



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer:	913 565 266
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Foretaksnavn:	BRØDRENE NIELSEN EIENDOM AS
Forretningsadresse:	Tempevegen 19 7031 TRONDHEIM

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2023 - 31.12.2023
-------------------------	-------------------------

Konsern

Morselskap i konsern:	Ja
Konsernregnskap lagt ved:	Ja

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet:	Sparebank 1 Regnskapshuset SMN AS
--	-----------------------------------

Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	27.05.2024
---	------------

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, 01.07.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		108 000	108 000
Sum inntekter		108 000	108 000
Kostnader			
Lønnskostnad	1, 2	1 322 499	0
Annen driftskostnad	3	1 466 252	1 359 387
Sum kostnader		2 788 751	1 359 387
Driftsresultat		-2 680 751	-1 251 387
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap		1 604 823	211 024 933
Inntekt på Investering i annet foretak i samme konsern		316 425	741 329
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		176 987	148 371
Annen renteinntekt		364 606	643 088
Sum finansinntekter		2 462 841	212 557 721
Nedskrivning av finansielle eiendeler		1 155 026	2 655 502
Rentekostnad til foretak i samme konsern		35 803	457 139
Annen rentekostnad		30 496	73 733
Sum finanskostnader		1 221 325	3 186 374
Netto finans		1 241 516	209 371 347
Resultat før skattekostnad		-1 439 235	208 119 960
Skattekostnad	4, 5	-248 751	17 482
Årsresultat		-1 190 484	208 102 478
Overføringer og disponeringer			
Annen egenkapital		-1 190 484	208 102 476
Sum overføringer og disponeringer		-1 190 484	208 102 476



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	6	3 947 170	3 947 170
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner, ol.	6	10 950	10 950
Sum varige driftsmidler		3 958 120	3 958 120
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	7, 8	16 808 834	17 363 050
Lån til foretak i samme konsern	7, 9	1 746 280	1 746 280
Investeringer i tilknyttet selskap	7	0	250 000
Andre langsiktige fordringer	9	69 142 795	69 142 795
Sum finansielle anleggsmidler		87 697 909	88 502 125
Sum anleggsmidler		91 656 029	92 460 245
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		1 588 197	21 933 534
Konsernfordringer	7	4 751 474	3 903 240
Sum fordringer		6 339 671	25 836 774
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		7 341 112	40 557 994
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		7 341 112	40 557 994
Sum omløpsmidler		13 680 783	66 394 768



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
SUM EIENDELER		105 336 812	158 855 013
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	10, 11	1 469 225	1 469 225
Overkurs	10	9 930 542	9 930 542
Sum innskutt egenkapital		11 399 767	11 399 767
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	10	74 238 574	75 429 058
Sum opptjent egenkapital		74 238 574	75 429 058
Sum egenkapital		85 638 341	86 828 825
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4, 5	1 083 428	1 364 209
Sum avsetninger for forpliktelser		1 083 428	1 364 209
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		0	2 012 500
Sum annen langsiktig gjeld		0	2 012 500
Sum langsiktig gjeld		1 083 428	3 376 709
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		238 018	451 588
Betalbar skatt	4, 5	0	70 041
Kortsiktig konserngjeld	7	18 312 870	17 775 926
Annen kortsiktig gjeld		64 156	50 351 926
Sum kortsiktig gjeld		18 615 044	68 649 481
Sum gjeld		19 698 472	72 026 190
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		105 336 813	158 855 015



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekter	1	2 510 447	231 500 223
Annen driftsinntekt	1	3 363 997	5 883 027
Sum inntekter		5 874 444	237 383 250
Kostnader			
Varekostnad		3 088 018	109 224 631
Lønn og personalkostnad	2	1 326 332	60 051 019
Avskrivninger på varige driftsmidler	3	811 718	12 266 652
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	0	153 834
Annen driftskostnad		3 272 848	39 127 448
Sum kostnader		8 498 916	220 823 584
Driftsresultat		-2 624 472	16 559 666
Finansinntekter og finanskostnader			
Andel resultat tilknyttet selskap		330 227	632 850
Inntekt på inv. annet foretak i samme konsern		316 425	0
Annen renteinntekt		441 812	1 391 408
Annen finansinntekt		0	108 584 121
Sum finansinntekter		1 088 464	110 608 379
Verdiendring av markedsb.finansiell oml.m		0	268 315
Annen rentekostnad		895 102	1 450 371
Sum finanskostnader		895 102	1 718 686
Netto finans		193 362	108 889 693
Resultat før skattekostnad		-2 431 110	125 449 359
Skattekostnad på ordinært resultat	4	-378 876	4 312 276
Årsresultat		-2 052 234	121 137 083
Overføringer og disponeringer			
overført annen egenkapital		-2 052 234	121 137 083



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Sum overføringer og disponeringer		-2 052 234	121 137 083



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	4	296 345	248 105
Sum immaterielle eiendeler		296 345	248 105
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3,7	26 764 884	27 451 375
Maskiner og anlegg	3,7	512 639	512 639
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontorm.	3,7	114 238	72 728
Sum varige driftsmidler		27 391 761	28 036 742
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i tilknyttet selskap		0	853 349
Investeringer i akser og andeler		2 583	2 583
Obligasjoner og andre fordringer		69 140 212	69 140 212
Sum finansielle anleggsmidler		69 142 795	69 996 144
Sum anleggsmidler		96 830 901	98 280 991
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		871 908	2 215 528
Andre fordringer		1 712 701	22 171 342
Sum fordringer		2 584 609	24 386 870
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		9 449 882	43 850 035
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		9 449 882	43 850 035
Sum omløpsmidler		12 034 491	68 236 905
SUM EIENDELER		108 865 392	166 517 896



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	5,6	1 469 225	1 469 225
Overkurs	6	14 304 190	14 304 190
Sum innskutt egenkapital		15 773 415	15 773 415
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	6	68 738 453	70 007 634
Fond for vurderingsforskjeller	6	0	603 349
Sum opptjent egenkapital		68 738 453	70 610 983
Sum egenkapital		84 511 868	86 384 398
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4	1 440 631	1 950 972
Sum avsetninger for forpliktelser		1 440 631	1 950 972
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	11 166 583	13 933 075
Sum annen langsiktig gjeld		11 166 583	13 933 075
Sum langsiktig gjeld		12 607 214	15 884 047
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		8 046 303	9 320 370
Betalbar sktt	4	0	206 923
Skyldig offentlige avgifter		33 428	308 444
Annen kotsiktig gjeld		3 666 579	54 413 714
Sum kortsiktig gjeld		11 746 310	64 249 451
Sum gjeld		24 353 524	80 133 498
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		108 865 392	166 517 896



