



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 919 651 695
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: BRYN BUTIKKEIENDOM AS
Forretningsadresse: Lade alle 40
7041 TRONDHEIM

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Elisabeth Bjølstad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 17.03.2022

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, 04.05.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter	1	318 213	240 546
Annen driftsinntekt		365	367
Sum inntekter		318 578	240 913
Kostnader			
Avskrivning av driftsmidler	2	295 325	295 325
Andre driftskostnader	3	188 998	277 736
Sum kostnader		484 322	573 060
Driftsresultat		-165 744	-332 147
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	4		
Annen renteinntekt		211	
Sum finansinntekter		211	
Rentekostnad til foretak i samme konsern	4	37 898	247 538
Annen rentekostnad		167 333	
Sum finanskostnader		205 231	247 538
Netto finans		-205 020	-247 538
Ordinært resultat før skattekostnad		-370 764	-579 686
Skattekostnad på ordinært resultat	7	-81 568	-127 531
Ordinært resultat etter skattekostnad		-289 196	-452 155
Årsresultat		-289 196	-452 155
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-289 196	-452 155
Totalresultat		-289 196	-452 155
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap	6	-289 196	-452 155



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Sum overføringer og disponeringer		-289 196	-452 155



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	7	134 564	52 996
Sum immaterielle eiendeler		134 564	52 996
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2, 8	20 192 781	20 488 105
Sum varige driftsmidler		20 192 781	20 488 105
Sum anleggsmidler		20 327 345	20 541 101
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		35 363	36 763
Krav på innbetaling av selskapskapital	4		454 475
Sum fordringer		35 363	491 238
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		242 032	
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		242 032	
Sum omløpsmidler		277 394	491 238
SUM EIENDELER		20 604 739	21 032 339
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5, 6	30 000	30 000
Overkurs	6		
Annen innskutt egenkapital	6		



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Sum innskutt egenkapital		30 000	30 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	6		
Udekket tap	6	467 093	177 896
Sum opptjent egenkapital		-467 093	-177 896
Sum egenkapital		-437 092	-147 896
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	7		
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	4	21 037 898	
Sum annen langsiktig gjeld		21 037 898	
Sum langsiktig gjeld		21 037 898	0
Kortsiktig gjeld			
Konvertible lån	4, 8		21 155 884
Leverandørgjeld		1 413	24 351
Betalbar skatt	7		
Skyldig offentlige avgifter		2 520	
Sum kortsiktig gjeld		3 933	21 180 235
Sum gjeld		21 041 831	21 180 235
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		20 604 739	21 032 339



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 180889

Enheten

Organisasjonsnummer: 919 651 695
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: BRYN BUTIKKEIENDOM AS
Forretningsadresse: Gladengveien 2
0661 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Elisabeth Bjølstad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 17.03.2022

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, 09.04.2022



Organisasjonsnr: 919 651 695
BRYN BUTIKKEIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter	1	318 213	240 546
Annen driftsinntekt		365	367
Sum inntekter		318 578	240 913
Kostnader			
Avskrivning av driftsmidler	2	295 325	295 325
Andre driftskostnader	3	188 998	277 736
Sum kostnader		484 322	573 060
Driftsresultat		-165 744	-332 147
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	4		
Annen renteinntekt		211	
Sum finansinntekter		211	
Rentekostnad til foretak i samme konsern	4	37 898	247 538
Annen rentekostnad		167 333	
Sum finanskostnader		205 231	247 538
Netto finans		-205 020	-247 538
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på ordinært resultat	7	-81 568	-127 531
Ordinært resultat etter skattekostnad		-289 196	-452 155
Årsresultat		-289 196	-452 155
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-289 196	-452 155
Totalresultat		-289 196	-452 155
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap	6	-289 196	-452 155
Sum overføringer og disponeringer		-289 196	-452 155



Organisasjonsnr: 919 651 695
BRYN BUTIKKEIENDOM AS

BALANSE

Beløp i: NOK

Note	2021	2020
------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel	7	134 564	52 996
Sum immaterielle eiendeler		134 564	52 996

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2, 8	20 192 781	20 488 105
Sum varige driftsmidler		20 192 781	20 488 105

Sum anleggsmidler		20 327 345	20 541 101
--------------------------	--	-------------------	-------------------

