



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 919 726 458  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: BRYGGERIBYEN EC DAHLS AS  
Forretningsadresse: Vestre Rosten 69  
7072 HEIMDAL

### 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: Kjeldsberg Boligforvaltning AS  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 18.04.2023

### 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, 20.06.2024



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		5 797 718	5 800 084
<b>Sum inntekter</b>		<b>5 797 718</b>	<b>5 800 084</b>
<b>Kostnader</b>			
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	3 607 475	2 348 265
Annen driftskostnad	3	2 983 800	2 427 680
<b>Sum kostnader</b>		<b>6 591 275</b>	<b>4 775 945</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-793 557</b>	<b>1 024 139</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern			33 022
Annen renteinntekt		196 398	2 263
Annen finansinntekt		30 475	32 254
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>226 873</b>	<b>67 539</b>
Annen rentekostnad	4	1 725 224	911 211
Annen finanskostnad		130 000	130 000
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 855 224</b>	<b>1 041 211</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 628 351</b>	<b>-973 672</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-2 421 908</b>	<b>50 468</b>
Skattekostnad på resultat	5	-529 277	43 988
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-1 892 631</b>	<b>6 480</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-1 892 631</b>	<b>6 480</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-1 892 631</b>	<b>6 480</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-1 892 631</b>	<b>6 480</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap	6	-1 892 151	6 000



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Avsatt til annen egenkapital	6		
Overført fra annen egenkapital	6	-480	480
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-1 892 631</b>	<b>6 480</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	5		
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2	75 181 104	79 473 896
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>75 181 104</b>	<b>79 473 896</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>75 181 104</b>	<b>79 473 896</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Utviklingseiendom	4, 7	798 252 157	712 132 515
<b>Sum varer</b>		<b>798 252 157</b>	<b>712 132 515</b>
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		226 202	655 343
Andre kortsiktige fordringer		379 790	434 773
<b>Sum fordringer</b>		<b>605 992</b>	<b>1 090 116</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	8	13 013 592	8 435 078
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>13 013 592</b>	<b>8 435 078</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>811 871 741</b>	<b>721 657 710</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>887 052 846</b>	<b>801 131 606</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	6, 9	1 500 000	1 080 000
Overkurs	6	191 415 190	318 917 105



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Annen innskutt egenkapital	6		
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>192 915 190</b>	<b>319 997 105</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	6		480
<b>Sum opptjent egenkapital</b>			<b>480</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>192 915 190</b>	<b>319 997 585</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	5	112 204 517	108 419 199
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>112 204 517</b>	<b>108 419 199</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4	579 000 000	371 000 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>579 000 000</b>	<b>371 000 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>691 204 517</b>	<b>479 419 199</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		2 477 187	996 771
Betalbar skatt	5		
Annen kortsiktig gjeld		455 952	718 051
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>2 933 139</b>	<b>1 714 822</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>694 137 656</b>	<b>481 134 021</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>887 052 846</b>	<b>801 131 606</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 738114

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 919 726 458  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: BRYGGERIBYEN EC DAHLS AS  
Forretningsadresse: Vestre Rosten 69  
7072 HEIMDAL

#### 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: Kjeldsberg Boligforvaltning AS  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 18.04.2023

#### Revisjon

Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern  
autorisert regnskapsfører: Ja  
Ekstern autorisert regnskapsfører har i  
løpet av regnskapsåret bistått ved den  
løpende regnskapsføringen eller utført  
andre tjenester for selskapet enn å  
utarbeide årsregnskapet: Ja

#### 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, 27.11.2023

---

Brønnøysundregistrene  
Postadresse: Postboks 900, 8910 Brønnøysund  
Telefon: 75 00 75 00  
E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no  
Organisasjonsnummer: 974 760 673



