



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 913 565 266
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: BRØDRENE NIELSEN EIENDOM AS
Forretningsadresse: Tempevegen 19
7031 TRONDHEIM

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Turid Mjøen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.06.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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, 26.07.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1	108 000	81 000
Sum inntekter		108 000	81 000
Kostnader			
Lønns og personalkostnad	2		57 050
Annen driftskostnad	2	510 851	643 700
Sum kostnader		510 851	700 750
Driftsresultat		-402 851	-619 750
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap		6 254 474	10 278 633
Innt. på inv. annet foretak i samme konsern		48 450	22 000 000
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		293 375	94 600
Annen renteinntekt		1 161	15 876
Sum finansinntekter		6 597 460	32 389 109
Nedskr. av finansielle anleggsmidler		5 606 281	5 962 873
Rentekostnad til foretak i samme konsern		261 731	274 180
Annen rentekostnad		44 177	29 817
Annen finanskostnad			5 000
Sum finanskostnader		5 912 189	6 271 870
Netto finans		685 271	26 117 239
Ordinært resultat før skattekostnad		282 420	25 497 489
Skattekostnad på ordinært resultat	3,4	1 284 855	2 125 011
Ordinært resultat etter skattekostnad		-1 002 435	23 372 477
Årsresultat		-1 002 435	23 372 477
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-1 002 435	23 372 477
Overføringer og disponeringer			



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Ordinært utbytte		15 000 000	15 000 000
Overføringer annen egenkapital		-16 002 435	8 372 478
Sum overføringer og disponeringer		-1 002 435	23 372 478



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3,4	3 947 170	3 947 170
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontorm.	4	10 950	10 950
Sum varige driftsmidler		3 958 120	3 958 120
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	5	52 927 559	53 000 641
Lån til foretak i samme konsern	6	1 746 280	1 746 280
Investeringer i tilknyttet selskap	5	250 000	250 000
Investeringer i aksjer og andeler		2 583	2 583
Sum finansielle anleggsmidler		54 926 423	54 999 505
Sum anleggsmidler		58 884 543	58 957 625
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre fordringer	7	8 673	1 500
Konsernfordringer	6	22 584 316	33 780 440
Sum fordringer		22 592 989	33 781 940
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		866 391	1 014 904
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		866 391	1 014 904
Sum omløpsmidler		23 459 380	34 796 844
SUM EIENDELER		82 343 922	93 754 469

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	8,9	3 165 000	3 165 000
Overkurs	8	9 930 542	9 930 542
Sum innskutt egenkapital		13 095 542	13 095 542
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	8	15 630 807	31 633 242
Sum opptjent egenkapital		15 630 807	31 633 242
Sum egenkapital		28 726 348	44 728 783
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4	1 715 291	2 154 281
Sum avsetninger for forpliktelser		1 715 291	2 154 281
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	3	2 127 500	2 242 500
Sum annen langsiktig gjeld		2 127 500	2 242 500
Sum langsiktig gjeld		3 842 791	4 396 781
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		48 199	8 714
Betalbar skatt	3	163 199	412 630
Skyldig offentlige avgifter			7 050
Utbytte		15 000 000	15 000 000
Kortsiktig konserngjeld	6	24 553 771	20 192 168
Annen kortsiktig gjeld		10 009 614	9 008 343
Sum kortsiktig gjeld		49 774 783	44 628 904
Sum gjeld		53 617 574	49 025 685
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		82 343 922	93 754 469



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	2	317 325 578	395 757 327
Annen driftsinntekt	2	10 060 343	-3 817 476
Sum inntekter		327 385 921	391 939 851
Kostnader			
Varekostnad		153 380 430	186 988 043
Lønn og personalkostnad	3	90 163 918	100 794 986
Avskrivninger på varige driftsmidler	4	19 726 226	20 370 154
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	651 000	1 153 200
Annen driftskostnad	3	49 181 689	53 959 398
Sum kostnader		313 103 263	363 265 781
Driftsresultat		14 282 658	28 674 070
Finansinntekter og finanskostnader			
Investeringer tilknyttet selskap	10	482 657	96 830
Verdiøkning av markedsb.finansielle instrumenter		103 718	275 654
Annen renteinntekt		102 236	280 192
Sum finansinntekter		688 611	652 676
Annen rentekostnad		1 527 312	2 190 497
Annen finanskostnad		20 944	449 024
Sum finanskostnader		1 548 256	2 639 521
Netto finans		-859 645	-1 986 845
Ordinært resultat før skattekostnad		13 423 013	26 687 225
Skattekostnad på ordinært resultat	5	2 738 228	5 996 681
Ordinært resultat etter skattekostnad		10 684 785	20 690 544
Årsresultat		10 684 785	20 690 544
Årsresultat etter minoritetsinteresser		10 684 785	20 690 544



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Overføringer og disponeringer			
Overføring til/fra fonds		241 328	45 595
Ordinært utbytte		15 000 000	15 000 000
Overføring til/fra annen egenkapital		-4 556 543	5 644 949
Sum overføringer og disponeringer		10 684 785	20 690 544



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Konsesjoner, patenter, lisenser o.l.	4	2 183 439	2 602 143
Utsatt skattefordel	5	203 881	161 903
Goodwill			
Sum immaterielle eiendeler		2 387 320	2 764 046
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4,9	65 728 244	58 936 711
Maskiner og anlegg	4,9	43 753 105	45 106 523
Driftsløsøra, inventar, verktøy, kontorm.	4,9	3 049 852	3 676 540
Sum varige driftsmidler		112 531 201	107 719 774
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i tilknyttet selskap	10	536 923	295 595
Investeringer i aksjer og andeler		2 583	2 583
Andre fordringer		20 000	
Sum finansielle anleggsmidler		559 506	298 178
Sum anleggsmidler		115 478 027	110 781 998
Omløpsmidler			
Varer			
Varer	9	194 541	817 724
Sum varer		194 541	817 724
Fordringer			
Kundefordringer	9	80 426 740	94 580 822
Andre fordringer	9	17 744 344	6 997 655
Sum fordringer		98 171 084	101 578 477
Investeringer			
Markedsbaserte finansielle instrumenter		10 505 255	10 401 537
Sum investeringer		10 505 255	10 401 537



