



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 919 651 695  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: BRYN BUTIKKEIENDOM AS  
Forretningsadresse: Lade alle 40  
7041 TRONDHEIM

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Tone Skjærvø  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.03.2023

### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 04.05.2023



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Leieinntekter		331 875	318 213
Annen driftsinntekt			365
<b>Sum inntekter</b>		<b>331 875</b>	<b>318 578</b>
<b>Kostnader</b>			
Avskrivning av driftsmidler	1	90 511	295 325
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	3 000 000	
Andre driftskostnader	2	337 397	188 998
<b>Sum kostnader</b>		<b>3 427 908</b>	<b>484 322</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-3 096 033</b>	<b>-165 744</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	3	96	
Annen renteinntekt		579	211
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>675</b>	<b>211</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern	3	749 332	37 898
Annen rentekostnad			167 333
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>749 332</b>	<b>205 231</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-748 657</b>	<b>-205 020</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-3 844 690</b>	<b>-370 764</b>
Skattekostnad på resultat	4	-845 832	-81 568
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-2 998 858</b>	<b>-289 196</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-2 998 858</b>	<b>-289 196</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-2 998 858</b>	<b>-289 196</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-2 998 858</b>	<b>-289 196</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Udekket tap	5	-2 998 858	-289 196
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-2 998 858</b>	<b>-289 196</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	4	980 396	134 564
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>980 396</b>	<b>134 564</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	1	16 960 820	20 192 781
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>16 960 820</b>	<b>20 192 781</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>17 941 216</b>	<b>20 327 345</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Andre kortsiktige fordringer			35 363
Krav på innbetaling av selskapskapital	3	6 200 000	
<b>Sum fordringer</b>		<b>6 200 000</b>	<b>35 363</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.			242 032
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			<b>242 032</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>6 200 000</b>	<b>277 394</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>24 141 216</b>	<b>20 604 739</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	5, 6	30 000	30 000
Annen innskutt egenkapital	5	2 734 049	
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>2 764 049</b>	<b>30 000</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap	5		467 093
<b>Sum opptjent egenkapital</b>			<b>-467 093</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>2 764 049</b>	<b>-437 092</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Langsiktig konserngjeld	3		21 037 898
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>			<b>21 037 898</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>21 037 898</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Konvertible lån	3	21 365 921	
Leverandørgjeld		10 106	1 413
Skyldig offentlige avgifter		1 139	2 520
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>21 377 167</b>	<b>3 933</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>21 377 167</b>	<b>21 041 831</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>24 141 216</b>	<b>20 604 739</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 365227

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 919 651 695  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: BRYN BUTIKKEIENDOM AS  
Forretningsadresse: Lade alle 40  
7041 TRONDHEIM

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

#### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

#### Regnskapsregler

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

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Tone Skjærvø  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.03.2023

#### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 03.05.2023



Organisasjonsnr: 919 651 695  
BRYN BUTIKKEIENDOM AS

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Leieinntekter		331 875	318 213
Annen driftsinntekt			365
<b>Sum inntekter</b>		<b>331 875</b>	<b>318 578</b>
<b>Kostnader</b>			
Avskrivning av driftsmidler 1		90 511	295 325
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler 1		3 000 000	
Andre driftskostnader 2		337 397	188 998
<b>Sum kostnader</b>		<b>3 427 908</b>	<b>484 322</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-3 096 033</b>	<b>-165 744</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern 3		96	
Annen renteinntekt		579	211
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>675</b>	<b>211</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern 3		749 332	37 898
Annen rentekostnad			167 333
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>749 332</b>	<b>205 231</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-748 657</b>	<b>-205 020</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
Skattekostnad på resultat 4		-845 832	-81 568
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-2 998 858</b>	<b>-289 196</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-2 998 858</b>	<b>-289 196</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-2 998 858</b>	<b>-289 196</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-2 998 858</b>	<b>-289 196</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap 5		-2 998 858	-289 196
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-2 998 858</b>	<b>-289 196</b>