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Andre kortsiktige fordringer		35 363	36 763
Krav på innbetaling av selskapskapital	4		454 475
Sum fordringer		35 363	491 238

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o. l.		242 032	
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		242 032	

Sum omløpsmidler		277 394	491 238
-------------------------	--	----------------	----------------

SUM EIENDELER		20 604 739	21 032 339
----------------------	--	-------------------	-------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital	5, 6	30 000	30 000
Overkurs	6		
Annen innskutt egenkapital	6		
Sum innskutt egenkapital		30 000	30 000

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	6		
Udekket tap	6	467 093	177 896
Sum opptjent egenkapital		-467 093	-177 896



Sum egenkapital		-437 092	-147 896
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	7		
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	4	21 037 898	
Sum annen langsiktig gjeld		21 037 898	
Sum langsiktig gjeld		21 037 898	0
Kortsiktig gjeld			
Konvertible lån	4, 8		21 155 884
Leverandørgjeld		1 413	24 351
Betalbar skatt	7		
Skyldig offentlige avgifter		2 520	
Sum kortsiktig gjeld		3 933	21 180 235
Sum gjeld		21 041 831	21 180 235
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		20 604 739	21 032 339



Organisasjonsnr: 919 651 695
BRYN BUTIKKEIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

3

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.00

Omløpsmidler Startdato Sluttdato Endring

Skattemessig fremf.undersk. Startdato Sluttdato Endring

Kortsiktig gjeld Startdato Sluttdato Endring



Årsregnskap 2021

Bryn Butikkeiendom AS

Org.nr. 919 651 695



Årsberetning 2021 for Bryn Butikkeiendom AS

Virksomhetens art

Bryn Butikkeiendom AS er et eiendomsselskap med formål å drive utvikling, kjøp, salg og forvaltning av eiendom. Selskapet er lokalisert i Oslo.

Fortsatt drift

Bryn Butikkeiendom AS hadde i 2021 et årsresultat på NOK -289 196. Styret foreslår årets resultat på NOK -289 196 overført udekket tap. Selskapet har pr. 31.12.2021 tapt hele sin aksjekapital, men har vurdert det slik at det finnes merverdier i selskapets underliggende investeringer, slik at selskapets reelle aksjekapital fortsatt er intakt. Selskapets aksjonærer er innstilt på å styrke selskapets kapital om dette blir nødvendig.

Styret mener det er riktig å legge forutsetningen for fortsatt drift av selskapet til grunn ved avleggelse av årsregnskapet, og styret bekrefter at forutsetningen om fortsatt drift er tilstede. Styret mener årsregnskapet gir et rettviseende bilde av Andselv Næringsstomt AS og selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Arbeidsmiljø

Selskapet har ingen ansatte.

Likestilling

Selskapet har innarbeidet policy som tar sikte på at det ikke forekommer forskjellsbehandling grunnet kjønn.

Ytre miljø

Selskapets virksomhet som eier og forvalter av fast eiendom medfører ikke forurensing av det ytre miljø.

Andre forhold

Styret kjenner ikke til noen forhold av viktighet for å bedømme selskapets stilling og resultat som ikke fremgår av regnskapet og balansen med noter. Det er heller ikke etter regnskapsårets utgang inntrådt forhold som etter styrets syn har betydning ved bedømmelse av regnskapet.

Oslo, 17.03.2022

Jørn Egil Andreassen
styreleder

Ketil Jøssund
styremedlem



Resultatregnskap			
Bryn Butikkeiendom AS			
Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2021	2020
Leieinntekter	1	318 213	240 546
Annen driftsinntekt		365	367
Sum driftsinntekter		318 578	240 913
Avskrivning av driftsmidler	2	-295 325	-295 325
Andre driftskostnader	3	-188 998	-277 736
Sum driftskostnader		-484 322	-573 060
Driftsresultat		-165 744	-332 147
Finansinntekter og finanskostnader			
Andre renteinntekter		211	0
Rentekostnad til foretak i samme konsern	4	-37 898	-247 538
Annen rentekostnad		-167 333	0
Resultat av finansposter		-205 020	-247 538
Resultat før skattekostnad		-370 764	-579 686
Skattekostnad på ordinært resultat	7	81 568	127 531
Ordinært resultat		-289 196	-452 155
Årsresultat		-289 196	-452 155
Overføringer			
Overført til udekket tap		289 196	452 155
Sum overføringer		-289 196	-452 155