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	6	65 702 878	73 887 315
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		65 702 878	73 887 315
Sum omløpsmidler		174 573 758	186 685 053
SUM EIENDELER		290 051 785	297 467 051
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	7,8	3 165 000	3 165 000
Overkurs	8	14 307 890	14 307 890
Sum innskutt egenkapital		17 472 890	17 472 890
Opptjent egenkapital			
Fond for vurderingsforskjeller	8,10	286 923	45 595
Annen egenkapital	8	97 406 954	102 341 035
Sum opptjent egenkapital		97 693 877	102 386 630
Sum egenkapital		115 166 767	119 859 520
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	5	9 156 899	7 069 379
Sum avsetninger for forpliktelser		9 156 899	7 069 379
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	39 767 773	28 927 543
Øvrig langsiktig gjeld	9	31 769 353	38 364 941
Sum annen langsiktig gjeld		71 537 126	67 292 484
Sum langsiktig gjeld		80 694 025	74 361 863
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner			2 028 144
Leverandørgjeld		22 140 502	23 293 469



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Betalbar skatt	5	1 114 949	7 357 514
Skyldige offentlige avgifter		18 233 882	23 663 166
Utbytte		15 000 000	15 000 000
Annen kortsiktig gjeld		37 701 661	31 903 375
Sum kortsiktig gjeld		94 190 994	103 245 668
Sum gjeld		174 885 019	177 607 531
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		290 051 786	297 467 051



Konsernregnskap

Brødrene Nielsen Eiendom AS

Org.nr. 913 565 266

Resultatregnskap

	Note	2021	2020
DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER			
Driftsinntekter			
Salgsinntekt	2	317 325 578	395 757 327
Annen driftsinntekt	2	10 060 343	-3 817 476
Sum driftsinntekt		327 385 922	391 939 851
Driftskostnader			
Varekostnad		153 380 430	186 988 043
Lønn og personalkostnad	3	90 163 918	100 794 986
Avskrivnings på varige driftsmidler	4	19 726 226	20 370 154
Nedskrivning på varige driftsmidler	4	651 000	1 153 200
Annen driftskostnad	3	49 181 689	53 959 398
Sum driftskostnad		313 103 262	363 265 781
DRIFTSRESULTAT		14 282 659	28 674 070
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Andel resultat tilknyttet selskap	10	482 657	96 830
Verdiendr. av markedsb.finansielle oml.m.		103 718	275 654
Annen renteinntekt		102 236	280 192
Sum finansinntekter		688 611	652 676
Annen rentekostnad		1 527 312	2 190 497
Annen finanskostnad		20 944	449 024
Sum finanskostnader		1 548 256	2 639 521
NETTO FINANSPOSTER		-859 645	-1 986 845
ORD. RES. FØR SKATTEKOSTNAD		13 423 015	26 687 225
Skattekostnad på ordinært resultat	5	2 738 228	5 996 681
ORDINÆRT RESULTAT		10 684 787	20 690 544
ÅRSRESULTAT		10 684 787	20 690 544



Konsernregnskap
Brødrene Nielsen Eiendom AS
Org.nr. 913 565 266

Balanse	Note	31.12.2021	31.12.2020
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Imaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	5	203 881	161 903
Konsesjoner, patenter, lisenser o.l.	4	2 183 439	2 602 143
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4, 9	65 728 244	58 936 711
Maskiner og anlegg	4, 9	8 569 816	3 247 522
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontorm.	4, 9	3 049 852	3 676 540
Finansielle leasingkontrakter	4, 9	35 183 289	41 859 001
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i tilknyttet selskap	10	536 923	295 595
Investeringer i aksjer og andeler		2 583	2 583
Obligasjoner og andre fordringer		20 000	0
Sum anleggsmidler		115 478 028	110 781 999
Omløpsmidler			
Varer	9	194 541	817 724
Kundefordringer	9	80 426 740	94 580 822
Andre fordringer	9	17 744 344	6 997 655
Markedsbaserte finansielle instrumenter		10 505 255	10 401 537
Bankinnskudd, kontakter og lignende	6	65 702 878	73 887 315
Sum omløpsmidler		174 573 758	186 685 053
SUM EIENDELER		290 051 786	297 467 052



Konsernregnskap
Brødrene Nielsen Eiendom AS
Org.nr. 913 565 266

	Note	31.12.2021	31.12.2020
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Selskapskapital	7, 8	3 165 000	3 165 000
Overkurs	8	14 307 890	14 307 890
Sum innskutt egenkapital		17 472 890	17 472 890
Annen egenkapital	8	97 406 954	102 341 035
Fond for vurderingsforskjeller	8, 10	286 923	45 595
Sum opptjent egenkapital		97 693 877	102 386 630
Sum egenkapital		115 166 767	119 859 520
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	5	9 156 899	7 069 379
Sum avsetning for forpliktelser		9 156 899	7 069 379
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	39 767 773	28 927 543
Øvrig langsiktig gjeld	9	31 769 353	38 364 941
Sum annen langsiktig gjeld		71 537 126	67 292 484
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		0	2 028 144
Leverandørgjeld		22 140 502	23 293 469
Betalbar skatt	5	1 114 949	7 357 514
Skyldig offentlige avgifter		18 233 882	23 663 166
Utbytte		15 000 000	15 000 000
Annen kortsiktig gjeld		37 701 661	31 903 375
Sum kortsiktig gjeld		94 190 994	103 245 689
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		290 051 786	297 467 052



Konsernregnskap
Brødrene Nielsen Eiendom AS
Org.nr. 913 565 266

Noter til konsernregnskapet for 2021

Note 1 Regnskapsprinsipper og virkning av prinsippendringer

Konsernregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk. Konsernet er ikke i gruppen "små foretak", jfr. regnskapsloven § 1-6. Konsernregnskapet er derfor utarbeidet etter de generelle reglene i regnskapsloven og god regnskapsskikk.

