



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer:	957 454 283
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Foretaksnavn:	BROSUNDET EIENDOM AS
Forretningsadresse:	Notenesgata 9 6002 ÅLESUND

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2020 - 31.12.2020
-------------------------	-------------------------

Konsern

Morselskap i konsern:	Ja
Konsernregnskap lagt ved:	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:	Inger Anne Alnes Juliebø
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	18.06.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

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

Brønnøysundregistrene, 27.07.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 068 975	2 492 484
Sum inntekter	2	2 068 975	2 492 484
Kostnader			
Avskrivning	5	300 560	300 560
Annen driftskostnad	4	999 422	1 185 015
Sum kostnader		1 299 982	1 485 575
Driftsresultat		768 993	1 006 909
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	11	320 351	328 837
Annen finansinntekt	6	5 864 427	162 122
Sum finansinntekter		6 184 778	490 959
Nedskrivning av finansielle eiendeler	7	1 300 000	350 000
Rentekostnad til foretak i samme konsern		774 729	886 047
Annen finanskostnad	9, 11	1 303 855	1 839 139
Sum finanskostnader		3 378 584	3 075 186
Netto finans		2 806 194	-2 584 227
Ordinært resultat før skattekostnad		3 575 187	-1 577 318
Skattekostnad på ordinært resultat	10	-157 900	-753 259
Ordinært resultat etter skattekostnad		3 733 087	-824 059
Årsresultat		3 733 087	-824 059
Overføringer og disponeringer			
Overføringer annen egenkapital	12	3 733 087	-824 059
Sum overføringer og disponeringer		3 733 087	-824 059



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Konsesjoner, patenter, lisenser, varemerker	5, 9	375 000	375 000
Goodwill	5	82 190	205 510
Sum immaterielle eiendeler		457 190	580 510
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	5, 9	15 368 601	15 545 841
Sum varige driftsmidler		15 368 601	15 545 841
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	7	23 787 868	23 787 868
Lån til foretak i samme konsern	8, 11	6 083 333	6 083 333
Investeringer i tilknyttet selskap	7, 9	3 536 250	3 944 618
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	6	1 526 471	
Investeringer i aksjer og andeler	6, 9	1 748 027	8 650 000
Andre fordringer	8	566 624	
Sum finansielle anleggsmidler		37 248 573	42 465 819
Sum anleggsmidler		53 074 364	58 592 170
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	11	506 473	
Andre fordringer	11	5 086 325	5 247 564
Sum fordringer		5 592 798	5 247 564
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende	3	9 640	63 201
Sum omløpsmidler		5 602 438	5 310 765
SUM EIENDELER		58 676 802	63 902 935



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	12, 13	4 180 000	4 180 000
Overkurs	12	7 119 057	7 119 057
Sum innskutt egenkapital		11 299 057	11 299 057
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	12	3 605 919	-127 168
Sum opptjent egenkapital		3 605 919	-127 168
Sum egenkapital		14 904 976	11 171 889
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	10	319 692	477 592
Sum avsetninger for forpliktelser		319 692	477 592
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8, 9	25 588 377	30 890 811
Øvrig langsiktig gjeld	8, 11	17 000 000	17 000 000
Sum annen langsiktig gjeld		42 588 377	47 890 811
Sum langsiktig gjeld		42 908 069	48 368 403
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		42 629	110 526
Skyldige offentlige avgifter		99 561	9 643
Annen kortsiktig gjeld	11	721 567	4 242 474
Sum kortsiktig gjeld		863 757	4 362 643
Sum gjeld		43 771 826	52 731 046
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		58 676 802	63 902 935



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 687212

Enheten

Organisasjonsnummer: 957 454 283
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: BROSUNDET EIENDOM AS
Forretningsadresse: Notenesgata 9
6002 ÅLESUND

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: 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: Inger Anne Alnes Juliebø
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 18.06.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

