



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 935 515 254
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: BRYGGA UTBYGGING AS
Forretningsadresse: Strandgata 8
9008 TROMSØ

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Kurt Figenschau
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.03.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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, 23.05.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Annen driftskostnad	2		178 088
Sum kostnader			178 088
Driftsresultat			-178 088
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt			4 695
Sum finansinntekter			4 695
Annen finanskostnad			749 367
Sum finanskostnader			749 367
Netto finans			-744 671
Ordinært resultat før skattekostnad		0	-922 759
Skattekostnad på ordinært resultat	3		-203 007
Ordinært resultat etter skattekostnad		0	-719 752
Årsresultat		0	-719 752
Overføringer og disponeringer			
Overføringer annen egenkapital			-719 752
Sum overføringer og disponeringer			-719 752



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Prosjekter under utførelse	4	30 862 209	28 025 893
Sum varige driftsmidler		30 862 209	28 025 893
Sum anleggsmidler		30 862 209	28 025 893
Omløpsmidler			
Varer			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		479 707	60 853
Sum omløpsmidler		479 707	60 853
SUM EIENDELER		31 341 916	28 086 746
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5, 6	30 000	100 000
Overkurs	6	974 990	
Annen innskutt egenkapital	6	2 364 829	2 779 394
Sum innskutt egenkapital		3 369 819	2 879 394
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	6	-1 581 835	-1 581 835
Sum opptjent egenkapital		-1 581 835	-1 581 835
Sum egenkapital		1 787 984	1 297 559



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	3	912 722	1 140 903
Sum avsetninger for forpliktelser		912 722	1 140 903
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	18 846 155	19 615 385
Gjeld til selskap i samme konsern	7, 7	9 350 167	5 951 694
Sum annen langsiktig gjeld		28 196 322	25 567 079
Sum langsiktig gjeld		29 109 044	26 707 982
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	7	444 888	28 704
Annen kortsiktig gjeld			52 501
Sum kortsiktig gjeld		444 888	81 205
Sum gjeld		29 553 932	26 789 187
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		31 341 916	28 086 746



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 357721

Enheten

Organisasjonsnummer: 935 515 254
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: BRYGGA UTBYGGING AS
Forretningsadresse: Strandgata 8
9008 TROMSØ

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Kurt Figenschau
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.03.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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, 29.04.2024



Organisasjonsnr: 935 515 254
BRYGGA UTBYGGING AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Annen driftskostnad	2		178 088
Sum kostnader			178 088
Driftsresultat			-178 088
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt			4 695
Sum finansinntekter			4 695
Annen finanskostnad			749 367
Sum finanskostnader			749 367
Netto finans			-744 671
Ordinært resultat før skattekostnad		0	-922 759
Skattekostnad på ordinært resultat	3		-203 007
Ordinært resultat etter skattekostnad		0	-719 752
Årsresultat		0	-719 752
Overføringer og disponeringer			
Overføringer annen egenkapital			-719 752
Sum overføringer og disponeringer			-719 752



Organisasjonsnr: 935 515 254
BRYGGA UTBYGGING AS

BALANSE

Beløp i: NOK Note 2023 2022

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Prosjekter under utførelse 4 30 862 209 28 025 893
Sum varige driftsmidler 30 862 209 28 025 893

Sum anleggsmidler 30 862 209 28 025 893

Omløpsmidler

Varer

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Sum bankinnskudd,
kontanter og lignende 479 707 60 853

Sum omløpsmidler 479 707 60 853

SUM EIENDELER 31 341 916 28 086 746

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital 5, 6 30 000 100 000
Overkurs 6 974 990
Annen innskutt egenkapital 6 2 364 829 2 779 394
Sum innskutt egenkapital 3 369 819 2 879 394

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital 6 -1 581 835 -1 581 835
Sum opptjent egenkapital -1 581 835 -1 581 835

Sum egenkapital 1 787 984 1 297 559

Gjeld

Langsiktig gjeld

Utsatt skatt 3 912 722 1 140 903
Sum avsetninger for
forpliktelses 912 722 1 140 903

Annen langsiktig gjeld

Gjeld til
kredittinstitusjoner 7 18 846 155 19 615 385
Gjeld til selskap i samme
konsern 7, 7 9 350 167 5 951 694



Sum annen langsiktig gjeld	28 196 322	25 567 079
Sum langsiktig gjeld	29 109 044	26 707 982
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	444 888	28 704
Annen kortsiktig gjeld		52 501
Sum kortsiktig gjeld	444 888	81 205
Sum gjeld	29 553 932	26 789 187
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	31 341 916	28 086 746



Organisasjonsnr: 935 515 254
BRYGGA UTBYGGING AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
5

Antall aksjer og aksjeeiere

<u>Aksjeklasse</u>	<u>Ant. aksjer</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Bokført verdi</u>
Ordinære aksjer	100.00	1000.00	100000.00
<u>Aksjeeiere - fritekst</u>	<u>Antall</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Aksjeklasse</u>
Bonord Eiendomsutvikling AS	100.00	100.00%	Ordinære aksjer
<u>Sum</u>	<u>Sum antall</u>	<u>Sum eierandel</u>	
	100.00	100.00%	

Selskapet er datterdatterselskap av Boligbyggelaget Nord og inngår i deres konsernregnskap. Morselskapets forretningskontor er i Strandgata 8, Tromsø og konsernregnskapet kan hentes fra www.brreg.no.

Note
2

Lønn og ytelser

Selskapet har ingen ansatte eller lønnskostnader, og det har ikke vært ytt godtgjørelse til ledende personer. Styret tar ikke ut honorar.