Organisasjonsnr: 919 651 695  
BRYN BUTIKKEIENDOM AS

## BALANSE

Beløp i: NOK Note 2022 2021

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler

##### Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel 4 980 396 134 564  
Sum immaterielle eiendeler 980 396 134 564

##### Varige driftsmidler

Tomter, bygninger o.a.  
fast eiendom 1 16 960 820 20 192 781  
Sum varige driftsmidler 16 960 820 20 192 781

Sum anleggsmidler 17 941 216 20 327 345

#### Omløpsmidler

##### Varer

##### Fordringer

Andre kortsiktige  
fordringer 35 363  
Krav på innbetaling av  
selskapskapital 3 6 200 000  
Sum fordringer 6 200 000 35 363

##### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o.  
l. 242 032  
Sum bankinnskudd,  
kontanter og lignende 242 032

Sum omløpsmidler 6 200 000 277 394

SUM EIENDELER 24 141 216 20 604 739

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

##### Innskutt egenkapital

Aksjekapital 5, 6 30 000 30 000  
Annen innskutt egenkapital 5 2 734 049  
Sum innskutt egenkapital 2 764 049 30 000

##### Opptjent egenkapital

Udekket tap 5 467 093  
Sum opptjent egenkapital -467 093

Sum egenkapital 2 764 049 -437 092



<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Langsiktig konserngjeld	3		21 037 898
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>			<b>21 037 898</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>21 037 898</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Konvertible lån	3	21 365 921	
Leverandørgjeld		10 106	1 413
Skyldig offentlige avgifter		1 139	2 520
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>21 377 167</b>	<b>3 933</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>21 377 167</b>	<b>21 041 831</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>24 141 216</b>	<b>20 604 739</b>



Organisasjonsnr: 919 651 695  
BRYN BUTIKKEIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note  
3

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler Immaterielle eiend.</u>

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
--	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Pantstillelse</u>	<u>Beløp</u>
----------------------	--------------

<u>Beholdning av egne aksjer</u>	<u>Antall</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Andel av aksjek.</u>
----------------------------------	---------------	------------------	-------------------------



---

## **Årsregnskap 2022**

**Bryn Butikkeiendom AS**

**Org.nr. 919 651 695**

---



## Årsberetning 2022 for Bryn Butikkeiendom AS

### Virksomhetens art

Bryn Butikkeiendom AS er et eiendomsselskap med formål å drive utvikling, kjøp, salg og forvaltning av eiendom. Selskapet er lokalisert i Oslo.

### Fortsatt drift

Bryn Butikkeiendom AS hadde i 2022 et årsresultat på NOK -2 998 858. Styret foreslår årets resultat på NOK -2 998 858 overført udekket tap. Selskapet har pr. 31.12.2022 tapt hele sin aksjekapital, men har vurdert det slik at det finnes merverdier i selskapets underliggende investeringer, slik at selskapets reelle aksjekapital fortsatt er intakt. Selskapets aksjonærer er innstilt på å styrke selskapets kapital om dette blir nødvendig.

Styret mener det er riktig å legge forutsetningen for fortsatt drift av selskapet til grunn ved avleggelse av årsregnskapet, og styret bekrefter at forutsetningen om fortsatt drift er tilstede. Styret mener årsregnskapet gir et rettviseende bilde av Andselv Næringstomt AS og selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

### Arbeidsmiljø

Selskapet har ingen ansatte.

### Likestilling

Selskapet har innarbeidet policy som tar sikte på at det ikke forekommer forskjellsbehandling grunnet kjønn.

### Ytre miljø

Selskapets virksomhet som eier og forvalter av fast eiendom medfører ikke forurensing av det ytre miljø.

