



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 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: MALLING & CO FORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 13.06.2022

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

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2021 for 923239057

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	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 183 984	7 295 074
Sum inntekter		1 183 984	7 295 074
Kostnader			
Endring i beholdning av varer under tilvirkning og ferdig tilvirkede varer			14 961
Varekostnad			1 000 592
Lønnskostnad	1		
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	4 560 946	4 560 946
Annen driftskostnad		11 644 240	4 386 586
Sum kostnader		16 205 186	9 963 086
Driftsresultat		-15 021 202	-2 668 011
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		5 831	185 913
Annen finansinntekt		40	
Sum finansinntekter		5 871	185 913
Rentekostnad til foretak i samme konsern	3	5 751 280	4 950 819
Annen rentekostnad		2 210 653	13 222 161
Annen finanskostnad			100 000
Sum finanskostnader		7 961 933	18 272 980
Netto finans		-7 956 062	-18 087 067
Ordinært resultat før skattekostnad		-22 977 264	-20 755 078
Skattekostnad på ordinært resultat	4		
Ordinært resultat etter skattekostnad		-22 977 264	-20 755 078
Årsresultat	5	-22 977 264	-20 755 078
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-22 977 264	-20 755 078



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Totalresultat		-22 977 264	-20 755 078
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		-22 977 264	-20 755 078
Sum overføringer og disponeringer		-22 977 264	-20 755 078



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	4		
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2	340 384 017	302 089 837
Sum varige driftsmidler	6	340 384 017	302 089 837
Sum anleggsmidler		340 384 017	302 089 837
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		1 002 711	-3 600
Andre kortsiktige fordringer		3 551 520	2 110 447
Sum fordringer		4 554 231	2 106 847
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		30 759 036	36 219 224
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		30 759 036	36 219 224
Sum omløpsmidler		35 313 267	38 326 071
SUM EIENDELER		375 697 284	340 415 908
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5	90 000	90 000
Overkurs	5	74 940 000	74 940 000
Annen innskutt egenkapital	5		
Sum innskutt egenkapital		75 030 000	75 030 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	5		
Udisponert resultat	5		
Udekket tap	5	44 229 699	21 252 435
Sum opptjent egenkapital		-44 229 699	-21 252 435
Sum egenkapital		30 800 301	53 777 565
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4		
Annen langsiktig gjeld			
Konvertible lån	7		
Obligasjonslån	7		
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	195 000 000	173 000 000
Langsiktig konserngjeld	3, 7	132 017 153	97 393 153
Sum annen langsiktig gjeld		327 017 153	270 393 153
Sum langsiktig gjeld		327 017 153	270 393 153
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		2 509 079	616 179
Betalbar skatt	4		
Kortsiktig konserngjeld	3	30 000	30 000
Annen kortsiktig gjeld	3	15 340 751	15 599 012
Sum kortsiktig gjeld		17 879 830	16 245 191
Sum gjeld		344 896 983	286 638 344
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		375 697 284	340 415 908
POSTER UTENOM BALANSEN			
Garantistillelser	6		
Pantstillelser	6		



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 498316

Enheten

Organisasjonsnummer: 923 239 057
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: BRYNSALLÉEN 2 AS
Forretningsadresse: Dronning Mauds gate 15
0250 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: MALLING & CO FORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 13.06.2022

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 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, 23.06.2022

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: 923 239 057
BRYNSALLÉEN 2 AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 183 984	7 295 074
Sum inntekter		1 183 984	7 295 074
Kostnader			
Endring i beholdning av varer under tilvirkning og ferdig tilvirkede varer			14 961
Varekostnad			1 000 592
Lønnskostnad	1		
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	4 560 946	4 560 946
Annen driftskostnad		11 644 240	4 386 586
Sum kostnader		16 205 186	9 963 086
Driftsresultat		-15 021 202	-2 668 011
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		5 831	185 913
Annen finansinntekt		40	
Sum finansinntekter		5 871	185 913
Rentekostnad til foretak i samme konsern	3	5 751 280	4 950 819
Annen rentekostnad		2 210 653	13 222 161
Annen finanskostnad			100 000
Sum finanskostnader		7 961 933	18 272 980
Netto finans		-7 956 062	-18 087 067
Ordinært resultat før skattekostnad		-22 977 264	-20 755 078
Skattekostnad på ordinært resultat	4		
Ordinært resultat etter skattekostnad		-22 977 264	-20 755 078
Årsresultat	5	-22 977 264	-20 755 078
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-22 977 264	-20 755 078
Totalresultat		-22 977 264	-20 755 078
Overføringer og disponeringer			



