



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer:	957 454 283
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Foretaksnavn:	BROSUNDET EIENDOM AS
Forretningsadresse:	Notenesgata 9 6002 ÅLESUND

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2022 - 31.12.2022
-------------------------	-------------------------

Konsern

Morselskap i konsern:	Ja
Konsernregnskap lagt ved:	Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet:	Inger Anne Alnes Juliebø
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	04.07.2023

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, 23.07.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 549 465	2 018 301
Sum inntekter		2 549 465	2 018 301
Kostnader			
Avskrivning	3	223 966	259 588
Annen driftskostnad		1 766 761	1 039 816
Sum kostnader		1 990 727	1 299 404
Driftsresultat		558 738	718 897
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	6	250 836	312 323
Annen finansinntekt	8	229 683	195 258
Sum finansinntekter		480 519	507 581
Reversering(-)/Nedskrivning av fin. eiendeler		-484 263	-11 728 221
Rentekostnad til foretak i samme konsern		788 306	873 473
Annen finanskostnad	6	1 960 676	8 821 148
Sum finanskostnader		2 264 719	-2 033 600
Netto finans		-1 784 200	2 541 181
Ordinært resultat før skattekostnad		-1 225 462	3 260 078
Skattekostnad på ordinært resultat	11	125 306	45 243
Ordinært resultat etter skattekostnad		-1 350 768	3 214 835
Årsresultat		-1 350 768	3 214 835
Overføringer og disponeringer			
Overføringer annen egenkapital	9	-1 350 768	3 214 835
Sum overføringer og disponeringer		-1 350 768	3 214 835



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Konsesjoner, patenter, lisenser, varemerker	3, 4	375 000	375 000
Sum immaterielle eiendeler		375 000	375 000
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3, 4	26 522 273	15 772 931
Maskiner og anlegg	3	33 540	
Sum varige driftsmidler		26 555 813	15 772 931
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	5	22 324 868	23 654 868
Lån til foretak i samme konsern	6, 7	6 083 333	6 083 333
Investeringer i tilknyttet selskap	4, 5	5 007 500	12 195 737
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	8	2 663 236	2 451 471
Investeringer i aksjer og andeler	8	1 748 027	1 748 027
Andre fordringer	7	336 645	566 624
Sum finansielle anleggsmidler		38 163 609	46 700 060
Sum anleggsmidler		65 094 422	62 847 991
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	6	647 696	429 551
Andre fordringer	6	1 920 842	4 090 269
Sum fordringer		2 568 538	4 519 820
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		144 059	73 251
Sum omløpsmidler		2 712 597	4 593 071
SUM EIENDELER		67 807 019	67 441 062



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	9, 10	4 180 000	4 180 000
Overkurs	9	7 119 057	7 119 057
Sum innskutt egenkapital		11 299 057	11 299 057
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	9	5 469 987	6 820 755
Sum opptjent egenkapital		5 469 987	6 820 755
Sum egenkapital		16 769 044	18 119 812
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	11	490 241	364 935
Sum avsetninger for forpliktelser		490 241	364 935
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4, 7	28 622 545	24 768 047
Øvrig langsiktig gjeld	6, 7	19 500 000	22 000 000
Sum annen langsiktig gjeld		48 122 545	46 768 047
Sum langsiktig gjeld		48 612 786	47 132 982
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 210 433	193 701
Skyldige offentlige avgifter			25 640
Annen kortsiktig gjeld	6	1 214 756	1 968 927
Sum kortsiktig gjeld		2 425 189	2 188 268
Sum gjeld		51 037 975	49 321 250
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		67 807 019	67 441 062



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 642644

Enheten

Organisasjonsnummer: 957 454 283
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: BROSUNDET EIENDOM AS
Forretningsadresse: Notenesgata 9
6002 ÅLESUND

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Inger Anne Alnes Juliebø
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 04.07.2023