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 592155

Enheten

Organisasjonsnummer: 913 565 266
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: BRØDRENE NIELSEN EIENDOM AS
Forretningsadresse: Tempevegen 19
7031 TRONDHEIM

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Ja

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Sparebank 1 Regnskapshuset SMN AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.05.2024

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 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, 25.07.2024

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: 913 565 266
BRØDRENE NIELSEN EIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		108 000	108 000
Sum inntekter		108 000	108 000
Kostnader			
Lønnskostnad	1, 2	1 322 499	0
Annen driftskostnad	3	1 466 252	1 359 387
Sum kostnader		2 788 751	1 359 387
Driftsresultat		-2 680 751	-1 251 387
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap		1 604 823	211 024 933
Inntekt på Investering i annet foretak i samme konsern		316 425	741 329
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		176 987	148 371
Annen renteinntekt		364 606	643 088
Sum finansinntekter		2 462 841	212 557 721
Nedskrivning av finansielle eiendeler		1 155 026	2 655 502
Rentekostnad til foretak i samme konsern		35 803	457 139
Annen rentekostnad		30 496	73 733
Sum finanskostnader		1 221 325	3 186 374
Netto finans		1 241 516	209 371 347
Resultat før skattekostnad		-1 439 235	208 119 960
Skattekostnad	4, 5	-248 751	17 482
Årsresultat		-1 190 484	208 102 478
Overføringer og disponeringer			
Annen egenkapital		-1 190 484	208 102 476
Sum overføringer og disponeringer		-1 190 484	208 102 476



Organisasjonsnr: 913 565 266
BRØDRENE NIELSEN EIENDOM AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
	6	3 947 170	3 947 170
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner, ol.			
	6	10 950	10 950
Sum varige driftsmidler		3 958 120	3 958 120
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap			
	7, 8	16 808 834	17 363 050
Lån til foretak i samme konsern			
	7, 9	1 746 280	1 746 280
Investeringer i tilknyttet selskap			
	7	0	250 000
Andre langsiktige fordringer			
	9	69 142 795	69 142 795
Sum finansielle anleggsmidler		87 697 909	88 502 125
Sum anleggsmidler		91 656 029	92 460 245
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer			
		1 588 197	21 933 534
Konsernfordringer			
	7	4 751 474	3 903 240
Sum fordringer		6 339 671	25 836 774
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
		7 341 112	40 557 994
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		7 341 112	40 557 994
Sum omløpsmidler		13 680 783	66 394 768
SUM EIENDELER		105 336 812	158 855 013



BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital	10, 11	1 469 225	1 469 225
Overkurs	10	9 930 542	9 930 542
Sum innskutt egenkapital		11 399 767	11 399 767

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	10	74 238 574	75 429 058
Sum opptjent egenkapital		74 238 574	75 429 058

Sum egenkapital		85 638 341	86 828 825
------------------------	--	-------------------	-------------------

Gjeld

Langsiktig gjeld

Utsatt skatt	4, 5	1 083 428	1 364 209
Sum avsetninger for forpliktelser		1 083 428	1 364 209

Annen langsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner		0	2 012 500
Sum annen langsiktig gjeld		0	2 012 500

Sum langsiktig gjeld		1 083 428	3 376 709
-----------------------------	--	------------------	------------------

Kortsiktig gjeld

Leverandørgjeld		238 018	451 588
Betalbar skatt	4, 5	0	70 041
Kortsiktig konserngjeld	7	18 312 870	17 775 926
Annen kortsiktig gjeld		64 156	50 351 926
Sum kortsiktig gjeld		18 615 044	68 649 481

Sum gjeld		19 698 472	72 026 190
------------------	--	-------------------	-------------------

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		105 336 813	158 855 015
---------------------------------	--	--------------------	--------------------



Organisasjonsnr: 913 565 266
BRØDRENE NIELSEN EIENDOM AS

KONSERNRESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekter	1	2 510 447	231 500 223
Annen driftsinntekt	1	3 363 997	5 883 027
Sum inntekter		5 874 444	237 383 250
Kostnader			
Varekostnad		3 088 018	109 224 631
Lønn og personalkostnad	2	1 326 332	60 051 019
Avskrivninger på varige driftsmidler	3	811 718	12 266 652
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	0	153 834
Annen driftskostnad		3 272 848	39 127 448
Sum kostnader		8 498 916	220 823 584
Driftsresultat		-2 624 472	16 559 666
Finansinntekter og finanskostnader			
Andel resultat tilknyttet selskap		330 227	632 850
Inntekt på inv. annet foretak i samme konsern		316 425	0
Annen renteinntekt		441 812	1 391 408
Annen finansinntekt		0	108 584 121
Sum finansinntekter		1 088 464	110 608 379
Verdiendring av markedsb. finansiell oml.m		0	268 315
Annen rentekostnad		895 102	1 450 371
Sum finanskostnader		895 102	1 718 686
Netto finans		193 362	108 889 693
Resultat før skattekostnad		-2 431 110	125 449 359
Skattekostnad på ordinært resultat	4	-378 876	4 312 276
Årsresultat		-2 052 234	121 137 083
Overføringer og disponeringer			
overført annen egenkapital		-2 052 234	121 137 083
Sum overføringer og disponeringer		-2 052 234	121 137 083



Organisasjonsnr: 913 565 266
BRØDRENE NIELSEN EIENDOM AS

KONSERNBALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	4	296 345	248 105
Sum immaterielle eiendeler		296 345	248 105
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3,7	26 764 884	27 451 375
Maskiner og anlegg	3,7	512 639	512 639
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontorm.	3,7	114 238	72 728
Sum varige driftsmidler		27 391 761	28 036 742
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i tilknyttet selskap		0	853 349
Investeringer i akser og andeler		2 583	2 583
Obligasjoner og andre fordringer		69 140 212	69 140 212
Sum finansielle anleggsmidler		69 142 795	69 996 144
Sum anleggsmidler		96 830 901	98 280 991
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		871 908	2 215 528
Andre fordringer		1 712 701	22 171 342
Sum fordringer		2 584 609	24 386 870
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		9 449 882	43 850 035
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		9 449 882	43 850 035
Sum omløpsmidler		12 034 491	68 236 905
SUM EIENDELER		108 865 392	166 517 896
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			



Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	5,6	1 469 225	1 469 225
Overkurs	6	14 304 190	14 304 190
Sum innskutt egenkapital		15 773 415	15 773 415
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	6	68 738 453	70 007 634
Fond for vurderingsforskjeller	6	0	603 349
Sum opptjent egenkapital		68 738 453	70 610 983
Sum egenkapital		84 511 868	86 384 398
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4	1 440 631	1 950 972
Sum avsetninger for forpliktelser		1 440 631	1 950 972
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	11 166 583	13 933 075
Sum annen langsiktig gjeld		11 166 583	13 933 075
Sum langsiktig gjeld		12 607 214	15 884 047
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		8 046 303	9 320 370
Betalbar skatt	4	0	206 923
Skyldig offentlige avgifter		33 428	308 444
Annen kortsiktig gjeld		3 666 579	54 413 714
Sum kortsiktig gjeld		11 746 310	64 249 451
Sum gjeld		24 353 524	80 133 498
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		108 865 392	166 517 896



Organisasjonsnr: 913 565 266
BRØDRENE NIELSEN EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk. Selskapet har videre fulgt relevante bestemmelser i Norsk Regnskaps Standard utarbeidet av Norsk Regnskaps Stiftelse. Omløpsmidler og kortsiktig gjeld Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi (Laveste verdis prinsipp). Anleggsmidler og langsiktig gjeld Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk for virksomheten. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler føres opp i balansen og avskrives over driftsmidlets forventede økonomiske levetid. Varige driftsmidler nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som forventes ikke å være av forbigående art. Nedskrivninger blir reversert når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger finnes å være til stede. Fordringer Kundefordringer og andre fordringer føres opp i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til påregnelig tap. Avsetning til påregnelig tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap. Andre fordringer er også gjenstand for en tilsvarende vurdering. Skatt Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter periodens betalbare skatt som blir utlignet og forfaller til betaling i neste regnskapsår i tillegg til endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med skattesatsen ved utgangen av regnskapsåret (22%) på grunnlag av skattereduserende og skatteøkende midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier. Inntektsføring Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet, som normalt vil tilsvare leveringstidspunktet for varer og tjenester. Opptjent aksjeutbytte fra datterselskap og tilknyttet selskap inntektsføres i samme år som det avsettes i datterselskapet.

Note

1

Antall årsverk i regnskapsåret

0.00

Note

2

Spesifisering av resultatregnskapet

Lønnskostnader

Andre ytelser	Årets	Fjorårets
	1322499.00	0.00
Sum lønnskostnader	Årets	Fjorårets
	1322499.00	0.00



Mer om årsverk og lønn

Andre relaterte ytelser består av kostnader i forbindelse med feiringen av konsernets 50-årsjubileum. Alle ansatte, eiere og styremedlemmer med følge var invitert til feiringen. Omfatter alle selskap i konsernet.

Note

Ekstraordinære inntekter og kostnader

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler Immaterielle eiend.</u>

Note

7

Konsern, tilknyttet selskap m.v.

Investering som regnskapsføres etter egenkapitalmetoden

Konsernregnskap

Virksomheten inngår i konsolideringen til morselskapets konsernregnsk.: Ja

Morselskapet sitt navn

Brødrene Nielsen Eiendom AS

Forretningskontor for morselskapet

Tempeveien 19, Trondheim

Datterselskap er utelatt fra konsolideringen: Nei

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	6497754.00	5649520.00

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
--	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

Kortsiktig gjeld

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	18312870.00	17775926.00

<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------



Pantstillelse Beløp

Note
9

Fordringer

Fordringer som forfaller senere enn ett år etter regnskapsårets slutt
70889075.00

Mer om fordringer

Langsiktig fordring består av følgende: Selgerkreditt ved salg av Tempeveien 19 AS - kr. 69.140.212 Fusjonsfordring mot Tempeveien 41 AS - kr. 1 746 280

Note

Virkelig verdi og resultatført verdiendr. i perioden, finansielle instrumenter

Mer om finansielle instrumenter

Beskrivelse av finansielle derivater

Note

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Erverv

Endringer i beholdning av aksjer i løpet av regnskapsåret

Avhendelse

Endringer i beholdning av aksjer i løpet av regnskapsåret

Samvirkeforetak

Vedtaksbestemmelser/årsmøtevedtak/forslag til vedtak om medlemskapskonti

Mer om aksjer



Organisasjonsnr: 913 565 266
BRØDRENE NIELSEN EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - KONSERN

- alle poster oppgitt i hele tall



Konsernregnskap
Brødrene Nielsen Eiendom AS
Org.nr. 913 565 266

Resultatregnskap	Note	2023	2022
DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER			
Driftsinntekter			
Sølgsinntekt	1	2 510 447	231 500 223
Annen driftsinntekt	1	3 363 997	5 883 027
Sum driftsinntekt		5 874 444	237 383 250
Driftskostnader			
Varekostnad		3 088 018	109 224 631
Lønn og personalkostnad	2	1 326 332	60 051 019
Avskrivnings på varige driftsmidler	3	811 718	12 266 652
Nedskrivning på varige driftsmidler	3	0	153 834
Annen driftskostnad		3 272 848	39 127 447
Sum driftskostnad		8 498 916	220 823 584
DRIFTSRESULTAT		-2 624 472	16 559 666
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Andel resultat tilknyttet selskap		330 227	632 850
Annen finansinntekt		0	108 584 121
Inntekt på inv. annet foretak i sammekonsern		316 425	0
Annen renteinntekt		441 812	1 391 408
Sum finansinntekter		1 088 464	110 608 379
Verdiendr. Av markedsb.finansielle oml.m.		0	268 315
Annen rentekostnad		895 102	1 450 370
Sum finanskostnader		895 102	1 718 686
NETTO FINANSPOSTER		193 362	108 889 693
ORD. RES. FØR SKATTEKOSTNAD		-2 431 110	125 449 359
Skattekostnad på ordinært resultat	4	-378 876	4 312 276
ORDINÆRT RESULTAT		-2 052 234	121 137 083
ÅRSRESULTAT		-2 052 234	121 137 083