De konsoliderte datterselskaper er også innarbeidet etter de samme regnskapsprinsipper. Revurdering fra god regnskapsskikk for små foretak, som er benyttet i selskapsregnskapene, har ikke medført tallmessige endringer. Følgende regnskapsprinsipper er anvendt:

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter siste dag i regnskapsåret, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi (laveste verdis prinsipp).

Anleggsmidler og langsiktig gjeld

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk for virksomheten. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler føres opp i balansen og avskrives over driftsmidlets forventede økonomiske levetid. Varige driftsmidler nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som forventes ikke å være av forbigående art. Nedskrivninger blir reversert når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger finnes å være til stede.

Leasingavtaler balanseføres og oppføres som anleggsmiddel i balansen. Balanseførte leasingavtaler skilles fra eide eiendeler i balansen og føres opp på egen regnskapslinje. Leieforpliktelsen klassifiseres som "Øvrig langsiktig gjeld". Avskrivning, nedskrivning og reversering av nedskrivning presenteres på de respektive linjer i resultatregnskapet. Rentedelen av leiebeløpet vises som "Annen rentekostnad" i resultatregnskapet.

Investeringer i tilknyttede selskaper er vurdert etter egenkapitalmetoden og er medtatt under finansielle anleggsmidler. Merverdien ut over anskaffelseskost er ført mot fond for vurderings-forskjeller. Andel av resultat i tilknyttede selskaper er medtatt som finanspost i resultatregnskapet.

Anlegg under utførelse

Anlegg under utførelse vurderes etter løpende avregning metoden. Mindre prosjekter medtas uten fortjeneste, mens større prosjekter medtas med opplyst fortjeneste i forhold til fremdriften i prosjektet. Arbeid under utførelse medtas under andre fordringer etter nettometoden, d.v.s. etter fradrag for fakturerte beløp. Dersom nettobeløpet blir negativt, medtas dette under kortsiktig gjeld. I resultatregnskapet medtas endring i anlegg under utførelse som driftsinntekt. Anlegg under utførelse som kan medføre tap vurderes til antatt virkelig verdi.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer føres opp i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til påregnelig tap. Avsetning til påregnelig tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Langsiktige fordringer er vurdert etter reglene for anleggsmidler.

Utsatt skatt

Utsatt skatt og utsatt skattefordel er balanseført med 22% av netto forskjeller mellom skatte-messige og regnskapsmessige verdier.

Prinsipper for konsolidering

Internt aksjeeie mellom konsernselskapene er eliminert. BN Entreprenør AS, Tempeveien 41 AS og Tempeveien 45 AS er stiftet av tidligere B.N.Eiendom AS. Tempeveien 43 AS ble kjøpt i 2008, Tempeveien 19 AS ble kjøpt i 2012, Meistad Maskin AS ble kjøpt i 2018 og TG Entreprenør AS ble stiftet i 2018. BN Entreprenør AS kjøpte aksjene i Meistad Eiendom AS og Bordfallet AS i 2021. Merverdier i datter og datterdatter-selskap på kjøpstidspunktet er henført til de aktuelle eiendeler de knytter seg til.

Interne fordringer og gjeld er eliminert. Det samme gjelder interne inntekter og kostnader. Interne gevinster og tap er hensyntatt. Inntekter og kostnader for selskaper som er kjøpt i løpet av året er medtatt for hele året.

Minoritetsinteresser er vist samlet på egen linje i konsernets egenkapital.

Følgende selskaper er med i konsernregnskapet:

	Forretningskont or	Eierandel	Egenkapital siste år	Resultat siste år	Balanseført verdi
Brødrene Nielsen Eiendom AS	Trondheim	Morselskap	28 726 349	(1 002 435)	
BN Entreprenør AS	Trondheim	100 %	95 662 053	13 826 006	9 616 954
Tempeveien 19 AS	Trondheim	100 %	6 339 375	1 663 145	24 350 451
Tempeveien 41 AS	Trondheim	100 %	1 169 685	354 557	2 655 740
Tempeveien 43 AS	Trondheim	100 %	1 875 775	395 281	6 170 911
Tempeveien 45 AS	Trondheim	100 %	80 654	(35 019)	890 000
T.G.Entreprenør AS, stiftet 18.04.2018	Bjugn	100 %	9 243 503	(5 676 849)	9 243 503
Meistad Eiendom AS	Børsa	100 %	1 572 628	(2 352)	-
Bordfallet AS	Børsa	100 %	312 778	(142 541)	-
Balanseført verdi 31.12 i morselskapet			116 256 451	10 384 226	52 927 559



Konsernregnskap Brødrene Nielsen Eiendom AS Org.nr. 913 565 266

Note 2 - Driftsinntekter

	I år	I fjor
Salgsinntekter	317 325 578	395 757 327
Leieinntekter eiendommer	4 879 916	4 321 597
Endring påløpt driftsinntekt/Anlegg under utførelse	0	-10 941 759
Gevinst ved avgang anleggsmiddel	4 199 909	2 799 284
Andre driftsinntekter	980 518	3 402
Sum driftsinntekter	327 385 922	391 939 851

Alle inntektene opptjenes hovedsakelig i Midt-Norge.

Note 3 - Opplysninger om ansatte, godtgjørelse m.v.

Gjennomsnittlig antall årsverk i regnskapsåret er 141 årsverk.