### Andre forhold

Styret kjenner ikke til noen forhold av viktighet for å bedømme selskapets stilling og resultat som ikke fremgår av regnskapet og balansen med noter. Det er heller ikke etter regnskapsårets utgang inntrådt forhold som etter styrets syn har betydning ved bedømmelse av regnskapet.

Oslo, 20.03.2023

---

Jørn Egil Andreassen  
styreleder

---

Ketil Jøssund  
styremedlem



<b>Resultatregnskap</b>			
Bryn Butikkeiendom AS			
<b>Driftsinntekter og driftskostnader</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Leieinntekter		331 875	318 213
Annen driftsinntekt		0	365
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>331 875</b>	<b>318 578</b>
Avskrivning av driftsmidler	1	90 511	295 325
Nedskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	3 000 000	0
Andre driftskostnader	2	337 397	188 998
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>3 427 908</b>	<b>484 322</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-3 096 033</b>	<b>-165 744</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	3	96	0
Andre renteinntekter		579	211
Rentekostnad til foretak i samme konsern	3	749 332	37 898
Annen rentekostnad		0	167 333
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>-748 657</b>	<b>-205 020</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-3 844 690</b>	<b>-370 764</b>
Skattekostnad på resultat	4	845 832	81 568
<b>Ordinært resultat</b>		<b>-2 998 858</b>	<b>-289 196</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-2 998 858</b>	<b>-289 196</b>
<b>Overføringer</b>			
Overført til udekket tap	5	2 998 858	289 196
<b>Sum overføringer</b>		<b>-2 998 858</b>	<b>-289 196</b>



<b>Balanse</b>			
Bryn Butikkeiendom AS			
<b>EIENDELER</b>	<b>Note</b>	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Utsatt skattefordel	4	980 396	134 564
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>980 396</b>	<b>134 564</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	1	16 960 820	20 192 781
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>16 960 820</b>	<b>20 192 781</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>17 941 216</b>	<b>20 327 345</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Andre kortsiktige fordringer		0	35 363
Kortsiktig fordring på foretak i samme konsern	3	6 200 000	0
<b>Sum fordringer</b>		<b>6 200 000</b>	<b>35 363</b>
Bankinnskudd, kontanter o.l.		0	242 032
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>6 200 000</b>	<b>277 394</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>24 141 216</b>	<b>20 604 739</b>



<b>Balanse</b>			
Bryn Butikkeiendom AS			
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>Note</b>	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
<b>EGENKAPITAL</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	5, 6	30 000	30 000
Annen innskutt egenkapital	5	2 734 049	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>2 764 049</b>	<b>30 000</b>
Udekket tap	5	0	467 093
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>467 093</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>2 764 049</b>	<b>-437 092</b>
<b>GJELD</b>			
<b>Avsetning for forpliktelser</b>			
Gjeld til foretak i samme konsern	3	0	21 037 898
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>21 037 898</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Kortsiktig gjeld til foretak i samme konsern	3	21 365 921	0
Leverandørgjeld		10 106	1 413
Skyldig offentlige avgifter		1 139	2 520
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>21 377 167</b>	<b>3 933</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>21 377 167</b>	<b>21 041 831</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>24 141 216</b>	<b>20 604 739</b>
Trondheim, 20.03.2023			
_____ Jørn Egil Andreassen styreleder		_____ Ketil Jøssund styremedlem	
Bryn Butikkeiendom AS		Side 5	



Statsautoriserte revisorer  
Ernst & Young AS  
Havnegata 9, 7010 Trondheim  
Postboks 1299 Pirseneteret, 7462 Trondheim

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA  
Tlf: +47 24 00 24 00  
www.ey.no  
Medlemmer av Den norske Revisorforening

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Bryn Butikkeiendom AS

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Bryn Butikkeiendom AS som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfylder årsregnskapet gjeldende lovkrav og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2022 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjon

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret (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 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 med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike selskapet eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

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

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er



Building a better  
working world

- høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll.
  - evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
  - konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke kan fortsette driften.
  - evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Trondheim, 20. mars 2023  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Asbjørn Ler  
statsautorisert revisor