Konsernregnskap
Brødrene Nielsen Eiendom AS
Org.nr. 913 565 266

Balanse	Note	31.12.2023	31.12.2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Imaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	4	296 345	248 105
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3,7	26 764 884	27 451 375
Maskiner og anlegg	3,7	512 639	512 639
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontorm.	3,7	114 237	72 728
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i tilknyttet selskap		0	853 349
Investeringer i aksjer og andeler		2 583	2 583
Obligasjoner og andre fordringer		69 140 212	69 140 212
Sum anleggsmidler		96 830 901	98 280 991
Omløpsmidler			
Kundefordringer		871 908	2 215 528
Andre fordringer		1 712 701	22 171 342
Bankinnskudd, kontakter og lignende		9 449 882	43 850 035
Sum omløpsmidler		12 034 491	68 236 905
SUM EIENDELER		108 865 392	166 517 896



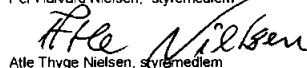
Konsernregnskap
Brødrene Nielsen Eiendom AS
Org.nr. 913 565 266

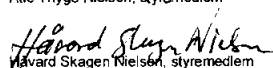
	Note	31.12.2023	31.12.2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Selskapskapital	5,6	1 469 225	1 469 225
Overkurs	6	14 304 190	14 304 190
Sum innskutt egenkapital		15 773 415	15 773 415
Annen egenkapital	6	68 738 453	70 007 634
Fond for vurderingsforskjeller	6	0	603 349
Sum opptjent egenkapital		68 738 453	70 610 983
Sum egenkapital		84 511 868	86 384 398
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	4	1 440 631	1 950 972
Sum avsetning for forpliktelser		1 440 631	1 950 972
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	11 166 583	13 933 075
Sum annen langsiktig gjeld		11 166 583	13 933 075
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		8 046 303	9 320 370
Betalbar skatt	4	0	206 923
Skyldig offentlige avgifter		33 428	308 444
Annen kortsiktig gjeld		3 666 579	54 413 714
Sum kortsiktig gjeld		11 746 310	64 249 451
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		108 865 392	166 517 896

Trondheim, 27. mai 2024

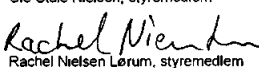

Herrtug Holte Fledsberg, styrets leder

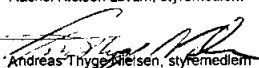

Per Halvard Nielsen, styremedlem


Atle Thyge Nielsen, styremedlem


Halvard Skagen Nielsen, styremedlem


Ole Ståle Nielsen, styremedlem


Rachel Nielsen Lørum, styremedlem


Andreas Thyge Nielsen, styremedlem



Konsernregnskap
Brødrene Nielsen Eiendom AS
Org.nr. 913 565 266

Noter til konsernregnskapet for 2023

Regnskapsprinsipper og virkning av prinsippendringer

Konsernregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk. Konsernet er ikke i gruppen "små foretak", jfr regnskapsloven § 1-6. Konsernregnskapet er derfor utarbeidet etter de generelle reglene i regnskapsloven og god regnskapsskikk.

De konsoliderte datterselskap er også innarbeidet etter de samme regnskapsprinsipper. Revurdering fra god regnskapsskikk for små foretak, som er benyttet i selskapsregnskapene, har ikke medført tallmessige endringer. Følgende regnskapsprinsipper er anvendt:

Tilknyttet selskap Anleggsgartner 1 AS er i løpet av 2023 solgt. Konsernet gevinst er kr. 330.228.

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter siste dag i regnskapsåret, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi (laveste verdis prinsipp).

Anleggsmidler og langsiktig gjeld

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk for virksomheten. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler føres opp i balansen og avskrives over driftsmidlets forventede økonomiske levetid. Varige driftsmidler nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som forventes ikke å være av forbigående art. Nedskrivninger blir reversert når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger finnes å være til stede.

Leasingavtaler balanseføres og oppføres som anleggsmiddel i balansen. Balanseførte leasingavtaler skilles fra eide eiendeler i balansen og føres opp på egen regnskapslinje. Leieforpliktelsen klassifiseres som "Øvrig langsiktig gjeld". Avskrivning, nedskrivning og reversering av nedskrivning presenteres på de respektive linjer i resultatregnskapet. Renteløst utlån vises som "Annen rentekostnad" i resultatregnskapet.

Investeringer i tilknyttede selskaper er vurdert etter egenkapitalmetoden og er medtatt under finansielle anleggsmidler. Andel av resultat i tilknyttede selskaper er medtatt som finanspost i resultatregnskapet.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer føres opp i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til påregnelig tap. Avsetning til påregnelig tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap. Langsiktige fordringer er vurdert etter reglene for anleggsmidler.

Utsatt skatt

Utsatt skatt og utsatt skattefordel er balanseført med 22% av netto forskjeller mellom skatte-messige og regnskapsmessige verdier.

Prinsipper for konsolidering

Internt aksjeeie mellom konsernselskapene er eliminert. Tempeveien 41 AS og Tempeveien 45 AS er stiftet av tidligere B.N.Eiendom AS. Tempeveien 43 AS ble kjøpt i 2008, Ørland Næringspark 10 AS ble stiftet i 2018. Merverdier i datter og datterdatter-selskap på kjøpsdøgnpunktet er henført til de aktuelle eiendeler de knytter seg til.

Interne fordringer og gjeld er eliminert. Det samme gjelder interne inntekter og kostnader. Innele gevinster og tap er hensyntatt. Inntekter og kostnader for selskaper som er kjøpt i løpet av året er medtatt for hele året.

Følgende selskaper er med i konsernregnskapet:

	Forretningskont		Egenkapital siste		Balanseført verdi
	or	Eierandel	år	Resultat siste år	
Brødrene Nielsen Eiendom AS	Trondheim	Morselskap	85 638 341	(1 190 484)	
Tempeveien 41 AS	Trondheim	100 %	843 294	(31 148)	2 655 740
Tempeveien 43 AS	Trondheim	100 %	1 825 964	(19 574)	6 170 911
Tempeveien 45 AS	Trondheim	100 %	146 113	(23 879)	146 113
Ørland Næringspark 10 AS	Trondheim	100 %	7 836 079	(783 123)	7 836 070
Balanseført verdi 31.12 i morselskapet			10 651 441	(857 824)	16 808 834



Konsernregnskap Brødrene Nielsen Eiendom AS Org.nr. 913 565 266

Note 1 - Driftsinntekter

	I år	I fjor
Salgsinntekter	2 510 447	231 500 223
Leieinntekter eiendommer	3 093 690	3 234 110
Gevinst ved avgang anleggsmiddel	170 000	2 402 250
Andre driftsinntekter	100 307	246 667
Sum driftsinntekter	5 874 444	237 383 250

Alle inntektene opptjenes hovedsakelig i Midt-Norge.