Udekket tap	-22 977 264	-20 755 078
Sum overføringer og disponeringer	-22 977 264	-20 755 078



Organisasjonsnr: 923 239 057
BRYNSALLÉEN 2 AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	4		
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2	340 384 017	302 089 837
Sum varige driftsmidler	6	340 384 017	302 089 837
Sum anleggsmidler		340 384 017	302 089 837
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		1 002 711	-3 600
Andre kortsiktige fordringer		3 551 520	2 110 447
Sum fordringer		4 554 231	2 106 847
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o. l.		30 759 036	36 219 224
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		30 759 036	36 219 224
Sum omløpsmidler		35 313 267	38 326 071
SUM EIENDELER		375 697 284	340 415 908
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5	90 000	90 000
Overkurs	5	74 940 000	74 940 000
Annen innskutt egenkapital	5		
Sum innskutt egenkapital		75 030 000	75 030 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	5		
Udisponert resultat	5		
Udekket tap	5	44 229 699	21 252 435
Sum opptjent egenkapital		-44 229 699	-21 252 435



Sum egenkapital		30 800 301	53 777 565
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4		
Annen langsiktig gjeld			
Konvertible lån	7		
Obligasjonslån	7		
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	195 000 000	173 000 000
Langsiktig konserngjeld	3, 7	132 017 153	97 393 153
Sum annen langsiktig gjeld		327 017 153	270 393 153
Sum langsiktig gjeld		327 017 153	270 393 153
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		2 509 079	616 179
Betalbar skatt	4		
Kortsiktig konserngjeld	3	30 000	30 000
Annen kortsiktig gjeld	3	15 340 751	15 599 012
Sum kortsiktig gjeld		17 879 830	16 245 191
Sum gjeld		344 896 983	286 638 344
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		375 697 284	340 415 908
POSTER UTENOM BALANSEN			
Garantistillelser	6		
Pantstillelser	6		



Organisasjonsnr: 923 239 057
BRYNSALLÉEN 2 AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note
0

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

Brynsalléen 2 AS

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet



Org.nr.: 923 239 057



RESULTATREGNSKAP

BRYNSALLÉEN 2 AS

DRIFTSINTEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2021	2020
Annen driftsinntekt		1 183 984	7 295 074
Sum driftsinntekter		1 183 984	7 295 074
Varekostnad		0	1 000 592
End. beh. varer u.tilv. og ferdigvarer		0	14 961
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	4 560 946	4 560 946
Annen driftskostnad		11 644 240	4 386 586
Sum driftskostnader		16 205 186	9 963 086
Driftsresultat		-15 021 202	-2 668 011
FINANSINTEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Annen renteinntekt		5 831	185 913
Annen finansinntekt		40	0
Rentekostnad til foretak i samme konsern	3	5 751 280	4 950 819
Annen rentekostnad		2 210 653	13 222 161
Annen finanskostnad		0	100 000
Resultat av finansposter		-7 956 062	-18 087 067
Ordinært resultat før skattekostnad		-22 977 264	-20 755 078
Ordinært resultat		-22 977 264	-20 755 078
Årsresultat	5	-22 977 264	-20 755 078
OVERFØRINGER			
Overført til udekket tap		22 977 264	20 755 078
Sum overføringer		-22 977 264	-20 755 078



BALANSE

BRYNSALLÉEN 2 AS

EIENDELER	Note	2021	2020
ANLEGGSMIDLER			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2	340 384 017	302 089 837
Sum varige driftsmidler	6	340 384 017	302 089 837
FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER			
Sum anleggsmidler		340 384 017	302 089 837
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Kundefordringer		1 002 711	-3 600
Andre kortsiktige fordringer		3 551 520	2 110 447
Sum fordringer		4 554 231	2 106 847
Bankinnskudd, kontanter o.l.		30 759 036	36 219 224
Sum omløpsmidler		35 313 267	38 326 071
Sum eiendeler		375 697 284	340 415 908



BALANSE

BRYNSALLÉEN 2 AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2021	2020
EGENKAPITAL			
INNSKUTT EGENKAPITAL			
Aksjekapital	5	90 000	90 000
Overkurs	5	74 940 000	74 940 000
Sum innskutt egenkapital		75 030 000	75 030 000
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Udekket tap	5	-44 229 699	-21 252 435
Sum opptjent egenkapital		-44 229 699	-21 252 435
Sum egenkapital		30 800 301	53 777 565
GJELD			
AVSETNING FOR FORPLIKTELSER			
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	195 000 000	173 000 000
Langsiktig konserngjeld	3, 7	132 017 153	97 393 153
Sum annen langsiktig gjeld		327 017 153	270 393 153
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		2 509 079	616 179
Konserngjeld	3	30 000	30 000
Annen kortsiktig gjeld	3	15 340 751	15 599 012
Sum kortsiktig gjeld		17 879 830	16 245 191
Sum gjeld		344 896 983	286 638 344
Sum egenkapital og gjeld		375 697 284	340 415 908

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.