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, 09.09.2021



Organisasjonsnr: 957 454 283
BROSUNDET EIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 068 975	2 492 484
Sum inntekter	2	2 068 975	2 492 484
Kostnader			
Avskrivning	5	300 560	300 560
Annen driftskostnad	4	999 422	1 185 015
Sum kostnader		1 299 982	1 485 575
Driftsresultat		768 993	1 006 909
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	11	320 351	328 837
Annen finansinntekt	6	5 864 427	162 122
Sum finansinntekter		6 184 778	490 959
Nedskrivning av finansielle eiendeler	7	1 300 000	350 000
Rentekostnad til foretak i samme konsern		774 729	886 047
Annen finanskostnad	9, 11	1 303 855	1 839 139
Sum finanskostnader		3 378 584	3 075 186
Netto finans		2 806 194	-2 584 227
Ordinært resultat før skattekostnad		3 575 187	-1 577 318
Skattekostnad på ordinært resultat	10	-157 900	-753 259
Ordinært resultat etter skattekostnad		3 733 087	-824 059
Årsresultat		3 733 087	-824 059
Overføringer og disponeringer			
Overføringer annen egenkapital	12	3 733 087	-824 059
Sum overføringer og disponeringer		3 733 087	-824 059



Organisasjonsnr: 957 454 283
BROSUNDET EIENDOM AS

BALANSE

Beløp i: NOK **Note** **2020** **2019**

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Konsesjoner, patenter, lisenser, varemerker	5, 9	375 000	375 000
Goodwill	5	82 190	205 510
Sum immaterielle eiendeler		457 190	580 510

Varige driftsmidler

Tønter, bygninger og annen fast eiendom	5, 9	15 368 601	15 545 841
Sum varige driftsmidler		15 368 601	15 545 841

Finansielle anleggsmidler

Investerings i datterselskap	7	23 787 868	23 787 868
Lån til foretak i samme konsern	8, 11	6 083 333	6 083 333
Investeringer i tilknyttet selskap	7, 9	3 536 250	3 944 618
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	6	1 526 471	
Investeringer i aksjer og andeler	6, 9	1 748 027	8 650 000
Andre fordringer	8	566 624	
Sum finansielle anleggsmidler		37 248 573	42 465 819
Sum anleggsmidler		53 074 364	58 592 170

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer	11	506 473	
Andre fordringer	11	5 086 325	5 247 564
Sum fordringer		5 592 798	5 247 564

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Sum bankinnskudd, kontanter og lignende	3	9 640	63 201
--	---	-------	--------

Sum omløpsmidler		5 602 438	5 310 765
-------------------------	--	------------------	------------------

SUM EIENDELER		58 676 802	63 902 935
----------------------	--	-------------------	-------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	12, 13	4 180 000	4 180 000
Overkurs	12	7 119 057	7 119 057
Sum innskutt egenkapital		11 299 057	11 299 057
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	12	3 605 919	-127 168
Sum opptjent egenkapital		3 605 919	-127 168
Sum egenkapital		14 904 976	11 171 889
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	10	319 692	477 592
Sum avsetninger for forpliktelseser		319 692	477 592
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8, 9	25 588 377	30 890 811
Øvrig langsiktig gjeld	8, 11	17 000 000	17 000 000
Sum annen langsiktig gjeld		42 588 377	47 890 811
Sum langsiktig gjeld		42 908 069	48 368 403
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		42 629	110 526
Skyldige offentlige avgifter		99 561	9 643
Annen kortsiktig gjeld	11	721 567	4 242 474
Sum kortsiktig gjeld		863 757	4 362 643
Sum gjeld		43 771 826	52 731 046
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		58 676 802	63 902 935



Organisasjonsnr: 957 454 283
BROSUNDET EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
13

Antall aksjer og aksjeeiere

<u>Aksjeklasse</u>	<u>Ant. aksjer</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Bokført verdi</u>
Aksjer	41800.00	100.00	4180000.00
<u>Aksjeeiere - fritekst</u>	<u>Antall</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Aksjeklasse</u>
Tryggestad Eiendom og Finans AS	20900.00	50.00%	Ordinære aksjer
Handelshuset Rønneberg AS	20900.00	50.00%	Ordinære aksjer
<u>Sum</u>	<u>Sum antall</u>	<u>Sum eierandel</u>	
	41800.00	100.00%	

Note
4

Lønn og ytelser

Selskapet har ingen ansatte.