Note 2 - Opplysninger om ansatte, godtgjørelse m.v.

Konsernet har ikke hatt ansatte i løpet av regnskapsåret.

Spesifikasjon av lønnskostnader	I år	I fjor
Lønn, feriepenger	2 614	49 049 630
Pensjonskostnad	849	3 105 519
Arbeidsgiveravgift	370	7 359 236
Refusjoner og tilskudd på lønn	0	-204 427
Kostnader ved konsernets 50-årsjubileum	1 322 499	741 061
Total lønnskostnad	1 326 332	60 051 019

Godtgjørelse til revisor er kostnadsført med:

Honorar for revisjon	195 500	347 798
Honorar for bistand	6 300	201 287
Totalt	201 800	549 085

Note 3 - Varige driftsmidler

	Tomter, bygninger og fast eiendom	Maskiner og anlegg	Driftsløsere, inventar, verktøy, kontorm.	Sum
Anskaffelseskost 1/1	38 530 127	512 639	354 644	39 397 410
Tilgang i året	86 800	0	124 919	211 719
Avgang i året	0	0	279 694	279 694
Anskaffelseskost 31/12	38 616 927	512 639	199 869	39 329 435
Akk. av/nedskr. 1/1	11 078 753	0	281 916	11 360 669
Ordinære avskrivninger	773 290	0	38 428	811 718
Tilbakeført avskrivninger	0	0	234 712	234 712
Akk av/nedskr. 31/12	11 852 043	0	85 632	11 937 675
Bokført verdi 31/12	26 764 884	512 639	114 237	27 391 760
Prosentats for ord.avskr.	2-3	14-33	14-33	

Note 4 - Skatter

Utsatt skatt er beregnet på grunnlag av de midlertidige forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier som eksisterer ved utgangen av regnskapsåret.

Balanseført utsatt skattefordel knytter seg til fremførbare underskudd.

Skattekostnad i resultatregnskapet består av:

Betalbar skatt av innlekt	32 030
Endring utsatt skatt i resultatregnskapet	-558 581
Eliminering utsatt skattefordel	147 674
Sum skattekostnad	-378 877

Note 5 - Aksjekapital

Morselskapets aksjekapital er på kr. 1 469 225 fordelt på 3 165 aksjer pålydende kr. 464,21. Selskapet har kun en aksjeklasse.

Selskapets tillitsmenn har følgende eienandeler og rettigheter:

Styreleder:	Ingen aksjer
Styremedlemmer:	3 165 aksjer via sine holdingselskaper



Konsernregnskap
Brødrene Nielsen Eiendom AS
Org.nr. 913 565 266

Note 6 - Endring i egenkapitalen

	Selskaps- kapital	Overkurs	Annen inskutt kapital	Annen egenkapital	Fond for vurderings- forskjeller	Sum
Egenkapital 1/1	1 469 225	14 304 190	0	70 007 634	603 349	86 384 398
Årets resultat før minoritetsrenter		0	0	-2 052 234	0	-2 052 234
Endring merverdi aksjer i TS	0	0	0	783 053	-603 349	179 704
Egenkapital pr. 31/12	1 469 225	14 304 190	0	68 738 453	0	84 511 868

Note 7 - Pantsettelser og garantiansvar

	I år	I fjor
Pantsikret gjeld:		
<u>Laansiktig gjeld</u>		
Gjeld til kreditinstitusjoner	11 166 583	13 933 075
Sum gjeld sikret med pant	11 166 583	13 933 075
Pantsatte eiendeler (balanseførte verdier)	Bokført verdi:	Bokført verdi:
Fordringer	0	24 386 870
Driftsløsøre og lignende	114 237	72 728
Maskiner og anlegg	512 639	512 639
Bygninger inkl tomter	26 764 884	27 451 375
Sum pantsatte eiendeler	27 391 760	52 423 612



Konsernregnskap
Brødrene Nielsen Eiendom AS
Org.nr. 913 565 266

Kontantstrømoppstilling

	2023	2022
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter		
Resultat før skattekostnad	-2 431 110	125 449 359
- Periodens betalte skatt	206 923	1 114 949
+ Tap/ -Vinning ved salg av anleggsmidler	-170 000	-2 077 891
+ Ordinære avskrivninger og nedskrivninger	811 718	12 420 486
+/- Endring i varelager	0	194 541
+/- Endring i kundefordringer	1 343 620	78 211 212
+/- Endring i leverandørgjeld	-1 274 067	-12 820 132
+/- Endring i andre tidsavgrensingsposter	19 882 379	4 212 173
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	17 955 617	204 474 799
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter		
Utbetaling ved kjøp av varige driftsmidler	-211 719	-7 805
Innbetalinger ved salg av varige driftsmidler	186 000	0
Innbet ved salg av aksjer og effekt fra fisjon	1 183 576	-165 247 833
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	1 157 857	-165 255 638
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter		
Netto endring av langsiktig gjeld	-2 766 492	-57 604 051
Netto endring kortsiktig gjeld	-50 747 135	0
Utbetalinger av utbytte	0	15 000 000
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	-53 513 627	-72 604 051
Netto endring i kontanter mv	-34 400 153	-33 384 890
Beholdning av kontanter mv 01.01.	43 850 035	77 234 925
Beholdning av kontanter mv 31.12.	9 449 882	43 850 035
Kontantbeholdning mv framkommer slik:		
Bankinnskudd, kontakter og lignende	9 449 882	43 850 035



E.K. REVISJON

Til generalforsamlingen i Brødrene Nielsen Eiendom AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Brødrene Nielsen Eiendom AS som viser et underskudd i selskapsregnskapet på kr 1 190 484 og et underskudd i konsernregnskapet på kr 2 052 234. Årsregnskapet består av:

- selskapsregnskapet, 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, og
- konsernregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir selskapsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge, og
- gir konsernregnskapet et rettviseende bilde av konsernets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet og konsernet 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

Styret (ledelsen) er ansvarlig for informasjonen i årsberetningen og annen øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker verken informasjonen i årsberetningen eller annen øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese årsberetningen og annen øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom årsberetningen, annen øvrig informasjon og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i årsberetningen og annen øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil.