Organisasjonsnr: 919 726 458  
BRYGGERIBYEN EC DAHLS AS

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		5 797 718	5 800 084
<b>Sum inntekter</b>		<b>5 797 718</b>	<b>5 800 084</b>
<b>Kostnader</b>			
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler			
2	3 607 475	2 348 265	
Annen driftskostnad	3	2 983 800	2 427 680
<b>Sum kostnader</b>		<b>6 591 275</b>	<b>4 775 945</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-793 557</b>	<b>1 024 139</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern			
			33 022
Annen renteinntekt		196 398	2 263
Annen finansinntekt		30 475	32 254
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>226 873</b>	<b>67 539</b>
Annen rentekostnad	4	1 725 224	911 211
Annen finanskostnad		130 000	130 000
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 855 224</b>	<b>1 041 211</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 628 351</b>	<b>-973 672</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
		<b>-2 421 908</b>	<b>50 468</b>
Skattekostnad på resultat	5	-529 277	43 988
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-1 892 631</b>	<b>6 480</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-1 892 631</b>	<b>6 480</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-1 892 631</b>	<b>6 480</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-1 892 631</b>	<b>6 480</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap	6	-1 892 151	6 000
Avsatt til annen egenkapital	6		
Overført fra annen egenkapital	6	-480	480
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-1 892 631</b>	<b>6 480</b>





Organisasjonsnr: 919 726 458  
BRYGGERIBYEN EC DAHLS AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	5		
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2	75 181 104	79 473 896
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>75 181 104</b>	<b>79 473 896</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>75 181 104</b>	<b>79 473 896</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Utviklingseiendom	4, 7	798 252 157	712 132 515
<b>Sum varer</b>		<b>798 252 157</b>	<b>712 132 515</b>
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		226 202	655 343
Andre kortsiktige fordringer		379 790	434 773
<b>Sum fordringer</b>		<b>605 992</b>	<b>1 090 116</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o. l.	8	13 013 592	8 435 078
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>13 013 592</b>	<b>8 435 078</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>811 871 741</b>	<b>721 657 710</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>887 052 846</b>	<b>801 131 606</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	6, 9	1 500 000	1 080 000
Overkurs	6	191 415 190	318 917 105
Annen innskutt egenkapital	6		
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>192 915 190</b>	<b>319 997 105</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	6		480
<b>Sum opptjent egenkapital</b>			<b>480</b>



<b>Sum egenkapital</b>		<b>192 915 190</b>	<b>319 997 585</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	5	112 204 517	108 419 199
<b>Sum avsetninger for forpliktelses</b>		<b>112 204 517</b>	<b>108 419 199</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4	579 000 000	371 000 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>579 000 000</b>	<b>371 000 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>691 204 517</b>	<b>479 419 199</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		2 477 187	996 771
Betalbar skatt	5		
Annen kortsiktig gjeld		455 952	718 051
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>2 933 139</b>	<b>1 714 822</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>694 137 656</b>	<b>481 134 021</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>887 052 846</b>	<b>801 131 606</b>



Organisasjonsnr: 919 726 458  
BRYGGERIBYEN EC DAHLS AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

## Note

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

## Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

## Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.



Til generalforsamlingen i Bryggeribyen EC Dahls AS

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Bryggeribyen EC Dahls 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 årsregnskapet 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 konklusjonen

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.

### Styrets og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige 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 internkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon 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.

PricewaterhouseCoopers AS, Brattørkaia 17B, Postboks 6365 Torgard, NO-7492 Trondheim

T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, [www.pwc.no](http://www.pwc.no)

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



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

Trondheim, 18. april 2023  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Kjetil Smørdal  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

**Signers:**

<b>Name</b>	<b>Method</b>	<b>Date</b>
Smørdal, Kjetil	BANKID_MOBILE	2023-04-19 20:16

**This document package contains:**

- Closing page (this page)
- The original document(s)
- The electronic signatures. These are not visible in the document, but are electronically integrated.



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.



