



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 919 726 431
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: BRYGGERIBYEN EC DAHLS HOLDING AS
Forretningsadresse: Vestre Rosten 69
7072 HEIMDAL

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Mørselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Ja

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Steinar Nordrum
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 16.03.2022

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 15.06.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		0	0
Sum inntekter		0	0
Kostnader			
Annen driftskostnad	13	110 000	116 000
Sum kostnader		110 000	116 000
Driftsresultat		-110 000	-116 000
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt			27 000
Sum finansinntekter			27 000
Annen finanskostnad		17 870 000	17 810 000
Sum finanskostnader		17 870 000	17 810 000
Netto finans		-17 870 000	-17 783 000
Ordinært resultat før skattekostnad		-17 980 000	-17 899 000
Skattekostnad på ordinært resultat	6	-3 956 000	-3 938 000
Ordinært resultat etter skattekostnad		-14 024 000	-13 961 000
Årsresultat		-14 024 000	-13 961 000
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital	1	-14 024 000	-13 961 000
Sum overføringer og disponeringer		-14 024 000	-13 961 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	6	10 829 000	6 873 000
Sum immaterielle eiendeler		10 829 000	6 873 000
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	5	320 090 000	320 090 000
Sum finansielle anleggsmidler		320 090 000	320 090 000
Sum anleggsmidler		330 919 000	326 963 000
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre fordringer	7		16 000
Sum fordringer			16 000
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 089 000	8 054 000
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 089 000	8 054 000
Sum omløpsmidler		2 089 000	8 070 000
SUM EIENDELER		333 008 000	335 033 000
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	1	1 677 000	1 377 000
Overkurs	1	145 323 000	133 623 000
Annen innskutt egenkapital	1	-6 000	-6 000
Sum innskutt egenkapital		146 994 000	134 994 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	1	-38 386 000	-24 362 000
Sum opptjent egenkapital		-38 386 000	-24 362 000
Sum egenkapital		108 608 000	110 632 000
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Obligasjonslån	9	220 000 000	220 000 000
Sum annen langsiktig gjeld		220 000 000	220 000 000
Sum langsiktig gjeld		220 000 000	220 000 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld			1 000
Annen kortsiktig gjeld	10	4 400 000	4 400 000
Sum kortsiktig gjeld		4 400 000	4 401 000
Sum gjeld		224 400 000	224 401 000
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		333 008 000	335 033 000



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Driftsinntekter		5 800 000	5 301 000
Sum inntekter		5 800 000	5 301 000
Kostnader			
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	2 348 000	2 000 000
Annen driftskostnad	13	2 538 000	2 424 000
Sum kostnader		4 886 000	4 424 000
Driftsresultat		914 000	877 000
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		68 000	168 000
Sum finansinntekter		68 000	168 000
Annen finanskostnad		1 041 000	1 339 000
Sum finanskostnader		1 041 000	1 339 000
Netto finans		-973 000	-1 171 000
Ordinært resultat før skattekostnad		-59 000	-294 000
Skattekostnad på ordinært resultat	6	20 000	-36 000
Ordinært resultat etter skattekostnad		-79 000	-258 000
Årsresultat		-79 000	-258 000
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital	1	-79 000	-258 000
Sum overføringer og disponeringer		-79 000	-258 000



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomer, bygg oa fast eiendom	4,9	79 474 000	76 500 000
Anlegg under utførelse	9	0	216 000
Sum varige driftsmidler		79 474 000	76 716 000
Sum anleggsmidler		79 474 000	76 716 000
Omløpsmidler			
Varer			
Utviklingseiendom	3	761 226 000	723 222 000
Sum varer		761 226 000	723 222 000
Fordringer			
Kundefordringer		655 000	25 000
Andre fordringer	7	435 000	464 000
Sum fordringer		1 090 000	489 000
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		10 524 000	36 595 000
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		10 524 000	36 595 000
Sum omløpsmidler		772 840 000	760 306 000
SUM EIENDELER		852 314 000	837 022 000
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	1	1 677 000	1 377 000
Overkurs	1	145 323 000	133 623 000