*E.K. Revisjon AS, Pirsenteret, Havnegata 9, 7010 Trondheim
Org. nr.: 990 455 376 MVA
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den Norske Revisorforening*



Vi har plikt til å rapportere dersom årsberetningen eller annen øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Basert på kunnskapen vi har opparbeidet oss i revisjonen, mener vi at årsberetningen

- er konsistent med årsregnskapet og
- inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav.

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 utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet er ledelsen ansvarlig for å ta standpunkt til selskapets og konsernets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon 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.

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

Trondheim, 27. mai 2024

E.K. Revisjon AS

Kjell Tore Kirketeig
Statsautorisert revisor



Årsberetning for 913565266 BRØDRENE NIELSEN EIENDOM AS

Virksomhetens art og hvor den drives

Konsernet driver forvaltning av eiendom og er holdingselskap for 4 datterselskaper med utgangspunkt i selskapets lokaler i Trondheim. Datterselskapene driver eiendomsforvaltning, samt investering i andre selskaper. Datterselskapet Ørland Næringsdrift 10 AS har de siste årene ikke tatt på seg ny oppdrag men fullfører igangværende prosjekter i entreprenørvirksomheten og konsentrerer seg om eiendomsforvaltning fremover.

Redegjørelse for årsregnskapet

Etter styrets oppfatning gir fremlagt resultatregnskap og balanse med noter uttrykk for konsernets resultat for regnskapsåret 2023 og økonomisk stilling ved årsskiftet. Årsresultatet ga et underskudd på kr. 2,1 mill. mot ett overskudd på 121,1 mill. forrige år. I årets resultat inngår kostnader i forbindelse med 50-års jubileet for konsernet med 1,3 mill. i tillegg til store vedlikeholdskostnader på bygningsmassen. I forbindelse med salg av datterselskap i 2022 er det ytet en selgerkreditt på 69,1 mill. med forfall primo 2025.

Kontantstrømmen er preget av en vesentlig endring i kortsiktig gjeld som knytter seg til nedbetaling av gjeld etter omorganisering i selskapet i 2022.

Morselskapets aktivitet er i hovedsak forvaltning av aksjeinvesteringer i datterselskap. Årets resultat ble et underskudd på 1,2 mill. I resultatet inngår kostnader i forbindelse med 50-års jubileet for konsernet med 1,3 mill.

Rettvisende oversikt

Styret er av den oppfatning at regnskapet viser en rettvisende oversikt over utvikling og resultatet av konsernets virksomhet og stilling. Det er etter det styret kjenner til ikke inntrådt forhold etter regnskapsårets utgang som har betydning for bedømmelsen av konsernets stilling og resultat.

Finansiell risiko

Overordnet om målsetting og strategi:

Konsernet er eksponert for finansiell risiko på ulike områder. Målsetting er å avdempe den finansielle risikoen i størst mulig grad. Konsernet er ikke eksponert for endringer i valutakurser da ingen deler i konsernets inntekter er i utenlandsk valuta.

Markedsrisiko

Konsernet er eksponert for svingninger i markedet. Konsernet er også noe eksponert for endringer i rentenivået, da selskapenes gjeld har flytende rente på lån. Konsernet har lav rentebærende gjeld.

Kreditrisiko

Konsernet har ingen dominerende enkeltkunder. Kundene er i hovedsak større og solide virksomheter. Risikoen for tap på fordringer er således generelt vurdert som moderat. Det er etablert gode rutiner som skal redusere risikoen og historisk sett har tap på kundefordringer vært lav.

Likviditetsrisiko

Konsernet vurderer likviditeten som meget god. Forfallstidspunkter for kundefordringer opprettholdes slik som de er.

Ansvarsforsikring

Konsernet har ikke tegnet særskilt ansvarsforsikring for styrets medlemmer og daglig leder.

Redegjørelse for aktsomhetsvurderinger etter åpenhetsloven

Konsernet har kommet i gang med arbeidet med å kartlegge og vurdere faktiske og potensielle negative konsekvenser for grunnleggende menneskerettigheter, anstendige arbeidsforhold i virksomheten og produkter/tjenester knyttet til virksomhetens leverandørkjede. En rapport som omhandler dette ble publisert på BN Entreprenør AS sine nettsider i juni 2023, og vil oppdateres årlig. (<https://bne.no>)

Fremtidig utvikling:

Ordinær drift i konsernet har stabile leietakere og leieinntekter vil være på nivå med 2023.



Arbeidsmiljø, likestilling og personale

Selskapet har ingen ansatte, heller ikke konsernet pr 31.12.2023. Selskapets styre består av 6 mannlige og 1 kvinnelig medlemmer. Konsernets ledelse er innforstått med de samfunnsmessige forventninger om tiltak for å fremme likestilling i virksomhetene. Konsernet møter sine omgivelser med respekt og likeverd. Likeverdet gjelder uavhengig av kjønn, rase, religion eller politisk overbevisning. Arbeidstakerne plikter å varsle til arbeidsgiver og/eller verneombud om trakassering, diskriminering og feil eller mangler som kan medføre fare for liv og helse. Det er ikke iverksatt konkrete tiltak for å fremme dette arbeidet, men målsettingen for ledelsen er å innfri samfunnets forventninger på sikt.

Ytre miljø og bærekraft

Konsernet jobber med å redusere miljøpåvirkningen gjennom aktive tiltak og drift. Det søkes å ta i bruk ny teknologi i hele verdikjeden som kan bidra til redusert miljøpåvirkning. Dette omfatter i hovedsak å redusere CO2 avtrykket i bruk av maskiner og utstyr.

Fortsatt drift

Årsregnskapet for 2023 er satt opp under forutsetningen av fortsatt drift. Det bekreftes at forutsetningen om fortsatt drift er til stede.

Disponering av årets resultat

Styret foreslår at årets underskudd i morselskapet på kr. 1.190.484 blir dekt av annen egenkapital.

