknyttet selskap	4	13 198 478	13 733 663
Investeringer i aksjer og andeler	4	243 560	243 560
Andre fordringer	5	35 218 740	35 248 489
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>48 660 778</b>	<b>49 225 712</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>4 507 001 616</b>	<b>4 258 888 877</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		5 227 138	8 327 732
Opptjente ikke-fakturerte inntekter	5		
Andre fordringer	5	41 093 919	32 194 886
Konsernfordringer	3		
<b>Sum fordringer</b>		<b>46 321 057</b>	<b>40 522 618</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	6	55 047 893	24 385 224
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>55 047 893</b>	<b>24 385 224</b>



### Konsernets balanse


Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Sum omløpsmidler		101 368 950	64 907 842
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>4 608 370 566</b>	<b>4 323 796 719</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	7	136 800 000	140 792 850
Beholdning av egne aksjer	7		
Overkurs		577 365 010	737 967 910
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>714 165 010</b>	<b>878 760 760</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital			64 193 415
<b>Sum opptjent egenkapital</b>			<b>64 193 415</b>
<b>Sum egenkapital</b>	8	<b>714 165 010</b>	<b>942 954 175</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	12, 13	119 987 990	148 743 901
Andre avsetninger for forpliktelser	9		
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>119 987 990</b>	<b>148 743 901</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Obligasjonslån	10	986 978 620	987 483 800
Gjeld til kredittinstitusjoner	10	2 291 900 000	1 950 000 000
Langsiktig konserngjeld	3		
Øvrig langsiktig gjeld	11	167 324 944	168 000 461
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>3 446 203 564</b>	<b>3 105 484 261</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>3 566 191 554</b>	<b>3 254 228 162</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	10	175 000 000	50 000 000
Leverandørgjeld		62 245 090	54 760 710





## Konsernets balanse


<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Betalbar skatt	12, 13		
Skyldig offentlige avgifter		3 726 486	3 849 866
Utbytte	8	60 000 000	
Kortsiktig konserngjeld	3		
Annen kortsiktig gjeld	14	27 042 425	18 003 807
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>328 014 001</b>	<b>126 614 382</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>3 894 205 555</b>	<b>3 380 842 544</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>4 608 370 566</b>	<b>4 323 796 719</b>




 Legally signed by  
Jens Petter Rønning  
20.05.2021

 Legally signed by  
Anne Lise Braathen  
20.05.2021

 Legally signed by  
Leif Arne Røsnes  
20.05.2021

 Legally signed by  
Ole Martin Braathen  
21.05.2021

 Legally signed by  
Sverre Eilifsson Koch  
21.05.2021

 Legally signed by  
Bjørn Anders Braathen  
21.05.2021

## Braathen Eiendom Holding AS

### Årsregnskap morselskap og konsern

# 2020



## BRAATHEN EIENDOM HOLDING AS

### ÅRSBERETNING 2020

#### Virksomhetens art og sted

Virksomheten er lokalisert i Oslo og er et holdingselskap for selskapene som inngår i merkevaren *Braathen Eiendom*. Fokus er miljømessig drift og foredling av få, egne eiendommer – *En annen standard*. Konsernet eier fire profilerte kontorbygg innenfor CBD i Oslo, samt et stort kombinasjonsbygg på Alna. Styret har fokus på å tilpasse virksomheten til kundenes økte behov for fleksibilitet, fullservice og nettverksbygging.

#### Årsregnskap for 2020

Avkastningskravet for prime-eiendommer har vært synkende siste år, mens antatt markedsleie har vært uendret i samme periode. Verdiøkning av eiendomsporteføljen samt det ekstraordinære vedlikeholdet som er belastet regnskapet har medført til at konsernets verdjusterte egenkapital fra 2019 til 2020 er vesentlig høyere enn konsernets årsresultat. Eiendommene verdsettes etter historisk kostprinsipp med fradrag for akkumulerte avskrivninger i årsregnskapet. Foretatte verddivurderinger av eksterne aktører underbygger at eiendomsporteføljen er svært forsiktig vurdert. Basert på de regnskapsprinsipper som anvendes mener styret at årsregnskapet med noter gir fullstendig og utfyllende informasjon om selskapets og konsernets økonomiske stilling ved utgangen av regnskapsåret.

Styret kjenner ikke til at det hefter vesentlig usikkerhet til årsregnskapet.

#### Fortsatt drift

Forutsetning om fortsatt drift er tilstede, og årsoppgjøret er avlagt under denne forutsetning.

#### Bedriftens arbeidsmiljø / likestilling

Selskapet forvaltes av Braathen Eiendom Forvaltning AS og har to mannlige ansatte. Styret består av fire menn og en kvinne som er styrets nestleder. Konsernet sysselsetter 27 årsverk, og arbeidsmiljøet anses tilfredsstillende. Av de ansatte er det 14 kvinner. Sykefraværet var 5,4 % i 2020. En vesentlig del av sykefraværet henføres til 2 langtidssykemeldte.

#### Virksomhetens påvirkning på det ytre miljø

Konsernet påvirker det ytre miljø ved foredling og drift av eiendommene. Selskapet arbeider aktivt med å optimalisere miljøpåvirkning fra eiendomsmassen i samarbeid med privat og offentlig ledende ekspertise der fokus er miljømessig drift. Konsernet er miljøfyrtårnsertifisert. Det stilles derfor strenge krav innen temaene arbeidsmiljø, innkjøp, energi, transport, avfall, utslipp og estetikk. Braathen Eiendom har engasjert CO2fokus AS for å dokumentere konsernets klimagassutslipp etter ISO standard 14064-I.

#### Finansiell risiko

Konsernets finansielle risiko vurderes lav. Vektet økonomisk gjenværende leietid er uendret på 7,5 år siste år. LTV anses lav og det er inngått rentebindingsavtaler for 68 % (MNOK 2.245) av konsernets gjeld frem til år 2029 – 2033. Utløpsstrukturen for leiekontraktene, forfall lån, ubenyttede trekkfasiliteter og rentederivater er etablert med tanke på å unngå sammenfallende utløp og å opprettholde en lav risiko i konsernet. Utleie til solide leietakere innenfor kontor og lagersegmentet vurderes risikodempende. Styret har vurdert verdjustert egenkapital vesentlig høyere enn bokført egenkapital. Braathen Eiendom har solid og langsiktig eierskap og forretningsgrunnlag innen den virksomhet som bedrives. Kortsiktige markedsmessige svingninger vil derfor være av mindre betydning for vurdering av selskapets finansielle stilling.

Selskapets og konsernets finansielle stilling vurderes solid.



## Redegjørelse for årsregnskapet

### *Finansielle poster*

Driftsresultatet for selskapet er negativt med NOK 3 647 837,- mens netto finansposter utgjør NOK 67 015 886,-. Det ordinære resultat før skatt utgjør NOK 63 368 049,-.

Driftsresultatet for konsernet er negativt med NOK 40 260 735,-, mens netto finansposter er negativt med NOK 100 291 292,-. Det ordinære negative resultat før skatt utgjør NOK 140 552 027,-. Konsernregnskapet er belastet med MNOK 163,5 i ekstraordinært vedlikehold som knyttes til rehabilitering av DEG8 samt vedlikeholdsarbeid i forbindelse med inngåtte leiekontrakter som trer i kraft frem i tid.

### **Årsresultat**

Regnskapet viser et årsresultat etter skatt på NOK 70 811 078,-, som styret foreslår disponert:

Avsatt til utbytte	60 586 419,-
Til/fra annen egenkapital	10 224 659,-
Sum overføringer og disponeringer	<u>70 811 078,-</u>

Regnskapet for konsernet viser et negativt årsresultat etter skatt på NOK 108 789 166,-. Konsernregnskapet er blant annet belastet med MNOK 163,5 i ekstraordinært vedlikehold som knyttes til rehabilitering av DEG8 samt vedlikeholdsarbeid i forbindelse inngåtte leiekontrakter som trer i kraft frem i tid.

### **Fremtidig utvikling**

Styret vurderer konsernets risiko som moderat til tross for vesentlig økt markedsmessig risiko som en konsekvens av blant annet myndighetens delvis nedstengning av samfunnet grunnet coronavirus. Vi vurderer kredittrisikoen til vår leietakerportefølje som fortsatt lav. Det vises for øvrig til redegjørelse under punktet Finansiell risiko. En vesentlig del av leiekontraktene som er inngått i perioden fra 2019 til 2020 trer i kraft frem i tid. Dette forhold kombinert med den lave ledighet som er i eiendomsporteføljen samt mindre utløp leiekontrakter de neste 2-3 år vil medføre til en vesentlig økning i konsernets leieinntekter fra 2022. Pågående rehabiliteringsprosjekt i DEG8 som ferdigstilles medio 2021 samt vedlikeholdsarbeid tilknyttet de siste års inngåtte leiekontraktene vil innebærer at også regnskapet for 2021 vil bli belastet med et ekstraordinært vedlikehold. Styret vurderer således første normale år til å være fra regnskapsåret 2022. Vi ser positivt på konsernets framtidsutsikter tiltros for den pågående pandemi, fordi selskapet eier attraktive eiendommer med solide leietakere og vårt utleiekonsept Flyt® er godt mottatt av våre kunder og i markedet forøvrig. I denne vurdering har styret forutsatt at den økonomiske veksten i hovedsak kommer tilbake fra 2021 / 22, basert på prognoser fra ulike troverdige analysemiljøer.