Balanse			
Bryn Butikkeiendom AS			
EIENDELER	Note	2021	2020
ANLEGGSMIDLER			
Utsatt skattefordel	7	134 564	52 996
Sum immaterielle eiendeler		134 564	52 996
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2, 8	20 192 781	20 488 105
Sum varige driftsmidler		20 192 781	20 488 105
Sum anleggsmidler		20 327 345	20 541 101
OMLØPSMIDLER			
Andre kortsiktige fordringer		35 363	36 763
Kortsiktig fordring på foretak i samme konsern	4	0	454 475
Sum fordringer		35 363	491 238
Bankinnskudd, kontanter o.l.		242 032	0
Sum omløpsmidler		277 394	491 238
Sum eiendeler		20 604 739	21 032 339



Balanse			
Bryn Butikkeiendom AS			
EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2021	2020
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5, 6	<u>30 000</u>	<u>30 000</u>
Sum innskutt egenkapital		<u>30 000</u>	<u>30 000</u>
Udekket tap	6	<u>-467 093</u>	<u>-177 896</u>
Sum opptjent egenkapital		<u>-467 093</u>	<u>-177 896</u>
Sum egenkapital		<u>-437 092</u>	<u>-147 896</u>
GJELD			
Avsetning for forpliktelser			
Gjeld til foretak i samme konsern	4	<u>21 037 898</u>	<u>0</u>
Sum annen langsiktig gjeld		<u>21 037 898</u>	<u>0</u>
KORTSIKTIG GJELD			
Kortsiktig gjeld til foretak i samme konsern	4, 8	0	21 155 884
Leverandørgjeld		1 413	24 351
Skyldig offentlige avgifter		<u>2 520</u>	<u>0</u>
Sum kortsiktig gjeld		<u>3 933</u>	<u>21 180 235</u>
Sum gjeld		<u>21 041 831</u>	<u>21 180 235</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>20 604 739</u>	<u>21 032 339</u>
Oslo, 17.03.2022			
<hr/>		<hr/>	
Jørn Egil Andreassen styreleder		Ketil Jøssund styremedlem	
Bryn Butikkeiendom AS		Side 5	



Bryn Butikkeiendom AS

Note 1 Regnskapsprinsipper

Generelt

Selskapet ble stiftet 14.09.2017 og eies 100% av Reitan Eiendom AS. Formålet med selskapet er utvikling, kjøp, salg og forvaltning av fast eiendom.

Konsernet inngår i konsernregnskapet til Reitan Eiendom AS som ved henvendelse kan utleveres på Lade Gaard i Trondheim.

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak. Det er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder.

Leieinntekter, andre inntekter og driftskostnader

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet som normalt vil være leveringstidspunktet for tjenester. Kostnader medtas etter sammenstillingsprinsippet, dvs. at kostnader medtas i samme periode som tilhørende inntekt inntektsføres.

Klassifisering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Eiendeler som er knyttet til varekretsløpet er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de skal tilbakebetales i løpet av ett år. For gjeld er analoge kriterier lagt til grunn. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld.

Varige driftsmidler

Tomter avskrives ikke. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes forventede levetid dersom de har antatt levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 15 000. Vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende. Påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Skillet mellom vedlikehold og påkostning/forbedring regnes i forhold til driftsmidlets stand ved kjøp av driftsmidlet. Utgifter til leie av driftsmidler kostnadsføres. Forskuddsbetalinger balanseføres som forskuddsbetalt kostnad, og fordeles over leieperioden.

Nedskrivning av anleggsmidler

Ved indikasjon på at balanseført verdi av et anleggsmiddel er høyere enn virkelig verdi, foretas det test for verdifall. Testen foretas for det laveste nivå av anleggsmidler som har selvstendige kontantstrømmer. Hvis balanseført verdi er høyere enn både salgsverdi og gjenvinnbart beløp (nåverdi ved fortsatt bruk/eie), foretas det nedskrivning til det høyeste av salgsverdi og gjenvinnbart beløp. Tidligere nedskrivninger, med unntak for nedskrivning av goodwill, reverseres hvis forutsetningene for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

Fordringer

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

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt beregnes med aktuell skattesats på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt eventuelt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet. Oppføring av utsatt skattefordel på netto skattereduserende forskjeller som ikke er utlignet og underskudd til fremføring, er begrunnet med antatt fremtidig inntjening. Utsatt skattefordel som kan balanseføres og utsatt skatt er oppført netto i balansen.