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>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

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

Omløpsmidler Startdato Sluttdato Endring

Skattemessig fremf.undersk. Startdato Sluttdato Endring

Kortsiktig gjeld Startdato Sluttdato Endring



Brygga Utbygging AS

Org.nr: 935 515 254

Noter til regnskapet for 2023

Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. 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. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Prosjekter under utførelse

For boligprosjekter under utførelse foretas det løpende inntektsføring i takt med utførelsen av arbeidet (fullføringsgrad), basert på forventet sluttresultat. Fullføringsgraden beregnes ut fra forholdet mellom påløpte prosjektkostnader og totalt estimerte prosjektkostnader. Som prosjektkostnad regnes direkte prosjektkostnader og de indirekte kostnadene som kan fordeles. Administrative kostnader regnes ikke som prosjektkostnader. Skattemessig vurdering/inntektsføring skjer etter fullført kontraktsmetode.

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.

Note 2 - Lønnskostnader, antall ansatte, lån til ansatte mv

Selskapet har ingen ansatte eller lønnskostnader, og det har ikke vært ytt godtgjørelse til ledende personer. Styret tar ikke ut honorar.



Brygga Utbygging AS

Org.nr: 935 515 254

Noter til regnskapet for 2023

Note 3 - Skatt

Årets skattekostnad fordeler seg på:	2023	2022
Endring utsatt skatt	0	-203 007
Årets totale skattekostnad	0	-203 007
<i>Beregning av årets skattegrunnlag:</i>	2023	2022
Ordinært resultat før skattekostnad	0	-922 760
Endring i midlertidige forskjeller	-1 028 218	0
Årets skattegrunnlag	-1 028 218	-922 760
<i>Oversikt over midlertidige forskjeller</i>	2023	2022
Tilvirkningskontrakt som ikke er fullført ved årsslutt	10 745 926	10 745 926
Gevinst- og tapskonto	35 872	44 840
Sum	10 781 798	10 790 766
Akkumulert fremførbart underskudd før konsernbidrag	-6 633 057	-5 604 839
Netto midlertidige forskjeller pr 31.12	4 148 741	5 185 927
Utsatt skatt (22%)	912 723	1 140 904

Note 4 - Prosjekter under utførelse

Selskapets prosjekter behandles i samsvar med løpende avregningsmetode.

	2023	2022
Prosjektet Byplatået 3 (20 andeler)	7 576 820	7 576 820
Prosjektet Nybrygga (19 andeler)	18 992 230	16 155 914
Prosjektet Byplatået 1 (6 andeler)	4 293 159	4 293 159
Sum prosjekter under utførelse	30 862 209	28 025 893

Prosjektets kostnader er i sin helhet aktivert og består av tomtekostnad, arkitekt og øvrige påløpte prosjektkostnader hittil i prosjektet, som er fordelt på tre underprosjekter.

Selskapet har stiftet to nye selskaper i 2023; Brygga Tomt AS og Brygga Næring AS.

Utfisjonerte tomter utgjør hhv kr 3 333 251 som er kreditert fra Prosjektet Nybrygga.

Leilighetene i prosjektet ligger ute til salgs. Forventet byggestart er 4.kvartal 2024.



Brygga Utbygging AS

Org.nr: 935 515 254

Noter til regnskapet for 2023

Note 5 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av:

	Antall	Pålydende	Balanseført
Ordinære aksjer	100	1 000	100 000

Oversikt over aksjonærene i selskapet pr. 31.12:

	Ordinære aksjer	Eierandel	Stemmeandel
Bonord Eiendomsutvikling AS	100	100 %	100 %

Selskapet er datterdatterselskap av Boligbyggelaget Nord og inngår i deres konsernregnskap. Morselskapets forretningskontor er i Strandgata 8, Tromsø og konsernregnskapet kan hentes fra www.brreg.no.

Note 6 - Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.	100 000	0	2 779 394	-1 581 835	1 297 559
Fisjon Brygga Næring og Tomt	-95 010	0	-414 565	0	-509 575
Gjeld konvertert til aksjekapital	25 010	974 990	0	0	1 000 000
Egenkapital 31.12.	30 000	974 990	2 364 829	-1 581 835	1 787 984

Note 7 - Fordringer og gjeld

Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år

Gjeld til DnB (forfall etter 31.12.28)

2023
11 923 085

Gjeld til selskap i samme konsern

Gjeld til Bonord Eiendomsutvikling AS

Gjeld til Brygga Næring AS

Sum

2023
9 290 167
60 000
9 350 167

Leverandørgjeld til selskap i samme konsern

Boligbyggelaget Nord

Bonord Eiendomsmegling AS

Sum

2023
18 750
10 785
29 535

Boligbyggelaget Nord har stilt kausjon for MNOK 4 vedrørende gjeld til DnB.



Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Strandgata 8, 9008 Tromsø
Postboks 1212, 9262 Tromsø

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 Brygga Utbygging AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Brygga Utbygging AS som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike selskapet eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjons handlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er



Building a better
working world

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

Tromsø, 6.mars 2024
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Kai Astor Frøseth
statsautorisert revisor

Penneo document key: 8YEB8-1C150-6X7FE-F5U22-15HZE-BMGEY



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."

Kai Astor Frøseth

Statsautorisert revisor

På vegne av: EY

Serienummer: UN:NO-9578-5997-4-38773

IP: 147.161.xxx.xxx

2024-03-06 05:43:11 UTC



Penneo DokumentID: 8YEB8-1C150-6X7FE-ESU22-15HZE-BM0EY

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

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