



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 923 239 057
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: BRYNSALLÉEN 2 AS
Forretningsadresse: Dronning Mauds gate 15
0250 OSLO

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: MALLING & CO FORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.04.2023

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.



Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		2 451	
Annen driftsinntekt		6 085 186	1 183 984
Sum inntekter		6 087 637	1 183 984
Kostnader			
Lønnskostnad	6		
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	6 270 494	4 560 946
Annen driftskostnad		9 847 398	11 644 240
Sum kostnader		16 117 892	16 205 186
Driftsresultat		-10 030 255	-15 021 202
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		373 105	5 831
Annen finansinntekt		2 085	40
Sum finansinntekter		375 190	5 871
Rentekostnad til foretak i samme konsern	2	6 697 608	5 751 280
Annen rentekostnad		9 845 109	2 210 653
Annen finanskostnad		75 556	
Sum finanskostnader		16 618 273	7 961 933
Netto finans		-16 243 083	-7 956 062
Ordinært resultat før skattekostnad		-26 273 338	-22 977 264
Skattekostnad på resultat	7		
Ordinært resultat etter skattekostnad		-26 273 338	-22 977 264
Årsresultat	3	-26 273 338	-22 977 264
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-26 273 338	-22 977 264
Totalresultat		-26 273 338	-22 977 264



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		-26 273 338	-22 977 264
Sum overføringer og disponeringer		-26 273 338	-22 977 264



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	7		
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	1	361 703 686	340 384 017
Sum varige driftsmidler	4	361 703 686	340 384 017
Sum anleggsmidler		361 703 686	340 384 017
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		2 271 149	1 002 711
Andre kortsiktige fordringer		2 696 533	3 551 520
Sum fordringer		4 967 682	4 554 231
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		23 974 344	30 759 036
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		23 974 344	30 759 036
Sum omløpsmidler		28 942 026	35 313 267
SUM EIENDELER		390 645 712	375 697 284
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	3	90 000	90 000
Overkurs	3	74 940 000	74 940 000
Annen innskutt egenkapital	3		
Sum innskutt egenkapital		75 030 000	75 030 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	3		
Udisponert resultat	3		
Udekket tap	3	70 503 037	44 229 699
Sum opptjent egenkapital		-70 503 037	-44 229 699
Sum egenkapital		4 526 963	30 800 301
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	7		
Annen langsiktig gjeld			
Konvertible lån	5		
Obligasjonslån	5		
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	227 000 000	195 000 000
Langsiktig konserngjeld	2, 5	132 017 153	132 017 153
Sum annen langsiktig gjeld		359 017 153	327 017 153
Sum langsiktig gjeld		359 017 153	327 017 153
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		2 080 377	2 509 079
Betalbar skatt	7		
Kortsiktig konserngjeld	2	30 000	30 000
Annen kortsiktig gjeld	2	24 991 220	15 340 751
Sum kortsiktig gjeld		27 101 596	17 879 830
Sum gjeld		386 118 749	344 896 983
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		390 645 712	375 697 284
POSTER UTENOM BALANSEN			
Garantistillelser	4		
Pantstillelser	4		



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 434588

Enheten

Organisasjonsnummer: 923 239 057
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: BRYNSALLÉEN 2 AS
Forretningsadresse: Dronning Mauds gate 15
0250 OSLO

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: MALLING & CO FORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.04.2023