**Bryn Butikkeiendom AS****Note 2 Varige driftsmidler**

	Bygninger	Teknisk anlegg	Anlegg under utførelse	Tomt	Totalt
Anskaffelseskost 01.01	6 827 114	444 799	141 450	13 837 664	21 251 027
Tilgang	0	0	0	0	0
Avgang	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost 31.12	6 827 114	444 799	141 450	13 837 664	21 251 027
Akkumulerte avskrivninger 31.12	978 553	79 693	0	0	1 058 246
Balanseført verdi 31.12	5 848 561	365 106	141 450	13 837 664	20 192 781

Årets avskrivninger	273 085	22 240	Avskrives ikke	Avskrives ikke	295 325
Økonomisk levetid	25 år	20 år			

Note 3 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelse, lån til ansatte m.v.

Selskapet har ingen ansatte.

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjon etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

Det er ikke utbetalt honorar til styret. Det er ikke gitt lån/sikkerhetsstillelse til daglig leder, styrets leder eller andre nærstående parter.

Kostnadsført godtgjørelse til revisor	2021	2020
Lovpålagt revisjon	11 595	10 600
Andre tjenester	0	0
Sum godtgjørelse til revisor	11 595	10 600

Tall er eks. mva.

Note 4 Mellomværende med selskap i samme konsern m.v.

	Langsiktige fordringer		Kortsiktige fordringer	
	2021	2020	2021	2020
Foretak i samme konsern	0	0	0	451 525
Tilknyttet selskap	0	0	0	0

Selskapets kortsiktige fordringer er knyttet til mottatt konsernbidrag.

	Annen langsiktig gjeld		Kortsiktig gjeld	
	2021	2020	2021	2020
Foretak i samme konsern	21 037 898	0	0	21 155 884
Tilknyttet selskap	0	0	0	0

Selskapets kortsiktige gjeld er knyttet til konsernkontoordningen i Danske Bank og den langsiktige gjelden er lån til eier Reitan Eiendom AS.



Bryn Butikkeiendom AS

Note 5 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen på kr 30 000 består av 30 aksjer à kr 1 000. Det er ikke forskjellige aksjeklasser i selskapet og alle aksjene har lik stemmerett.

Selskapet eies 100% av Reitan Eiendom AS.

Note 6 Egenkapital

		Aksjekapital	Udekket tap	Sum egenkapital
Pr. 01.01	30 000	0	-177 896	-147 896
Årets resultat	0	0	-289 196	-289 196
Pr. 31.12	30 000	0	-467 093	-437 092

Selskapets aksjekapital er tapt pr. 31.12.2021, men styret har vurdert det slik at det finnes merverdier i selskapets prosjekt slik at selskapets reelle aksjekapital fortsatt er intakt. Styret mener det er riktig å legge forutsetningen for fortsatt drift av selskapet til grunn ved avleggelse av årsregnskapet, og styret bekrefter at forutsetningen om fortsatt drift er tilstede. Styret mener årsregnskapet gir et rettviseende bilde av Bryn Butikkeiendom AS og selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Note 7 Skatt

Beregning av utsatt skatt/utsatt skattefordel	2021	2020
Midlertidige forskjeller		
Driftsmidler	-375 278	-240 892
Gevinst-/ tapskonto	0	0
Netto midlertidige forskjeller	-375 278	-240 892
Underskudd til fremføring	-236 378	0
Forskjeller som ikke inngår i skattegrunnlaget	0	0
Grunnlag for utsatt skatt	-611 656	-240 892
Utsatt skatt/skattefordel i balansen	-134 564	-52 996
Fordeling av skattekostnaden	2021	2020
Betalbar skatt	0	0
For mye, for lite avsatt i fjor	0	0
Sum betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skatt/skattefordel	-81 568	-28 195
Skatteeffekt av konsernbidrag	0	-99 336
Virkning av endring i skatteregler	0	0
Skattekostnad	-81 568	-127 531



Bryn Butikkeiendom AS

Note 8 Pantestillelser og garantier m.v.

Pr. 31.12.2021 er ingen av eiendelene til selskapet pantsatt.

Note 9 Hendelser etter balansedagen

Det har ikke vært hendelser etter balansedagen som påvirker regnskapet.



Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dronning Eufemias gate 6a, 0191 Oslo
Postboks 1156 Sentrum, 0107 Oslo

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 Bryn Butikkeiendom AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Bryn Butikkeiendom AS som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfylder årsregnskapet gjeldende lovkrav og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2021 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.

Øvrig informasjon

Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for den øvrige informasjonen. Vår konklusjon om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke den øvrige informasjonen, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese den øvrige informasjonen med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet eller kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon, er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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



Building a better
working world

vår konklusjon. Betyrrende 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 revisjonshandlinger 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 høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon 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.

Oslo, 17. mars 2022
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Asbjørn Ler
statsautorisert revisor



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."

Asbjørn Ler

Statsautorisert revisor

Serienummer: 9578-5997-4-395226

IP: 145.62.xxx.xxx

2022-03-17 17:25:06 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: ATZL4-HISVW-P6CGY-0J5DQ-UCJWL-8HOFA

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/validate>



 Legally signed by
Jørn Egil Andreassen
2022-03-17

 Legally signed by
Ketil Jøssund
2022-03-17

Årsregnskap 2021

Bryn Butikkeiendom AS

Org.nr. 919 651 695



Årsberetning 2021 for Bryn Butikkeiendom AS



Virksomhetens art

Bryn Butikkeiendom AS er et eiendomsselskap med formål å drive utvikling, kjøp, salg og forvaltning av eiendom. Selskapet er lokalisert i Oslo.

Fortsatt drift

Bryn Butikkeiendom AS hadde i 2021 et årsresultat på NOK -289 196. Styret foreslår årets resultat på NOK -289 196 overført udekket tap. Selskapet har pr. 31.12.2021 tapt hele sin aksjekapital, men har vurdert det slik at det finnes merverdier i selskapets underliggende investeringer, slik at selskapets reelle aksjekapital fortsatt er intakt. Selskapets aksjonærer er innstilt på å styrke selskapets kapital om dette blir nødvendig.

Styret mener det er riktig å legge forutsetningen for fortsatt drift av selskapet til grunn ved avleggelse av årsregnskapet, og styret bekrefter at forutsetningen om fortsatt drift er tilstede. Styret mener årsregnskapet gir et rettviseende bilde av Andselv Næringsstomt AS og selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Arbeidsmiljø

Selskapet har ingen ansatte.

Likestilling

Selskapet har innarbeidet policy som tar sikte på at det ikke forekommer forskjellsbehandling grunnet kjønn.

Ytre miljø

Selskapets virksomhet som eier og forvalter av fast eiendom medfører ikke forurensing av det ytre miljø.

Andre forhold

Styret kjenner ikke til noen forhold av viktighet for å bedømme selskapets stilling og resultat som ikke fremgår av regnskapet og balansen med noter. Det er heller ikke etter regnskapsårets utgang inntrådt forhold som etter styrets syn har betydning ved bedømmelse av regnskapet.

Oslo, 17.03.2022

Jørn Egil Andreassen
styreleder

Ketil Jøssund
styremedlem

Legally signed by
Jørn Egil Andreassen
2022-03-17Legally signed by
Ketil Løssund
2022-03-17

Resultatregnskap

Bryn Butikkeiendom AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2021	2020
Leieinntekter	1	318 213	240 546
Annen driftsinntekt		365	367
Sum driftsinntekter		318 578	240 913
Avskrivning av driftsmidler	2	-295 325	-295 325
Andre driftskostnader	3	-188 998	-277 736
Sum driftskostnader		-484 322	-573 060
Driftsresultat		-165 744	-332 147
Finansinntekter og finanskostnader			
Andre renteinntekter		211	0
Rentekostnad til foretak i samme konsern	4	-37 898	-247 538
Annen rentekostnad		-167 333	0
Resultat av finansposter		-205 020	-247 538
Resultat før skattekostnad		-370 764	-579 686
Skattekostnad på ordinært resultat	7	81 568	127 531
Ordinært resultat		-289 196	-452 155
Årsresultat		-289 196	-452 155
Overføringer			
Overført til udekket tap		289 196	452 155
Sum overføringer		-289 196	-452 155

Legally signed by
Jørn Egil Andreassen
2022-03-17Legally signed by
Ketil Løssund
2022-03-17**Balanse**