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, 03.08.2023



Organisasjonsnr: 957 454 283
BROSUNDET EIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 549 465	2 018 301
Sum inntekter		2 549 465	2 018 301
Kostnader			
Avskrivning	3	223 966	259 588
Annen driftskostnad		1 766 761	1 039 816
Sum kostnader		1 990 727	1 299 404
Driftsresultat		558 738	718 897
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	6	250 836	312 323
Annen finansinntekt	8	229 683	195 258
Sum finansinntekter		480 519	507 581
Reversering(-)/			
Nedskrivning av fin. eiendeler		-484 263	-11 728 221
Rentekostnad til foretak i samme konsern		788 306	873 473
Annen finanskostnad	6	1 960 676	8 821 148
Sum finanskostnader		2 264 719	-2 033 600
Netto finans		-1 784 200	2 541 181
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på ordinært resultat	11	125 306	45 243
Ordinært resultat etter skattekostnad		-1 350 768	3 214 835
Årsresultat		-1 350 768	3 214 835
Overføringer og disponeringer			
Overføringer annen egenkapital	9	-1 350 768	3 214 835
Sum overføringer og disponeringer		-1 350 768	3 214 835



Organisasjonsnr: 957 454 283
BROSUNDET EIENDOM AS

BALANSE

Beløp i: NOK **Note** **2022** **2021**

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Konsesjoner, patenter, lisenser, varemerker	3, 4	375 000	375 000
Sum immaterielle eiendeler		375 000	375 000

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3, 4	26 522 273	15 772 931
Maskiner og anlegg	3	33 540	
Sum varige driftsmidler		26 555 813	15 772 931

Finansielle anleggsmidler

Investerings i datterselskap	5	22 324 868	23 654 868
Lån til foretak i samme konsern	6, 7	6 083 333	6 083 333
Investeringer i tilknyttet selskap	4, 5	5 007 500	12 195 737
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	8	2 663 236	2 451 471
Investeringer i aksjer og andeler	8	1 748 027	1 748 027
Andre fordringer	7	336 645	566 624
Sum finansielle anleggsmidler		38 163 609	46 700 060
Sum anleggsmidler		65 094 422	62 847 991

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer	6	647 696	429 551
Andre fordringer	6	1 920 842	4 090 269
Sum fordringer		2 568 538	4 519 820

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		144 059	73 251
--	--	---------	--------

Sum omløpsmidler		2 712 597	4 593 071
-------------------------	--	------------------	------------------

SUM EIENDELER		67 807 019	67 441 062
----------------------	--	-------------------	-------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	9, 10	4 180 000	4 180 000
Overkurs	9	7 119 057	7 119 057
Sum innskutt egenkapital		11 299 057	11 299 057
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	9	5 469 987	6 820 755
Sum opptjent egenkapital		5 469 987	6 820 755
Sum egenkapital		16 769 044	18 119 812
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	11	490 241	364 935
Sum avsetninger for forpliktelseser		490 241	364 935
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4, 7	28 622 545	24 768 047
Øvrig langsiktig gjeld	6, 7	19 500 000	22 000 000
Sum annen langsiktig gjeld		48 122 545	46 768 047
Sum langsiktig gjeld		48 612 786	47 132 982
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 210 433	193 701
Skyldige offentlige avgifter			25 640
Annen kortsiktig gjeld	6	1 214 756	1 968 927
Sum kortsiktig gjeld		2 425 189	2 188 268
Sum gjeld		51 037 975	49 321 250
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		67 807 019	67 441 062



Organisasjonsnr: 957 454 283
BROSUNDET EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
10

Antall aksjer og aksjeeiere

<u>Aksjeklasse</u>	<u>Ant. aksjer</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Bokført verdi</u>
Aksjer	41800.00	100.00	4180000.00
<u>Aksjeeiere - fritekst</u>	<u>Antall</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Aksjeklasse</u>
Tryggestad Eiendom og Finans AS	20900.00	50.00%	Ordinære aksjer
Handelshuset Rønneberg AS	20900.00	50.00%	Ordinære aksjer
<u>Sum</u>	<u>Sum antall</u>	<u>Sum eierandel</u>	
	41800.00	100.00%	

Note
2

Lønn og ytelser

Selskapet har ingen ansatte.