Note

Ytelser til ledende personer
Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

Det er ikke utbetalt lønn til daglig leder eller styret. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

Note

Ytelser til revisjon

<u>Revisjon</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	43400.00	42230.00
<u>Andre tjenester</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>



20655.00 19906.00

<u>Sum godtgjørelse til revisor</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	64055.00	62136.00

Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.00

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Note

7

Konsern, tilknyttet selskap og datterselskap

Tilknyttet selskap/datterselskap

<u>Navn og adresse</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Stemmeandel</u>	<u>Egenkapital</u>	<u>Resultat</u>
Smibakken 3 AS	66.67%	66.67%	3200828.00	849459.00
Apotekergaden 9 A+B AS*	50.00%	50.00%	2821261.00	96055.00
Apotekergaden 9 A+B KS**	45.00%	45.00%	-8185387.00	-3827723.00
Korsen Eiendom ANS	95.00%	95.00%	12724660.00	46517.00

Apotekergaden 9 A+B KS er nedskrevet med NOK 1 300 000 i 2020 (NOK 350 000 i 2019).

Konsernregnskapet inngår i konsolideringen til morselskap: Ja

<u>Navn</u>	<u>Forretningskontor</u>
Brosundet Eiendom AS	Notenesgt. 9 6002 ÅLESUND 1504 Ålesund

Datterselskap er utelatt fra konsolideringen: Nei



Brosundet Eiendom AS

Årsrapport for 2020

- Årsregnskap**
- **Resultatregnskap**
- **Balanse**
- **Noter**

Revisjonsberetning

Penneo Dokumentnøkkel: 45334-UB2YN-UGAB4-0TU5Z-351T1-WAEH2



Brosundet Eiendom AS

Resultatregnskap

	Note	2020	2019
Driftsinntekter			
Annen driftsinntekt		<u>2 068 975</u>	<u>2 492 484</u>
Driftskostnader			
Avskrivning	5	300 560	300 560
Annen driftskostnad	4	<u>999 422</u>	<u>1 185 015</u>
Sum driftskostnader		<u>1 299 982</u>	<u>1 485 575</u>
Driftsresultat		<u>768 993</u>	<u>1 006 909</u>
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	11	320 351	328 837
Annen finansinntekt	6	5 864 427	162 122
Nedskrivning av finansielle eiendeler	7	1 300 000	350 000
Rentekostnad til foretak i samme konsern		774 729	886 047
Annen finanskostnad	9, 11	<u>1 303 855</u>	<u>1 839 139</u>
Netto finansposter		<u>2 806 194</u>	<u>-2 584 227</u>
Ordinært resultat før skattekostnad		<u>3 575 187</u>	<u>-1 577 318</u>
Skattekostnad på ordinært resultat	10	<u>-157 900</u>	<u>-753 259</u>
Årsresultat		<u>3 733 087</u>	<u>-824 059</u>
Overføringer og disponeringer			
Overføringer annen egenkapital	12	<u>3 733 087</u>	<u>-824 059</u>