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Annen innskutt egenkapital	1	-6 000	-6 000
Sum innskutt egenkapital		146 994 000	134 994 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	1	-186 000	-107 000
Sum opptjent egenkapital		-186 000	-107 000
Sum egenkapital		146 808 000	134 887 000
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	6	108 391 000	104 028 000
Sum avsetninger for forpliktelser		108 391 000	104 028 000
Annen langsiktig gjeld			
Obligasjonslån	9	220 000 000	220 000 000
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	371 000 000	371 000 000
Sum annen langsiktig gjeld		591 000 000	591 000 000
Sum langsiktig gjeld		699 391 000	695 028 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		997 000	1 937 000
Annen kortsiktig gjeld	10	5 118 000	5 169 000
Sum kortsiktig gjeld		6 115 000	7 106 000
Sum gjeld		705 506 000	702 134 000
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		852 314 000	837 021 000



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 400423

Enheten

Organisasjonsnummer: 919 726 431
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: BRYGGERIBYEN EC DAHLS HOLDING AS
Forretningsadresse: Vestre Rosten 69
7072 HEIMDAL

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Ja

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Steinar Nordrum
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 16.03.2022

Revisjon

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 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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

Brønnøysundregistrene, 13.06.2022

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: 919 726 431
BRYGGERIBYEN EC DAHLS HOLDING AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		0	0
Sum inntekter		0	0
Kostnader			
Annen driftskostnad	13	110 000	116 000
Sum kostnader		110 000	116 000
Driftsresultat		-110 000	-116 000
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt			27 000
Sum finansinntekter			27 000
Annen finanskostnad		17 870 000	17 810 000
Sum finanskostnader		17 870 000	17 810 000
Netto finans		-17 870 000	-17 783 000
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på ordinært resultat		-17 980 000	-17 899 000
Skattekostnad på ordinært resultat	6	-3 956 000	-3 938 000
Ordinært resultat etter skattekostnad		-14 024 000	-13 961 000
Årsresultat		-14 024 000	-13 961 000
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital	1	-14 024 000	-13 961 000
Sum overføringer og disponeringer		-14 024 000	-13 961 000



Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Obligasjonslån	9	220 000 000	220 000 000
Sum annen langsiktig gjeld		220 000 000	220 000 000
Sum langsiktig gjeld		220 000 000	220 000 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld			1 000
Annen kortsiktig gjeld	10	4 400 000	4 400 000
Sum kortsiktig gjeld		4 400 000	4 401 000
Sum gjeld		224 400 000	224 401 000
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		333 008 000	335 033 000



Organisasjonsnr: 919 726 431
BRYGGERIBYEN EC DAHLS HOLDING AS

KONSERNRESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Driftsinntekter		5 800 000	5 301 000
Sum inntekter		5 800 000	5 301 000
Kostnader			
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	2 348 000	2 000 000
Annen driftskostnad	13	2 538 000	2 424 000
Sum kostnader		4 886 000	4 424 000
Driftsresultat		914 000	877 000
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		68 000	168 000
Sum finansinntekter		68 000	168 000
Annen finanskostnad		1 041 000	1 339 000
Sum finanskostnader		1 041 000	1 339 000
Netto finans		-973 000	-1 171 000
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på ordinært resultat	6	20 000	-36 000
Ordinært resultat etter skattekostnad		-79 000	-258 000
Årsresultat		-79 000	-258 000
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital	1	-79 000	-258 000
Sum overføringer og disponeringer		-79 000	-258 000



Organisasjonsnr: 919 726 431
BRYGGERIBYEN EC DAHLS HOLDING AS

KONSERNBALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomer, bygg oa fast eiendom	4,9	79 474 000	76 500 000
Anlegg under utførelse	9	0	216 000
Sum varige driftsmidler		79 474 000	76 716 000
Sum anleggsmidler		79 474 000	76 716 000
Omløpsmidler			
Varer			
Utviklingseiendom	3	761 226 000	723 222 000
Sum varer		761 226 000	723 222 000
Fordringer			
Kundefordringer		655 000	25 000
Andre fordringer	7	435 000	464 000
Sum fordringer		1 090 000	489 000
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		10 524 000	36 595 000
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		10 524 000	36 595 000
Sum omløpsmidler		772 840 000	760 306 000
SUM EIENDELER		852 314 000	837 022 000
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	1	1 677 000	1 377 000
Overkurs	1	145 323 000	133 623 000
Annen innskutt egenkapital	1	-6 000	-6 000
Sum innskutt egenkapital		146 994 000	134 994 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	1	-186 000	-107 000
Sum opptjent egenkapital		-186 000	-107 000
Sum egenkapital		146 808 000	134 887 000



Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	6	108 391 000	104 028 000
Sum avsetninger for forpliktelses		108 391 000	104 028 000
Annen langsiktig gjeld			
Obligasjonslån	9	220 000 000	220 000 000
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	371 000 000	371 000 000
Sum annen langsiktig gjeld		591 000 000	591 000 000
Sum langsiktig gjeld		699 391 000	695 028 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		997 000	1 937 000
Annen kortsiktig gjeld	10	5 118 000	5 169 000
Sum kortsiktig gjeld		6 115 000	7 106 000
Sum gjeld		705 506 000	702 134 000
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		852 314 000	837 021 000



Organisasjonsnr: 919 726 431
BRYGGERIBYEN EC DAHLS HOLDING AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
13

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.



Organisasjonsnr: 919 726 431
BRYGGERIBYEN EC DAHLS HOLDING AS

NOTEOPPLYSNINGER - KONSERN

- alle poster oppgitt i hele tall



Bryggeribyen EC Dahls

Årsregnskap 2021

Dokumentet er elektronisk signert

**Bryggeribyen EC Dahls**
Årsregnskap 2021

Resultatregnskap 1.1. - 31.12.		Konsern		Bryggeribyen EC Dahls Holding AS	
<i>Alle tall i hele tusen</i>	Note	2021	2020	2021	2020
Inntekter					
Driftsinntekter		5 800	5 301	0	0
Sum inntekter		5 800	5 301	0	0
Driftskostnader					
Avskrivninger	4	2 348	2 000	0	0
Andre driftskostnader	13	2 538	2 424	110	116
Sum driftskostnader		4 886	4 424	110	116
Driftsresultat		914	877	-110	-116
Finansposter					
Resultat på investeringer i andre selskap				0	0
Renteinntekter		68	168	0	27
Finanskostnader		-1 041	-1 339	-17 870	-17 810
Sum finansposter		-973	-1 171	-17 870	-17 783
Resultat før skattekostnad		-59	-294	-17 980	-17 898
Skattekostnad (- inntekt)	6	20	-36	-3 956	-3 938
Årsresultat		-79	-258	-14 024	-13 961
Som disponeres slik:					
Utbytte	1	0	0	0	0
Overført annen egenkapital (+ fra)	1	79	258	14 024	13 961
Sum disponeringer		79	258	14 024	13 961

Dokumentet er elektronisk signert

**Bryggeribyen EC Dahls**
Årsregnskap 2021

Balanse 31.12.		Konsern		Bryggeribyen EC Dahls Holding AS	
<i>Alle tall i hele tusen</i>	Note	2021	2020	2021	2020
EIENDELER					
Anleggsmidler					
Immaterielle eiendeler					
Utsatt skattefordel	6	0	0	10 829	6 873
Sum immaterielle eiendeler		0	0	10 829	6 873
Varige driftsmidler					
Tomter, bygg oa fast eiendom	4,9	79 474	76 500	0	0
Anlegg under utførelse	9	0	216	0	0
Sum varige driftsmidler		79 474	76 716	0	0
Finansielle anleggsmidler					
Investering i andre selskap	5	0	0	320 090	320 090
Sum finansielle anleggsmidler		0	0	320 090	320 090
Sum anleggsmidler		79 474	76 716	330 919	326 963
Omløpsmidler					
Varelager					
Utviklingseiendom	3	761 226	723 222	0	0
Sum varelager		761 226	723 222	0	0
Fordringer					
Kundefordringer		655	25	0	0
Andre kortsiktige fordringer	7	435	464	0	16
Sum fordringer		1 090	489	0	16
Bankinnskudd, kontanter og lignende		10 524	36 595	2 089	8 054
Sum omløpsmidler		772 840	760 306	2 089	8 069
SUM EIENDELER		852 314	837 021	333 008	335 032