Trondheim, 27.05.2024

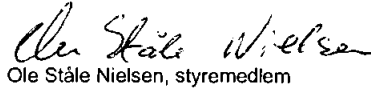
For BRØDRENE NIELSEN EIENDOM AS


Hermod Holte Fledsberg, styrets leder


Per Halvard Nielsen, styremedlem


Atle Thyge Nielsen, styremedlem


Håvard Skagen Nielsen, styremedlem


Ole Ståle Nielsen, styremedlem


Rachel Nielsen Lørum, styremedlem


Andreas Thyge Nielsen, styremedlem



Årsregnskap for
BRØDRENE NIELSEN EIENDOM AS

913565266

Regnskapsår
01.01.2023 - 31.12.2023



Resultatregnskap

	Note	2023	2022
Driftsinntekter			
Annen driftsinntekt		108 000	108 000
Sum driftsinntekter		108 000	108 000
Driftskostnader			
Lønnskostnad	1, 2	-1 322 499	0
Annen driftskostnad	3	-1 466 252	-1 359 387
Sum driftskostnader		-2 788 751	-1 359 387
Driftsresultat		-2 680 751	-1 251 387
Finansinntekter			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap		1 604 823	211 024 933
Inntekt på investering i annet foretak i samme konsern		316 425	741 329
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		176 987	148 371
Annen renteinntekt		364 606	643 088
Sum finansinntekter		2 462 841	212 557 720
Finanskostnader			
Nedskrivning av finansielle eiendeler		-1 155 026	-2 655 502
Rentekostnad til foretak i samme konsern		-35 803	-457 139
Annen rentekostnad		-30 496	-73 733
Sum finanskostnader		-1 221 325	-3 186 375
Netto finans		1 241 516	209 371 345
Resultat før skattekostnad		-1 439 235	208 119 958
Skattekostnad	4, 5	248 751	-17 482
Årsresultat		-1 190 484	208 102 476
Overføringer			
Annen egenkapital		-1 190 484	208 102 476
Sum overføringer		-1 190 484	208 102 476



Balanse	Note	31.12.2023	31.12.2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	6	3 947 170	3 947 170
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner, ol.	6	10 950	10 950
Sum varige driftsmidler		3 958 120	3 958 120
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	7, 8	16 808 834	17 363 050
Lån til foretak i samme konsern	7, 9	1 746 280	1 746 280
Investeringer i tilknyttet selskap	7	0	250 000
Andre langsiktige fordringer	9	69 142 795	69 142 795
Sum finansielle anleggsmidler		87 697 910	88 502 126
Sum anleggsmidler		91 656 030	92 460 246
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kortsiktige konsernfordringer	7	4 751 474	3 903 240
Andre kortsiktige fordringer		1 588 197	21 933 534
Sum fordringer		6 339 671	25 836 774
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		7 341 112	40 557 994
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		7 341 112	40 557 994
Sum omløpsmidler		13 680 783	66 394 768
SUM EIENDELER		105 336 812	158 855 014




Balanse

	Note	31.12.2023	31.12.2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	10, 11	1 469 225	1 469 225
Overkurs	10	9 930 542	9 930 542
Sum innskutt egenkapital		11 399 766	11 399 766
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	10	74 238 574	75 429 058
Sum opptjent egenkapital		74 238 574	75 429 058
Sum egenkapital		85 638 340	86 828 824
Gjeld			
Avsetning og forpliktelser			
Utsatt skatt	4, 5	1 083 428	1 364 209
Sum avsetning for forpliktelser		1 083 428	1 364 209
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		0	2 012 500
Sum annen langsiktig gjeld		0	2 012 500
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		238 018	451 588
Betalbar skatt	4, 5	0	70 041
Kortsiktig konserngjeld	7	18 312 870	17 775 926
Annen kortsiktig gjeld		64 156	50 351 926
Sum kortsiktig gjeld		18 615 044	68 649 481
Sum gjeld		19 698 472	72 026 190
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		105 336 812	158 855 014

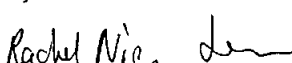
Trondheim, 27.05.2024

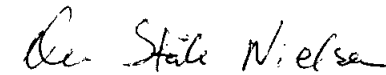

Hermod Holte Fiedsberg
styrets leder


Atle Thyge Nielsen
styremedlem


Andreas Thyge Nielsen
styremedlem


Per Halvard Nielsen
styremedlem


Rachel Nielsen Lørum
styremedlem


Ole Ståle Nielsen
styremedlem


Håvard Skagen Nielsen
styremedlem



Noter

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk. Selskapet har videre fulgt relevante bestemmelser i Norsk Regnskaps Standard utarbeidet av Norsk Regnskaps Stiftelse.

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi (Laveste verdis prinsipp).

Anleggsmidler og langsiktig gjeld

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk for virksomheten. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler føres opp i balansen og avskrives over driftsmidlets forventede økonomiske levetid. Varige driftsmidler nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som forventes ikke å være av forbigående art. Nedskrivninger blir reversert når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger finnes å være til stede.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer føres opp i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til påregnelig tap. Avsetning til påregnelig tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Andre fordringer er også gjenstand for en tilsvarende vurdering.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter periodens betalbare skatt som blir utlignet og forfaller til betaling i neste regnskapsår i tillegg til endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med skattesatsen ved utgangen av regnskapsåret (22%) på grunnlag av skattereduserende og skatteøkende midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier.

Inntektsføring

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet, som normalt vil tilsvare leveringstidspunktet for varer og tjenester.

Opptjent aksjeutbytte fra datterselskap og tilknyttet selskap inntektsføres i samme år som det avsettes i datterselskapet.



Note 1 - Antall årsverk

Selskapet har ikke hatt ansatte i løpet av regnskapsåret.

Note 2 - Lønnskostnader

Spesifikasjon av lønnskostnader	2023	2022
Lønn	0	0
Arbeidsgiveravgift	0	0
Pensjonskostnader	0	0
Andre relaterte ytelser	1 322 499	0
Sum	1 322 499	0

Mer om årsverk og lønn

Andre relaterte ytelser består av kostnader i forbindelse med feiringen av konsernets 50-årsjubileum. Alle ansatte, eiere og styremedlemmer med følge var invitert til feiringen. Omfatter alle selskap i konsernet.