Penneo Dokumentnøkkel: 45334-UB2YN-UGAB4-0TUSZ-351T1-WAEH2



Brøundet Eiendom AS



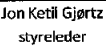

Balanse pr. 31. desember

	Note	2020	2019
Anleggsmidler			
<i>Immaterielle eiendeler</i>			
Konsesjoner, patenter, lisenser, varemerker	5, 9	375 000	375 000
Goodwill	5	82 190	205 510
Sum immaterielle eiendeler		<u>457 190</u>	<u>580 510</u>
<i>Varige driftsmidler</i>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	5, 9	<u>15 368 601</u>	<u>15 545 841</u>
Sum varige driftsmidler		<u>15 368 601</u>	<u>15 545 841</u>
<i>Finansielle anleggsmidler</i>			
Investeringer i datterselskap	7	23 787 868	23 787 868
Lån til foretak i samme konsern	8, 11	6 083 333	6 083 333
Investeringer i tilknyttet selskap	7, 9	3 536 250	3 944 618
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	6	1 526 471	0
Investeringer i aksjer og andeler	6, 9	1 748 027	8 650 000
Andre fordringer	8	<u>566 624</u>	<u>0</u>
Sum finansielle anleggsmidler		<u>37 248 573</u>	<u>42 465 819</u>
Sum anleggsmidler		<u>53 074 364</u>	<u>58 592 170</u>
Omløpsmidler			
<i>Fordringer</i>			
Kundefordringer	11	506 473	0
Andre fordringer	11	<u>5 086 325</u>	<u>5 247 564</u>
Sum fordringer		<u>5 592 798</u>	<u>5 247 564</u>
Bankinnskudd, kontanter og lignende	3	<u>9 640</u>	<u>63 201</u>
Sum omløpsmidler		<u>5 602 438</u>	<u>5 310 765</u>
Sum eiendeler		<u>58 676 802</u>	<u>63 902 935</u>

**Brosundet Eiendom AS****Balanse pr. 31. desember**

	Note	2020	2019
Egenkapital			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	12, 13	4 180 000	4 180 000
Overkurs	12	7 119 057	7 119 057
Sum innskutt egenkapital		<u>11 299 057</u>	<u>11 299 057</u>
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Annen egenkapital	12	3 605 919	-127 168
Sum opptjent egenkapital		<u>3 605 919</u>	<u>-127 168</u>
Sum egenkapital		<u>14 904 976</u>	<u>11 171 889</u>
Gjeld			
<i>Avsetninger for forpliktelser</i>			
Utsatt skatt	10	319 692	477 592
Sum avsetning for forpliktelser		<u>319 692</u>	<u>477 592</u>
<i>Annen langsiktig gjeld</i>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8, 9	25 588 377	30 890 811
Øvrig langsiktig gjeld	8, 11	17 000 000	17 000 000
Sum annen langsiktig gjeld		<u>42 588 377</u>	<u>47 890 811</u>
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Leverandørgjeld		42 629	110 526
Skyldige offentlige avgifter		99 561	9 643
Annen kortsiktig gjeld	11	721 567	4 242 474
Sum kortsiktig gjeld		<u>863 757</u>	<u>4 362 643</u>
Sum gjeld		<u>43 771 826</u>	<u>52 731 046</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>58 676 802</u>	<u>63 902 935</u>

31. desember 2020
Ålesund, 17. juni 2021

 Kristian Perry Westad styremedlem	 Reidar Tryggvæstad styremedlem	 Jon Ketil Gjørtz styreleder	 Berit Westad daglig leder
---	--	---	---

Pennco Dokumentnøkkel: 45334-UB2YN-UGAB4-OTUSZ-351TT-WAEH2



Brøundet Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2020

Note 1 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

Datterselskap/tilknyttet selskap

Datterselskapet og tilknyttede selskaper vurderes etter kostmetoden i selskapsregnskapet. Investeringen er vurdert til anskaffelseskost for aksjene med mindre nedskrivning har vært nødvendig. Det er foretatt nedskrivning til virkelig verdi når verdifall skyldes årsaker som ikke kan antas å være forbigående og det må anses nødvendig etter god regnskapsskikk. Nedskrivninger er reversert når grunnlaget for nedskrivning ikke lenger er til stede.

Utbytte og andre utdelinger er inntektsført samme år som det er avsatt i datterselskapet. Overstiger utbytte andel av tilbakeholdt resultat etter kjøpet, representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og utdelingene er fratrukket investeringens verdi i balansen.

Salgsinntekter

Leieinntekter inntektsføres i henhold til leieavtale. Felleskostnader til fordeling på leietakerne faktureres a konto gjennom året i henhold til avtale, med avregning pr 31.12.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer

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

Valuta

Pengeposter i utenlandsk valuta er vurdert til kursen ved regnskapsårets slutt.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets forventede økonomiske levetid. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Dersom gjenvinnbart beløp av driftsmiddelet er lavere enn balanseført verdi foretas nedskrivning til gjenvinnbart beløp. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdien av de fremtidige kontantstrømmene som eiendelen vil generere.