Dokumentet er elektronisk signert

**Bryggeribyen EC Dahls**
Årsregnskap 2021

Balanse 31.12.		Konsern		Bryggerikvartalet EC Dahls Holding AS	
<i>Alle tall i hele tusen</i>	<i>Note</i>	2021	2020	2021	2020
EGENKAPITAL OG GJELD					
<i>Egenkapital</i>					
Innskutt egenkapital					
Aksjekapital	1	1 677	1 377	1 677	1 377
Overkurs	1	145 323	133 623	145 323	133 623
Annen innskutt kapital	1	-6	-6	-6	-6
Sum innskutt egenkapital		146 994	134 994	146 994	134 994
Opptjent egenkapital					
Annen egenkapital	1	-186	-107	-38 386	-24 362
Sum opptjent egenkapital		-186	-107	-38 386	-24 362
Sum egenkapital		146 808	134 887	108 608	110 632
<i>Gjeld</i>					
Avsetning for forpliktelse					
Utsatt skatt	6	108 391	104 028	0	0
Annen langsiktig gjeld					
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	371 000	371 000	0	0
Obligasjonslån	9	220 000	220 000	220 000	220 000
Sum langsiktig gjeld		591 000	591 000	220 000	220 000
Kortsiktig gjeld					
Leverandørgjeld		997	1 937	0	1
Betalbar skatt	6	0	0	0	0
Skyldige offentlige avgifter		0	0	0	0
Annen kortsiktig gjeld	10	5 118	5 169	4 400	4 400
Sum kortsiktig gjeld		6 115	7 106	4 400	4 401
Sum gjeld		705 506	702 134	224 400	224 401
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		852 314	837 021	333 008	335 032

Trondheim 16. mars 2022

Øistein Brevig Pjaaka
Styrets lederTerje Roll Danielsen
StyremedlemSteinar Nordrum
Daglig lederIvar Sølberg
Styrets nestlederRoar Munkhaugen
StyremedlemOle Petter Bjørseth
StyremedlemBørge Aunaas
Styremedlem

Dokumentet er elektronisk signert

**Bryggeribyen EC Dahls**
Årsregnskap 2021

Kontantstrøm 01.01. - 31.12.	Konsern		Bryggeribyen EC Dahls Holding AS		
	<i>Alle tall i hele tusen</i>	2021	2020	2021	2020
<i>Kontantstrøm fra årets virksomhet</i>					
Resultat før skattekostnad		-59	-294	-17 980	-17 898
+ Ordinære avskrivninger		2 348	2 000	0	0
- Betalte skatter		0	0	0	0
+/- Endring i kunder og leverandørposter		-1 571	777	15	-1
+/- Endring i utviklingskostnader eiendom		-33 791	-33 901	0	0
+/- Endring i tidsavgrensningsposter		108	-399	0	-334
Netto kontantstrøm fra årets virksomhet		-32 964	-31 817	-17 965	-18 233
<i>Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter</i>					
- Investering i datterselskap				0	0
- Netto investering i midlertidige anlegg		-5 106	0	0	0
= Netto kontantstrøm fra investeringer		-5 106	0	0	0
<i>Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter</i>					
- Tilbakebetalt egenkapital		0	0	0	0
+ Opptak av langsiktig banklån		0	0	0	0
+ Opptak av obligasjonslån		0	0	0	0
+ Emisjon, innbetalt egenkapital		12 000	15 000	12 000	15 000
= Netto kontantstrøm fra finansiering		12 000	15 000	12 000	15 000
= Netto endring i likvider i året		-26 070	-16 817	-5 965	-3 233
+ Likviditetsbeholdning 01.01.		36 596	53 412	8 054	11 287
= Likviditetsbeholdning 31.12.		10 524	36 596	2 089	8 054

Dokumentet er elektronisk signert



Bryggeribyen EC Dahls

Årsregnskap 2021

Regnskapsprinsipper

Generelt

Regnskapet er utarbeidet i overensstemmelse med regnskapsloven og god regnskapsskikk. Regnskapet er satt opp etter forutsetningen om fortsatt drift. Oppgitte tall i notene gjelder konsernregnskapet og er i hele tusen med mindre annet er angitt.

Konserndannelse / Konsolidering og goodwill

Konsernregnskapet omfatter morselskap og datterselskap, og viser konsernets resultat og økonomiske stilling som en enhet. Datterselskaper er selskaper hvor morselskapet har bestemmende innflytelse. Alle interne transaksjoner og mellomværende mellom konsoliderte enheter er eliminert.

Konserndannelse regnskapsføres etter antatt virkelig verdi på konserndannelsestidspunktet. Anskaffelseskost tilordnes identifiserbare eiendeler og gjeld. Eventuell merverdi ut over hva som kan henføres til identifiserbare eiendeler og gjeld balanseføres som goodwill. Goodwill behandles som en residual og balanseføres med den andelen som er observert i oppkjøpstransaksjonen. Merverdier i konsernregnskapet avskrives over de oppkjøpte eiendelenes forventede levetid.