Felleskostnader 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.

Note 1 Lønnskostnader

Brynsalléen 2 AS har ikke hatt lønns- eller personalkostnader i 2021 og det foreligger heller ingen slike forpliktelser. Selskapet har ingen sysselsatte.



BRYNSALLÉEN 2 AS

923 239 057

Note 2 Anleggsmidler

	Bygg	Tomt	Anlegg under utførelse	Teknisk installasjon	Totalt
Anskaffelseskost 01.01.2021	228 047 322	57 453 697	22 670 081	0	308 171 100
Tilgang kjøpte driftsmidler	0	0	42 855 126	0	42 855 126
Anskaffelseskost 31.12.2021	228 047 322	57 453 697	65 525 206	0	351 026 225
Akkumulerte avskrivninger	10 642 209	0	0	0	10 642 209
Bokført verdi pr. 31.12.2021	217 405 113	57 453 697	65 525 206	0	340 384 017
Årets avskrivninger	4 560 946	0		0	4 560 946
Avskrivningssats	2 %, lineært	0		10 %, lineært	

Pant i eiendom:

Se egen note.

Note 3 Mellomværende med selskap i samme konsern

	2021	2020
Fordringer		
Sum	0	0
Gjeld		
Lån fra foretak i samme konsern	132 017 153	97 393 153
Påløpt rente på lån fra foretak i samme konsern	13 695 035	7 943 755
Annen kortsiktig gjeld konsern	30 000	30 000
Sum	145 742 188	105 366 908

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.



BRYNSALLÉEN 2 AS

923 239 057

Note 4 Skatt

<u>Årets skattekostnad</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skattefordel	0	0
Skattekostnad ordinært resultat	0	0
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	-22 977 264	-20 755 078
Permanente forskjeller	0	31 049
Endring i midlertidige forskjeller	-5 678 077	7 611 901
Skattepliktig inntekt	-28 655 341	-13 112 128
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

	<u>2021</u>	<u>2020</u>	<u>Endring</u>
Varige driftsmidler	2 768 797	2 949 411	180 613
Andre forskjeller	-1 661 991	-7 520 681	-5 858 690
Sum	1 106 807	-4 571 270	-5 678 077
Akkumulert fremførbart underskudd	-45 305 457	-16 650 116	28 655 341
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	44 198 650	21 221 386	-22 977 264
Utsatt skattefordel (22 %)	0	0	0

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

Note 5 Egenkapital

	<u>Aksjekapital</u>	<u>Overkurs</u>	<u>Udekket tap</u>	<u>Sum egenkapital</u>
Pr. 31.12.2020	90 000	74 940 000	-21 252 435	53 777 565
Årets resultat			-22 977 264	-22 977 264
Pr 31.12.2021	90 000	74 940 000	-44 229 699	30 800 301



BRYNSALLÉEN 2 AS **923 239 057**

Note 6 Pantstillelser og garantier

	31.12.2021	31.12.2020
Pantsikret gjeld, pantstillelser og garantier		
Langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	195 000 000	173 000 000
Sum	195 000 000	173 000 000

Regnskapsført verdi av pantsikrede eiendeler

1. pri. Panterett mNOK 481,- i gnr. 137 bnr. 210 i Oslo	340 384 017	302 089 837
Sum	340 384 017	302 089 837

Note 7 Langsiktig gjeld

Gjeld som forfaller mer enn fem år etter regnskapsårets slutt

	2021	2020
Gjeld til kredittinstitusjoner	195 000 000	173 000 000
Langsiktig konserngjeld	132 017 153	97 393 153
Sum	327 017 153	270 393 153

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 195 000 000 per 31.12.2021 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.



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 Brynsalléen 2 AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Brynsalléen 2 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.

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 avgjøre 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 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



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 regnskapsestimaterne 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.