Spesifikasjon av lønnskostnader	I år	I fjor
Lønn, feriepenger	74 097 206	84 419 545
Pensjonskostnad	4 509 520	4 534 614
Arbeidsgiveravgift	11 146 565	11 574 780
Refusjoner og tilskudd på lønn	-495 560	-767 440
Andre personalkostnader	906 188	1 033 487
Total lønnskostnad	90 163 919	100 794 986

Godtgjørelse til revisor er kostnadsført med:

Honorar for revisjon	410 390	423 744
Honorar for bistand	44 071	47 685
Totalt	454 461	471 429

Note 4 - Varige driftsmidler

	Tomter, bygninger og fast eiendom		Maskiner og anlegg	Driftsløsøre, inventar, verktoy, kontorm.		Finansiell leasing	Sum
	Aktiverte rettigheter	Goodwill		kontorm.	leasing		
Anskaffelseskost 1/1	3 894 240	2 250 000	77 185 290	12 562 345	82 144 056	81 966 503	260 002 434
Tilgang ved kjøp av DS 1/1	0	0	6 606 617	0	0	0	6 606 617
Kjøpt tidligere leaset	0	0	0	0	14 973 070	-14 973 070	0
Tilgang i året	360 144	0	604 715	6 820 128	2 071 492	9 380 642	19 237 121
Avgang i året	0	0	0	327 372	9 052 771	0	9 380 143
Anskaffelseskost 31/12	4 254 384	2 250 000	84 396 622	19 055 101	90 135 847	76 374 075	276 466 029
Oppskrivning 1/1	0	0	289 798	0	0	0	289 798
Tilgang ved kjøp av DS 1/1	0	0	1 878 000	0	0	0	1 878 000
Ordinære avskrivninger	0	0	37 000	0	0	0	37 000
Oppskrivning 31/12	0	0	2 130 798	0	0	0	2 130 798
Akk. av/nedskr. 1/1	1 292 097	2 250 000	18 538 377	9 314 823	78 467 516	40 107 502	149 970 315
Akk. av/nedskr. nytt DS 1/1	0	0	934 916	0	0	0	934 916
Akk avskr. Tidl.leased	0	0	0	0	11 506 971	-11 506 971	0
Ordinære avskrivninger	778 848	0	1 325 883	1 327 815	4 317 426	11 939 254	19 689 226
Tilbakeført avskrivninger	0	0	0	157 353	7 205 918	0	7 363 271
Ekstraordinær nedskrivning	0	0	0	0	0	651 000	651 000
Akk av/nedskr. 31/12	2 070 945	2 250 000	20 799 176	10 485 285	87 085 995	41 190 785	163 882 186
Bokført verdi 31/12	2 183 439	0	65 728 244	8 569 816	3 049 852	35 183 290	114 714 641
Prosentstørrelse for ord.avskr.	20	20	2-3	14-33	14-33	14-20	

Note 5 - Skatter

Utsatt skatt er beregnet på grunnlag av de midlertidige forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier som eksisterer ved utgangen av regnskapsåret.
Balansført utsatt skattefordel knytter seg til fremførbare underskudd.

Skattekostnad i resultatregnskapet består av:

Betalbar skatt av inntekt	1 114 949
Endring utsatt skatt i resultatregnskapet	1 623 279
Sum skattekostnad	2 738 228

Note 6 - Bundne midler

Av bankinnskuddet utgjør kr. 3 548 993 skatetrekkkonto bundet til skyldig skatetrekk



Konsernregnskap
Brødrene Nielsen Eiendom AS
 Org.nr. 913 565 266

Note 7 - Aksjekapital

Morselskapets aksjekapital er på kr. 3.165.000 fordelt på 3 165 aksjer pålydende kr. 1.000. Selskapet har kun en aksjeklasse.

Selskapets tillitsmenn har følgende eienandeler og rettigheter:

Styreleder:	Ingen aksjer
Styremedlemmer:	3 165 aksjer via sine holdingselskaper

Note 8 - Endring i egenkapitalen

	Selskaps- kapital	Overkurs- fond	Egne Aksjer/ Annen inskutt kapital	Annen egenkapital	Fond for vurderings- forskjeller	Sum
Egenkapital 1/1	3 165 000	14 307 890	0	102 341 035	45 595	119 859 520
Endring pga kjøp av datterselskap	0		0	140 299	0	140 299
Årets resultat før minoritetsinntesser		0	0	10 684 787	0	10 684 787
Avsatt utbytte/tillleggsutbytte	0	0	0	-15 000 000	0	-15 000 000
Justering ved konsolidering	0	0	0	-517 838	0	-517 838
Endring merverdi aksjer i TS	0	0	0	-241 328	241 328	0
Majoritetens egenkapital 31.12.	3 165 000	14 307 890	0	97 406 954	286 923	115 166 768
Egenkapital pr. 31/12	3 165 000	14 307 890	0	97 406 954	286 923	115 166 768

Note 9 - Pantssettelser og garantiansvar

	I år	I fjor
Pantsikret gjeld:		
Laansiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	39 767 773	28 927 543
Sum gjeld sikret med pant	39 767 773	28 927 543
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld på leasingkontrakter	31 769 353	38 364 941
Sum langsiktig gjeld	71 537 126	67 292 484
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	0	2 028 144
Sum kortsiktig gjeld	0	2 028 144
Pantsatte eiendeler (balanseførte verdier)	Bokført verdi:	Bokført verdi:
Fordringer	98 171 084	101 578 477
Driftsløsøre og lignende	3 049 852	3 676 540
Maskiner og anlegg	8 569 816	3 247 522
Finansielle leasingkontrakter	35 183 289	41 859 001
Bygninger inkl tomter	65 728 244	58 936 711
Sum pantsatte eiendeler	210 702 286	209 298 251

Note 10 - Tilknyttet selskap

	Forretnings- kontor	Eierandel 1/1	Stemme- andel 1/1	Eierandel 31/12	Stemme- andel 31/12
Anleggsgartner 1 AS	Trondheim	50 %	50 %	50 %	50 %

Tilknyttet selskap er regnskapsført etter egenkapitalmetoden

	Anskaffelses- kost	balanseført egenkapital anskaffelses- tidspunktet	Inntektsført resultatandel	Merverdi aksjer	Utgående balanse
Anleggsgartner 1 AS	250 000	250 000	482 657	286 923	536 923