Inntektsføring

Leiekontrakter

Leieinntekter regnskapsføres i takt med inntjeningen. Forskuddsbetalt leie vises som forpliktelse og opptjent leieinntekt vises som kortiktig fordring.

Salg av varige driftsmidler

Gevinst ved salg av varige driftsmidler inngår i driftsinntekter.

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 et 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 driftsmidlets levetid. Ved varig verdifall vil balanseført verdi av driftsmidlet 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 takt med dette.

Dokumentet er elektronisk signert



Bryggeribyen EC Dahls

Årsregnskap 2021

Regnskapsprinsipper

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 verdier i henhold til norsk regnskapsstandard for skatt. I beregningen tas det hensyn til hvilke perioder de midlertidige forskjeller reverserer (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.

Sammenligningstall

Ved eventuelle endringer i presentasjonen i forhold til tidligere år, omarbeides sammenligningstallene tilsvarende.

Kontantstrømanalyse

Som kontante midler regnes innskudd i bank eller tilsvarende finansieringsinstitusjon inkludert bundene midler. Innvilget, ikke opptrukket kassekredit regnes ikke som likvider, men vises på egen linje under likviditetsbeholdning som del av likviditetsreserven.

Dokumentet er elektronisk signert



Bryggeribyen EC Dahls Årsregnskap 2021

Noter til regnskapet

(tall i hele tusen)

Note 1 - Egenkapital - og aksjonærinformasjon

KONSERN	2020	Resultat	Utbytte	EK.Trans	2021
Innskutt egenkapital	134 994			12 000	146 994
Annen egenkapital	-107	-79			-186
Sum	134 887	-79	0	12 000	146 808

Bryggeribyen EC Dahls Holding AS	2020	Resultat	Utbytte	EK.Trans	2021
Aksjekapital	1 377			300	1 677
Overkurs	133 623			11 700	145 323
Annen innskutt egenkapital	-6			0	-6
Annen egenkapital	-24 362	-14 024	0	0	-38 386
Sum	110 632	-14 024	0	12 000	108 608

Bryggeribyen EC Dahls Holding AS har kun en aksjeklasse ved årsskiftet.

Selskapets aksjonærer er:	Org.nr.	Eierprosent	Antall	Pålydende	Andel AK
Heimdal Bryggerikvartalet Invest AS	923 773 142	33 %	559	1 000	559 000
Norgesgruppen Eiendom Midt-Norge AS	935 480 507	33 %	559	1 000	559 000
R. Kjeldsberg AS	968 777 319	33 %	559	1 000	559 000
Sum		100 %	1 677		1 677 000

Det er ikke utstedt noen form for tegningsrettigheter eller opsjoner.

Note 2 - Virksomhetsområder, store enkeltransaksjoner

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

Konsemet ble dannet 1.4.2019 gjennom kjøp av Ringnes EC Dahls Eiendom AS som ble innfusjonert i Bryggeribyen EC Dahls AS i 2020.

Note 3 - Utviklingseiendom

Eiendom	Sted	Kostpris	Verdi	Verdi
		2021	2021	2020
G.nr. 415 b.nr 102 og b.nr 57	Trondheim	761 226	761 226	723 222

Utviklingseiendommen er en del av reguleringsplan Reina i Trondheim kommune. Området er avsatt for næring og boligformål.

Dokumentet er elektronisk signert



Bryggeribyen EC Dahls Årsregnskap 2021

Noter til regnskapet

(tall i hele tusen)

Note 4 - Forretningsbygg og varige driftsmidler

Hovedmetoden for fordeling av anskaffelseskost over driftsmidlets levetid er den lineære metode.

KONSERN	Tomt	Tekn.anl.	Bygg	Midl anlegg	SUM
Anskaffelseskost 01.01.	15 000	9 000	56 000	0	80 000
Tilgang	0	0	0	5 322	5 322
Avgang	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost 31.12.	15 000	9 000	56 000	5 322	85 322
Akkumulerte avskrivninger 01.01	0	1 050	2 450	0	3 500
Årets avskrivninger	0	600	1 400	348	2 348
Avgang avskrivninger	0	0	0	0	0
Akkumulerte avskrivninger 31.12.	0	1 650	3 850	348	5 848
Balansført verdi 01.01.	15 000	7 950	53 550	0	76 500
Netto endringer ovenfor	0	-600	-1 400	4 974	2 974
Balansført verdi 31.12.	15 000	7 350	52 150	4 974	79 474
<i>Økonomisk levetid</i>		<i>15 år</i>	<i>40 år</i>	<i>4 år</i>	