Oslo, 20. mai 2021

Styret i Braathen Eiendom Holding AS

\_\_\_\_\_  
Jens Petter Rønning  
*Styrets leder*

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

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

\_\_\_\_\_  
Ole Martin Braathen  
*Styremedlem*

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

\_\_\_\_\_  
Leif Arne Røsnes  
*Daglig leder*



## Braathen Eiendom Holding AS

Morselskap				Konsern	
2020	2019	Resultatregnskap 1.1. - 31.12.	Note	2020	2019
		<b>Driftsinntekter og driftskostnader</b>			
0	0	Leieinntekter fast eiendom		251 812 863	271 601 684
0	0	Gevinst ved avgang anleggsmidler	2	0	192 696
2 100 000	0	Annen driftsinntekt		37 830 661	27 384 799
<b>2 100 000</b>	<b>0</b>	<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>289 643 524</b>	<b>299 179 179</b>
		<b>Lønnskostnad</b>			
-3 501 822	-3 382 167	Lønnskostnad	1	-37 859 037	-34 483 571
0	0	Avskrivninger	2	-72 442 997	-69 989 420
-2 246 015	-1 023 167	Annen driftskostnad		-219 602 226	-74 540 087
<b>-5 747 837</b>	<b>-4 405 334</b>	<b>Sum driftskostnader</b>		<b>-329 904 259</b>	<b>-179 013 078</b>
<b>-3 647 837</b>	<b>-4 405 334</b>	<b>Driftsresultat</b>		<b>-40 260 735</b>	<b>120 166 101</b>
		<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
125 652 233	71 287 666	Inntekt på investering i datterselskap	3	0	0
0	0	Inntekt på investering i tilknyttet selskap	4	479 570	471 412
12 656 115	5 865 468	Renteinntekt fra foretak i samme konsern	3	0	0
534 412	725 564	Annen renteinntekt		538 535	736 023
0	0	Annen finansinntekt	4	729 385	1 067 235
0	0	Nedskrivning av finansielle eiendeler	4	-22 949	-18 627
-1 244 460	-1 403 307	Rentekostnad til foretak i samme konsern	3	0	0
-68 689 379	-61 960 681	Annen rentekostnad	10	-99 622 622	-102 624 102
-1 893 035	-1 361 680	Annen finanskostnad		-2 393 210	-1 847 470
<b>67 015 886</b>	<b>13 153 031</b>	<b>Resultat av finansposter</b>		<b>-100 291 292</b>	<b>-102 215 528</b>
<b>63 368 049</b>	<b>8 747 697</b>	<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-140 552 027</b>	<b>17 950 573</b>
7 443 029	6 743 507	Skattekostnad på ordinært resultat	12, 13	31 762 861	-3 060 461
<b>70 811 078</b>	<b>15 491 204</b>	<b>Årsresultat</b>		<b>-108 789 166</b>	<b>14 890 112</b>
		<b>Overføringer</b>			
60 586 419	0	Avsatt utbytte/Tilleggsutbytte		60 586 419	0
10 224 659	15 491 204	Til/fra annen egenkapital		-169 375 585	14 890 112
<b>70 811 078</b>	<b>15 491 204</b>	<b>Sum disponert</b>	<b>8</b>	<b>-108 789 166</b>	<b>14 890 112</b>



## Braathen Eiendom Holding AS

Morselskap				Konsern	
2020	2019	Balanse per 31.12.	Note	2020	2019
		<b>Eiendeler</b>			
		<b>Anleggsmidler</b>			
		<b>Immaterielle eiendeler</b>			
39 537 283	32 094 254	Utsatt skattefordel	12, 13	82 022 656	79 015 705
0	0	Goodwill	2	4 912 279	7 719 296
<b>39 537 283</b>	<b>32 094 254</b>	<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>86 934 935</b>	<b>86 735 001</b>
		<b>Varige driftsmidler</b>			
0	0	Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2, 10	3 884 602 157	3 918 581 421
0	0	Prosjektering og bygg under oppføring	2, 10	449 864 000	175 570 038
0	0	Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	2	36 939 746	28 776 705
<b>0</b>	<b>0</b>	<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>4 371 405 903</b>	<b>4 122 928 165</b>
		<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
2 724 236 878	2 724 236 878	Investeringer i datterselskap	3	0	0
0	0	Investeringer i tilknyttet selskap	4	13 198 478	13 733 663
0	0	Investeringer i aksjer og andeler	4	243 560	243 560
3 040 807	3 343 749	Andre fordringer	5	35 218 740	35 248 489
<b>2 727 277 685</b>	<b>2 727 580 627</b>	<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>48 660 778</b>	<b>49 225 712</b>
<b>2 766 814 968</b>	<b>2 759 674 881</b>	<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>4 507 001 616</b>	<b>4 258 888 877</b>
		<b>Omløpsmidler</b>			
		<b>Fordringer</b>			
0	0	Kundefordringer		5 227 138	8 327 732
999 340 209	531 582 535	Fordringer på foretak i samme konsern	3	0	0
324 437	238 429	Andre fordringer	5	41 093 919	32 194 886
<b>999 664 646</b>	<b>531 820 964</b>	<b>Sum fordringer</b>		<b>46 321 057</b>	<b>40 522 618</b>
<b>50 847 520</b>	<b>21 891 903</b>	<b>Bankinnskudd, kontanter o.l.</b>	<b>6</b>	<b>55 047 893</b>	<b>24 385 224</b>
<b>1 050 512 166</b>	<b>553 712 866</b>	<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>101 368 950</b>	<b>64 907 842</b>
<b>3 817 327 134</b>	<b>3 313 387 747</b>	<b>Sum eiendeler</b>		<b>4 608 370 566</b>	<b>4 323 796 719</b>



## Braathen Eiendom Holding AS

Morselskap				Konsern	
2020	2019	Balanse per 31.12.	Note	2020	2019
<b>Egenkapital og gjeld</b>					
<b>Innskutt egenkapital</b>					
136 800 000	140 792 850	Aksjekapital	7	136 800 000	140 792 850
818 447 419	842 836 000	Overkurs		577 365 010	737 967 910
18 695 000	49 727 150	Innskutt annen egenkapital		0	0
<b>973 942 419</b>	<b>1 033 356 000</b>	<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>714 165 010</b>	<b>878 760 760</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>					
162 069 134	151 844 475	Annen egenkapital		0	64 193 415
<b>162 069 134</b>	<b>151 844 475</b>	<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>64 193 415</b>
<b>1 136 011 553</b>	<b>1 185 200 475</b>	<b>Sum egenkapital</b>	<b>8</b>	<b>714 165 010</b>	<b>942 954 175</b>
<b>Gjeld</b>					
<b>Avsetning for forpliktelser</b>					
0	0	Utsatt skatt	12, 13	119 987 990	148 743 901
10 478 998	11 663 282	Andre avsetninger for forpliktelser	9	0	0
<b>10 478 998</b>	<b>11 663 282</b>	<b>Sum avsetning for forpliktelser</b>		<b>119 987 990</b>	<b>148 743 901</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>					
526 978 620	527 483 800	Obligasjonslån	10	986 978 620	987 483 800
1 441 900 000	1 100 000 000	Gjeld til kredittinstitusjoner	10	2 291 900 000	1 950 000 000
167 324 944	168 000 461	Øvrig langsiktig gjeld	11	167 324 944	168 000 461
<b>2 136 203 564</b>	<b>1 795 484 261</b>	<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>3 446 203 564</b>	<b>3 105 484 261</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>					
175 000 000	50 000 000	Gjeld til kredittinstitusjoner	10	175 000 000	50 000 000
293 124 058	267 651 467	Gjeld til foretak i samme konsern	3	0	0
887 999	89 355	Leverandørgjeld		62 245 090	54 760 710
175 771	182 918	Skyldig offentlige avgifter		3 726 486	3 849 866
60 000 000	0	Utbytte	8	60 000 000	0
5 445 191	3 115 990	Annen kortsiktig gjeld	14	27 042 425	18 003 807
<b>534 633 019</b>	<b>321 039 730</b>	<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>328 014 001</b>	<b>126 614 382</b>
<b>2 681 315 581</b>	<b>2 128 187 272</b>	<b>Sum gjeld</b>		<b>3 894 205 555</b>	<b>3 380 842 544</b>
<b>3 817 327 134</b>	<b>3 313 387 747</b>	<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>4 608 370 566</b>	<b>4 323 796 719</b>