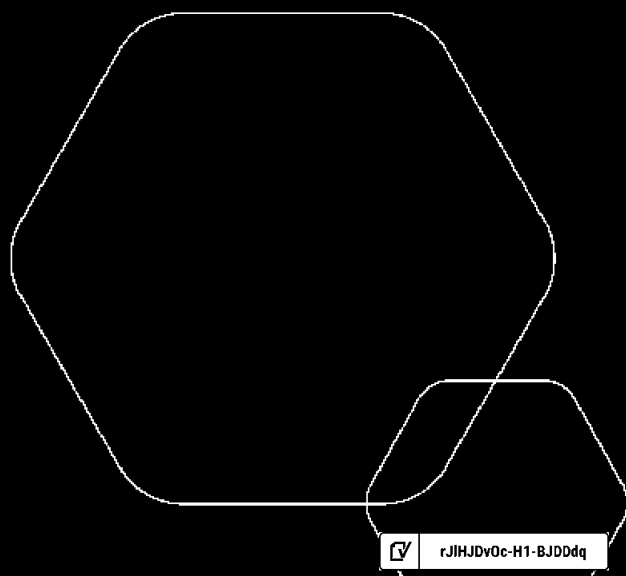
Oslo, 7. juni 2022
ERNST & YOUNG AS

Andreas Lie
statsautorisert revisor




Årsregnskap 2021 Brynsalléen 2 AS

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet



Org.nr.: 923 239 057

 rJHJDv0c-H1-BJDDdq



RESULTATREGNSKAP

BRYNSALLÉEN 2 AS

DRIFTSINTEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2021	2020
Annen driftsinntekt		1 183 984	7 295 074
Sum driftsinntekter		1 183 984	7 295 074
Varekostnad		0	1 000 592
End. beh. varer u.tilv. og ferdigvarer		0	14 961
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	4 560 946	4 560 946
Annen driftskostnad		11 644 240	4 386 586
Sum driftskostnader		16 205 186	9 963 086
Driftsresultat		-15 021 202	-2 668 011
FINANSINTEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Annen renteinntekt		5 831	185 913
Annen finansinntekt		40	0
Rentekostnad til foretak i samme konsern	3	5 751 280	4 950 819
Annen rentekostnad		2 210 653	13 222 161
Annen finanskostnad		0	100 000
Resultat av finansposter		-7 956 062	-18 087 067
Ordinært resultat før skattekostnad		-22 977 264	-20 755 078
Ordinært resultat		-22 977 264	-20 755 078
Årsresultat	5	-22 977 264	-20 755 078
OVERFØRINGER			
Overført til udekket tap		22 977 264	20 755 078
Sum overføringer		-22 977 264	-20 755 078



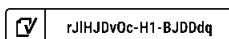
BALANSE

BRYNSALLÉEN 2 AS

EIENDELER	Note	2021	2020
ANLEGGSMIDLER			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2	340 384 017	302 089 837
Sum varige driftsmidler	6	340 384 017	302 089 837
FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER			
Sum anleggsmidler		340 384 017	302 089 837
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Kundefordringer		1 002 711	-3 600
Andre kortsiktige fordringer		3 551 520	2 110 447
Sum fordringer		4 554 231	2 106 847
Bankinnskudd, kontanter o.l.		30 759 036	36 219 224
Sum omløpsmidler		35 313 267	38 326 071
Sum eiendeler		375 697 284	340 415 908

BRYNSALLÉEN 2 AS

SIDE 3





BALANSE

BRYNSALLÉEN 2 AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2021	2020
EGENKAPITAL			
INNSKUTT EGENKAPITAL			
Aksjekapital	5	90 000	90 000
Overkurs	5	74 940 000	74 940 000
Sum innskutt egenkapital		75 030 000	75 030 000
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Udekket tap	5	-44 229 699	-21 252 435
Sum opptjent egenkapital		-44 229 699	-21 252 435
Sum egenkapital		30 800 301	53 777 565
GJELD			
AVSETNING FOR FORPLIKTELSER			
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	195 000 000	173 000 000
Langsiktig konserngjeld	3, 7	132 017 153	97 393 153
Sum annen langsiktig gjeld		327 017 153	270 393 153
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		2 509 079	616 179
Konserngjeld	3	30 000	30 000
Annen kortsiktig gjeld	3	15 340 751	15 599 012
Sum kortsiktig gjeld		17 879 830	16 245 191
Sum gjeld		344 896 983	286 638 344
Sum egenkapital og gjeld		375 697 284	340 415 908

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.