Konsernregnskap
Brødrene Nielsen Eiendom AS
Org.nr. 913 565 266

Kontantstrømoppstilling

	2021	2020
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter		
Resultat før skattekostnad	13 423 015	26 687 225
- Periodens betalte skatt	7 357 514	6 000 791
+ Tap/ -Vinning ved salg av anleggsmidler	-4 109 039	-2 799 284
+ Ordinære avskrivninger og nedskrivninger	20 377 226	21 523 354
+/- Endring i varelager	623 183	448 189
+/- Endring i kundefordringer	14 154 081	-6 472 056
+/- Endring i leverandørgjeld	-1 152 967	-4 094 610
+/- Endring i andre tidsavgrensingsposter	-23 028 711	20 025 299
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	12 929 274	49 317 326
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter		
Utbetaling ved kjøp av varige driftsmidler	-19 237 121	-27 473 591
Innbetalinger ved salg av varige driftsmidler	2 886 912	8 710 652
Utbet ved kjøp/Innbet ved salg av aksjer og andre investeringer	8 020 000	382 419
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-8 330 209	-18 380 520
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter		
Netto endring av langsiktig gjeld	4 244 642	-970 589
Netto endring kortsiktig gjeld	-2 028 144	2 028 144
Utbetalinger av utbytte	15 000 000	9 000 000
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	-12 783 502	-7 942 445
Netto endring i kontanter mv	-8 184 437	22 994 361
Beholdning av kontanter mv 01.01.	73 887 315	50 892 954
Beholdning av kontanter mv 31.12.	65 702 878	73 887 315
Kontantbeholdning mv framkommer slik:		
Bankinnskudd, kontakter og lignende	65 702 878	73 887 315



 BankID Signing
Andreas Thyge Nielsen
2022-07-04

 BankID Signing
Ole Ståle Nielsen
2022-07-04

 BankID Signing
Rachel Nielsen Lorum
2022-07-05

Årsregnskap 2021 for Brødrene Nielsen Eiendom AS

Organisasjonsnr. 913565266

SpareBank 1
REGNSKAPSHUSET

Avdeling Heimdal
Industriveien 3-5, 7072 Heimdal
Telefon: 72 59 46 50
heimdal@smnregnskap.no
www.smnregnskap.no



Brødrene Nielsen Eiendom AS

Årsberetning 2021

BankID Signing
Andreas Thyge Nielsen
2022-07-04

BankID Signing
Ole Ståle Nielsen
2022-07-04

BankID Signing
Rachel Nielsen Lorum
2022-07-05

Virksomhetens art

Selskapet driver forvaltning av eiendom og er holdingselskap for syv datterselskaper og ett tilknyttet selskap med utgangspunkt i selskapets lokaler i Trondheim. Tre av datterselskapene driver entreprenørvirksomhet hovedsaklig mot markedet i Midt-Norge og består hovedsaklig av grunn- og betongarbeider, kabel-, rørlegger- og linjearbeider samt generelle vedlikeholdsarbeider. De andre datterselskapene driver eiendomsforvaltning, samt investering i andre selskaper.

Utvikling i resultat og stilling samt sentrale risikoer og usikkerhetsfaktorer

	2021	2020	2019
Driftsinntekter	108 000	81 000	239 032
Driftsresultat	-402 851	-619 750	-226 519
Årsresultat	-1 002 435	23 372 477	-255 290
	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2019
Balansesum	82 343 922	93 754 469	57 103 695
Egenkapital	28 726 348	44 728 783	36 356 306
Egenkapitalprosent	34,9%	47,7%	63,7%

Virksomheten konsentrerer seg om å forvalte eiendom og være holdingselskap for de andre konsernselskaper. Det har ikke inntruffet andre forhold etter regnskapsårets slutt som har betydning for det framlagte årsregnskapet.

Fortsatt drift

Årsregnskapet for 2021 for Brødrene Nielsen Eiendom AS og Konsernregnskapet er satt opp under forutsetning om fortsatt drift. Styret bekrefter at denne forutsetningen er tilstede. Selskapets og Konsernets økonomiske og finansielle stilling kan beskrives som god.

Forsknings- og utviklingsaktiviteter

Selskapet driver ikke med FoU-aktiviteter, og har ikke hatt slike aktiviteter i regnskapsåret

Arbeidsmiljø, likestilling og personale

Selskapet har ingen ansatte, mens konsernet har tilsammen 17 kvinnelig og 124 mannlige ansatte. Selskapets styre består av 6 mannlige og 1 kvinnelige medlemmer. Selskapet og datterselskapenes ledelse er inneforstått med de samfunnsmessige forventninger om tiltak for å fremme likestilling i styret. Det er ikke iverksatt konkrete tiltak for å fremme dette arbeidet, men målsettingen for ledelsen er å innfri samfunnets forventninger på sikt.

Miljørapport

Selskapet eller datterselskapenes virksomhet forurenser ikke det ytre miljø i nevneverdig grad.

Årsresultat og dekning av årsunderskudd

Styret foreslår følgende dekning av årsunderskuddet, som er på kr -1 002 435:

Avsatt til ordinært utbytte	15 000 000
Overføring annen egenkapital	-16 002 435
Totalt	-1 002 435



BankID Signing
Andreas Thyge Nielsen
2022-07-04

BankID Signing
Ole Ståle Nielsen
2022-07-04

BankID Signing
Rachel Nielsen Lørum
2022-07-05

Brødrene Nielsen Eiendom AS

Årsberetning 2021

Konsernets resultat, investeringer, finansiering og likviditet

Konsernregnskapets driftsinntekter endret seg fra 391,9 millioner i 2020 til 327,4 millioner i 2021. Konsernregnskapets årsresultatet ble på 10,7 millioner i overskudd i 2021 mot 20,7 millioner i 2020. Totalkapitalen i konsernregnskapet var ved utgangen av 2021 på 290,1 millioner, sammenlignet med 297,5 millioner pr 31.12.20. Konsernregnskapets egenkapitalandel pr. 31.12.21 var 39,7%, sammenlignet med 40,3% pr. 31.12.20. Konsernets kreditt- og likviditetsrisiko kan beskrives som moderat. Konsernet er ikke spesielt eksponert mot finansiell markedsrisiko. En rentøkning på 3-4% kan håndteres uten store konsekvenser for selskapet og konsernet.