Oslo, 20.05.2021

Jens Petter Rønning  
Styreleder

Anne Lise Braathen  
Nestleder

Bjørn Anders Braathen  
Styremedlem

Ole Martin Braathen  
Styremedlem

Sverre E. Koch  
Styremedlem

Leif Arne Røsnes  
Daglig leder



## Braathen Eiendom Holding AS

Morselskap		Kontantstrømpstilling		Konsern	
2020	2019			2020	2019
<b>KONTANTSTRØMMER FRA OPERASJONELLE AKTIVITETER:</b>					
63 368 049	8 747 697		Resultat før skattekostnad	-140 552 027	17 950 573
0	0	+/-	Gevinst/tap ved salg av anleggsmidler	10 097	-192 696
0	0	+	Avskrivning anleggsmidler	72 442 997	69 989 420
0	0	+/-	Endring i kundefordringer	3 100 594	-2 100 631
798 644	-864 919	+/-	Endring i driftsrelatert leverandørgjeld	40 836 652	-2 374 794
0	0	+/-	Poster tilknyttet investerings- eller finansieringsaktiviteter	-31 561	18 627
-441 435 558	-91 562 629	+/-	Endring i andre tidsavgrensingsposter *	-823 075	28 512 030
<u>-377 268 865</u>	<u>-83 679 851</u>	=	<b>Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>	<u>-25 016 323</u>	<u>111 802 529</u>
<b>KONTANTSTRØMMER FRA INVESTERINGSAKTIVITETER:</b>					
0	0	+	Utbetalinger ved kjøp av immaterielle eiendeler	0	-8 441 050
0	0	+	Innbetalinger ved salg av varige driftsmidler	0	355 000
0	0	+	Utbetalinger ved kjøp av / investering i varige driftsmidler	-350 636 806	-129 210 473
0	0	+	Innbetalinger ved salg av / tilbakebetaling på aksjer og andeler	566 746	378 707
0	-50 000	+	Utbetalinger ved kjøp av / investering i aksjer og andeler	0	0
0	0	+/-	Netto betalinger tilknyttet andre investeringer	29 749	-7 932 038
<u>0</u>	<u>-50 000</u>	=	<b>Netto kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter</b>	<u>-350 040 311</u>	<u>-144 849 854</u>
<b>KONTANTSTRØMMER FRA FINANSIERINGSAKTIVITETER:</b>					
350 000 000	100 000 000	+	Innbetalinger ved opptak av ny langsiktig gjeld	350 000 000	100 000 000
125 000 000	15 000 000	+	Innbetalinger ved opptak av ny kortsiktig gjeld	125 000 000	15 000 000
-43 800 518	-19 289 157	+	Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld	-44 305 697	-69 289 157
-24 975 000	-590 466	+	Utbetalinger av utbytte	-24 975 000	-590 466
<u>406 224 482</u>	<u>95 120 377</u>	=	<b>Netto kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter</b>	<u>405 719 303</u>	<u>45 120 377</u>
<b>ENDRING I BEHOLDNING AV KONTANTER:</b>					
28 955 617	11 390 526	+/-	<b>Netto endring i kontanter</b>	30 662 669	12 073 052
21 891 903	10 501 377	+	Beholdning av kontanter 1.1.	24 385 224	12 312 172
<u>50 847 520</u>	<u>21 891 903</u>	=	Beholdning av kontanter 31.12.	<u>55 047 893</u>	<u>24 385 224</u>

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

\*\* Kontanter i underliggende konsernselskap tilført ved oppkjøp / fraregnet ved salg vises på egen linje her. Beløp som faktisk er betalt / mottatt vises under investeringsaktiviteter.



## Braathen Eiendom Holding AS

Noter til årsregnskap morselskap og konsern for 2020

### Konsernets struktur

Konsernet består per 31.12.2020 av morselskapet/konsernspissen Braathen Eiendom Holding AS og følgende underliggende selskap (det foreligger 100 % eierskap i alle ledd):

- \* Braathen Eiendom Alna AS
  - \* ABV28-32 AS
- \* Braathen Eiendom Barcode AS
  - \* DEG8 AS
  - \* DEG14 AS
  - \* DEG16 AS
- \* Braathen Eiendom Vika AS
  - \* H7GT2 AS
- \* Braathen Eiendom Forvaltning AS
- \* Braathen Eiendom Investment AS
- \* Braathen Eiendom Flyt AS
- \* Braathen Eiendom Flyt Bjørvika AS

### Regnskapsprinsipper

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

### Inntektsføring

Konsernets inntekter knytter seg i all hovedsak til utleie og gevinster ved salg av fast eiendom samt løpende avkastning og gevinster på investeringer i andre virksomheter og finansielle instrumenter. Inntektene resultatføres når de anses opptjent hvilket for utleie av fast eiendom er lineært over avtalt leieperiode.

### Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Kortsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring.

Enkelte poster er vurdert etter andre regler, og redegjøres for nedenfor.

### Varige driftsmidler

Varige driftsmidler avskrives over forventet økonomisk levetid. Avskrivningene er som hovedregel fordelt lineært over antatt økonomisk levetid.



## Braathen Eiendom Holding AS

Noter til årsregnskap morselskap og konsern for 2020

---

### **Andre anleggsaksjer og andeler**

Anleggsaksjer hvor konsernet ikke har betydelig innflytelse balanseføres til anskaffelseskost. Investeringene blir nedskrevet til virkelig verdi dersom verdifallet ikke er forbigående. Mottatt utbytte og andre resultatutdelinger fra selskapene inntektsføres som annen finansinntekt.

### **Fordringer**

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap.

### **Pensjoner**

Morselskapet og konsernet har nå kun innskuddsbaserte pensjonsordninger hvor de årlige innskudd / premier utgjør morselskapets og konsernets kostnader.

### **Skatter**

Skatter kostnadsføres når de påløper, det vil si at skattekostnaden er knyttet til det regnskapsmessige resultat før skatt. Skatt knyttet til egenkapitaltransaksjoner, for eksempel konsernbidrag, føres mot egenkapitalen. Skattekostnaden består av betalbar skatt (skatt på årets skattepliktige inntekt) og endring i netto utsatt skatt.



## Braathen Eiendom Holding AS

Noter til årsregnskap morselskap og konsern for 2020

### Note 1 Lønnskostnader, antall ansatte mv.

2020	2019	Lønnskostnaden består av:	2020	2019
2 730 828	2 605 897	Lønninger og honorarer	29 425 595	24 529 475
355 123	368 734	Arbeidsgiveravgift	4 161 133	3 980 187
412 958	384 745	Pensjonskostnader	3 033 827	2 747 329
2 913	22 791	Andre ytelser og personalkostnader	1 238 482	3 226 580
3 501 822	3 382 167	Sum lønnskostnader	37 859 037	34 483 571

2	2	Antall årsverk	27	24
---	---	----------------	----	----

Ytelser til ledene personer	Adm.direktør	Styret
Lønn/bonus/styrehonorar	4 152 747	380 000
Pensjonskostnader	175 990	0
Annen godtgjørelse	169 470	0

Konsernets administrerende direktør er ansatt i Braathen Eiendom Forvaltning AS og de oppgitte tall gjelder lønn og annen godtgjørelse som er mottatt derfra i løpet av regnskapsåret. Lønnskostnadene i morselskapet gjelder styrehonorar samt lønn til to av styrets medlemmer for aktiv arbeidsinnsats.

### Bonus- og sluttvederlagsforpliktelser

Administrerende direktør har ved arbeidsavtale fraskrevet seg stillingsvernet så lenge arbeidsforholdet består samt gitt avkall på oppsigelsesretten frem til 31.12.2023. Kompensasjon for bortfall av nevnte rettigheter er gitt ved rett til seks måneders etterlønn ved oppsigelse fra selskapets side samt en «Stay-on Bonus» som opptjenes lineært over perioden fra 1.1.2020 til 31.12.2023. Ved oppsigelse fra selskapets side gjelder en oppsigelsestid på seks måneder. Avsetning pr 31.12.2020 kr 2 millioner.

### Obligatorisk tjenestepensjon

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

### Revisor

Honorar til revisor utgjør kr 345 tusen i morselskapet og kr 899 tusen i konsernet. Av dette gjelder kr 183 tusen for morselskapet og kr 245 tusen for konsernet konsulentbistand med bl.a. rådgivning og teknisk utarbeidelse av årsregnskap, konsernregnskap og ligningsoppgaver. Resten gjelder ordinær lovbestemt revisjon. Beløpene er eksklusive merverdiavgift.



## Braathen Eiendom Holding AS

Noter til årsregnskap morselskap og konsern for 2020

### Note 2 Varige driftsmidler og immaterielle eiendeler

Konsernet	Goodwill	Tomter	Bygninger	Prosjekter	Driftsløsøre	Sum
Bokf.v. 1.1	7 719 296	1 284 427 199	2 634 154 223	175 570 038	28 776 702	4 130 647 458
Tilgang			33 314 033	274 293 961	15 465 824	323 073 818
Avgang		-1 550 000			-3 410 097	-4 960 097
Sum	7 719 296	1 282 877 199	2 667 468 256	449 863 999	40 832 429	4 448 761 179
Årets avskr.	2 807 017		65 743 297		3 892 683	72 442 997
Bokf.v 31.12	<b>4 912 279</b>	<b>1 282 877 199</b>	<b>2 601 724 959</b>	<b>449 863 999</b>	<b>36 939 746</b>	<b>4 376 318 182</b>

Avskr.plan	Lineær	Ingen	Lineær	Lineær
Øk.levetid	5 år	Uendelig	20 - 100 år	3 - 5 år

Årets avgang tomter knyttes til oppgjør med Oslo S Utvikling AS for aksjene i DEG14 AS. Innbetalt vederlag utgjør en reduksjon av kostpris på aksjer i datterselskap og er i konsernet tilordnet merverdi på tomten tilhørende datterselskapet.