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, 07.06.2023

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: 923 239 057
BRYNSALLÉEN 2 AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		2 451	
Annen driftsinntekt		6 085 186	1 183 984
Sum inntekter		6 087 637	1 183 984
Kostnader			
Lønnskostnad	6		
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	6 270 494	4 560 946
Annen driftskostnad		9 847 398	11 644 240
Sum kostnader		16 117 892	16 205 186
Driftsresultat		-10 030 255	-15 021 202
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		373 105	5 831
Annen finansinntekt		2 085	40
Sum finansinntekter		375 190	5 871
Rentekostnad til foretak i samme konsern	2	6 697 608	5 751 280
Annen rentekostnad		9 845 109	2 210 653
Annen finanskostnad		75 556	
Sum finanskostnader		16 618 273	7 961 933
Netto finans		-16 243 083	-7 956 062
Ordinært resultat før skattekostnad		-26 273 338	-22 977 264
Skattekostnad på resultat	7		
Ordinært resultat etter skattekostnad		-26 273 338	-22 977 264
Årsresultat	3	-26 273 338	-22 977 264
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-26 273 338	-22 977 264
Totalresultat		-26 273 338	-22 977 264
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		-26 273 338	-22 977 264
Sum overføringer og disponeringer		-26 273 338	-22 977 264



Organisasjonsnr: 923 239 057
BRYNSALLÉEN 2 AS

BALANSE

Beløp i: NOK

	Note	2022	2021
--	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel 7

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger o.a.

fast eiendom 1

Sum varige driftsmidler 4 361 703 686 340 384 017

Sum anleggsmidler 361 703 686 340 384 017

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer 2 271 149 1 002 711

Andre kortsiktige fordringer 2 696 533 3 551 520

Sum fordringer 4 967 682 4 554 231

Bankinnskudd, kontanter

og lignende

Bankinnskudd, kontanter o.

l. 23 974 344 30 759 036

Sum bankinnskudd, kontanter og lignende 23 974 344 30 759 036

Sum omløpsmidler 28 942 026 35 313 267

SUM EIENDELER 390 645 712 375 697 284

BALANSE - EGENKAPITAL OG

GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital 3 90 000 90 000

Overkurs 3 74 940 000 74 940 000

Annen innskutt egenkapital 3

Sum innskutt egenkapital 75 030 000 75 030 000

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital 3

Udisponert resultat 3

Udekket tap 3 70 503 037 44 229 699

Sum opptjent egenkapital -70 503 037 -44 229 699



Sum egenkapital		4 526 963	30 800 301
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	7		
Annen langsiktig gjeld			
Konvertible lån	5		
Obligasjonslån	5		
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	227 000 000	195 000 000
Langsiktig konserngjeld	2, 5	132 017 153	132 017 153
Sum annen langsiktig gjeld		359 017 153	327 017 153
Sum langsiktig gjeld		359 017 153	327 017 153
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		2 080 377	2 509 079
Betalbar skatt	7		
Kortsiktig konserngjeld	2	30 000	30 000
Annen kortsiktig gjeld	2	24 991 220	15 340 751
Sum kortsiktig gjeld		27 101 596	17 879 830
Sum gjeld		386 118 749	344 896 983
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		390 645 712	375 697 284
POSTER UTENOM BALANSEN			
Garantistillelser	4		
Pantstillelser	4		



Organisasjonsnr: 923 239 057
BRYNSALLÉEN 2 AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
0

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.



Årsregnskap 2022

Brynsalléen 2 AS

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet



Org.nr.: 923 239 057



RESULTATREGNSKAP

BRYNSALLÉEN 2 AS

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2022	2021
Salgsinntekt		2 451	0
Annen driftsinntekt		6 085 186	1 183 984
Sum driftsinntekter		6 087 637	1 183 984
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	6 270 494	4 560 946
Annen driftskostnad		9 847 398	11 644 240
Sum driftskostnader		16 117 892	16 205 186
Driftsresultat		-10 030 255	-15 021 202
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Annen renteinntekt		373 105	5 831
Annen finansinntekt		2 085	40
Rentekostnad til foretak i samme konsern	2	6 697 608	5 751 280
Annen rentekostnad		9 845 109	2 210 653
Annen finanskostnad		75 556	0
Resultat av finansposter		-16 243 083	-7 956 062
Resultat før skattekostnad		-26 273 338	-22 977 264
Resultat		-26 273 338	-22 977 264
Årsresultat	3	-26 273 338	-22 977 264
OVERFØRINGER			
Overført til udekket tap		26 273 338	22 977 264
Sum overføringer		-26 273 338	-22 977 264