Note

Ytelser til ledende personer
Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

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

Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
0.00

Note



Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Note

5

Konsern, tilknyttet selskap og datterselskap

Tilknyttet selskap/datterselskap

<u>Navn og adresse</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Stemmeandel</u>	<u>Egenkapital</u>	<u>Resultat</u>
Smibakken 3 AS	66.67%	66.67%	9196703.00	4103368.00
Korsen Eiendom ANS	95.00%	95.00%	11249160.00	5320.00
Breivika Holding AS	25.00%	25.00%	19632163.00	-113789.00

Selskapet har i 2022 solgt sine andeler og aksjer i Apotekergaden 9A+B AS med en regnskapsmessig gevinst på kr 260 183. Selskapet har i 2022 solgt sine andeler og aksjer i Apotekergaden 9A+B KS med et regnskapsmessig tap på kr 744 446. Virksomheten inngår i konsolideringen til morselskapets konsernregnsk.: Ja

<u>Navn</u>	<u>Forretningskontor</u>
Brosundet Eiendom AS	Notenesgt. 9 6002 ÅLESUND 1507 Ålesund

Datterselskap er utelatt fra konsolideringen: Nei

<u>Omløpsmidler</u>	<u>Startdato</u>	<u>Sluttdato</u>	<u>Endring</u>
---------------------	------------------	------------------	----------------

<u>Skattemessig fremf.undersk.</u>	<u>Startdato</u>	<u>Sluttdato</u>	<u>Endring</u>
------------------------------------	------------------	------------------	----------------

<u>Kortsiktig gjeld</u>	<u>Startdato</u>	<u>Sluttdato</u>	<u>Endring</u>
-------------------------	------------------	------------------	----------------



Brosundet Eiendom AS

Årsrapport for 2022

- Årsregnskap
- Resultatregnskap
- Balanse
- Noter

Revisjonsberetning



Brosundet Eiendom AS

Resultatregnskap

	Note	2022	2021
Driftsinntekter			
Annen driftsinntekt		<u>2 549 465</u>	<u>2 018 301</u>
Driftskostnader			
Avskrivning	3	223 966	259 588
Annen driftskostnad		<u>1 766 761</u>	<u>1 039 816</u>
Sum driftskostnader		<u>1 990 727</u>	<u>1 299 404</u>
Driftsresultat		<u>558 738</u>	<u>718 897</u>
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	6	250 836	312 323
Annen finansinntekt	8	229 683	195 258
Reversering(-)/Nedskrivning av fin. eiendeler		-484 263	-11 728 221
Rentekostnad til foretak i samme konsern		788 306	873 473
Annen finanskostnad	6	<u>1 960 676</u>	<u>8 821 148</u>
Netto finansposter		<u>-1 784 200</u>	<u>2 541 181</u>
Ordinært resultat før skattekostnad		<u>-1 225 462</u>	<u>3 260 078</u>
Skattekostnad på ordinært resultat	11	<u>125 306</u>	<u>45 243</u>
Årsresultat		<u>-1 350 768</u>	<u>3 214 835</u>
Overføringer og disponeringer			
Overføringer annen egenkapital	9	<u>-1 350 768</u>	<u>3 214 835</u>



Brosundet Eiendom AS

Balanse pr. 31. desember

	Note	2022	2021
Anleggsmidler			
<i>Immaterielle eiendeler</i>			
Konsesjoner, patenter, lisenser, varemerker	3, 4	375 000	375 000
Sum immaterielle eiendeler		<u>375 000</u>	<u>375 000</u>
<i>Varige driftsmidler</i>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3, 4	26 522 273	15 772 931
Maskiner og anlegg	3	33 540	0
Sum varige driftsmidler		<u>26 555 813</u>	<u>15 772 931</u>
<i>Finansielle anleggsmidler</i>			
Investeringer i datterselskap	5	22 324 868	23 654 868
Lån til foretak i samme konsern	6, 7	6 083 333	6 083 333
Investeringer i tilknyttet selskap	4, 5	5 007 500	12 195 737
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	8	2 663 236	2 451 471
Investeringer i aksjer og andeler	8	1 748 027	1 748 027
Andre fordringer	7	336 645	566 624
Sum finansielle anleggsmidler		<u>38 163 609</u>	<u>46 700 060</u>
Sum anleggsmidler		<u>65 094 422</u>	<u>62 847 991</u>
Omløpsmidler			
<i>Fordringer</i>			
Kundefordringer	6	647 696	429 551
Andre fordringer	6	1 920 842	4 090 269
Sum fordringer		<u>2 568 538</u>	<u>4 519 820</u>
Bankinnskudd, kontanter og lignende		<u>144 059</u>	<u>73 251</u>
Sum omløpsmidler		<u>2 712 597</u>	<u>4 593 071</u>
Sum eiendeler		<u>67 807 019</u>	<u>67 441 062</u>