### Note 3 Investeringer i datterselskap / transaksjoner med nærstående

Datterselskap	Eierandel	Balanseført verdi	Selskapets resultat	Selskapets egenkapital	Inntekt fra selskapet
Braathen Eiendom Alna AS	100 %	402 030 516	27 182 396	402 030 517	27 200 000
Braathen Eiendom Barcode AS	100 %	1 748 008 734	30 832 306	1 672 565 348	98 452 233
Braathen Eiendom Flyt AS	100 %	1 000 000	-2 758 534	3 735 247	
Braathen Eiendom Flyt Bjørnvika AS	100 %	50 000	-3 218 579	81 757	
Braathen Eiendom Forvaltning AS	100 %	5 629 063	-1 797 428	5 654 934	
Braathen Eiendom Investment AS	100 %	24 633 134	739 629	27 201 816	
Braathen Eiendom Vika AS	100 %	542 885 431	-364 698	542 838 947	
Sum		2 724 236 878	50 615 090	2 654 108 566	125 652 233

For datterselskapene hvor balanseført verdi av aksjene overstiger underliggende bokført egenkapital foreligger det merverdier i fast eiendom mv som ikke er reflektert i datterselskapenes bokførte egenkapital. Morselskapets inntekt på investering i datterselskap gjelder konsernbidrag. Av beløpet er kr 97,2 millioner mottatt uten skatteeffekt.

Renter til/fra og mellomværende med øvrige konsernselskap er vist på egne linjer i resultat- og balanseoppstillingene. Rentebeløpene inkluderer løpende betalinger i konserninterne rentebytteavtaler samt eventuelle engangsvederlag ved terminering av slike avtaler.

Morselskapet har konserninterne rentebytteavtalet mot ABV28-32 AS hhv pålydende kr 500 millioner med fastrente på 2,1 % og pålydende kr 350 millioner med fastrente på 1,35 % . Netto konsernintern renteinntekt knyttet til denne rentebytteavtale utgjorde for morselskapet kr 6,2 millioner i 2020.



## Braathen Eiendom Holding AS

Noter til årsregnskap morselskap og konsern for 2020

### Note 4 Investeringer i aksjer og andeler mv.

Aksjer i tilknyttede selskap	Andel	Bokført verdi	Resultatført	Nedskrevet
Barcode Kjøling AS	25,99 %	12 855 374	479 570	0
ØIE Eiendom ANS	50,00 %	343 104	0	-22 949
Sum		13 198 478	479 570	-22 949

Aksjene i Barcode Kjøling AS er i samsvar med konsernets samlede eierandel klassifisert som aksjer i tilknyttet selskap og behandlet etter egenkapitalmetoden.

Andre aksjer og andeler	Bokført verdi	Resultatført
Globus Equity SICAV SIF, Lux	0	728 687
Ask Media AS (6 500 aksjer)	5 560	0
Oslo Private Gymnasium (200 andeler)	20 000	0
Golden Golf Finance	218 000	0
Sum	243 560	728 687

### Note 5 Andre fordringer

Morselskapets andre langsiktige fordringer inkluderer per 31.12.2020 (2019) kr 3,0 millioner (kr 3,3 millioner) i aktiverte lånekostnader.

Konsernets andre langsiktige fordringer inkluderer per 31.12.2020 (2019) kr 3,9 millioner (kr 3,8 millioner) i aktiverte lånekostnader, kr 14,6 millioner (kr 16,5 millioner) i honorarer i forbindelse med inngåtte leiekontrakter og kr 9,5 millioner (kr 10,1 millioner) i periodisert leieinntekt knyttet til leiekontrakter med innledende leiefritak. Postene periodiseres over lånets / leiekontraktens løpetid.

Konsernets andre kortsiktige fordringer inkluderer per 31.12.2020 (2019) totalt kr 35,8 millioner (kr 18,5 millioner) i merverdiavgift til gode.

### Note 6 Bankinnskudd

I konsernets bankinnskudd inngår per 31.12.2020 (2019) kun kr 488 tusen (77 tusen) i innskudd på depotkonto i DEG14 AS og DEG16 AS som er bundet til dekning av gjenværende byggekostnader. I tillegg inngår innskudd bundet på skattetrekkkonto med til sammen kr 2,73 millioner (kr 2,37 millioner).

Morselskapet har bundne bankinnskudd på skattetrekkkonto med kr 120 tusen (kr 131 tusen).



## Braathen Eiendom Holding AS

Noter til årsregnskap morselskap og konsern for 2020

### Note 7 Aksjekapital og aksjonærer

Aksjekapitalen i Braathen Eiendom Holding AS pr. 31.12 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	48 000	2 850,0	136 800 000
<b>Sum</b>	<b>48 000</b>		<b>136 800 000</b>

### Eierstruktur

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
ALB HOLDING AS	16 000	33,3	33,3
BAB HOLDING AS	16 000	33,3	33,3
OMB HOLDING AS	16 000	33,3	33,3
<b>Totalt antall aksjer</b>	<b>48 000</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>

Selskapets resterende P-aksjer, som hadde fortrinnsrett til utbytte og kunne kreves innløst uten kreditorvarsel (aksjelovens §12-7), ble innløst i 2020. Styrets leder og administrerende direktør har ingen eierandeler.

### Note 8 Egenkapital

Morselskapet	Aksje-kapital	Overkurs	Annen innskutt EK	Annen EK	Sum
Egenkapital 1.1.	140 792 850	842 836 000	49 727 150	151 844 475	1 185 200 475
Innløsning av P-aksjer	-3 992 850		-31 032 150		-35 025 000
Årets resultat				70 811 078	70 811 078
Tilleggsutbytte		-24 388 581		-586 419	-24 975 000
Avsatt utbytte				-60 000 000	-60 000 000
Egenkapital 31.12.	136 800 000	818 447 419	18 695 000	162 069 134	1 136 011 553

Konsernet	Aksje-kapital	Overkurs	Annen innskutt EK	Annen EK	Sum
Egenkapital 1.1.	140 792 850	737 967 910	0	64 193 415	942 954 175
Innløsning av P-aksjer	-3 992 850	-31 032 150			-35 025 000
Årets resultat		-44 595 750		-64 193 415	-108 789 165
Tilleggsutbytte		-24 975 000			-24 975 000
Avsatt utbytte		-60 000 000			-60 000 000
Egenkapital 31.12.	136 800 000	577 365 010	0	0	714 165 010

I ekstraordinær generalforsamling den 16.06.2020 ble det besluttet å innløse 1 401 P-aksjer med tilbakebetaling av kr 25 000 per aksjer (totalt kr 35 025 000).



## Braathen Eiendom Holding AS

Noter til årsregnskap morselskap og konsern for 2020

### Note 9 Andre avsetninger for forpliktelser

Morselskapet mottok i 2017 i forbindelse med overføring av rentebytteavtale fra DEG8 AS pålydende kr 270 millioner et vederlag på kr 13,96 millioner tilsvarende avtalens negative markedsverdi på overføringstidspunktet. Beløpet ble avsatt og periodiseres over rentebytteavtalens løpetid. Årets resultatføring for morselskapet på kr 1,18 millioner er klassifisert til reduksjon av andre rentekostnader. Gjenværende avsetning i balansen per 31.12.2020 utgjør kr 10,48 millioner. For konsernet var overføringen et internt anliggende som er eliminert og avsetningen fremkommer derfor ikke i konsernregnskapet.

### Note 10 Gjeld og pantstillelser mv.

2020	2019	Gjeld som er sikret ved pant o.l.	2020	2019
526 978 620	527 483 800	Obligasjonslån	986 978 620	987 483 800
1 441 900 000	1 100 000 000	Langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	2 291 900 000	1 950 000 000
175 000 000	50 000 000	Kortsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	175 000 000	50 000 000
2 143 878 620	1 677 483 800	Sum	3 453 878 620	2 987 483 800
		Balanseført verdi av pantsatte eiendeler	3 342 555 176	3 346 871 888
82 687 500		Garantier	82 687 500	

Med unntak av morselskapets obligasjonslån har konsernets lån har i utgangspunktet flytende renter. For å redusere risikoen knyttet til stigende rentenivå er det inngått rentebytteavtaler fra flytende til fast rente. Rentebytteavtalene som dekker langsiktig gjeld i konsernets ulike selskap / underkonsern anses som sikring og markedsverdien av avtalene holdes utenfor konsernets regnskap.

Det foreligger rentebytteavtaler slik at 100 % av morselskapets og 100 % av konsernets langsiktige gjeld er sikret mot rentøkninger. Rentebytteavtalene har utløp i 2021, 2029, 2030 og 2033. Netto markedsverdi per 31.12.2020 (2019) av inngåtte rentebytteavtaler med sikringsbokføring var for morselskapet og konsernet negativ med hhv kr 81,8 millioner (kr 20,3 millioner) og kr 153,0 millioner (kr 31,1 millioner).

Av morselskapets langsiktige gjeld forfaller kr 0 millioner senere enn fem år etter balansedagen. Av den langsiktige gjelden i konsernet forfaller kr 460 millioner senere enn fem år etter balansedagen.