BALANSE

BRYNSALLÉEN 2 AS

EIENDELER	Note	2022	2021
ANLEGGSMIDLER			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	1	361 703 686	340 384 017
Sum varige driftsmidler	4	361 703 686	340 384 017
FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER			
Sum anleggsmidler		361 703 686	340 384 017
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Kundefordringer		2 271 149	1 002 711
Andre kortsiktige fordringer		2 696 533	3 551 520
Sum fordringer		4 967 682	4 554 231
Bankinnskudd, kontanter o.l.		23 974 344	30 759 036
Sum omløpsmidler		28 942 026	35 313 267
Sum eiendeler		390 645 712	375 697 284



BALANSE

BRYNSALLÉEN 2 AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2022	2021
EGENKAPITAL			
INNSKUTT EGENKAPITAL			
Aksjekapital	3	90 000	90 000
Overkurs	3	74 940 000	74 940 000
Sum innskutt egenkapital		75 030 000	75 030 000
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Udekket tap	3	-70 503 037	-44 229 699
Sum opptjent egenkapital		-70 503 037	-44 229 699
Sum egenkapital		4 526 963	30 800 301
GJELD			
AVSETNING FOR FORPLIKTELSER			
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	227 000 000	195 000 000
Langsiktig konserngjeld	2, 5	132 017 153	132 017 153
Sum annen langsiktig gjeld		359 017 153	327 017 153
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		2 080 377	2 509 079
Konserngjeld	2	30 000	30 000
Annen kortsiktig gjeld	2	24 991 220	15 340 751
Sum kortsiktig gjeld		27 101 596	17 879 830
Sum gjeld		386 118 749	344 896 983
Sum egenkapital og gjeld		390 645 712	375 697 284

Styret i Brynsalléen 2 AS

Håvard Reigstad Skogvoll
styreleder



BRYNSALLÉEN 2 AS

923 239 057

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

DRIFTSINNETEKTER

Inntektsføring av husleie foretas når inntektene opptjenes. Tjenester inntektsføres i takt med utførelsen. Leieinntektene måles til virkelig verdi av vederlaget, netto etter fradrag for merverdiavgift, rabatter og andre avslag. Leieinsentiver i form av leierabatter eller lignende periodiseres lineært over leieperioden slik at inntekten innregnes lineært over leieperioden.

Andelen av inntekter som knytter seg til fremtidige ytelser balanseføres som uopptjent inntekt, og inntektsføres deretter i takt med levering av ytelser.

Felleskostander nettoføres.

SKATT

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 reverseres i samme periode er utlignet og nettoført.

KLASSIFISERING OG VURDERING AV ANLEGGSMIDLER

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Avskrivningsperioden for fast eiendom anskaffet etter 2009 er dekomponert i en del som gjelder råbygget og en del som gjelder faste tekniske installasjoner. Varige driftsmidler nedskrives til gjenvinnbart beløp ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdi av fremtidige kontantstrømmer knyttet til eiendelen. Nedskrivningen reverseres når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

Vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende. Påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmiddelets kostpris og avskrives i takt med driftsmiddelet. Skillet mellom vedlikehold og påkostning regnes i forhold til driftsmiddelets stand ved kjøp av driftsmiddelet.

KLASSIFISERING OG VURDERING AV OMLØPSMIDLER

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.



BRYNSALLÉEN 2 AS **923 239 057**

Note 1 Anleggsmidler

	Bygg	Tomt	Anlegg under utførelse	Teknisk installasjon	Totalt
Anskaffelseskost 01.01.2022	228 047 322	57 453 697	65 525 206	0	351 026 225
Tilgang kjøpte driftsmidler	15 985 131	0	0	13 376 653	29 361 784
Avgang solgte driftsmidler	0	0	-1 771 620		-1 771 620
Anskaffelseskost 31.12.2022	244 032 453	57 453 697	63 753 586	13 376 653	378 616 389
Akkumulerte avskrivninger	16 036 230	0	0	876 472	16 912 703
Bokført verdi pr. 31.12.2022	227 996 223	57 453 697	63 753 586	12 500 181	361 703 687
Årets avskrivninger	5 394 021	0		876 472	6 270 493
Avskrivningssats	2 %, lineært	0		10 %, lineært	

Pant i eiendom:

Se egen note.