Brosundet Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2020

Skatter

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 reversere i samme periode er utlignet og nettoført. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli nyttiggjort.

Bruk av estimater

Ledelsen har brukt estimater og forutsetninger som har påvirket resultatregnskapet og verdsettelsen av eiendeler og gjeld, samt usikre eiendeler og forpliktelser på balansedagen under utarbeidelsen av årsregnskapet i henhold til god regnskapsskikk.

Note 2 - Driftsinntekter

	2020	2019
Leieinntekter	1 730 997	1 981 221
Viderefakturerte fellesutgifter	337 979	511 263
	<u>2 068 976</u>	<u>2 492 484</u>

Note 3 - Bankinnskudd

Bundne skattetrekkmidler utgjør kr. 0 pr. 31.12.

Note 4 - Lønnskostnader, pensjon, antall ansatte og godtgjørelse til revisor

Selskapet har i regnskapsåret sysselsatt totalt 0 årsverk.

Selskapet har ingen ansatte.

Ytelser til ledende personer

Det er ikke utbetalt lønn til daglig leder eller styret.

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

Godtgjørelse til revisor er fordelt på følgende:	2020
Revisjon	43 400
Skattebistand	12 040
Annen bistand	8 615

Merverdiavgift er ikke inkludert i revisjonshonoraret.



Brosundet Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2020

Note 5 - Varige driftsmidler og immaterielle eiendeler

	Bygninger og annen eiendom	Parkeringsrettigheter	Goodwill	Tomter	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	20 140 647	375 000	616 574	1 226 000	22 358 221
Anskaffelseskost 31.12.	20 140 647	375 000	616 574	1 226 000	22 358 221
Akk.avskrivning 31.12.	-5 998 046	0	-534 384	0	-6 532 430
Balanseført pr. 31.12.	14 142 601	375 000	82 190	1 226 000	15 825 791
Årets avskrivninger	177 240	0	123 320	0	300 560
Økonomisk levetid	10 - 100 år	Avskrives ikke	5 år	Avskrives ikke	
Avskrivningsplan	Lineær		Lineær		
Avskrivningssats	1-10 %		20%		

Tomt og parkeringsrettighet avskrives ikke.

Note 6 - Aksjer og andeler i andre selskaper

Selskap	Eierandel	Anskaff.kost	Bokført verdi
Uksnøy Barents KS / AS	10%	5 500 000	0
Tanux Shipping KS / AS	6,50%	2 576 234	0
Kremmergaarden Senter AS	10,18%	1 748 027	1 748 027
Sum		9 824 261	1 748 027

Brosundet Eiendom AS har i 2020 solgt alle aksjer i Rasmus Rønnebergsgate Holding AS med en regnskapsmessig gevinst på NOK 5 477 647.

Det er gitt et ansvarlig lån til Kremmergaarden Senter AS på NOK 1 526 471.

Note 7 - Datterselskap, tilknyttet selskap m v

Tabell nedenfor viser resultat og egenkapital i underliggende selskaper på 100% basis.

Selskap	Kontor	Eierandel	Resultat 2020	Egenkapital pr. 31.12	Bokført verdi pr. 31.12
Smibakken 3 AS	Ålesund	67 %	849 459	3 200 828	21 561 877
Apotekergaden 9 A+B AS*	Ålesund	50 %	96 055	2 821 261	461 250
Apotekergaden 9 A+B KS**	Ålesund	45 %	-3 827 723	-8 185 387	3 075 000
Korsen Eiendom ANS	Ålesund	95 %	46 517	12 724 660	2 225 991
Sum			-2 835 692	10 561 362	27 324 118

Apotekergaden 9 A+B KS er nedskrevet med NOK 1 300 000 i 2020 (NOK 350 000 i 2019).