**Kjeldsberg**

# Årsregnskap 2022

Bryggeribyen EC Dahls AS





<b>Resultatregnskap</b>			
<b>Bryggeribyen Ec Dahls AS</b>			
<b>Driftsinntekter og driftskostnader</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Annen driftsinntekt		5 797 718	5 800 084
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>5 797 718</b>	<b>5 800 084</b>
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	<b>2</b>	3 607 475	2 348 265
Annen driftskostnad	<b>3</b>	2 983 800	2 427 680
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>6 591 275</b>	<b>4 775 945</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-793 557</b>	<b>1 024 139</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		0	33 022
Annen renteinntekt		196 398	2 263
Annen finansinntekt		30 475	32 254
Annen rentekostnad	<b>4</b>	1 725 224	911 211
Annen finanskostnad		130 000	130 000
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>-1 628 351</b>	<b>-973 672</b>
Resultat før skattekostnad		-2 421 908	50 468
Skattekostnad på resultat	<b>5</b>	-529 277	43 988
<b>Resultat</b>		<b>-1 892 631</b>	<b>6 480</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-1 892 631</b>	<b>6 480</b>
<b>Overføringer</b>			
Overført fra annen innskutt EK	<b>6</b>	1 892 151	-6 000
Overført fra annen egenkapital	<b>6</b>	480	-480
<b>Sum overføringer</b>		<b>-1 892 631</b>	<b>6 480</b>





<b>Balanse</b>			
<b>Bryggeribyen Ec Dahls AS</b>			
<b>Eiendeler</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2	75 181 104	79 473 896
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>75 181 104</b>	<b>79 473 896</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>75 181 104</b>	<b>79 473 896</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varelager</b>			
Utviklingseiendom	4, 7	798 252 157	712 132 515
<b>Sum varelager</b>		<b>798 252 157</b>	<b>712 132 515</b>
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		226 202	655 343
Andre kortsiktige fordringer		379 790	434 773
<b>Sum fordringer</b>		<b>605 992</b>	<b>1 090 116</b>
Bankinnskudd, kontanter o.l.	8	13 013 592	8 435 078
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>811 871 741</b>	<b>721 657 710</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>887 052 846</b>	<b>801 131 606</b>

Bryggeribyen Ec Dahls AS

Side 2





<b>Balanse</b>			
<b>Bryggeribyen Ec Dahls AS</b>			
<b>Egenkapital og gjeld</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	6, 9	1 500 000	1 080 000
Overkurs	6	191 415 190	318 917 105
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>192 915 190</b>	<b>319 997 105</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	6	0	480
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>480</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>192 915 190</b>	<b>319 997 585</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Avsetning for forpliktelser</b>			
Utsatt skatt	5	112 204 517	108 419 199
<b>Sum avsetning for forpliktelser</b>		<b>112 204 517</b>	<b>108 419 199</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4	579 000 000	371 000 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>579 000 000</b>	<b>371 000 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		2 477 187	996 771
Annen kortsiktig gjeld		455 952	718 051
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>2 933 139</b>	<b>1 714 822</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>694 137 656</b>	<b>481 134 021</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>887 052 846</b>	<b>801 131 606</b>
Trondheim, 18.04.2023 Styret i Bryggeribyen Ec Dahls AS			
_____ Øistein Brevig Pjaaka styreleder	_____ Terje Roll Danielsen styremedlem	_____ Ole Petter Bjørseth styremedlem	
_____ Ivar Sølberg styremedlem	_____ Roar Munkhaugen styremedlem	_____ Børge Aunaas styremedlem	
<b>Bryggeribyen Ec Dahls AS</b>		<b>Side 3</b>	





## BRYGGERIBYEN EC DAHLS AS

### Noter til regnskapet 2022

#### Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak (NRS nr 8).

Selskapets virksomhet er utvikling og utbygging av en eiendom liggende ved Nyhavna i Trondheim kommune. På eiendommen er det også utleie av forretningsbygg i en langsiktig leieavtale.

#### Inntektsføring

##### **Leiekontrakter**

Leieinntekter regnskapsføres i takt med inntjeningen. Forskuddsbetalt leie vises som en forpliktelse og opptjent vises som kortsiktig fordring.

##### **Salg av varige driftsmidler**

Gevinst ved salg av varige driftsmidler inngår i driftsinntektene.

#### Klassifisering

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk samt fordringer med forfall senere enn ett år fra regnskapsperiodens utløp, er oppført som anleggsmidler. Øvrige eiendeler er klassifisert som omløpsmidler.

Gjeld som har forventet forfallstid på over ett år, klassifiseres som langsiktig. Neste års kontraktsfestede avdrag vises som kortsiktig gjeld. All annen gjeld klassifiseres som kortsiktig.