Note 2 Mellomværende med selskap i samme konsern

	2022	2021
Gjeld		
Lån fra foretak i samme konsern	132 017 153	132 017 153
Påløpt rente på lån fra foretak i samme konsern	20 392 644	13 695 035
Annen kortsiktig gjeld konsern	30 000	30 000
Sum	152 439 797	145 742 188

Mellomværende og lån i konsernforhold renteberegnes med en fastrente på 5 %.

Langsiktig gjeld til konsernselskap er gjeld til morselskapet CMNRE II INVESTMENTS S.A.R.L og renteberegnes med en fastrente på 5 % årlig. Lånet forfaller 31.08.2029.

Note 3 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Udekket tap	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2021	90 000	74 940 000	-44 229 699	30 800 301
Årets resultat			-26 273 338	-26 273 338
Pr 31.12.2022	90 000	74 940 000	-70 503 037	4 526 963

Side 6



BRYNSALLÉEN 2 AS **923 239 057**

Note 4 Pantstillelser og garantier

	31.12.2022	31.12.2021
Pantsikret gjeld, pantstillelser og garantier		
Langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	227 000 000	195 000 000
Sum	227 000 000	195 000 000

Regnskapsført verdi av pantsikrede eiendeler

1. pri. Panterett mNOK 481,- i gnr. 137 bnr. 210 i Oslo	361 703 686	340 384 017
Sum	361 703 686	340 384 017

Note 5 Langsiktig gjeld

Gjeld som forfaller mer enn fem år etter regnskapsårets slutt

	2022	2021
Gjeld til kredittinstitusjoner	227 000 000	195 000 000
Langsiktig konserngjeld	132 017 153	132 017 153
Sum	359 017 153	327 017 153

Gjeld til kredittinstitusjoner er et pantelån fra BN Bank ASA. Renten er satt til 3 mnd. NIBOR + 2,55 % margin. Lånet er avdragsfritt, beløper seg til NOK 227 000 000 per 31.12.2022 og forfaller 15.10.2024.

Selskapet har inngått rentesikringsavtale med Sparebank 1 SMB for NOK 173 000 000 til rente 1,610 % med løpetid til 30.08.2024.

Langsiktig konserngjeld er gjeld til morselskapet CMNRE II INVESTMENTS S.A.R.L og renteberegnes med en fastrente på 5 % årlig. Lånet forfaller 31.08.2029.

Note 6 Lønnskostnader

Brynsalléen 2 AS har ikke hatt lønns- eller personalkostnader i 2022 og det foreligger heller ingen slike forpliktelser. Selskapet har ingen sysselsatte.



BRYNSALLÉEN 2 AS

923 239 057

Note 7 Skatt

Årets skattekostnad	2022	2021
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skattefordel	0	0
Skattekostnad ordinært resultat	0	0
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	-26 273 338	-22 977 264
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	-469 120	-5 678 077
Skattepliktig inntekt	-26 742 458	-28 655 341
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	0
Sum betalbar skatt i balansen	0	0

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

	2022	2021	Endring
Varige driftsmidler	2 448 397	2 768 797	320 401
Andre forskjeller	-872 470	-1 661 991	-789 521
Sum	1 575 927	1 106 807	-469 120
Akkumulert fremførbart underskudd	-72 047 915	-45 305 457	26 742 458
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	70 471 988	44 198 650	-26 273 338
Utsatt skattefordel (22 %)	0	0	0

I henhold til God regnskapsskikk for små foretak balanseføres ikke utsatt skattefordel.