**Brosundet Eiendom AS****Noter til regnskapet for 2020****Note 8 - Fordringer og gjeld**

	2020	2019
<i>Fordringer med forfall senere enn ett år</i>		
Smibakken 3 AS	3 283 333	3 283 333
Handelshuset Rønneberg AS	2 800 000	2 800 000
Sum	<u>6 083 333</u>	<u>6 083 333</u>

	2020	2019
<i>Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år</i>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	25 588 377	30 890 811
Annen langsiktig gjeld	17 000 000	17 000 000
Sum	<u>42 588 377</u>	<u>47 890 811</u>

Note 9 - Pant og garantier

	2020	2019
<i>Garantiansvar</i>		
Uksnøy Barents KS - ikke innkalt KS-kapital	0	0
Tanux Shipping KS - ikke innkalt KS-kapital	0	0
Apotekergaden 9A+B KS - ikke innkalt KS-kapital	1 350 000	2 250 000
Sum garantiansvar	<u>1 350 000</u>	<u>2 250 000</u>

	2020	2019
<i>Pantsikret gjeld</i>		
Lån fra kredittinstitusjoner	25 588 377	30 890 811

	2020	2019
<i>Sikret i panteobjekt med bokførte verdier:</i>		
Eiendom inklusiv parkeringsrettigheter	15 743 601	15 920 841
Aksjer	0	8 650 000
Kundefordringer	506 473	0
Sum	<u>16 250 074</u>	<u>24 570 841</u>

I tillegg er pantelån sikret med 2. prioritets pant i eiendom i datterselskap Smibakken 3 AS pålydende kr. 20 mill. Bokført verdi av eiendom i Smibakken 3 AS utgjør pr. 31.12.20 NOK 99,8 mill.

For lån i SpareBank1 Nordvest er det stilt kausjon fra Handelshuset Rønneberg AS og Tryggestad Eiendom og Finans AS. Rest kausjonsansvar er NOK 1 mill på hver.



Brosundet Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2020

Note 10 - Skatt

<i>Årets skattekostnad fordeler seg på:</i>	2020	2019
Endring utsatt skatt	-157 900	-753 259
Årets totale skattekostnad	<u>-157 900</u>	<u>-753 259</u>
<i>Beregning av årets skattegrunnlag:</i>	2020	2019
Ordinært resultat før skattekostnad	3 575 187	-1 577 318
Permanente forskjeller	100 985	48 650
Nedskrivning på aksjer og andre verdipapir kostnadsført i året	1 300 000	350 000
Skattemessig overskudd på andel i selskap med deltakerfastsetting	683 629	858 234
Regnskapsmessig gev. realisasjon av aksjer og andre finansielle instrumenter	-5 477 647	-50 000
Endring i midlertidige forskjeller	<u>128 972</u>	<u>115 485</u>
Alminnelig inntekt	311 126	-254 949
Anvendt/tilført fremførbart underskudd	<u>-311 126</u>	<u>254 949</u>
Årets skattegrunnlag	<u>0</u>	<u>0</u>
<i>Oversikt over midlertidige forskjeller</i>	2020	2019
Driftsmidler	<u>9 759 667</u>	<u>9 888 639</u>
Sum	<u>9 759 667</u>	<u>9 888 639</u>
Resultatforskjeller på andeler i selskap med deltakerfastsetting	-4 589 779	-3 689 897
Akkumulert fremførbart underskudd	<u>-3 716 743</u>	<u>-4 027 869</u>
Netto midlertidige forskjeller pr 31.12	<u>1 453 145</u>	<u>2 170 873</u>
Utsatt skattefordel/Utsatt skatt (22%)	319 692	477 592

Penneo Dokumentnøkkel: 45334-UB2YN-UGAB4-0TUSZ-351T1-WAEH2



Brosundet Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2020

Note 11 - Mellomværende med selskap i samme konsern og tilknyttet selskap

<i>Fordringer</i>	2020	2019
Andre fordringer	4 885 920	4 986 874
Forfall > 1 år etter regnsk.årets slutt	6 083 333	6 083 333
Sum	<u>10 969 253</u>	<u>11 070 207</u>

Kortsiktig og langsiktig lån til nærstående selskaper er renteberegnet med 4 %.