Trondheim, 29. juni 2022


Hermod Holte Fledsberg
Styreleder



Atle Thyge Nielsen
Styremedlem



Per Hallvård Nielsen
Styremedlem

Ole Ståle Nielsen
Styremedlem

Andreas Thyge Nielsen
Styremedlem


Håvard Skagen Nielsen
Styremedlem


Rachel Nielsen Lørum
Styremedlem



Brødrene Nielsen Eiendom AS

BankID Signing
Andreas Thyge Nielsen
2022-07-04

BankID Signing
Ole Ståle Nielsen
2022-07-04

BankID Signing
Rachel Nielsen Lorum
2022-07-05

Resultatregnskap

	Note	2121	2020
DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER			
Driftsinntekter			
Annen driftsinntekt	1	108 000	81 000
Sum driftsinntekter		108 000	81 000
Driftskostnader			
Lønns og personalkostnad	2	0	57 050
Annen driftskostnad	2	510 851	643 700
Sum driftskostnader		510 851	700 750
DRIFTSRESULTAT		-402 851	-619 750
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Finansinntekter			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap		6 254 474	10 278 633
Innt. på inv. annet foretak i samme konsern		48 450	22 000 000
Renteinnt. fra foretak i samme konsern		293 375	94 600
Annen renteinntekt		1 161	15 876
Sum finansinntekter		6 597 460	32 389 109
Finanskostnader			
Nedskr. av finansielle anleggsmidler		5 606 281	5 962 873
Rentekostn. til foretak i samme konsern		261 731	274 180
Annen rentekostnad		44 177	29 817
Annen finanskostnad		0	5 000
Sum finanskostnader		5 912 189	6 271 870
NETTO FINANSPOSTER		685 271	26 117 239
ORD. RES. FØR SKATTEKOSTNAD		282 420	25 497 489
Skattekostnad på ordinært resultat	3,4	1 284 855	2 125 011
ORDINÆRT RESULTAT		-1 002 435	23 372 477
ÅRSRESULTAT		-1 002 435	23 372 477
OVERFØRINGER			
Avsatt til ordinært utbytte		15 000 000	15 000 000
Avgitt konsernbidrag		0	-0
Overføringer annen egenkapital		-16 002 435	8 372 478
SUM OVERFØRINGER		-1 002 435	23 372 477



Brødrene Nielsen Eiendom AS

 BankID Signing
Andreas Thyge Nielsen
2022-07-04

 BankID Signing
Ole Ståle Nielsen
2022-07-04

 BankID Signing
Rachel Nielsen Lorum
2022-07-05

Balanse pr. 31.12.2121

	Note	31.12.2121	31.12.2020
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3,4	3 947 170	3 947 170
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontorm.	4	10 950	10 950
Finansielle leasingkontrakter		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i datterselskap	5	52 927 559	53 000 641
Lån til foretak i samme konsern	6	1 746 280	1 746 280
Investeringer i tilknyttet selskap	5	250 000	250 000
Investeringer i aksjer og andeler		2 583	2 583
Sum anleggsmidler		58 884 543	58 957 625
Omløpsmidler			
Fordringer på konsernselskap	6	22 584 316	33 780 440
Andre fordringer	7	8 673	1 500
Bankinnskudd, kontanter o.l.		866 391	1 014 904
Sum omløpsmidler		23 459 380	34 796 844
SUM EIENDELER		82 343 922	93 754 469



Brødrene Nielsen Eiendom AS

Balanse pr. 31.12.2121

	Note	31.12.2121	31.12.2020
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	8,9	3 165 000	3 165 000
Overkurs	8	9 930 542	9 930 542
Sum innskutt egenkapital		13 095 542	13 095 542
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	8	15 630 807	31 633 242
Sum opptjent egenkapital		15 630 807	31 633 242
Sum egenkapital		28 726 348	44 728 783
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	4	1 715 291	2 154 281
Sum avsetning for forpliktelser		1 715 291	2 154 281
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	3	2 127 500	2 242 500
Sum annen langsiktig gjeld		2 127 500	2 242 500
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		48 199	8 714
Betalbar skatt	3	163 199	412 630
Skyldig offentlige avgifter		0	7 050
Utbytte		15 000 000	15 000 000
Kortsiktig gjeld til konsernselskap	6	24 553 771	20 192 168
Annen kortsiktig gjeld		10 009 614	9 008 343
Sum kortsiktig gjeld		49 774 783	44 628 904
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		82 343 922	93 754 469

Trondheim, 29.juni 2022

Hermod Holte Fledsberg
Styreleder
Atle Thyge Nielsen
Styremedlem
Per Hallvard Nielsen
Styremedlem
Ole Ståle Nielsen
Styremedlem
Andreas Thyge Nielsen
Styremedlem
Håvard Skagen Nielsen
Styremedlem
Rachel Nielsen Lørum
Styremedlem



Brødrene Nielsen Eiendom AS

Noter 2021

 BankID Signing
Andreas Thyge Nielsen
2022-07-04

 BankID Signing
Ole Ståle Nielsen
2022-07-04

 BankID Signing
Rachel Nielsen Lorum
2022-07-05

Regnskapsprinsipper:

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk. Selskapet har videre fulgt relevante bestemmelser i Norsk Regnskaps Standard utarbeidet av Norsk Regnskaps Stiftelse.

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi (Laveste verdis prinsipp), unntatt markedsbaserte finansielle omløpsmidler som er vurdert til virkelig verdi.

Anleggsmidler og langsiktig gjeld

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk for virksomheten. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler føres opp i balansen og avskrives over driftsmidlets forventede økonomiske levetid. Varige driftsmidler nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som forventes ikke å være av forbigående art. Nedskrivinger blir reversert når grunnlaget for nedskrivingen ikke lenger finnes å være til stede.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer føres opp i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til påregnelig tap. Avsetning til påregnelig tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Andre fordringer er også gjenstand for en tilsvarende vurdering.

Skatt


Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter periodens betalbare skatt som blir utlignet og forfaller til betaling i neste regnskapsår i tillegg til endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med skattesatsen ved utgangen av regnskapsåret (22%) på grunnlag av skattereduserende og skatteøkende midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier.


Inntektsføring


Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet, som normalt vil tilsvare leveringstidspunktet for varer og tjenester. Opptjent aksjeutbytte fra datterselskap og tilknyttet selskap inntektsføres i samme år som det avsettes i datterselskapet.