Building a better
working world

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dr Hanstengate 13, 3044 Drammen
Postboks 560, Brakerøya, 3002 Drammen

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 Brynsalléen 2 AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Brynsalléen 2 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 (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 modifiserer vår konklusjon om årsregnskapet. 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.

Drammen, 24.04.2023
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Thomas Karlsen
statsautorisert revisor

Penneo document key: E1KBJ-F8B66-X3L7F-LPQJE-PXIEN-FTDH8



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."

Thomas Karlsen

Statsautorisert revisor

Serienummer: 9578-5997-4-399064

IP: 81.167.xxx.xxx

2023-04-24 08:39:49 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: E1KBJ-F8B66-X3L7F-LPQJE-PXIEN-FTDH8

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.

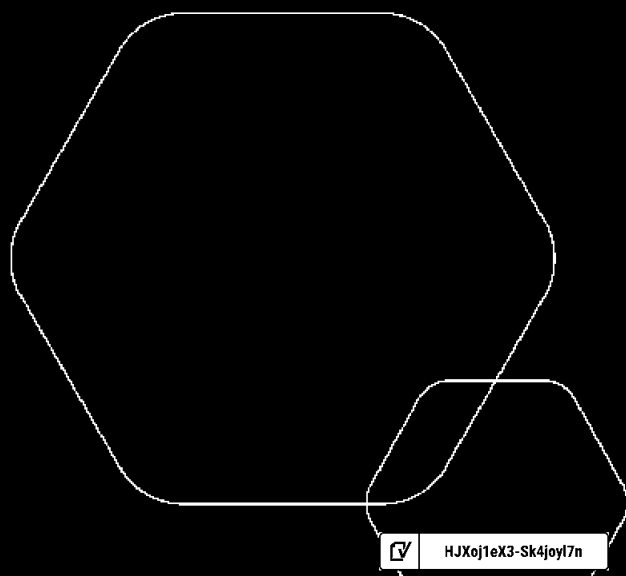
Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>




Årsregnskap 2022

Brynsalléen 2 AS

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet



Org.nr.: 923 239 057

 HJXoj1eX3-Sk4joyl7n



RESULTATREGNSKAP

BRYNSALLÉEN 2 AS

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2022	2021
Salgsinntekt		2 451	0
Annen driftsinntekt		6 085 186	1 183 984
Sum driftsinntekter		6 087 637	1 183 984
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	6 270 494	4 560 946
Annen driftskostnad		9 847 398	11 644 240
Sum driftskostnader		16 117 892	16 205 186
Driftsresultat		-10 030 255	-15 021 202
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Annen renteinntekt		373 105	5 831
Annen finansinntekt		2 085	40
Rentekostnad til foretak i samme konsern	2	6 697 608	5 751 280
Annen rentekostnad		9 845 109	2 210 653
Annen finanskostnad		75 556	0
Resultat av finansposter		-16 243 083	-7 956 062
Resultat før skattekostnad		-26 273 338	-22 977 264
Resultat		-26 273 338	-22 977 264
Årsresultat	3	-26 273 338	-22 977 264
OVERFØRINGER			
Overført til udekket tap		26 273 338	22 977 264
Sum overføringer		-26 273 338	-22 977 264



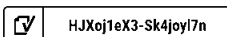
BALANSE

BRYNSALLÉEN 2 AS

EIENDELER	Note	2022	2021
ANLEGGSMIDLER			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	1	361 703 686	340 384 017
Sum varige driftsmidler	4	361 703 686	340 384 017
FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER			
Sum anleggsmidler		361 703 686	340 384 017
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Kundefordringer		2 271 149	1 002 711
Andre kortsiktige fordringer		2 696 533	3 551 520
Sum fordringer		4 967 682	4 554 231
Bankinnskudd, kontanter o.l.		23 974 344	30 759 036
Sum omløpsmidler		28 942 026	35 313 267
Sum eiendeler		390 645 712	375 697 284