#### Vurderingsregler

##### **Generelt**

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld vurderes tilsvarende til høyeste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi. Anleggsmidler med levetid over en regnskapsperiode, balanseføres og avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan der kostnaden sammenstilles tilhørende inntekt i løpet av driftsmiddelets levetid. Ved varig verdifall vil balanseført verdi av driftsmiddelet nedskrives til virkelig verdi.

##### **Utviklingseiendom**

Utviklingseiendom balanseføres til laveste verdi av anskaffelseskost eller virkelig verdi. Til anskaffelseskost innregnes alle direkte kostnader inklusive direkte finansieringskostnader. Oppstår netto leieinntekt fra utleie av utviklingseiendommen innregnes disse som bi-inntekter og føres til fradrag på kostpris i samsvar med regnskapsstandard for varelager. Dersom netto bi-omsetning for året er negativ vil netto kostnader bli kostnadsført.

##### **Forretningseiendom**

Forretningseiendom avskrives over økonomisk levetid. Direkte vedlikehold kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i tak med dette.

##### **Skatt**

Skattekostnaden består av betalbar skatt og endring utsatt skatt. Betalbar skatt i resultatregnskapet er beregnet på grunnlag av årets skattemessige resultater.

Utsatt skatt i balansen avsettes på grunnlag av forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige





## BRYGGERIBYEN EC DAHLS AS

### Noter til regnskapet 2022

verdier i henhold til norsk regnskapsstandard for skatt. I beregningen tas det hensyn til hvilke perioder de midlertidige forskjellene reverseres (utligningsmetoden). Ved beregning av utsatt skatt, gjøres det fradrag for eventuelle fremførbare underskudd. Utsatt skatt fra merverdier ved investering regnskapsføres til nåverdi. Reversering av nåverdien gjennomføres planmessig og den delen som går over resultatregnskapet kostnadsføres som finanskostnad i samsvar med regnskapsstandarden for skatt.

#### **Finansielle instrumenter**

Finansielle instrumenter regnskapsføres i utgangspunktet til virkelig verdi, med verdiendring over resultatet. I den grad instrumentet har til hensikt å sikre verdien eller fremtidige kontantstrømmer knyttet til en annen finansiell eiendel eller gjeld benyttes sikringsbokføring.

#### **Estimater**

Regnskapet er basert på en rekke estimater. Virkningene av estimatendringer resultatføres som ordinære poster.

#### **Betingede utfall**

Betinget tap er kostnadsført dersom det er sannsynlig og kvantifiserbart. Betinget vinning som er sannsynlig og betinget tap som er mindre sannsynlig, er ikke resultatført, men informert om i note.

#### **Fusjon**

Det ble gjennomført en motsatt mor datter-fusjon i 2022 hvor morselskapet, Bryggeribyen E C Dahls Holding AS, ble innfusjonert i selskapet. Fusjonene ble gjennomført med regnskapsmessig og skattemessig virkning 1. januar 2022, og med konsernkontinuitet. Sammenligningstallene er ikke omarbeidet





## BRYGGERIBYEN EC DAHLS AS

### Noter til regnskapet 2022

#### Note 2 Varige driftsmidler

	Tomt	Bygning og fast eiendom	Teknisk anlegg	Anlegg under utførelse	Sum
IB 01.01.	15 000 000	57 800 625	9 000 000	3 521 536	85 322 161
Tilgang driftsmidler	0	2 836 219	0	- 3 521 536	-685 317
Avgang driftsmidler					0
Anskaffelseskost 31.12.	15 000 000	60 636 844	9 000 000	0	84 636 844
Akk. avskr. og nedskr. 31.12.	0	-7 205 740	-2 250 000	0	-9 455 740
<b>Bokført verdi pr. 31.12.</b>	<b>15 000 000</b>	<b>53 431 104</b>	<b>6 750 000</b>	<b>0</b>	<b>75 181 103</b>
Årets avskrivninger	0	3 007 475	600 000	0	3 607 475
Økonomisk levetid		15-40 år	15 år		
Avskrivningsplan		Lineær	Lineær		





## BRYGGERIBYEN EC DAHLS AS

### Noter til regnskapet 2022

#### Note 3 Lønnskostnad, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte mm

Selskapet har ingen ansatte.