Note 5 - Eierandeler i andre selskaper

Selskap som konsolideres (DS)	F-Kontor	org.nr.	Eierandeler	
			2021	2020
Bryggeribyen EC Dahls AS	Trondheim	919 726 458	100 %	100 %

MORSELSKAPSREGNSKAPET	Ansk.kost 31.12.	Verdi 01.01.	Resultat- andel	EK-trans/ Eliminering	Verdi 31.12.
Bryggeribyen EC Dahls AS	320 030	320 030	0		320 090
Sum investeringer i andre selskap	320 030	320 030	0	0	320 090

Dokumentet er elektronisk signert



Bryggeribyen EC Dahls

Årsregnskap 2021

Noter til regnskapet

(tall i hele tusen)

Note 6 - Skatter

	KONSERN		MORSELSKAP	
	2021	2020	2021	2020
Årets skattekostnad				
Betalbar skatt	0	0	0	0
Endring i utsatt skatt	4 363	4 304	-3 956	-3 938
Reversert andel nåverdi fra oppkjøp, ført som finanskost	-130	-130	0	0
Reversert andel nåverdi fra oppkjøp, aktivert på varelager	-4 213	-4 213	0	0
Sum skattekostnad i resultatregnskapet	20	-36	-3 956	-3 938

	KONSERN		MORSELSKAP	
	2021	2020	2021	2020
Beregning av årets skattegrunnlag				
Resultat før skatt	-59	-294	-17 980	-17 898
Endring i midlertidige forskjeller	-25 295	-28 793	0	0
Permanente forskjeller	149	130	0	0
Konsernbidrag			0	0
Årets skattegrunnlag	-25 205	-28 957	-17 980	-17 898

	KONSERN		MORSELSKAP	
	2021	2020	2021	2020
Spesifisering av betalbar skatt				
Betalbar skatt, årets aktivitet	0	0	0	0
Betalbar skattegjeld i balansen	0	0	0	0

	KONSERN		MORSELSKAP	
	2021	2020	2021	2020
Avvik skattekostnad				
22% beregnet skatt av resultat før skatt	-13	-65	-3 956	-3 938
Skattekostnad i resultatregnskapet	20	-36	-3 956	-3 938
Avvik	-33	-29	0	0
<i>Forklares med</i>				
22% av permanente forskjeller	33	29	0	0
Reversering av nåverdi utsatt skatt fra oppkjøpet	0	0	0	0
Andre endringer	0	0	0	0
Netto avvik	0	0	0	0

	KONSERN		MORSELSKAP	
	2021	2020	2021	2020
Midlertidige forskj. og undersk. til fremf.				
Driftsmidler	-6 078	-8 305	0	0
Varelager	69 854	46 834	0	0
Regnskapsmessig merverdier fra erverv av eiendommen	660 545	660 545	0	0
Skattemessig underskudd til fremføring	-70 762	-45 605	-49 221	-31 241
Netto forskjeller	653 559	653 469	-49 221	-31 241

Utsatt skatt / - skattefordel av Netto forskjeller	143 783	143 763	-10 829	-6 873
Ikke oppført utsatt skatt grunnet nåverdivurdering fra kjøp	-35 392	-39 735	0	0
Balanseført utsatt skatt/-utsatt skattefordel	108 391	104 028	-10 829	-6 873

Ikke balanseført utsatt skattefordel	0	0	0	0
---	----------	----------	----------	----------

Dokumentet er elektronisk signert



Bryggeribyen EC Dahls

Årsregnskap 2021

Noter til regnskapet

(tall i hele tusen)

Note 7 - Andre fordringer

	KONSERN		MORSELSKAP	
	2021	2020	2021	2020
Kortsiktige fordringer				
Forskuddsbetalte kostnader	435	464	0	0
Sum kortsiktige fordringer	435	464	0	0

Note 8 - Bankinnskudd kontanter og lignende

Konsernet har gjennom finansieringsavtalene krav om minimum 10 MNOK i fri likviditet. Ut over dette er alt bankinnskudd tilgjengelig.