Note 1 Lønnskostnader

Brynsalléen 2 AS har ikke hatt lønns- eller personalkostnader i 2021 og det foreligger heller ingen slike forpliktelser. Selskapet har ingen sysselsatte.



BRYNSALLÉEN 2 AS

923 239 057

Note 2 Anleggsmidler

	Bygg	Tomt	Anlegg under utførelse	Teknisk installasjon	Totalt
Anskaffelseskost 01.01.2021	228 047 322	57 453 697	22 670 081	0	308 171 100
Tilgang kjøpte driftsmidler	0	0	42 855 126	0	42 855 126
Anskaffelseskost 31.12.2021	228 047 322	57 453 697	65 525 206	0	351 026 225
Akkumulerte avskrivninger	10 642 209	0	0	0	10 642 209
Bokført verdi pr. 31.12.2021	217 405 113	57 453 697	65 525 206	0	340 384 017
Årets avskrivninger	4 560 946	0		0	4 560 946
Avskrivningssats	2 %, lineært	0		10 %, lineært	

Pant i eiendom:

Se egen note.

Note 3 Mellomværende med selskap i samme konsern

	2021	2020
Fordringer		
Sum	0	0
Gjeld		
Lån fra foretak i samme konsern	132 017 153	97 393 153
Påløpt rente på lån fra foretak i samme konsern	13 695 035	7 943 755
Annen kortsiktig gjeld konsern	30 000	30 000
Sum	145 742 188	105 366 908

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.



BRYNSALLÉEN 2 AS

923 239 057

Note 4 Skatt

<u>Årets skattekostnad</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skattefordel	0	0
Skattekostnad ordinært resultat	0	0
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	-22 977 264	-20 755 078
Permanente forskjeller	0	31 049
Endring i midlertidige forskjeller	-5 678 077	7 611 901
Skattepliktig inntekt	-28 655 341	-13 112 128
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


	<u>2021</u>	<u>2020</u>	<u>Endring</u>
Varige driftsmidler	2 768 797	2 949 411	180 613
Andre forskjeller	-1 661 991	-7 520 681	-5 858 690
Sum	1 106 807	-4 571 270	-5 678 077
Akkumulert fremførbart underskudd	-45 305 457	-16 650 116	28 655 341
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	44 198 650	21 221 386	-22 977 264
Utsatt skattefordel (22 %)	0	0	0

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

Note 5 Egenkapital

	<u>Aksjekapital</u>	<u>Overkurs</u>	<u>Udekket tap</u>	<u>Sum egenkapital</u>
Pr. 31.12.2020	90 000	74 940 000	-21 252 435	53 777 565
Årets resultat			-22 977 264	-22 977 264
Pr 31.12.2021	90 000	74 940 000	-44 229 699	30 800 301

Side 7

 rJlHJDv0c-H1-BJDDdq



BRYNSALLÉEN 2 AS **923 239 057**

Note 6 Pantstillelser og garantier

	31.12.2021	31.12.2020
Pantsikret gjeld, pantstillelser og garantier		
Langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	195 000 000	173 000 000
Sum	195 000 000	173 000 000

Regnskapsført verdi av pantsikrede eiendeler

1. pri. Panterett mNOK 481,- i gnr. 137 bnr. 210 i Oslo	340 384 017	302 089 837
Sum	340 384 017	302 089 837

Note 7 Langsiktig gjeld

Gjeld som forfaller mer enn fem år etter regnskapsårets slutt

	2021	2020
Gjeld til kredittinstitusjoner	195 000 000	173 000 000
Langsiktig konserngjeld	132 017 153	97 393 153
Sum	327 017 153	270 393 153

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 195 000 000 per 31.12.2021 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.



Document history

COMPLETED BY ALL:
04.06.2022 09:03

SENT BY OWNER:
Martine Røst Skjerve · 03.06.2022 12:15

DOCUMENT ID:
H1-BJDDdq

ENVELOPE ID:
rJlHJDvOc-H1-BJDDdq

DOCUMENT NAME:
2021_Brynsalléen 2 AS Årsregnskap 2021.pdf
8 pages

ALL ATTACHMENTS APPROVED:
2021_Brynsalléen 2 AS Årsregnskap 2021.pdf-pAdES-HJ7lkww_5.pdf

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (OET)	METHOD	DETAILS
1. Håvard Reigstad Skogvoll hsk@clp.no	Signed Authenticated	04.06.2022 09:03 04.06.2022 09:02	eID Medium	Norwegian BankID (DOB: 1972/01/20) +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



PAdES sealed