Bryn Butikkeiendom AS

EIENDELER	Note	2021	2020
ANLEGGSMIDLER			
Utsatt skattefordel	7	134 564	52 996
Sum immaterielle eiendeler		134 564	52 996
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2, 8	20 192 781	20 488 105
Sum varige driftsmidler		20 192 781	20 488 105
Sum anleggsmidler		20 327 345	20 541 101
OMLØPSMIDLER			
Andre kortsiktige fordringer		35 363	36 763
Kortsiktig fordring på foretak i samme konsern	4	0	454 475
Sum fordringer		35 363	491 238
Bankinnskudd, kontanter o.l.		242 032	0
Sum omløpsmidler		277 394	491 238
Sum eiendeler		20 604 739	21 032 339

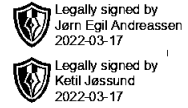
Legally signed by
Jørn Egil Andreassen
2022-03-17Legally signed by
Ketil Jøssund
2022-03-17**Balanse**

Bryn Butikkeiendom AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2021	2020
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5, 6	30 000	30 000
Sum innskutt egenkapital		30 000	30 000
Udekket tap	6	-467 093	-177 896
Sum opptjent egenkapital		-467 093	-177 896
Sum egenkapital		-437 092	-147 896
GJELD			
Avsetning for forpliktelser			
Gjeld til foretak i samme konsern	4	21 037 898	0
Sum annen langsiktig gjeld		21 037 898	0
KORTSIKTIG GJELD			
Kortsiktig gjeld til foretak i samme konsern	4, 8	0	21 155 884
Leverandørgjeld		1 413	24 351
Skyldig offentlige avgifter		2 520	0
Sum kortsiktig gjeld		3 933	21 180 235
Sum gjeld		21 041 831	21 180 235
Sum egenkapital og gjeld		20 604 739	21 032 339

Oslo, 17.03.2022

Jørn Egil Andreassen
styrelederKetil Jøssund
styremedlem



Bryn Butikkeiendom AS

Note 1 Regnskapsprinsipper

Generelt

Selskapet ble stiftet 14.09.2017 og eies 100% av Reitan Eiendom AS. Formålet med selskapet er utvikling, kjøp, salg og forvaltning av fast eiendom.

Konsernet inngår i konsernregnskapet til Reitan Eiendom AS som ved henvendelse kan utleveres på Lade Gaard i Trondheim.

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak. Det er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder.

Leieinntekter, andre inntekter og driftskostnader

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet som normalt vil være leveringstidspunktet for tjenester. Kostnader medtas etter sammenstillingsprinsippet, dvs. at kostnader medtas i samme periode som tilhørende inntekt inntektsføres.

Klassifisering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Eiendeler som er knyttet til varekretsløpet er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de skal tilbakebetales i løpet av ett år. For gjeld er analoge kriterier lagt til grunn. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld.

Varige driftsmidler

Tomter avskrives ikke. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes forventede levetid dersom de har antatt levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 15 000. Vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende. Påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Skillet mellom vedlikehold og påkostning/forbedring regnes i forhold til driftsmidlets stand ved kjøp av driftsmidlet. Utgifter til leie av driftsmidler kostnadsføres. Forskuddsbetalinger balanseføres som forskuddsbetalt kostnad, og fordeles over leieperioden.

Nedskrivning av anleggsmidler

Ved indikasjon på at balanseført verdi av et anleggsmiddel er høyere enn virkelig verdi, foretas det test for verdifall. Testen foretas for det laveste nivå av anleggsmidler som har selvstendige kontantstrømmer. Hvis balanseført verdi er høyere enn både salgsverdi og gjenvinnbart beløp (nåverdi ved fortsatt bruk/eie), foretas det nedskrivning til det høyeste av salgsverdi og gjenvinnbart beløp. Tidligere nedskrivninger, med unntak for nedskrivning av goodwill, reverseres hvis forutsetningene for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

Fordringer

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

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt beregnes med aktuell skattesats på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt eventuelt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet. Oppføring av utsatt skattefordel på netto skattereduserende forskjeller som ikke er utlignet og underskudd til fremføring, er begrunnet med antatt fremtidig inntjening. Utsatt skattefordel som kan balanseføres og utsatt skatt er oppført netto i balansen.