Brødrene Nielsen Eiendom AS

 BankID Signing
Andreas Thyge Nielsen
2022-07-04

 BankID Signing
Ole Ståle Nielsen
2022-07-04

 BankID Signing
Rachel Nielsen Lorum
2022-07-05

Noter 2021

Note 1 - Annen driftsinntekt

	I år	I fjor
Leieinntekt leiligheter	108 000	81 000
Annen driftsinntekt	0	0
Sum annen driftsinntekt	108 000	81 000

Note 2 - Opplysninger om ansatte og ytelser til ansatte og ledelse mv

Selskapet hadde ingen ansatte i regnskapsåret.

	I år	I fjor
Lønn	0	50 000
Arbeidsgiveravgift	0	7 050
Totalt	0	57 050

Administrasjonsgodtgjørelse til konsernselskap er kostnadsført med kr. 250.000.

Note 3 - Betalbar skatt

Spesifikasjon av årets skattegrunnlag:

Resultat før skattekostnader	282 420
+ Permanente og andre forskjeller	-696 643
+ Endring i midlertidige forskjeller	1 995 408
+ Mottatt konsernbidrag	6 254 474
= Inntekt før fradrag for konsernbidrag	7 835 659
- Ytet konsernbidrag	7 093 845
= Inntekt	741 814

Spesifikasjon av årets skattekostnad:

Beregnet skatt av årets resultat	1 723 845
= Sum betalbar skatt	1 723 845
+/- Endring i utsatt skatt (regnskapsført)	-438 990
+/- Endring i utsatt skattefordel (regnskapsført)	0
= Ordinær skattekostnad	1 284 855
Skattesats i inntektsåret	22

Betalbar skatt i balansen består av

Sum betalbar skatt	1 723 845
+/- Effekt av skatt på konsernbidrag	-1 560 646
= Betalbar skatt i balansen	163 199



Brødrene Nielsen Eiendom AS

BankID Signing
Andreas Thyge Nielsen
2022-07-04

BankID Signing
Ole Ståle Nielsen
2022-07-04

BankID Signing
Rachel Nielsen Lorum
2022-07-05

Noter 2021

Note 4 - Utsatt skatt/utsatt skattefordel

Midlertidige forskjeller og balanseført utsatt skatt

	2021	2020
+ Driftsmidler inkl. goodwill	218 537	275 779
+ Utestående fusjons-fordring/gjeld	-174 424	-174 424
+ Gevinst- og tapskonto	7 752 666	9 690 832
Sum positive skatteøkende forskjeller	7 971 203	9 966 611
Sum negative skatteøkende forskjeller	174 424	174 424
Grunnlag for beregning av utsatt skatt / skattefordel	7 796 779	9 792 187
Balanseført utsatt skatt	1 715 291	2 154 281

Note 5 - Investeringer i datterselskap og tilknyttet selskap

Følgende selskaper inngår i konsernet 31.12.2021:

	Forretningskontor	Eierandel
<u>Morselskap:</u>		
Brødrene Nielsen Eiendom AS	TRONDHEIM	
<u>Datter og datterdatter-selskaper:</u>		
BN Entreprenør AS	Tempeveien 19	100,00 %
Tempeveien 19 AS	Tempeveien 19	100,00 %
Tempeveien 41 AS	Tempeveien 19	100,00 %
Tempeveien 43 AS	Tempeveien 19	100,00 %
Tempeveien 45 AS	Tempeveien 19	100,00 %
T.G.Entreprenør AS	Nesveien 637, Oksvoll	100,00 %
Bordfallet AS	Naustmælen 17, Børsa	100,00 %
Meistad Eiendom AS	Naustmælen 17, Børsa	100,00 %
<u>Tilknyttede selskaper:</u>		
Anleggsgartner 1 AS	Skippergata 12, Tr.heim	50,00 %

Selskapet har aksjer i følgende datter og datterdatter-selskaper:

Datterselskap, kontorsted:	Eierandel %	Stemme-rett %	Årsresultat siste år	Balanseført EK siste år
BN Entreprenør AS, Tempeveien 19	100,00 %	100,00 %	13 828 006	95 662 053
Tempeveien 19 AS, Tempeveien 19	100,00 %	100,00 %	1 663 145	6 339 375
Tempeveien 41 AS, Tempeveien 19	100,00 %	100,00 %	354 557	1 169 685
Tempeveien 43 AS, Tempeveien 19	100,00 %	100,00 %	395 281	1 875 775
Tempeveien 45 AS, Tempeveien 19	100,00 %	100,00 %	-35 019	80 654
T.G.Entreprenør AS, Nesveien 637, Oksvoll	100,00 %	100,00 %	-5 676 849	9 243 503
Bordfallet AS, Naustmælen 17, Børsa	100,00 %	100,00 %	-142 541	312 778
Meistad Eiendom AS, Naustmælen 17, Børsa	100,00 %	100,00 %	-2 352	1 572 628

Selskapet har aksjer i følgende tilknyttede selskaper:

Tilknyttet selskap, kontorsted:	Eierandel %	Stemme-rett %	Årsresultat siste år	Balanseført EK siste år
Anleggsgartner 1 AS, Skippergata 12, Tr.heim	50,00 %	50,00 %	965 314	1 073 847

Noter for Brødrene Nielsen Eiendom AS

Organisasjonsnr. 913565266



Brødrene Nielsen Eiendom AS

Noter 2021

 BankID Signing
Andreas Thyge Nielsen
2022-07-04

 BankID Signing
Ole Ståle Nielsen
2022-07-04

 BankID Signing
Rachel Nielsen Lorum
2022-07-05

Note 6 - Fordringer og gjeld til datterselskap

Fordringer og gjeld med datterselskap spesifisert for hver post i balansen (Gjeld angitt med negativt fortegn):

Regnskapspost:	Pr 31.12. i år	Pr.31.12. i fjor
Fusjonsfording	1 746 280	1 746 280
Kortsiktige Fordringer	22 584 316	33 780 440
Kortsiktig Gjeld	-24 553 771	-20 192 168
Sum netto	-223 175	15 334 552



Brødrene Nielsen Eiendom AS

Noter 2021

BankID Signing
Andreas Thyge Nielsen
2022-07-04

BankID Signing
Ole Ståle Nielsen
2022-07-04

BankID Signing
Rachel Nielsen Lørum
2022-07-05

Note 7 - Spesifikasjon av andre fordringer

	I år	I fjor
Andre depositum	1 500	1 500
Forskuddsbet. kostnader	7 173	0
Sum andre fordringer	8 673	1 500

Fordringer med forfall senere enn 1 år etter regnskapsårets slutt utgjør pr. 31.12. kr. 0.