Penneo document key: TUEG4-XAW3W-FG3G4-1MBYT-C5E0J-Y5G0G



# PENNEO

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

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

## Asbjørn Ler

Statsautorisert revisor

Serienummer: 9578-5997-4-395226

IP: 89.11.xxx.xxx

2023-03-20 16:51:28 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: TUEG4-XAW3W-FG3G4-1M8YT-C5E0J-Y5G0G

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


### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

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

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

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



 BankID Signing  
Jørn Egil Andreassen  
2023-03-20

 BankID Signing  
Ketil Jøssund  
2023-03-20

# ÅRSREGNSKAP

2022

**BRYN BUTIKKEIENDOM AS**



<b>Resultatregnskap</b>				
Bryn Butikkeiendom AS				
			<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Driftsinntekter og driftskostnader</b>	<b>Note</b>			
Leieinntekter			331 875	318 213
Annen driftsinntekt			0	365
<b>Sum driftsinntekter</b>			<b>331 875</b>	<b>318 578</b>
Avskrivning av driftsmidler	1		90 511	295 325
Nedskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	1		3 000 000	0
Andre driftskostnader	2		337 397	188 998
<b>Sum driftskostnader</b>			<b>3 427 908</b>	<b>484 322</b>
<b>Driftsresultat</b>			<b>-3 096 033</b>	<b>-165 744</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>				
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	3		96	0
Andre renteinntekter			579	211
Rentekostnad til foretak i samme konsern	3		749 332	37 898
Annen rentekostnad			0	167 333
<b>Resultat av finansposter</b>			<b>-748 657</b>	<b>-205 020</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>			<b>-3 844 690</b>	<b>-370 764</b>
Skattekostnad på resultat	4		845 832	81 568
<b>Ordinært resultat</b>			<b>-2 998 858</b>	<b>-289 196</b>
<b>Årsresultat</b>			<b>-2 998 858</b>	<b>-289 196</b>
<b>Overføringer</b>				
Overført til udekket tap	5		2 998 858	289 196
<b>Sum overføringer</b>			<b>-2 998 858</b>	<b>-289 196</b>



<b>Balanse</b>			
Bryn Butikkeiendom AS			
<b>EIENDELER</b>	<b>Note</b>	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Utsatt skattefordel	4	980 396	134 564
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>980 396</b>	<b>134 564</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	1	16 960 820	20 192 781
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>16 960 820</b>	<b>20 192 781</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>17 941 216</b>	<b>20 327 345</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Andre kortsiktige fordringer		0	35 363
Kortsiktig fordring på foretak i samme konsern	3	6 200 000	0
<b>Sum fordringer</b>		<b>6 200 000</b>	<b>35 363</b>
Bankinnskudd, kontanter o.l.		0	242 032
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>6 200 000</b>	<b>277 394</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>24 141 216</b>	<b>20 604 739</b>



<b>Balanse</b>			
Bryn Butikkeiendom AS			
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>Note</b>	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
<b>EGENKAPITAL</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	5, 6	30 000	30 000
Annen innskutt egenkapital	5	2 734 049	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>2 764 049</b>	<b>30 000</b>
Udekket tap	5	0	467 093
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>467 093</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>2 764 049</b>	<b>-437 092</b>
<b>GJELD</b>			
<b>Avsetning for forpliktelser</b>			
Gjeld til foretak i samme konsern	3	0	21 037 898
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>21 037 898</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Kortsiktig gjeld til foretak i samme konsern	3	21 365 921	0
Leverandørgjeld		10 106	1 413
Skyldig offentlige avgifter		1 139	2 520
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>21 377 167</b>	<b>3 933</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>21 377 167</b>	<b>21 041 831</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>24 141 216</b>	<b>20 604 739</b>
Trondheim, 20.03.2023			
_____ Jørn Egil Andreassen styreleder		_____ Ketil Jøssund styremedlem	
Bryn Butikkeiendom AS		Side 3	



## Noter

### Bryn Butikkeiendom AS

#### REGNSKAPSPRINSIPPER

##### Generelt

Selskapet ble stiftet 14.09.2017, og eies 100% av Reitan Eiendom AS. Reitan Eiendom AS har forretningssted i Trondheim. Reitan Eiendom AS utarbeider konsernregnskap.