Legally signed by
Jørn Egil Andreassen
2022-03-17
Legally signed by
Ketil Løssund
2022-03-17

Bryn Butikkeiendom AS

Note 2 Varige driftsmidler

	Bygninger	Teknisk anlegg	Anlegg under utførelse	Tomt	Totalt
Anskaffelseskost 01.01	6 827 114	444 799	141 450	13 837 664	21 251 027
Tilgang	0	0	0	0	0
Avgang	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost 31.12	6 827 114	444 799	141 450	13 837 664	21 251 027
Akkumulerte avskrivninger 31.12	978 553	79 693	0	0	1 058 246
Balansført verdi 31.12	5 848 561	365 106	141 450	13 837 664	20 192 781

Årets avskrivninger	273 085	22 240	Avskrives ikke	Avskrives ikke	295 325
Økonomisk levetid	25 år	20 år			

Note 3 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelse, lån til ansatte m.v.

Selskapet har ingen ansatte.

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjon etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

Det er ikke utbetalt honorar til styret. Det er ikke gitt lån/sikkerhetsstillelse til daglig leder, styrets leder eller andre nærstående parter.

Kostnadsført godtgjørelse til revisor	2021	2020
Lovpålagt revisjon	11 595	10 600
Andre tjenester	0	0
Sum godtgjørelse til revisor	11 595	10 600

Tall er eks. mva.

Note 4 Mellomværende med selskap i samme konsern m.v.

	Langsiktige fordringer		Kortsiktige fordringer	
	2021	2020	2021	2020
Foretak i samme konsern	0	0	0	451 525
Tilknyttet selskap	0	0	0	0

Selskapets kortsiktige fordringer er knyttet til mottatt konsernbidrag.

	Annen langsiktig gjeld		Kortsiktig gjeld	
	2021	2020	2021	2020
Foretak i samme konsern	21 037 898	0	0	21 155 884
Tilknyttet selskap	0	0	0	0

Selskapets kortsiktige gjeld er knyttet til konsernkontoordningen i Danske Bank og den langsiktige gjelden er lån til eier Reitan Eiendom AS.



Bryn Butikkeiendom AS

Note 5 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen på kr 30 000 består av 30 aksjer à kr 1 000. Det er ikke forskjellige aksjeklasser i selskapet og alle aksjene har lik stemmerett.

Selskapet eies 100% av Reitan Eiendom AS.

Note 6 Egenkapital

	Aksjekapital	Udekket tap	Sum egenkapital
Pr. 01.01	30 000	0	-177 896
Årets resultat	0	0	-289 196
Pr. 31.12	30 000	0	-467 093

Selskapets aksjekapital er tapt pr. 31.12.2021, men styret har vurdert det slik at det finnes merverdier i selskapets prosjekt slik at selskapets reelle aksjekapital fortsatt er intakt. Styret mener det er riktig å legge forutsetningen for fortsatt drift av selskapet til grunn ved avleggelse av årsregnskapet, og styret bekrefter at forutsetningen om fortsatt drift er tilstede. Styret mener årsregnskapet gir et rettviseende bilde av Bryn Butikkeiendom AS og selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Note 7 Skatt

Beregning av utsatt skatt/utsatt skattefordel	2021	2020
Midlertidige forskjeller		
Driftsmidler	-375 278	-240 892
Gevinst-/ tapskonto	0	0
Netto midlertidige forskjeller	-375 278	-240 892
Underskudd til fremføring	-236 378	0
Forskjeller som ikke inngår i skattegrunnlaget	0	0
Grunnlag for utsatt skatt	-611 656	-240 892
Utsatt skatt/skattefordel i balansen	-134 564	-52 996
Fordeling av skattekostnaden	2021	2020
Betalbar skatt	0	0
For mye, for lite avsatt i fjor	0	0
Sum betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skatt/skattefordel	-81 568	-28 195
Skatteeffekt av konsernbidrag	0	-99 336
Virkning av endring i skatteregler	0	0
Skattekostnad	-81 568	-127 531



Bryn Butikkeiendom AS

 Legally signed by
Jørn Egil Andreassen
2022-03-17
 Legally signed by
Ketil Jøssund
2022-03-17

Note 8 Pantestillelser og garantier m.v.

Pr. 31.12.2021 er ingen av eiendelene til selskapet pantsatt.

Note 9 Hendelser etter balansedagen

Det har ikke vært hendelser etter balansedagen som påvirker regnskapet.