Note 9 - Finansiering

	KONSERN		MORSELSKAP	
	2021	2020	2021	2020
Rentebærende langsiktig gjeld sikret med pant				
Obligasjonslån 8 %, løpetid til mars 2024*	220 000	220 000	220 000	220 000
Pantelån i bank 2-4 % rente, løpetid til februar 2024**	371 000	371 000	0	0
Sum rentebærende gjeld sikret med pant	591 000	591 000	220 000	220 000

* Kan forlenges i ytterligere to år til 10 % rente p.a.

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

	KONSERN		MORSELSKAP	
	2021	2020	2021	2020
Balanseført verdi, eiendeler stillet som sikkerhet				
Aksjer i datterselskap			320 090	320 030
Forretningsbygg med tomt	79 474	76 500	0	0
Utviklingsseidom	761 226	723 222	0	0
Sum balanseført verdi	840 700	799 722	320 090	320 030

	KONSERN		MORSELSKAP	
	2021	2020	2021	2020
Avdragsprofil langsiktig gjeld				
Avdrag neste år	0	0	0	0
Avdrag 2-5 år*	591 000	591 000	220 000	220 000
Avdrag etter 5 år	0	0	0	0
Sum	591 000	591 000	220 000	220 000
Rentesats	3-8 %		8 %	

Dokumentet er elektronisk signert



Bryggeribyen EC Dahls Årsregnskap 2021

Noter til regnskapet

(tall i hele tusen)

Note 10- Annen kortsiktig gjeld

	KONSERN		MORSELSKAP	
	2021	2020	2021	2020
Påløpte driftskostnader	694	453	0	0
Forskudd fra kunder	0	66	0	0
Forskudd fra selger til dekning av etterfølgende kostnader	0	250	0	0
Påløpte renter obligasjonslån	4 400	4 400	4 400	4 400
Påløpte renter banklån	24	0	0	0
Sum	5 118	5 169	4 400	4 400

Note 11 - Poster mot datter-, felleskontrollert og tilknyttede selskaper

	MORSELSKAP	
	2021	2020
Kortsiktig gjeld til konsenselskap		
Bryggeribyen EC Dahls AS	0	0
Sum kortsiktig gjeld mot konsenselskap	0	0

Note 12 - Betingede utfall

Det er ikke kommet hendelser i 2022 som påvirker regnskapsavleggelsen for 2021, eller andre forhold som er vesentlige for regnskapsavleggelsen.

Note 13 - Lønnskostnader, antall ansatte og annen godtgjørelse

Det er ingen ansatte i morselskapet eller i konsernet. Det er ikke utbetalt styrehonorar til styret eller ledende personer i 2020 eller 2021

	KONSERN		MORSELSKAP	
	2021	2020	2021	2020
Revisjonshonorar eks mva	77	87	19	35
Andre attestasjonsoppgaver eks mva	0	21	0	0
Bistand, eks mva	0	0	0	0
Sum utbetalinger til valgt revisor	77	108	19	35

Dokumentet er elektronisk signert



BB ECD konserno...

Name Date
Nordrum, Steinar 2022-03-16

Identification

 **bankID** Nordrum, Steinar

Name Date
Bjørseth, Ole Petter 2022-03-23

Identification

 **bankID** Bjørseth, Ole Petter

Name Date
Danielsen, Terje Roll 2022-03-24

Identification

 **bankID** Danielsen, Terje Roll

Name Date
Pjaaka, Øistein Brevig 2022-03-16

Identification

 **bankID** Pjaaka, Øistein Brevig

Name Date
Sølberg, Ivar 2022-03-16

Identification

 **bankID** Sølberg, Ivar

Name Date
Munkhaugen, Roar 2022-03-23

Identification

 **bankID** Munkhaugen, Roar

Name Date
Aunaas, Børge 2022-03-18

Identification

 **bankID** Aunaas, Børge



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))



Til generalforsamlingen i Bryggeribyen EC Dahls Holding AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Bryggeribyen EC Dahls Holding AS' årsregnskap, som består av:

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

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 intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet er ledelsen ansvarlig for å ta standpunkt til selskapets og konsernets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen

PricewaterhouseCoopers AS, Brattørkaia 17B, Postboks 6365 Torgard, NO-7492 Trondheim
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap

Uavhengig revisors beretning - Bryggeribyen EC Dahls Holding AS



om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Trondheim, 16. mars 2022
PricewaterhouseCoopers AS

Kjetil Smørdal
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

Signers:

Name	Method	Date
Smørdal, Kjetil	BANKID_MOBILE	2022-03-16 10:54

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.