BRYNSALLÉEN 2 AS

SIDE 3





BALANSE

BRYNSALLÉEN 2 AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2022	2021
EGENKAPITAL			
INNSKUTT EGENKAPITAL			
Aksjekapital	3	90 000	90 000
Overkurs	3	74 940 000	74 940 000
Sum innskutt egenkapital		75 030 000	75 030 000
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Udekket tap	3	-70 503 037	-44 229 699
Sum opptjent egenkapital		-70 503 037	-44 229 699
Sum egenkapital		4 526 963	30 800 301
GJELD			
AVSETNING FOR FORPLIKTELSER			
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	227 000 000	195 000 000
Langsiktig konserngjeld	2, 5	132 017 153	132 017 153
Sum annen langsiktig gjeld		359 017 153	327 017 153
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		2 080 377	2 509 079
Konserngjeld	2	30 000	30 000
Annen kortsiktig gjeld	2	24 991 220	15 340 751
Sum kortsiktig gjeld		27 101 596	17 879 830
Sum gjeld		386 118 749	344 896 983
Sum egenkapital og gjeld		390 645 712	375 697 284

Styret i Brynsalléen 2 AS

Håvard Reigstad Skogvoll
styreleder



BRYNSALLÉEN 2 AS

923 239 057

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

DRIFTSINNETEKTER

Inntektsføring av husleie foretas når inntektene opptjenes. Tjenester inntektsføres i takt med utførelsen. Leieinntektene måles til virkelig verdi av vederlaget, netto etter fradrag for merverdiavgift, rabatter og andre avslag. Leieinsentiver i form av leierabatter eller lignende periodiseres lineært over leieperioden slik at inntekten innregnes lineært over leieperioden.

Andelen av inntekter som knytter seg til fremtidige ytelser balanseføres som uopptjent inntekt, og inntektsføres deretter i takt med levering av ytelser.

Felleskostander nettoføres.

SKATT

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 reverseres i samme periode er utlignet og nettoført.

KLASSIFISERING OG VURDERING AV ANLEGGSMIDLER

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Avskrivningsperioden for fast eiendom anskaffet etter 2009 er dekomponert i en del som gjelder råbygget og en del som gjelder faste tekniske installasjoner. Varige driftsmidler nedskrives til gjenvinnbart beløp ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdi av fremtidige kontantstrømmer knyttet til eiendelen. Nedskrivningen reverseres når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

Vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende. Påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmiddelets kostpris og avskrives i takt med driftsmiddelet. Skillet mellom vedlikehold og påkostning regnes i forhold til driftsmiddelets stand ved kjøp av driftsmiddelet.

KLASSIFISERING OG VURDERING AV OMLØPSMIDLER

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.



BRYNSALLÉEN 2 AS **923 239 057**

Note 1 Anleggsmidler

	Bygg	Tomt	Anlegg under utførelse	Teknisk installasjon	Totalt
Anskaffelseskost 01.01.2022	228 047 322	57 453 697	65 525 206	0	351 026 225
Tilgang kjøpte driftsmidler	15 985 131	0	0	13 376 653	29 361 784
Avgang solgte driftsmidler	0	0	-1 771 620		-1 771 620
Anskaffelseskost 31.12.2022	244 032 453	57 453 697	63 753 586	13 376 653	378 616 389
Akkumulerte avskrivninger	16 036 230	0	0	876 472	16 912 703
Bokført verdi pr. 31.12.2022	227 996 223	57 453 697	63 753 586	12 500 181	361 703 687
Årets avskrivninger	5 394 021	0		876 472	6 270 493
Avskrivningssats	2 %, lineært	0		10 %, lineært	

Pant i eiendom:

Se egen note.

Note 2 Mellomværende med selskap i samme konsern

	2022	2021
Gjeld		
Lån fra foretak i samme konsern	132 017 153	132 017 153
Påløpt rente på lån fra foretak i samme konsern	20 392 644	13 695 035
Annen kortsiktig gjeld konsern	30 000	30 000
Sum	152 439 797	145 742 188

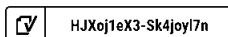
Mellomværende og lån i konsernforhold renteberegnes med en fastrente på 5 %.