Morselskapet og konsernets kortsiktige gjeld til kredittinstitusjoner med saldo kr 175 millioner per 31.12.2020 knytter seg til en trekkfasilitet («revolver») i Handelsbanken med en ramme på kr 300 millioner.

Som sikkerhet for morselskapets obligasjonslån er det stillet pant til Nordic Trustee ASA i eiendommen Haakon VII's gate 2 eiet av H7GT2 AS. Som sikkerhet for morselskapets langsiktige gjeld til kredittinstitusjoner og trekkfasiliteten er det stillet pant til Handelsbanken i eiendommen Dronning Eufemias gate 16 eiet av DEG16 AS, i eiendommen Haakon VII's gate 2 eiet av H7GT2 AS og i eiendommen Dronning Eufemias gate 14 eiet av DEG14 AS

Alle selskap i konsernet, med unntak av Braathen Eiendom Flyt AS og Braathen Eiendom Flyt Bjørvika AS, er per 31.12.2020 fellesregistrert i merverdiavgiftsregisteret. I den anledning påhviler det alle deltakende selskap solidaransvar for riktig innbetaling av skyldig avgift.



## Braathen Eiendom Holding AS

Noter til årsregnskap morselskap og konsern for 2020

### Note 11 Øvrig langsiktig gjeld

2020	2019	Spesifikasjon øvrig langsiktig gjeld	2020	2019
167 324 944	168 000 461	Gjeld til samarbeidende / andre selskap	167 324 944	168 000 461
0	0	Depositum / leieboerinnskudd	0	0
167 324 944	168 000 461	Sum	167 324 944	168 000 461

### Note 12 Morselskapets skattekostnad

Årets skattekostnad	2020	2019
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skattefordel	-7 443 029	-6 743 507
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>-7 443 029</b>	<b>-6 743 507</b>
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	63 368 049	8 747 697
Permanente forskjeller	-97 200 000	-39 400 000
Endring i midlertidige forskjeller	10 099 152	11 860 319
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>-23 732 799</b>	<b>-18 791 984</b>
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	-6 259 491	-7 015 287
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	6 259 491	7 015 287
<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

	2020	2019	Endring
Fordringer	705 223	0	-705 224
Gevinst – og tapskonto	41 662 729	52 078 412	10 415 683
Avsetninger mv	-12 051 975	-11 663 282	388 693
<b>Sum</b>	<b>30 315 977</b>	<b>40 415 130</b>	<b>10 099 152</b>
Akkumulert fremførbart underskudd	-208 283 373	-184 550 574	23 732 799
Avskåret rentefradrag	-1 747 527	-1 747 527	0
<b>Grunnlag for utsatt skattefordel</b>	<b>-179 714 922</b>	<b>-145 882 971</b>	<b>33 831 951</b>
<b>Utsatt skattefordel (22 %)</b>	<b>-39 537 283</b>	<b>-32 094 254</b>	<b>7 443 029</b>

Alle midlertidige forskjeller kan utlignes, og dette er gjennomført i beregningen av utsatt skatt. Utsatt skatt beregnes på grunnlag av forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige balanseverdier og underskudd til fremføring. I oppstillingen brukes positivt fortegn ved netto skatteøkende midlertidige forskjeller. Det vil si forskjeller som øker fremtidig skattbar inntekt og dermed gir grunnlag for en utsatt skatteforpliktelse.



## Braathen Eiendom Holding AS

Noter til årsregnskap morselskap og konsern for 2020

### Note 13 Konsernets skattekostnad

Konsernets skattekostnad fremkommer slik:	2020	2019
Betalbar skatt på årets resultat	0	0
Endring utsatt skatt / skattefordel	31 762 861	-3 060 461
Årets totale skattekostnad	31 762 861	-3 060 461

Konsernets midlertidige forskjeller:	31.12.2020	31.12.2019
Varige driftsmidler (ex fast eiendom)	8 107 693	7 482 718
Fordringer / gjeld	14 215 979	16 955 013
Gevinst- og tapskonto	43 066 433	53 833 043
Fremførbart rentefradrag	-6 116 813	-6 116 813
Fremførbart underskudd	-432 103 546	-431 316 257
Sum grunnlag netto utsatt skattefordel	-372 830 254	-359 162 296
Fast eiendom	1 552 733 564	1 682 197 860
Sum grunnlag netto utsatt skatteforpliktelse	1 552 733 564	1 682 197 860
Netto grunnlag utsatt skattefordel / forpliktelse	1 179 903 310	1 323 035 564

Grunnlag fordelt på skattesatser for utsatt skatt:	31.12.2020	31.12.2019	Endring
Generelle forskjeller (22 %)	-372 830 254	-359 162 296	-13 667 958
Fast eiendom uten avskrivninger (0 %)	815 336 029	816 886 029	-1 550 000
Fast eiendom (10 %)	351 995 561	346 872 518	5 123 043
Fast eiendom (22 %)	385 401 974	518 439 313	-133 037 339
Sum	1 179 903 310	1 323 035 564	-143 132 254

Beregnet utsatt skatt / skattefordel:			
Generelle forskjeller (22 %)	-82 022 656	-79 015 705	-3 006 951
Fast eiendom uten avskrivninger (0 %)	0	0	0
Fast eiendom (10 %)	35 199 556	34 687 252	512 304
Fast eiendom (22 %)	84 788 434	114 056 649	-29 268 215
Netto utsatt skatt (+) / skattefordel (-)	37 965 335	69 728 196	-31 762 861
Herav balanseført som utsatt skattefordel	-82 022 656	-79 015 705	-3 006 951
Herav balanseført som utsatt skatteforpliktelse	119 987 990	148 743 901	-28 755 910

Grunnlag for og beregnet utsatt skatt / skattefordel utlignes kun innenfor samme skattekonsern. Utsatt skatt på merverdier fra oppkjøp behandles også for seg i forhold til utligning. I konsernregnskapet kan det derfor fremkomme både utsatt skattefordel og utsatt skatteforpliktelse på hver sin sine av balansen.

Nåverdisatsen for utsatt skatt (10 %) er videreført uendret ut fra en vurdering av at effekten av fallende skattesats oppveies av fallende rentenivå.



## Braathen Eiendom Holding AS

Noter til årsregnskap morselskap og konsern for 2020

### Note 14 Annen kortsiktig gjeld

2020	2019	Spesifikasjon	2020	2019
0	0	Forskudd fra kunder	11 359 698	9 666 301
287 389	272 117	Påløpne feriepenger, lønn mv (inkl. AGA)	3 042 634	2 674 158
5 157 802	2 843 873	Påløpne rentekostnader	5 301 083	3 528 122
0	0	Periodiseringer og annen kortsiktig gjeld	7 339 010	2 135 226
5 445 191	3 115 990	Sum	27 042 425	18 003 807

### Note 15 Hendelser etter balansedagen

Det foreligger på tidspunkt for regnskapsavleggelse fortsatt usikkerhet knyttet til utviklingen rundt Covid-19 og de langvarige konsekvensene for den norske og internasjonale økonomien. Samlet effekt på mors og konsernets virksomhet antas å være begrenset.

Det ble tatt opp et obligasjonslån i februar 2021 pålydende kr 475 millioner med pant i eiendommen, gnr 209, bnr 129 i Oslo kommune. Eiendommen eies av H7GT2 AS som er et datterselskap. Løpetid er 7 år.



## UAVHENGIG REVISORS BERETNING FOR 2020

Til Generalforsamlingen i Braathen Eiendom Holding AS

### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

#### Konklusjon

Vi har revidert Braathen Eiendom Holding AS' årsregnskap som viser et overskudd for selskapsregnskap på kr 70 811 078 og et underskudd for konsernregnskapet på kr 108 789 166, og etter vår mening:

- er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter
- gir selskapsregnskapet et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til Braathen Eiendom Holding AS per 31. desember 2020 og av selskapets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.
- gir konsernregnskapet et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til konsernet Braathen Eiendom Holding AS per 31. desember 2020 og av konsernets resultater for det avsluttede regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Årsregnskapet består av:

- selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper, og
- konsernregnskapet som består av balanse per 31. desember 2020 og resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

#### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene (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.

#### Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon består av opplysninger i årsberetningen, men inkluderer ikke årsregnskapet og revisjonsberetningen.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under



Revisorgruppen Oslo AS  
Oscars gate 30  
Postboks 7154 Majorstuen  
N-0307 Oslo

Tlf.: +47 23 20 49 00

E-post: [oslo@rg.no](mailto:oslo@rg.no)

Foretaksregisteret  
NO 917 275 254 MVA

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



**UAVHENGIG REVISORS BERETNING FOR 2020**  
Braathen Eiendom Holding AS

Side 2

revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi hadde konkludert med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. 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 i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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 og konsernets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

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

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med 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://www.revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>.

#### **Uttalelse om øvrige lovmessige krav**

##### *Konklusjon om årsberetningen*

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet og forutsetningen om fortsatt drift er konsistente med årsregnskapet og i samsvar med lov og forskrifter.