<i>Gjeld</i>	2020	2019
Annen kortsiktig gjeld	142 459	4 078 577
Langsiktig gjeld	17 000 000	17 000 000
Sum	<u>17 142 459</u>	<u>21 078 577</u>

Kortsiktig og langsiktig lån fra aksjonærer og nærstående selskaper er renteberegnet med 4 -10% p.a.

Note 12 - Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.	4 180 000	7 119 057	-127 168	11 171 889
Årsresultat	0	0	3 733 087	3 733 087
Egenkapital 31.12.	<u>4 180 000</u>	<u>7 119 057</u>	<u>3 605 919</u>	<u>14 904 976</u>

Note 13 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av:

	Antall	Pålydende	Balanseført
Aksjer	41 800	100	4 180 000

Oversikt over aksjonærene i selskapet pr. 31.12:

	Ordinære aksjer	Eierandel	Stemmeandel
Tryggestad Eiendom og Finans AS	20 900	50 %	50 %
Handelshuset Rønneberg AS	20 900	50 %	50 %
Sum	<u>41 800</u>	<u>100 %</u>	<u>100 %</u>



Brosundet Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2020

Note 14 - Hendelser etter balansedagen

Selskapet refinansierte deler av sin låneportefølje i 2019. Valutalån i CHF ble realisert og konvertert til langsiktig NOK-lån. Selskapet har ikke lenger eksponering mot valuta.

Selskapets eiendom i Notenesgata 9 (Rønneberggaarden) har hatt noe ledighet også gjennom hele 2020. Det arbeides aktivt med å øke utleiegraden. Flere leietakere er utsatt for virkninger av COVID 19-pandemien. Det er usikkert i hvor stor grad dette vil påvirke leieinntekter i det korte og mellomtsiktige bildet. Det ble innvilget leierabatter i 2020.

Tilsvarende gjelder for eiendommer i tilknyttede selskaper, se note 7.

Styret legger til grunn at der foreligger ikke ubetydelige merverdier i selskapets varige driftsmidler. Foreliggende takster underbygger dette.



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."

Berit Kristin Westad

Daglig leder

Serienummer: 9578-5998-4-1373308

IP: 193.212.xxx.xxx

2021-06-17 16:41:10Z



Jon Ketil Gjørtz

Styreleder

Serienummer: 9578-5993-4-3640628

IP: 185.122.xxx.xxx

2021-06-17 17:41:54Z



Kristian Perry Westad

Styremedlem

Serienummer: 9578-5993-4-3642006

IP: 83.243.xxx.xxx

2021-06-17 17:50:22Z



Penneo Dokumentnøkkel: 45334-UB2YN-UGAB4-0TUSZ-351T1-WAEH2

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>



Building a better
working world

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

DaaeGården, NO-6010 Ålesund
Langlandsvegen 1, NO-6010 Ålesund

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 Brosundet Eiendom AS

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Brosundet Eiendom AS som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

Etter vår mening er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2020 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i avsnittet *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet i samsvar med de relevante etiske kravene i Norge knyttet til revisjon slik det kreves i lov og forskrift. Vi har også overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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 legge ned virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg

- ▶ identifiserer og anslår 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;



Building a better
working world

2

- ▶ vurderer 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 foreligger vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet. Hvis slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, må vi modifisere vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapets evne til fortsatt drift ikke lenger er til stede;
- ▶ vurderer 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 revisjonen, tidspunktet for vårt revisjonsarbeid og eventuelle vesentlige funn i vår revisjon, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom vårt arbeid.

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendige i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Ålesund, 18. juni 2021
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Kristian Framstad
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: 15GN5-SM4BE-CZY6O-EZEF1-A2NEF-6UXM0



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."

Kristian Framstad

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young

Serienummer: 9578-5993-4-1626283

IP: 145.62.xxx.xxx

2021-06-18 09:03:03Z



Penneo Dokumentnøkkel: 15GN5-SM4BE-CZY60-EZEF1-A2NEF-6UXM0

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>