Note 8 - Endring i egenkapitalen

	Aksjekapital / selskapskapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr 1.1.	3 165 000	9 930 542	31 633 242	44 728 783
-Til årets resultat			-1 002 435	-1 002 435
-Avsatt utbytte			-15 000 000	-15 000 000
Pr 31.12.	3 165 000	9 930 542	15 630 807	28 726 348

Note 9 - Selskapskapital

Selskapet har 3165 aksjer pålydende kr 1 000 pr. aksje, samlet aksjekapital utgjør kr 3 165 000.

Selskapet har 3 aksjonærer, som alle eier mer enn 5 % av aksjene:

Navn	Foretaksnr	Antall	Eierandel
Ticho AS	914 635 993	1 055	33,33 %
Samå Holding AS	914 636 027	1 055	33,33 %
Pehr AS	913 490 355	1 055	33,33 %

Følgende styremedlemmer eier indirekte aksjer i selskapet:

Atle Thyge Nielsen	19,79%
Per Halvard Nielsen	15,27%
Ole Ståle Nielsen	7,55%
Håvard Skagen Nielsen	9,03%
Andreas Thyge Nielsen	8,59%
Rachel Nielsen Lørum	4,52%



Brødrene Nielsen Eiendom AS

Noter 2021

BankID Signing
Andreas Thyge Nielsen
2022-07-04

BankID Signing
Ole Ståle Nielsen
2022-07-04

BankID Signing
Rachel Nielsen Lørum
2022-07-05

Note 10 - Gjeld til kredittinstitusjoner

Gjeldspost med forfall senere enn 5 år fra balansedagen utgjør pr 31.12. i år kr. 0,-

Pantsettelse	I år	I fjor
Gjeld sikret med pant	2 127 500	2 242 500
Pantsatte eiendeler:		
Eiendom gnr 62 Bnr 173 - 2 i Trondheim	3 947 170	3 947 170

Note 11 - Avskrivning på varige driftsmidler

	Tomter, bygninger og annen fast eiendom	Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontorm.	Sum
Anskaffelseskost pr. 1/1	3 947 170	10 950	3 958 120
+ Tilgang	0	0	0
- Avgang	0	0	0
Anskaffelseskost pr. 31/12	3 947 170	10 950	3 958 120
Akk. av/nedskr. pr 1/1	0	0	0
+ Ordinære avskrivninger	0	0	0
+ Avskr. på oppskrivning	0	0	0
- Tilbakeført avskrivning	0	0	0
+ Ekstraord nedskrivninger	0	0	0
Akk. av/nedskr. pr. 31/12	0	0	0
Balanseført verdi pr 31/12	3 947 170	10 950	3 958 120
Prosentats for ord.avskr	100--1	100--1	



Brødrene Nielsen Eiendom AS

Kontantstrømoppstilling

Note	2021	2020
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter		
Resultat før skattekostnad	282 420	25 497 489
- Periodens betalte skatt	412 630	372 605
+ Nedskrivning anleggsmidler	5 606 281	5 962 873
- Resultatført konsernbidrag	6 254 474	10 278 633
+/- Endring i kundefordringer	0	0
+/- Endring i leverandørgjeld	39 486	-1 857
+/- Endring i kortsiktig utlån/gjeld	12 932 339	-11 820 420
+/- Endring i andre tidsavgrensingsposter	2 773 065	-6 267
= Nto. kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	14 966 487	8 980 580
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter		
- Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	0	3 947 170
- Utbet. ved kjøp av aksjer og andeler	0	1 940 500
= Nto. kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	0	-5 887 670
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter		
- Utbet. ved nedbetaling av langsiktig gjeld	115 000	0
+ Innbet. ved opptak av langsiktig gjeld	0	2 242 500
- Utbetalinger av utbytte	15 000 000	9 000 000
= Nto. kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	-15 115 000	-6 757 500
= Netto endring i kontanter mv	-148 513	-3 664 590
+ Beholdning av kontanter 01.01.	1 014 904	4 679 494
= Kontantbeholdning 31.12.	866 391	1 014 904
Kontantbeholdning mv framkommer slik:		
Kontanter og bankinnskudd pr 31.12.	866 391	1 014 904
= Beholdning av kontanter mv 31.12.	866 391	1 014 904

Kontantstrømoppstilling for Brødrene Nielsen Eiendom AS

Organisasjonsnr. 913565266



Til generalforsamlingen i Brødrene Nielsen Eiendom AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Brødrene Nielsen Eiendom AS' årsregnskap som viser et underskudd i selskapsregnskapet på kr 1 002 435 og et overskudd i konsernregnskapet på kr 10 684 787.

Årsregnskapet består av:

- selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper, og
- konsernregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir selskapsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2021 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk i Norge, og
- gir konsernregnskapet et rettviseende bilde av konsernets finansielle stilling per 31. desember 2021 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet og konsernet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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.

Øvrig informasjon

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige for informasjonen i årsberetningen. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke informasjonen i årsberetningen.

*E.K. Revisjon AS, Pirsenteret, Havnegata 9, 7010 Trondheim
Org. nr.: 990 455 376 MVA
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den Norske Revisorforening*



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

Basert på kunnskapen vi har opparbeidet oss i revisjonen, mener vi at årsberetningen

- er konsistent med årsregnskapet og
- inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet er ledelsen ansvarlig for å 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 ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Trondheim, 29. juni 2022

E.K. Revisjon AS

Kjell Tore Kirketeig
Statsautorisert revisor