##### *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 bokføringsskikk i Norge.

Oslo, 20. mai 2021  
Revisorgruppen Oslo AS

Arnt Holm Toverud  
statsautorisert revisor



## **Braathen Eiendom Holding AS**

### **Årsregnskap morselskap og konsern**

# **2020**



Årsberetning 2020 for Braathen Eiendom Holding AS



Side 2



## Braathen Eiendom Holding AS

Resultatregnskap 1.1. - 31.12.

	Note	2020	2019
<b>Driftsinntekt og driftskostnad</b>			
Salgsinntekt		2 100 000	0
<b>Sum driftsinntekt</b>		<b>2 100 000</b>	<b>0</b>
Lønnskostnad	1	-3 501 822	-3 382 167
Annen driftskostnad	1	-2 246 015	-1 023 167
<b>Sum driftskostnad</b>		<b>-5 747 837</b>	<b>-4 405 334</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-3 647 837</b>	<b>-4 405 334</b>
<b>Finansinntekt og finanskostnad</b>			
Inntekt fra investering i datterselskap	3	125 652 233	71 287 666
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		12 656 115	5 865 468
Annen renteinntekt		534 412	725 564
Rentekostnad til foretak i samme konsern		-1 244 460	-1 403 307
Annen rentekostnad		-68 689 379	-61 960 681
Annen finanskostnad		-1 893 035	-1 361 680
<b>Finansresultat</b>		<b>67 015 886</b>	<b>13 153 031</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>63 368 049</b>	<b>8 747 697</b>
<b>Skattekostnad på ordinært resultat</b>	12, 13	<b>7 443 029</b>	<b>6 743 507</b>
<b>Årsresultat</b>	8	<b>70 811 078</b>	<b>15 491 204</b>
<b>Opplysninger om:</b>			
Foreslått utbytte		60 586 419	0
Til/fra annen egenkapital		10 224 659	15 491 204
<b>Sum</b>		<b>70 811 078</b>	<b>15 491 204</b>



## Braathen Eiendom Holding AS

Balanse pr 31.12.

	Note	2020	2019
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	12, 13	39 537 283	32 094 254
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>39 537 283</b>	<b>32 094 254</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i datterselskap	3	2 724 236 878	2 724 236 878
Andre fordringer	5	3 040 807	3 343 749
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>2 727 277 685</b>	<b>2 727 580 627</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>2 766 814 968</b>	<b>2 759 674 881</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Fordringer på foretak i samme konsern		999 340 209	531 582 535
Andre fordringer		324 437	238 429
<b>Sum fordringer</b>		<b>999 664 646</b>	<b>531 820 964</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter o.l.</b>	<b>6</b>	<b>50 847 520</b>	<b>21 891 903</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 050 512 166</b>	<b>553 712 866</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>3 817 327 134</b>	<b>3 313 387 747</b>



## Braathen Eiendom Holding AS

Balanse pr 31.12.

	Note	2020	2019
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital (48 000 aksjer à 2 850)	7	136 800 000	140 792 850
Overkurs		818 447 419	842 836 000
Innskutt annen egenkapital		18 695 000	49 727 150
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>973 942 419</b>	<b>1 033 356 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		162 069 134	151 844 475
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>162 069 134</b>	<b>151 844 475</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>8</b>	<b>1 136 011 553</b>	<b>1 185 200 475</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Avsetning for forpliktelser</b>			
Andre avsetninger for forpliktelser	9	10 478 998	11 663 282
<b>Sum avsetning for forpliktelser</b>		<b>10 478 998</b>	<b>11 663 282</b>
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Obligasjonslån	10	526 978 620	527 483 800
Gjeld til kredittinstitusjoner	10	1 441 900 000	1 100 000 000
Annen langsiktig gjeld	11	167 324 944	168 000 461
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>2 136 203 564</b>	<b>1 795 484 261</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	10	175 000 000	50 000 000
Gjeld til foretak i samme konsern		293 124 058	267 651 467
Leverandørgjeld		887 999	89 355
Skyldige offentlige avgifter		175 771	182 918
Utbytte		60 000 000	0
Annen kortsiktig gjeld	14	5 445 191	3 115 990
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>534 633 019</b>	<b>321 039 730</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>2 681 315 581</b>	<b>2 128 187 272</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>3 817 327 134</b>	<b>3 313 387 747</b>



**Braathen Eiendom Holding AS**

Balanse pr 31.12.

**Note      2020      2019**

DENNE BRUKES IKKE - SE MOR- OG KONS, 20.05.2021

\_\_\_\_\_  
Jens Petter Rønning  
Styrets leder

\_\_\_\_\_  
Anne Lise Braathen  
Nestleder

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

\_\_\_\_\_  
Ole Martin Braathen  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Sverre E. Koch  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Leif Arne Røsnes  
Daglig leder



## Braathen Eiendom Holding AS

Noter til årsregnskap morselskap og konsern for 2020

### Konsernets struktur

Konsernet består per 31.12.2020 av morselskapet/konsernspissen Braathen Eiendom Holding AS og følgende underliggende selskap (det foreligger 100 % eierskap i alle ledd):

- \* Braathen Eiendom Alna AS
  - \* ABV28-32 AS
- \* Braathen Eiendom Barcode AS
  - \* DEG8 AS
  - \* DEG14 AS
  - \* DEG16 AS
- \* Braathen Eiendom Vika AS
  - \* H7GT2 AS
- \* Braathen Eiendom Forvaltning AS
- \* Braathen Eiendom Investment AS
- \* Braathen Eiendom Flyt AS
- \* Braathen Eiendom Flyt Bjørvika AS

### Regnskapsprinsipper

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

### Inntektsføring

Konsernets inntekter knytter seg i all hovedsak til utleie og gevinster ved salg av fast eiendom samt løpende avkastning og gevinster på investeringer i andre virksomheter og finansielle instrumenter. Inntektene resultatføres når de anses opptjent hvilket for utleie av fast eiendom er lineært over avtalt leieperiode.

### Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Kortsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring.

Enkelte poster er vurdert etter andre regler, og redegjøres for nedenfor.

### Varige driftsmidler

Varige driftsmidler avskrives over forventet økonomisk levetid. Avskrivningene er som hovedregel fordelt lineært over antatt økonomisk levetid.



## Braathen Eiendom Holding AS

Noter til årsregnskap morselskap og konsern for 2020

---

### **Andre anleggsaksjer og andeler**

Anleggsaksjer hvor konsernet ikke har betydelig innflytelse balanseføres til anskaffelseskost. Investeringene blir nedskrevet til virkelig verdi dersom verdifallet ikke er forbigående. Mottatt utbytte og andre resultatutdelinger fra selskapene inntektsføres som annen finansinntekt.

### **Fordringer**

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap.

### **Pensjoner**

Morselskapet og konsernet har nå kun innskuddsbaserte pensjonsordninger hvor de årlige innskudd / premier utgjør morselskapets og konsernets kostnader.

### **Skatter**

Skatter kostnadsføres når de påløper, det vil si at skattekostnaden er knyttet til det regnskapsmessige resultat før skatt. Skatt knyttet til egenkapitaltransaksjoner, for eksempel konsernbidrag, føres mot egenkapitalen. Skattekostnaden består av betalbar skatt (skatt på årets skattepliktige inntekt) og endring i netto utsatt skatt.



## Braathen Eiendom Holding AS

Noter til årsregnskap morselskap og konsern for 2020

### Note 1 Lønnskostnader, antall ansatte mv.

2020	2019	Lønnskostnaden består av:	2020	2019
2 730 828	2 605 897	Lønninger og honorarer	29 425 595	24 529 475
355 123	368 734	Arbeidsgiveravgift	4 161 133	3 980 187
412 958	384 745	Pensjonskostnader	3 033 827	2 747 329
2 913	22 791	Andre ytelser og personalkostnader	1 238 482	3 226 580
3 501 822	3 382 167	Sum lønnskostnader	37 859 037	34 483 571

2	2	Antall årsverk	27	24
---	---	----------------	----	----

Ytelser til ledene personer	Adm.direktør	Styret
Lønn/bonus/styrehonorar	4 152 747	380 000
Pensjonskostnader	175 990	0
Annen godtgjørelse	169 470	0

Konsernets administrerende direktør er ansatt i Braathen Eiendom Forvaltning AS og de oppgitte tall gjelder lønn og annen godtgjørelse som er mottatt derfra i løpet av regnskapsåret. Lønnskostnadene i morselskapet gjelder styrehonorar samt lønn til to av styrets medlemmer for aktiv arbeidsinnsats.

### Bonus- og sluttvederlagsforpliktelser

Administrerende direktør har ved arbeidsavtale fraskrevet seg stillingsvernet så lenge arbeidsforholdet består samt gitt avkall på oppsigelsesretten frem til 31.12.2023. Kompensasjon for bortfall av nevnte rettigheter er gitt ved rett til seks måneders etterlønn ved oppsigelse fra selskapets side samt en «Stay-on Bonus» som opptjenes lineært over perioden fra 1.1.2020 til 31.12.2023. Ved oppsigelse fra selskapets side gjelder en oppsigelsestid på seks måneder. Avsetning pr 31.12.2020 kr 2 millioner.