Langsiktig gjeld til konsernselskap er gjeld til morselskapet CMNRE II INVESTMENTS S.A.R.L og renteberegnes med en fastrente på 5 % årlig. Lånet forfaller 31.08.2029.

Note 3 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Udekket tap	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2021	90 000	74 940 000	-44 229 699	30 800 301
Årets resultat			-26 273 338	-26 273 338
Pr 31.12.2022	90 000	74 940 000	-70 503 037	4 526 963

Side 6





BRYNSALLÉEN 2 AS **923 239 057**

Note 4 Pantstillelser og garantier

	31.12.2022	31.12.2021
Pantsikret gjeld, pantstillelser og garantier		
Langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	227 000 000	195 000 000
Sum	227 000 000	195 000 000

Regnskapsført verdi av pantsikrede eiendeler

1. pri. Panterett mNOK 481,- i gnr. 137 bnr. 210 i Oslo	361 703 686	340 384 017
Sum	361 703 686	340 384 017

Note 5 Langsiktig gjeld

Gjeld som forfaller mer enn fem år etter regnskapsårets slutt

	2022	2021
Gjeld til kredittinstitusjoner	227 000 000	195 000 000
Langsiktig konserngjeld	132 017 153	132 017 153
Sum	359 017 153	327 017 153

Gjeld til kredittinstitusjoner er et pantelån fra BN Bank ASA. Renten er satt til 3 mnd. NIBOR + 2,55 % margin. Lånet er avdragsfritt, beløper seg til NOK 227 000 000 per 31.12.2022 og forfaller 15.10.2024.

Selskapet har inngått rentesikringsavtale med Sparebank 1 SMB for NOK 173 000 000 til rente 1,610 % med løpetid til 30.08.2024.

Langsiktig konserngjeld er gjeld til morselskapet CMNRE II INVESTMENTS S.A.R.L og renteberegnes med en fastrente på 5 % årlig. Lånet forfaller 31.08.2029.

Note 6 Lønnskostnader

Brynsalléen 2 AS har ikke hatt lønns- eller personalkostnader i 2022 og det foreligger heller ingen slike forpliktelser. Selskapet har ingen sysselsatte.



BRYNSALLÉEN 2 AS

923 239 057

Note 7 Skatt

Årets skattekostnad	2022	2021
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skattefordel	0	0
Skattekostnad ordinært resultat	0	0
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	-26 273 338	-22 977 264
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	-469 120	-5 678 077
Skattepliktig inntekt	-26 742 458	-28 655 341
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	0
Sum betalbar skatt i balansen	0	0

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

	2022	2021	Endring
Varige driftsmidler	2 448 397	2 768 797	320 401
Andre forskjeller	-872 470	-1 661 991	-789 521
Sum	1 575 927	1 106 807	-469 120
Akkumulert fremførbart underskudd	-72 047 915	-45 305 457	26 742 458
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	70 471 988	44 198 650	-26 273 338
Utsatt skattefordel (22 %)	0	0	0

I henhold til God regnskapsskikk for små foretak balanseføres ikke utsatt skattefordel.



Document history

COMPLETED BY ALL:
21.04.2023 13:05

SENT BY OWNER:
Jenny Ho - 21.04.2023 12:55

DOCUMENT ID:
Sk4joyl7n

ENVELOPE ID:
HJXoj1eX3-Sk4joyl7n

DOCUMENT NAME:
Brynsalléen 2 AS årsregnskap 2022.pdf
8 pages

ALL ATTACHMENTS APPROVED:
Brynsalléen 2 AS årsregnskap 2022.pdf-pAdES-SyeJw31g73.pdf

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Håvard Reigstad Skogvoll hsk@clp.no	Signed Authenticated	21.04.2023 13:05 21.04.2023 13:04	eID Medium	Norwegian BankID (DOB: 72/01/20) +4748012328

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

📄 Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR compliant



eIDAS standard



PDF
PAdES sealed