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

Styret mener det er riktig å legge forutsetningen for fortsatt drift av selskapet til grunn ved avleggelse av årsregnskapet og styret bekrefter at forutsetningen for fortsatt drift er tilstede.

##### Regnskapsprinsipper

I årsregnskapet er alle poster verdsatt og periodisert i overensstemmelse med regnskapslovens bestemmelser og reglene som følger av god regnskapsskikk for små foretak.

##### Konsernkontoordning

Selskapets bankkonto er en del av konsernkontoordning hvor Reitan Eiendom AS er eier av toppkontoen. Selskapets andel av bankinnskudd som inngår i cashpool er klassifisert som konsernmellomværende.

##### Klassifisering

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk, samt fordringer med forfall mer enn ett år etter balansedagen er medtatt som anleggsmidler. Øvrige eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Gjeld som forfaller senere enn ett år etter regnskapsperiodens utløp er oppført som langsiktig gjeld.

##### Varige driftsmidler og avskrivninger

Varige driftsmidler er vurdert til historisk kost etter fradrag for bedriftsøkonomiske avskrivninger som er beregnet på grunnlag av kostpris og antatt økonomisk levetid.

##### Fordringer

Fordringer er oppført i balansen med fordringens pålydende etter fradrag for konstaterte og forventede tap.

##### Skattekostnad og utsatt skatt

Skattekostnaden er knyttet til det regnskapsmessige resultat og består av betalbar skatt og endring i netto utsatt skatt.

Utsatt skatt i resultatregnskapet er skatt beregnet på endringer i midlertidige forskjeller mellom skattemessige og regnskapsmessige verdier. I stedet for å vise årets skattemessige disposisjoner brutto i regnskapet, bokføres skatteeffekten som en del av årets skattekostnad. Utsatt skatt avsettes som langsiktig gjeld i balansen.

I den grad utsatt skattefordel overstiger utsatt skatt, medtas utsatt skattefordel i balansen iht god regnskapsskikk.

##### Driftsinntekter og kostnader

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet som normalt vil være leveringstidspunktet for varer og tjenester.

Kostnader medtas etter sammenstillingsprinsippet, dvs at kostnader medtas i samme periode som tilhørende inntekter inntektsføres.



## Noter

### Bryn Butikkeiendom AS

#### Note 1 - Varige driftsmidler

Varige driftsmidler vurderes til historisk kost med fradrag for bedriftsøkonomiske avskrivninger. Avskrivninger baseres på en vurdering av driftsmidlets økonomiske levetid. Selskapet benytter lineære avskrivninger for avskrivning av varige driftsmidler. Bygninger avskrives med 1% og tekniske installasjoner avskrives med 5%.

	Bygning	Teknisk anlegg	Anlegg under utførelse	Tomt	Sum
Anskaffelseskost pr 01.01.22	6 827 114	444 799	141 450	13 837 664	21 251 027
+ Tilgang	-	-	-	-	-
- Avgang	-	-	-141 450	-	-141 450
= Anskaffelseskost pr 31.12.22	6 827 114	444 799	-	13 837 664	21 109 577
- Nedskrivning bygg	3 000 000	-	-	-	3 000 000
- Akk.avskrivninger pr 31.12.22	1 046 824	101 933	-	-	1 148 757
= Bokført verdi pr 31.12.22	2 780 290	342 866	-	13 837 664	16 960 820
Årets ordinære avskrivninger	68 271	22 240	-	-	90 511
Økonomisk levetid	100år	20år	-	-	-

#### Note 2 - Ansatte og godtgjørelser

Ved regnskapsårets slutt hadde selskapet ingen ansatte.