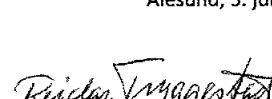


Brosundet Eiendom AS

Balanse pr. 31. desember

	Note	2022	2021
Egenkapital			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	9, 10	4 180 000	4 180 000
Overkurs	9	<u>7 119 057</u>	<u>7 119 057</u>
Sum innskutt egenkapital		<u>11 299 057</u>	<u>11 299 057</u>
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Annen egenkapital	9	<u>5 469 987</u>	<u>6 820 755</u>
Sum opptjent egenkapital		<u>5 469 987</u>	<u>6 820 755</u>
Sum egenkapital		<u>16 769 044</u>	<u>18 119 812</u>
Gjeld			
<i>Avsetninger for forpliktelser</i>			
Utsatt skatt	11	<u>490 241</u>	<u>364 935</u>
Sum avsetning for forpliktelser		<u>490 241</u>	<u>364 935</u>
<i>Annen langsiktig gjeld</i>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4, 7	28 622 545	24 768 047
Øvrig langsiktig gjeld	6, 7	<u>19 500 000</u>	<u>22 000 000</u>
Sum annen langsiktig gjeld		<u>48 122 545</u>	<u>46 768 047</u>
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Leverandørgjeld		1 210 433	193 701
Skyldige offentlige avgifter		0	25 640
Annen kortsiktig gjeld	6	<u>1 214 756</u>	<u>1 968 927</u>
Sum kortsiktig gjeld		<u>2 425 189</u>	<u>2 188 268</u>
Sum gjeld		<u>51 037 975</u>	<u>49 321 250</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>67 807 019</u>	<u>67 441 062</u>

31. desember 2022

Ålesund, 3. juli 2023

 Kristian Perry Westad styremedlem	 Reidar Tryggvestad styremedlem	 Jon Ketil Spørtz styreleder	 Berit Westad daglig leder
---	--	--	---



Brosundet Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2022

Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

Datterselskap/tilknyttet selskap

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

Utbytte og andre utdelinger er inntektsført samme år som det er avsatt i datterselskapet. Overstiger utbytte andel av tilbakeholdt resultat etter kjøpet, representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og utdelingene er fratrukket investeringens verdi i balansen.

Salgsinntekter

Leieinntekter inntektsføres i henhold til leieavtale. Felleskostnader til fordeling på leietakerne faktureres a konto gjennom året i henhold til avtale, med avregning pr 31.12.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Valuta

Pengeposter i utenlandsk valuta er vurdert til kursen ved regnskapsårets slutt.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets forventede økonomiske levetid. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Dersom gjenvinnbart beløp av driftsmiddelet er lavere enn balanseført verdi foretas nedskrivning til gjenvinnbart beløp. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdien av de fremtidige kontantstrømmene som eiendelen vil generere.



Brosundet Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2022

Skatter

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

Bruk av estimater

Ledelsen har brukt estimater og forutsetninger som har påvirket resultatregnskapet og verdsettelsen av eiendeler og gjeld, samt usikre eiendeler og forpliktelser på balansedagen under utarbeidelsen av årsregnskapet i henhold til god regnskapsskikk.

Note 2 - Antall ansatte

Selskapet har ingen ansatte.

Note 3 - Varige driftsmidler og immaterielle eiendeler

	Bygninger og annen eiendom	Parkeringsrettigheter	Tomter	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	20 722 375	375 000	1 226 000	22 323 375
Tilgang driftsmidler	11 006 848	0	0	11 006 848
Anskaffelseskost 31.12.	31 729 223	375 000	1 226 000	33 330 223
Akk.avskrivning 31.12.	-6 399 410	0	0	-6 399 410
Balanseført pr. 31.12.	25 329 813	375 000	1 226 000	26 930 813
Årets avskrivninger	223 966	0	0	223 966
Økonomisk levetid	10 - 100 år	Avskrives ikke	Avskrives ikke	
Avskrivningsplan	Lineær			
Avskrivningssats	1-10 %			

Tomt og parkeringsrettigheter avskrives ikke.