### Obligatorisk tjenestepensjon

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

### Revisor

Honorar til revisor utgjør kr 345 tusen i morselskapet og kr 899 tusen i konsernet. Av dette gjelder kr 183 tusen for morselskapet og kr 245 tusen for konsernet konsulentbistand med bl.a. rådgivning og teknisk utarbeidelse av årsregnskap, konsernregnskap og ligningsoppgaver. Resten gjelder ordinær lovbestemt revisjon. Beløpene er eksklusive merverdiavgift.



## Braathen Eiendom Holding AS

Noter til årsregnskap morselskap og konsern for 2020

### Note 2 Varige driftsmidler og immaterielle eiendeler

Konsernet	Goodwill	Tomter	Bygninger	Prosjekter	Driftsløsøre	Sum
Bokf.v. 1.1	7 719 296	1 284 427 199	2 634 154 223	175 570 038	28 776 702	4 130 647 458
Tilgang			33 314 033	274 293 961	15 465 824	323 073 818
Avgang		-1 550 000			-3 410 097	-4 960 097
Sum	7 719 296	1 282 877 199	2 667 468 256	449 863 999	40 832 429	4 448 761 179
Årets avskr.	2 807 017		65 743 297		3 892 683	72 442 997
Bokf.v 31.12	<b>4 912 279</b>	<b>1 282 877 199</b>	<b>2 601 724 959</b>	<b>449 863 999</b>	<b>36 939 746</b>	<b>4 376 318 182</b>

Avskr.plan	Lineær	Ingen	Lineær	Lineær
Øk.levetid	5 år	Uendelig	20 - 100 år	3 - 5 år

Årets avgang tomter knyttes til oppgjør med Oslo S Utvikling AS for aksjene i DEG14 AS. Innbetalt vederlag utgjør en reduksjon av kostpris på aksjer i datterselskap og er i konsernet tilordnet merverdi på tomten tilhørende datterselskapet.

### Note 3 Investeringer i datterselskap / transaksjoner med nærstående

Datterselskap	Eierandel	Balanseført verdi	Selskapets resultat	Selskapets egenkapital	Inntekt fra selskapet
Braathen Eiendom Alna AS	100 %	402 030 516	27 182 396	402 030 517	27 200 000
Braathen Eiendom Barcode AS	100 %	1 748 008 734	30 832 306	1 672 565 348	98 452 233
Braathen Eiendom Flyt AS	100 %	1 000 000	-2 758 534	3 735 247	
Braathen Eiendom Flyt Bjørnvika AS	100 %	50 000	-3 218 579	81 757	
Braathen Eiendom Forvaltning AS	100 %	5 629 063	-1 797 428	5 654 934	
Braathen Eiendom Investment AS	100 %	24 633 134	739 629	27 201 816	
Braathen Eiendom Vika AS	100 %	542 885 431	-364 698	542 838 947	
Sum		2 724 236 878	50 615 090	2 654 108 566	125 652 233

For datterselskapene hvor balanseført verdi av aksjene overstiger underliggende bokført egenkapital foreligger det merverdier i fast eiendom mv som ikke er reflektert i datterselskapenes bokførte egenkapital. Morselskapets inntekt på investering i datterselskap gjelder konsernbidrag. Av beløpet er kr 97,2 millioner mottatt uten skatteeffekt.

Renter til/fra og mellomværende med øvrige konsernselskap er vist på egne linjer i resultat- og balanseoppstillingene. Rentebeløpene inkluderer løpende betalinger i konserninterne rentebytteavtaler samt eventuelle engangsvederlag ved terminering av slike avtaler.

Morselskapet har konserninterne rentebytteavtalet mot ABV28-32 AS hhv pålydende kr 500 millioner med fastrente på 2,1 % og pålydende kr 350 millioner med fastrente på 1,35 % . Netto konsernintern renteinntekt knyttet til denne rentebytteavtale utgjorde for morselskapet kr 6,2 millioner i 2020.



## Braathen Eiendom Holding AS

Noter til årsregnskap morselskap og konsern for 2020

### Note 4 Investeringer i aksjer og andeler mv.

Aksjer i tilknyttede selskap	Andel	Bokført verdi	Resultatført	Nedskrevet
Barcode Kjøling AS	25,99 %	12 855 374	479 570	0
ØIE Eiendom ANS	50,00 %	343 104	0	-22 949
Sum		13 198 478	479 570	-22 949

Aksjene i Barcode Kjøling AS er i samsvar med konsernets samlede eierandel klassifisert som aksjer i tilknyttet selskap og behandlet etter egenkapitalmetoden.

Andre aksjer og andeler	Bokført verdi	Resultatført
Globus Equity SICAV SIF, Lux	0	728 687
Ask Media AS (6 500 aksjer)	5 560	0
Oslo Private Gymnasium (200 andeler)	20 000	0
Golden Golf Finance	218 000	0
Sum	243 560	728 687

### Note 5 Andre fordringer

Morselskapets andre langsiktige fordringer inkluderer per 31.12.2020 (2019) kr 3,0 millioner (kr 3,3 millioner) i aktiverte lånekostnader.

Konsernets andre langsiktige fordringer inkluderer per 31.12.2020 (2019) kr 3,9 millioner (kr 3,8 millioner) i aktiverte lånekostnader, kr 14,6 millioner (kr 16,5 millioner) i honorarer i forbindelse med inngåtte leiekontrakter og kr 9,5 millioner (kr 10,1 millioner) i periodisert leieinntekt knyttet til leiekontrakter med innledende leiefritak. Postene periodiseres over lånets / leiekontraktens løpetid.

Konsernets andre kortsiktige fordringer inkluderer per 31.12.2020 (2019) totalt kr 35,8 millioner (kr 18,5 millioner) i merverdiavgift til gode.

### Note 6 Bankinnskudd

I konsernets bankinnskudd inngår per 31.12.2020 (2019) kun kr 488 tusen (77 tusen) i innskudd på depotkonto i DEG14 AS og DEG16 AS som er bundet til dekning av gjenværende byggekostnader. I tillegg inngår innskudd bundet på skattetrekkkonto med til sammen kr 2,73 millioner (kr 2,37 millioner).

Morselskapet har bundne bankinnskudd på skattetrekkkonto med kr 120 tusen (kr 131 tusen).



## Braathen Eiendom Holding AS

Noter til årsregnskap morselskap og konsern for 2020

### Note 7 Aksjekapital og aksjonærer

Aksjekapitalen i Braathen Eiendom Holding AS pr. 31.12 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	48 000	2 850,0	136 800 000
<b>Sum</b>	<b>48 000</b>		<b>136 800 000</b>

### Eierstruktur

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
ALB HOLDING AS	16 000	33,3	33,3
BAB HOLDING AS	16 000	33,3	33,3
OMB HOLDING AS	16 000	33,3	33,3
<b>Totalt antall aksjer</b>	<b>48 000</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>

Selskapets resterende P-aksjer, som hadde fortrinnsrett til utbytte og kunne kreves innløst uten kreditorvarsel (aksjelovens §12-7), ble innløst i 2020. Styrets leder og administrerende direktør har ingen eierandeler.

### Note 8 Egenkapital

Morselskapet	Aksje-kapital	Overkurs	Annen innskutt EK	Annen EK	Sum
Egenkapital 1.1.	140 792 850	842 836 000	49 727 150	151 844 475	1 185 200 475
Innløsning av P-aksjer	-3 992 850		-31 032 150		-35 025 000
Årets resultat				70 811 078	70 811 078
Tilleggsutbytte		-24 388 581		-586 419	-24 975 000
Avsatt utbytte				-60 000 000	-60 000 000
Egenkapital 31.12.	136 800 000	818 447 419	18 695 000	162 069 134	1 136 011 553

Konsernet	Aksje-kapital	Overkurs	Annen innskutt EK	Annen EK	Sum
Egenkapital 1.1.	140 792 850	737 967 910	0	64 193 415	942 954 175
Innløsning av P-aksjer	-3 992 850	-31 032 150			-35 025 000
Årets resultat		-44 595 750		-64 193 415	-108 789 165
Tilleggsutbytte		-24 975 000			-24 975 000
Avsatt utbytte		-60 000 000			-60 000 000
Egenkapital 31.12.	136 800 000	577 365 010	0	0	714 165 010

I ekstraordinær generalforsamling den 16.06.2020 ble det besluttet å innløse 1 401 P-aksjer med tilbakebetaling av kr 25 000 per aksjer (totalt kr 35 025 000).



## Braathen Eiendom Holding AS

Noter til årsregnskap morselskap og konsern for 2020

### Note 9 Andre avsetninger for forpliktelser

Morselskapet mottok i 2017 i forbindelse med overføring av rentebytteavtale fra DEG8 AS pålydende kr 270 millioner et vederlag på kr 13,96 millioner tilsvarende avtalens negative markedsverdi på overføringstidspunktet. Beløpet ble avsatt og periodiseres over rentebytteavtalens løpetid. Årets resultatføring for morselskapet på kr 1,18 millioner er klassifisert til reduksjon av andre rentekostnader. Gjenværende avsetning i balansen per 31.12.2020 utgjør kr 10,48 millioner. For konsernet var overføringen et internt anliggende som er eliminert og avsetningen fremkommer derfor ikke i konsernregnskapet.