Det er ikke utbetalt honorar til styret, og det er heller ikke ytet lån eller sikkerhetsstillelse til fordel for styrets medlemmer.

#### Note 3 - Konsernintern fordring/gjeld

Oversikt konsernintern kortsiktig fordring pr. 31.12:	2022	2021
Reitan Eiendom AS, konsernbidrag	6 200 000	-
<b>Sum konsernintern kortsiktig fordring pr 31.12</b>	<b>6 200 000</b>	<b>-</b>

Oversikt konsernintern langsiktig gjeld pr 31.12:	2022	2021
Reitan Eiendom AS - langsiktig gjeld	-	21 037 898
<b>Sum konsernintern langsiktig gjeld pr 31.12</b>	<b>-</b>	<b>21 037 898</b>

Oversikt konsernintern kortsiktig gjeld pr 31.12:	2022	2021
Reitan Eiendom AS, konsernbidrag	-	-
Konsernkontoordning, se prinsippnote	21 365 921	-
<b>Sum konsernintern kortsiktig gjeld pr 31.12</b>	<b>21 365 921</b>	<b>-</b>

Renteinntekt som er knyttet til konsernkontoordninger er ført på linje for renteinntekt fra foretak i samme konsern.

Rentekostnad som er knyttet til konsernkontoordninger er ført på linje for rentekostnad til foretak i samme konsern.



## Noter

### Bryn Butikkeiendom AS

#### Note 4 - Skatt

<b>Årets skattekostnad:</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	
Betalbar skatt	-	-	
Endring i utsatt skatt/utsatt skattefordel	-845 832	-81 568	
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>-845 832</b>	<b>-81 568</b>	
<b>Betalbar skatt i årets skattekostnad:</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	
Ordinært resultat før skatt	-3 844 690	-370 764	
Endring midlertidige forskjeller	2 935 387	134 386	
Endring fremførbart underskudd	909 304	236 378	
<b>Grunnlag betalbar skatt</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	
Betalbar skatt på årets resultat, 22%	-	-	
<b>Sum betalbar skatt på ordinært resultat</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	
<b>Spesifikasjon av midlertidige forskjeller</b>	<b>Endring</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Varige driftsmidler	2 935 387	-3 310 665	-375 278
Underskudd til fremføring	909 304	-1 145 682	-236 378
<b>Grunnlag for beregning av utsatt skatt</b>	<b>3 844 691</b>	<b>-4 456 347</b>	<b>-611 656</b>
<b>Utsatt skatt, 22%</b>	<b>845 832</b>	<b>-980 396</b>	<b>-134 564</b>
<b>Forklaring til hvorfor årets skattekostnad ikke utgjør 22% av resultat før skatt</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	
22% skatt av årets resultat før skatt	-845 832	-81 568	
22% skatt på årets permanente forskjeller	-	-	
<b>Årets skattekostnad</b>	<b>-845 832</b>	<b>-81 568</b>	

#### Note 5 - Egenkapital

	Aksjekapital	Annen innskutt EK	Udekket tap	Sum
Pr 31.12.21	30 000		-467 093	-437 093
Årets resultat	-		-2 998 858	-2 998 858
Mottatt konsernbidrag	-	2734049	3 465 951	6 200 000
<b>Pr 31.12.22</b>	<b>30 000</b>	<b>2 734 049</b>	<b>0</b>	<b>2 764 049</b>

#### Note 6 - Aksjekapital

Selskapets aksjekapital består av 30 aksjer à kr 1 000. Det er ikke forskjellige aksjeklasser i selskapet og alle aksjene har lik stemmerett.

Selskapets aksjonærer	Antall aksjer	Eierandel i %
Reitan Eiendom AS	30	100 %