Tilgang driftsmidler gjelder utvendig og innvendig oppgradering av Rønnebergbua (Notnesgata 9), herunder tilpassing av arealer til nye leietakere. Eiendommen er nå tilnærmet fullt utleid på langsiktige kontrakter til markedsmessige betingelser.



Brosundet Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2022

Note 4 - Pant og garantier

<i>Garantiansvar</i>	2022	2021
Apotekergaden 9A+B KS - ikke innkalt KS-kapital	0	1 350 000
<i>Pantsikret gjeld</i>	2022	2021
Lån fra kredittinstitusjoner	28 622 545	24 768 047
<i>Sikret i panteobjekt med bokførte verdier:</i>	2022	2021
Eiendom inklusiv parkeringsrettigheter	26 897 273	16 147 931
Kundefordringer	647 696	429 551
Sum	<u>27 544 969</u>	<u>16 577 482</u>

For lån i SpareBank1 Nordmøre er det stilt kausjon fra Handelshuset Rønneberg AS og Tryggestad Eiendom og Finans AS. Rest kausjonsansvar er NOK 1 mill på hver.

Note 5 - Datterselskap, tilknyttet selskap m v

Tabell nedenfor viser resultat og egenkapital i underliggende selskaper på 100% basis.

Selskap	Kontor	Eier- andel	Resultat	Egenkapital	Bokført verdi
			2022	pr. 31.12	pr. 31.12
Smibakken 3 AS	Ålesund	67 %	4 103 368	9 196 703	21 561 877
Korsen Eiendom ANS	Ålesund	95 %	5 320	11 249 160	762 991
Breivika Holding AS	Ålesund	25 %	-113 789	19 632 163	5 007 500
Sum			3 994 899	40 078 026	27 332 368

Selskapet har i 2022 solgt sine andeler og aksjer i Apotekergaden 9A+B AS med en regnskapsmessig gevinst på kr 260 183.

Selskapet har i 2022 solgt sine andeler og aksjer i Apotekergaden 9A+B KS med et regnskapsmessig tap på kr 744 446.



Brosundet Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2022

Note 6 - Mellomværende med selskap i samme konsern og tilknyttet selskap

<i>Fordringer</i>	2022	2021
Andre fordringer	1 245 507	3 947 280
Forfall > 1 år etter regnsk.årets slutt	6 083 333	6 083 333
Sum	<u>7 328 840</u>	<u>10 030 613</u>

Kortsiktig og langsiktig lån til nærstående selskaper er renteberegnet med 4 %.

<i>Gjeld</i>	2022	2021
Annen kortsiktig gjeld	462 325	1 545 639
Langsiktig gjeld	19 500 000	22 000 000
Sum	<u>19 962 325</u>	<u>23 545 639</u>

Kortsiktig og langsiktig lån fra aksjonærer og nærstående selskaper er renteberegnet med 4 -10% p.a.

Note 7 - Fordringer og gjeld

<i>Fordringer med forfall senere enn ett år</i>	2022	2021
Smibakken 3 AS	3 283 333	3 283 333
Handelshuset Rønneberg AS	2 800 000	2 800 000
Sum	<u>6 083 333</u>	<u>6 083 333</u>

<i>Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år</i>	2022	2021
Gjeld til kredittinstitusjoner	18 009 290	20 102 808
Annen langsiktig gjeld	19 500 000	22 000 000
Sum	<u>37 509 290</u>	<u>42 102 808</u>

Note 8 - Aksjer i og fordringer mot andre selskaper

Selskap	Eierandel	Anskaff.kost	Bokført verdi
Kremmergaarden Senter AS	11,59%	1 748 027	1 748 027

I 2020 ble det gitt et ansvarlig lån til Kremmergaarden Senter AS på NOK 1 526 471. I 2022 ble det overdratt ytterligere kr. 211 765 fra en tidligere aksjonær i selskapet. Totalt ansvarlig lån pr 31.12.2022 var kr. 1 738 236. Så langt i 2023 er 20% av det ansvarlige lånet tilbakebetalt.

I 2021 ble det gitt et konsortiumslån til Kremmergaarden Senter AS på NOK 925 000. Lånet er tilbakebetalt i 2023.