#### Revisor

Godtgjørelse til revisor for ordinær revisjon utgjør i 2022 kr. 41 195,- eks. mva.  
Ingen godtgjørelse for annen bistand i 2022.

#### Note 4 Annen langsiktig gjeld

<b>Gjeld som forfaller mer enn 5 år etter regnskapsårets slutt</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Gjeld til kredittinstitusjoner	0	0
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Gjeld som er sikret med pant</b>	<b>579 000 000</b>	<b>371 000 000</b>
Bokført verdi av de eiendeler som er stilt som sikkerhet:		
Bygninger og tomt	72 500 000	74 500 000
Utviklingseiendom	798 252 157	712 132 515
<b>Sum</b>	<b>870 752 157</b>	<b>786 632 515</b>

Lånet er avdragsfritt frem til opphørstidspunkt, februar 2024.

Renteswap inngått for 125 MNOK 10 år frem til 2030 på rente 1,7% pluss margin.





## BRYGGERIBYEN EC DAHLS AS

## Noter til regnskapet 2022

## Note 5 Skattekostnad

<b>Årets skattekostnad</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Endring i utsatt skatt	-529 277	43 988
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>-529 277</b>	<b>43 988</b>

<b>Grunnlag for betalbar skatt i årets skattekostnad:</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Ordinært resultat før skatt	-2 421 908	50 468
Permanente forskjeller	16 106	149 478
Endring i midlertidige forskjeller	-24 993 165	-7 148 790
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>-27 398 967</b>	<b>-6 948 845</b>

<b>Betalbar skatt i balansen</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Betalbar skatt på årets resultat	0	0
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Skatteeffekten av midlertidige forskjeller og underskudd til fremføring som har gitt opphav til utsatt skatt og utsatte skattefordeler, spesifisert på typer av midlertidige forskjeller:

	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>Endring</b>
Varige driftsmidler	-1 516 415	-2 214 796	-698 381
Varebeholdning	767 331 895	738 824 377	-28 507 518
<b>Sum</b>	<b>765 815 480</b>	<b>736 609 582</b>	<b>-29 205 899</b>

Akkumulert fremførbart underskudd	-97 884 601	-70 485 634	27 398 967
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	-157 910 342	-173 437 310	-15 526 968
<b>Grunnlag for utsatt skatt</b>	<b>510 020 537</b>	<b>492 686 638</b>	<b>-17 333 900</b>

<b>Utsatt skatt (22 %)</b>	<b>112 204 518</b>	<b>108 391 060</b>	<b>-3 813 458</b>
----------------------------	--------------------	--------------------	-------------------

Endring utsatt skatt inkluderer reversering av utsatt skatt, NOK 4 342 734, knyttet til forskjell mellom nominell og virkelig verdi av utsatt skatt fra fusjon gjennomført i 2020 som ikke var med i grunnlag for balanseført utsatt skatt.





**BRYGGERIBYEN EC DAHLS AS**

**Noter til regnskapet 2022**

**Note 6 Egenkapital**

	Aksjekapital	Overkurs	Annen EK	Sum
<b>Egenkapital 01.01.:</b>	1 080 000	318 917 105	480	319 997 585
<u>Årets endring i egenkapital:</u>				0
Årets resultat		-1 892 151	-480	-1 892 631
Tilleggsutbytte		-208 000 000		-208 000 000
Kapitalforhøyelse	420 000	20 580 000		21 000 000
Fusjon		61 810 236		61 810 236
<b>Egenkapital 31.12.</b>	<b>1 500 000</b>	<b>191 415 190</b>	<b>0</b>	<b>192 915 190</b>

**Note 7 Utviklingseiendom**

	Eiendom	Sted	Kostpris 2022	Verdi 2022	Verdi 2021
G.nr. 415 b.nr 102 og b.nr 57		Trondheim	798 252 157	798 252 157	712 132 515

**Note 8 Bankinnskudd**

Selskapet har gjennom finansieringsavtalene krav om minimum 10 MNOK i fri likviditet. Utover dette er alt bankinnskudd tilgjengelig.

Pr. 31.12.22 så har selskapet oppfylt kravet om fri likviditet på 10 MNOK.