### Note 10 Gjeld og pantstillelser mv.

2020	2019	Gjeld som er sikret ved pant o.l.	2020	2019
526 978 620	527 483 800	Obligasjonslån	986 978 620	987 483 800
1 441 900 000	1 100 000 000	Langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	2 291 900 000	1 950 000 000
175 000 000	50 000 000	Kortsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	175 000 000	50 000 000
2 143 878 620	1 677 483 800	Sum	3 453 878 620	2 987 483 800
		Balanseført verdi av pantsatte eiendeler	3 342 555 176	3 346 871 888
82 687 500		Garantier	82 687 500	

Med unntak av morselskapets obligasjonslån har konsernets lån har i utgangspunktet flytende renter. For å redusere risikoen knyttet til stigende rentenivå er det inngått rentebytteavtaler fra flytende til fast rente. Rentebytteavtalene som dekker langsiktig gjeld i konsernets ulike selskap / underkonsern anses som sikring og markedsverdien av avtalene holdes utenfor konsernets regnskap.

Det foreligger rentebytteavtaler slik at 100 % av morselskapets og 100 % av konsernets langsiktige gjeld er sikret mot renteknninger. Rentebytteavtalene har utløp i 2021, 2029, 2030 og 2033. Netto markedsverdi per 31.12.2020 (2019) av inngåtte rentebytteavtaler med sikringsbokføring var for morselskapet og konsernet negativ med hhv kr 81,8 millioner (kr 20,3 millioner) og kr 153,0 millioner (kr 31,1 millioner).

Av morselskapets langsiktige gjeld forfaller kr 0 millioner senere enn fem år etter balansedagen. Av den langsiktige gjelden i konsernet forfaller kr 460 millioner senere enn fem år etter balansedagen.

Morselskapet og konsernets kortsiktige gjeld til kredittinstitusjoner med saldo kr 175 millioner per 31.12.2020 knytter seg til en trekkfasilitet («revolver») i Handelsbanken med en ramme på kr 300 millioner.

Som sikkerhet for morselskapets obligasjonslån er det stillet pant til Nordic Trustee ASA i eiendommen Haakon VII's gate 2 eiet av H7GT2 AS. Som sikkerhet for morselskapets langsiktige gjeld til kredittinstitusjoner og trekkfasiliteten er det stillet pant til Handelsbanken i eiendommen Dronning Eufemias gate 16 eiet av DEG16 AS, i eiendommen Haakon VII's gate 2 eiet av H7GT2 AS og i eiendommen Dronning Eufemias gate 14 eiet av DEG14 AS

Alle selskap i konsernet, med unntak av Braathen Eiendom Flyt AS og Braathen Eiendom Flyt Bjørvika AS, er per 31.12.2020 fellesregistrert i merverdiavgiftsregisteret. I den anledning påhviler det alle deltakende selskap solidaransvar for riktig innbetaling av skyldig avgift.



## Braathen Eiendom Holding AS

Noter til årsregnskap morselskap og konsern for 2020

### Note 11 Øvrig langsiktig gjeld

2020	2019	Spesifikasjon øvrig langsiktig gjeld	2020	2019
167 324 944	168 000 461	Gjeld til samarbeidende / andre selskap	167 324 944	168 000 461
0	0	Depositum / leieboerinnskudd	0	0
167 324 944	168 000 461	Sum	167 324 944	168 000 461

### Note 12 Morselskapets skattekostnad

Årets skattekostnad	2020	2019
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skattefordel	-7 443 029	-6 743 507
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>-7 443 029</b>	<b>-6 743 507</b>

Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	63 368 049	8 747 697
Permanente forskjeller	-97 200 000	-39 400 000
Endring i midlertidige forskjeller	10 099 152	11 860 319
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>-23 732 799</b>	<b>-18 791 984</b>

Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	-6 259 491	-7 015 287
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	6 259 491	7 015 287
<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

	2020	2019	Endring
Fordringer	705 223	0	-705 224
Gevinst – og tapskonto	41 662 729	52 078 412	10 415 683
Avsetninger mv	-12 051 975	-11 663 282	388 693
<b>Sum</b>	<b>30 315 977</b>	<b>40 415 130</b>	<b>10 099 152</b>

Akkumulert fremførbart underskudd	-208 283 373	-184 550 574	23 732 799
Avskåret rentefradrag	-1 747 527	-1 747 527	0
<b>Grunnlag for utsatt skattefordel</b>	<b>-179 714 922</b>	<b>-145 882 971</b>	<b>33 831 951</b>

<b>Utsatt skattefordel (22 %)</b>	<b>-39 537 283</b>	<b>-32 094 254</b>	<b>7 443 029</b>
-----------------------------------	--------------------	--------------------	------------------

Alle midlertidige forskjeller kan utlignes, og dette er gjennomført i beregningen av utsatt skatt. Utsatt skatt beregnes på grunnlag av forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige balanseverdier og underskudd til fremføring. I oppstillingen brukes positivt fortegn ved netto skatteøkende midlertidige forskjeller. Det vil si forskjeller som øker fremtidig skattbar inntekt og dermed gir grunnlag for en utsatt skatteforpliktelse.



## Braathen Eiendom Holding AS

Noter til årsregnskap morselskap og konsern for 2020

### Note 13 Konsernets skattekostnad

Konsernets skattekostnad fremkommer slik:	2020	2019	
Betalbar skatt på årets resultat	0	0	
Endring utsatt skatt / skattefordel	31 762 861	-3 060 461	
Årets totale skattekostnad	31 762 861	-3 060 461	
<b>Konsernets midlertidige forskjeller:</b>	<b>31.12.2020</b>	<b>31.12.2019</b>	
Varige driftsmidler (ex fast eiendom)	8 107 693	7 482 718	
Fordringer / gjeld	14 215 979	16 955 013	
Gevinst- og tapskonto	43 066 433	53 833 043	
Fremførbart rentefradrag	-6 116 813	-6 116 813	
Fremførbart underskudd	-432 103 546	-431 316 257	
Sum grunnlag netto utsatt skattefordel	-372 830 254	-359 162 296	
Fast eiendom	1 552 733 564	1 682 197 860	
Sum grunnlag netto utsatt skatteforpliktelse	1 552 733 564	1 682 197 860	
Netto grunnlag utsatt skattefordel / forpliktelse	1 179 903 310	1 323 035 564	
<b>Grunnlag fordelt på skattesatser for utsatt skatt:</b>	<b>31.12.2020</b>	<b>31.12.2019</b>	<b>Endring</b>
Generelle forskjeller (22 %)	-372 830 254	-359 162 296	-13 667 958
Fast eiendom uten avskrivninger (0 %)	815 336 029	816 886 029	-1 550 000
Fast eiendom (10 %)	351 995 561	346 872 518	5 123 043
Fast eiendom (22 %)	385 401 974	518 439 313	-133 037 339
Sum	1 179 903 310	1 323 035 564	-143 132 254
Beregnet utsatt skatt / skattefordel:			
Generelle forskjeller (22 %)	-82 022 656	-79 015 705	-3 006 951
Fast eiendom uten avskrivninger (0 %)	0	0	0
Fast eiendom (10 %)	35 199 556	34 687 252	512 304
Fast eiendom (22 %)	84 788 434	114 056 649	-29 268 215
Netto utsatt skatt (+) / skattefordel (-)	37 965 335	69 728 196	-31 762 861
Herav balanseført som utsatt skattefordel	-82 022 656	-79 015 705	-3 006 951
Herav balanseført som utsatt skatteforpliktelse	119 987 990	148 743 901	-28 755 910

Grunnlag for og beregnet utsatt skatt / skattefordel utlignes kun innenfor samme skattekonsern. Utsatt skatt på merverdier fra oppkjøp behandles også for seg i forhold til utligning. I konsernregnskapet kan det derfor fremkomme både utsatt skattefordel og utsatt skatteforpliktelse på hver sin sine av balansen.

Nåverdisatsen for utsatt skatt (10 %) er videreført uendret ut fra en vurdering av at effekten av fallende skattesats oppveies av fallende rentenivå.



## Braathen Eiendom Holding AS

Noter til årsregnskap morselskap og konsern for 2020

### Note 14 Annen kortsiktig gjeld

2020	2019	Spesifikasjon	2020	2019
0	0	Forskudd fra kunder	11 359 698	9 666 301
287 389	272 117	Påløpne feriepenger, lønn mv (inkl. AGA)	3 042 634	2 674 158
5 157 802	2 843 873	Påløpne rentekostnader	5 301 083	3 528 122
0	0	Periodiseringer og annen kortsiktig gjeld	7 339 010	2 135 226
5 445 191	3 115 990	Sum	27 042 425	18 003 807

### Note 15 Hendelser etter balansedagen

Det foreligger på tidspunkt for regnskapsavleggelse fortsatt usikkerhet knyttet til utviklingen rundt Covid-19 og de langvarige konsekvensene for den norske og internasjonale økonomien. Samlet effekt på mors og konsernets virksomhet antas å være begrenset.

Det ble tatt opp et obligasjonslån i februar 2021 pålydende kr 475 millioner med pant i eiendommen, gnr 209, bnr 129 i Oslo kommune. Eiendommen eies av H7GT2 AS som er et datterselskap. Løpetid er 7 år.