Brosundet Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2022

Note 9 - Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.	4 180 000	7 119 057	6 820 755	18 119 812
Årsresultat	0	0	-1 350 768	-1 350 768
Egenkapital 31.12.	4 180 000	7 119 057	5 469 987	16 769 044

Note 10 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av:

	Antall	Pålydende	Balanseført
Aksjer	41 800	100	4 180 000

Oversikt over aksjonærene i selskapet pr. 31.12:

	Ordinære aksjer	Eierandel	Stemmeandel
Tryggestad Eiendom og Finans AS	20 900	50 %	50 %
Handelshuset Rønneberg AS	20 900	50 %	50 %
Sum	41 800	100 %	100 %



Brosundet Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2022

Note 11 - Skatt

<i>Årets skattekostnad fordeler seg på:</i>	2022	2021
Endring utsatt skatt	125 306	45 243
Årets totale skattekostnad	<u>125 306</u>	<u>45 243</u>
<i>Beregning av årets skattegrunnlag:</i>	2022	2021
Ordinært resultat før skattekostnad	-1 225 461	3 260 078
Permanente forskjeller	423 492	1 880
Regnskapsmessig tap realisasjon av aksjer og andre finansielle instrumenter	525 804	888 588
Regnskapsm. tap realisasjon andel i selskap med deltakerfastsetting	0	7 022 646
3% av skattefrie inntekter etter fritaksmetoden	0	353
Skattemessig overskudd på andel i selskap med deltakerfastsetting	439 660	551 051
Reversering av tidl. nedskr. på aksjer mv. inntektsført i året	-484 263	-11 728 221
Endring i midlertidige forskjeller	-467 334	95 741
Alminnelig inntekt	<u>-788 102</u>	<u>92 116</u>
Anvendt/tilført fremførbart underskudd	0	-92 116
Årets skattegrunnlag	<u>-788 102</u>	<u>0</u>
<i>Oversikt over midlertidige forskjeller</i>	2022	2021
Driftsmidler	<u>10 131 260</u>	<u>9 663 926</u>
Sum	<u>10 131 260</u>	<u>9 663 926</u>
Resultatforskjeller på andeler i selskap med deltakerfastsetting	-3 490 163	-4 380 503
Akkumulert fremførbart underskudd	<u>-4 412 729</u>	<u>-3 624 627</u>
Netto midlertidige forskjeller pr 31.12	<u>2 228 368</u>	<u>1 658 796</u>
Utsatt skattefordel/Utsatt skatt (22%)	490 241	364 935

**SIGNATURES****ALLEKIRJOITUKSET****UNDERSKRIFTER****SIGNATURER****UNDERSKRIFTER**

This documents contains 10 pages before this page
Dokumentet inneholder 10 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 10 sivua ennen tätä sivua
Dette dokument indeholder 10 sider før denne side

Detta dokument innehåller 10 sidor före denna sida

Kristian Perry Westad

b5d356b2-2a78-4f61-a8fb-b14787fb133 - 2023-07-04 10:06:33 UTC +03:00
BankID - 871358f4-3f51-4658-9adc-3fdb7ea6740b - NO

Berit Kristin Westad

c18b2e0f-1dc4-479a-b12a-ad1ded74a3f0 - 2023-07-04 11:03:49 UTC +03:00
BankID - 0f06d4b3-d407-4615-8121-cab3f1bad5fb - NO

authority to sign
representative
custodial

asemavaltuus
nimenkirjoitusoikeus
huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt
firmateckningsrätt
förvaltare

autoritet til å signere
representant
foresatte/verge

myndighed til at underskrive
repræsentant
frihedsberøvende

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
<https://sign.visma.net/nb/document-check/ad7ac7c3-1008-463b-a1ae-b2014c81c9b1>

 **visma sign**
www.vismasign.com



Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Langelandsvegen 1, DaagGården
6010 Ålesund

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 Brosundet Eiendom AS

Konklusjon

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

Ålesund, 4. juli 2023
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Trine Hansen Bjerkvik
statsautorisert revisor

Pemneo Dokumentnøkkel: 5LEDW-EQ7HW-E388Z-1YW83-7PCY-TP4TZ



PENNEO

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

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

TRINE HANSEN BJERKVIK

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: UN:NO-9578-5990-4-2269617

IP: 51.174.xxx.xxx

2023-07-04 13:02:51 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 5LEDW-EQ7HW-E388Z-1YW83-7PECY-TP4TZ

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>