## BRYGGERIBYEN EC DAHLS AS

### Noter til regnskapet 2022

#### Note 9 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen i selskapet pr. 31.12. består av:

	Antall	Pålydende verdi	Bokført verdi
Ordinære aksjer	150 000	10	1 500 000
<b>Sum</b>	<b>150 000</b>		<b>1 500 000</b>

#### Eierstruktur

Selskapets aksjonær pr. 31.12. var:

	Antall	Eierandel	Stemmeandel
R.Kjeldsberg	50 000	33%	33%
Heimdal Bryggerikvartalet Invest AS	50 000	33%	33%
Norgesgruppen Eiendom Midt-Norge AS	50 000	33%	33%

#### Note 10 Betingede utfall

Det er ikke kommet hendelser i 2023 som påvirker regnskapsavleggelsen for 2022, eller andre forhold som er vesentlige for regnskapsavleggelsen.





## Verifikasjon

Transaksjon 09222115557491520932

### Dokument

**Bryggeribyen EC Dahls AS - Årsregnskap 2022**

Hoveddokument

11 sider

Initiert på 2023-04-25 12:16:42 CEST (+0200) av Julie Hansen (JH)

Ferdigstilt den 2023-05-26 13:44:17 CEST (+0200)

### Initiativtaker

**Julie Hansen (JH)**

Kjeldsberg Eiendomsforvaltning AS

[julie.hansen@kjeldsberg.no](mailto:julie.hansen@kjeldsberg.no)

+4792052634

### Signerende parter

**Ole Petter Bjørseth (OPB)**

Bryggeribyen EC Dahls AS

[ole.petter.bjorseth@kjeldsberg.no](mailto:ole.petter.bjorseth@kjeldsberg.no)

Signert 2023-04-25 12:54:49 CEST (+0200)

**Roar Munkhaugen (RM)**

Bryggeribyen EC Dahls AS

[roar.munkhaugen@heimdal.no](mailto:roar.munkhaugen@heimdal.no)

Signert 2023-04-25 13:02:55 CEST (+0200)

**Terje Roll Danielsen (TRD)**

Bryggeribyen EC Dahls AS

[terjeroll@gmail.com](mailto:terjeroll@gmail.com)

Signert 2023-05-26 13:44:17 CEST (+0200)

**Ivar Sølberg (IS)**

Bryggeribyen EC Dahls AS

[Ivar.Solberg@norgesgruppen.no](mailto:Ivar.Solberg@norgesgruppen.no)

Signert 2023-04-25 16:05:37 CEST (+0200)

**Øistein Brevig Pjaaka (ØBP)**

Bryggeribyen EC Dahls AS

[oistein.pjaaka@norgesgruppen.no](mailto:oistein.pjaaka@norgesgruppen.no)

Signert 2023-04-25 12:33:42 CEST (+0200)

**Børge Aunaas (BA)**

Bryggeribyen EC Dahls

[borge.aunaas@heimdal.no](mailto:borge.aunaas@heimdal.no)

Signert 2023-04-25 12:51:58 CEST (+0200)

**Steinar Nordrum (SN)**

Bryggeribyen EC Dahls

[steinar.nordrum@heimdal.no](mailto:steinar.nordrum@heimdal.no)

Signert 2023-04-25 12:33:40 CEST (+0200)

Denne verifiseringen ble utstedt av Scrive. Informasjon i kursiv har blitt verifisert trygt av Scrive. For mer informasjon/bevis som angår dette dokumentet, se de skjulte vedleggene. Bruk en PDF-leser, som Adobe Reader, som kan vise skjulte vedlegg for å se vedleggene. Vennligst merk at hvis du skriver ut dokumentet, kan ikke en utskrevet kopi verifiseres som original i henhold til bestemmelsene nedenfor, og at en enkel utskrift vil være uten innholdet i de skjulte vedleggene. Den digitale signeringsprosessen (elektronisk





## Verifikasjon

Transaksjon 09222115557491520932

forsegling) garanterer at dokumentet og de skjulte vedleggene er originale, og dette kan dokumenteres matematisk og uavhengig av Scrive. Scrive tilbyr også en tjeneste som lar deg automatisk verifisere at dokumentet er originalt på: <https://scrive.com/verify>