Note 3 - Revisjon

Godtgjørelse til revisor	2023	2022
Revisjon	100 000	86 750
Andre tjenester	0	0
Sum godtgjørelse til revisor	100 000	86 750

Note 4 - Spesifisering av skatt

Skattekostnad	2023	2022
Betalbar skatt på alminnelig inntekt	32 030	368 564
+/- Endringer i utsatt skatt/utsatt skattefordel	-280 781	-351 082
Skattekostnad	-248 751	17 482
Skattepliktig inntekt		
Resultat før skatt	-1 439 235	208 119 958
Permanente forskjeller	-362 701	-209 103 909
+/- Endring i midlertidige forskjeller	1 276 280	1 595 827
+/- Mottatt/avgitt konsernbidrag	525 656	-293 507
Skattepliktig inntekt	1	318 369
Betalbar skatt i balansen		
Betalbar skatt på årets resultat	32 030	368 564
Betalbar skatt på konsernbidrag	-32 030	-298 523
Sum betalbar skatt i balansen	0	70 041

Note 5 - Midlertidige forskjeller - utsatt skatt/skattefordel

Utsatt skatt/utsatt skattefordel i balansen avsettes på grunnlag av forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier i henhold til norsk regnskapsstandard for skatt.

Midlertidige skatteøkende og skattereduserende forskjeller som kan utlignes er nettoført.



Midlertidige forskjeller knyttet til:	01.01.2023	31.12.2023	Endring
Anleggsmidler	173 243	137 389	35 854
Gevinst- og tapskonto	6 202 133	4 961 706	1 240 427
Andre forskjeller	-174 424	-174 424	0
Netto forskjeller	6 200 952	4 924 672	1 276 280
Sum midlertidige forskjeller som påvirker betalbar skatt	6 200 952	4 924 672	1 276 280
Utsatt skatt 31.12.2023 basert på 22 %	1 364 209	1 083 428	280 781

Note 6 - Varige driftsmidler/anleggsmidler

	Driftsløsøre, inventar o.l	Tomter, bygninger og annen fast eiendom	Sum
Varige driftsmidler			
Anskaffelseskost pr 01.01	10 950	3 947 170	3 958 120
Tilgang i året	0	0	0
Avgang i året	0	0	0
Anskaffelseskost pr 31.12	10 950	3 947 170	3 958 120
Akkumulert av- og nedskrivninger 01.01	0	0	0
Akkumulert av- og nedskrivninger 31.12	0	0	0
Balansført verdi pr 31.12	10 950	3 947 170	3 958 120
Økonomisk levetid	0	0	
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær	

Note 7 - Konsern, tilknyttet selskap m.v.

Konsernregnskap

Morselskapets navn
Brødrene Nielsen Eiendom AS

Forretningskontor for morselskapet
Tempeveien 19, Trondheim

Fordringer

	2023	2022
Samlet beløp som gjelder foretak i samme konsern	6 497 754	5 649 520

Kortsiktig gjeld

	2023	2022
Samlet beløp som gjelder foretak i samme konsern	18 312 870	17 775 926

Note 8 - Årsresultat og Egenkapital i datterselskap og tilknyttet selskap

Datterselskap, kontorsted	Stemmerett	Årsresultat siste år	Balansført EK siste år
Tempeveien 41 AS, Tempeveien 19	100%	-31 148	843 294
Tempeveien 43 AS, Tempeveien 19	100%	-19 674	1 825 965
Tempeveien 45 AS, Tempeveien 19	100%	-23 879	146 113
Ørland Næringspark 10 AS, Tempeveien 19	100%	-783 123	7 836 070

Anleggsgartner 1 AS ble i 2023 solgt med en regnskapsmessig gevinst på kr. 933.576.



Note 9 - Fordringer

Fordringer som forfaller senere enn ett år etter regnskapsårets slutt 70 889 075

Mer om fordringer

Langsiktig fordring består av følgende:

Selgerkreditt ved salg av Tempeveien 19 AS - kr. 69.140.212

Fusjonsfordring mot Tempeveien 41 AS - kr. 1 746 280

Note 10 - Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Opptjent egenkapital	Sum
Egenkapital 31.12.2022	1 469 225	9 930 542	75 429 058	86 828 824
Årsresultat	0	0	-1 190 484	-1 190 484
Egenkapital 31.12.2023	1 469 225	9 930 542	74 238 574	85 638 340

Note 11 - Aksjekapital

Aksjeklasse	Antall aksjer	Aksjenes pålydende	Bokført verdi
Ordinære	3 165	464,21	1 469 225
Aksjonærer	Antall aksjer	Eierandel %	Aksjeklasse
Pehr AS	1 055	33,33	Ordinære
Samå Holding AS	1 055	33,33	Ordinære
Ticho AS	1 055	33,33	Ordinære
Totalt antall aksjer	3 165	100	

Mer om aksjer og aksjonærer

Følgende styremedlemmer eier indirekte aksjer i selskapet:

Alle Thyge Nielsen - 19,79%

Per Halvard Nielsen - 15,27%

Ole Ståle Nielsen - 7,55%

Håvard Skagen Nielsen - 9,03%

Andreas Thyge Nielsen - 8,59%

Rachel Nielsen Lørum - 4,52%



Kontantstrømoppstilling

	2023	2022
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter		
Resultat før skattekostnad	-1 439 235	208 119 958
- Periodens betalte skatt	70 041	163 199
+ Tap / - Vinning ved salg av anleggsmidler	-933 576	-209 961 519
+ Nedskrivning anleggsmidler	1 155 026	2 954 025
- Resultatført konsernbidrag	671 247	1 063 414
+/- Endring i leverandørgjeld	-213 570	153 389
+/- Endring i andre tidsavgrensningsposter	-29 921 808	55 606 734
= Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	-32 094 452	55 645 974
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter		
+ Innbetalinger ved salg av aksjer og andeler	1 183 576	0
- Utbetalinger ved kjøp av aksjer og andeler	36 088	0
- Utbetalinger ved kjøp av andre investeringer	0	0
= Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	1 147 488	0
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter		
- Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld	2 012 500	115 000
- Utbetalinger av utbytte	0	15 000 000
+/- Inn-/utbetalinger av konsernbidrag	-293 507	-839 371
= Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	-2 306 007	-15 954 371
= Netto endring i kontanter mv	-33 252 971	39 691 603
+ Beholdning av kontanter ved årets begynnelse	40 557 994	866 391
= Kontantbeholdning ved årets utgang	7 305 024	40 557 994
Kontantbeholdning mv framkommer slik:		
Kontanter og bankinnskudd ved årets utgang	7 341 112	40 557 994
= Beholdning av kontanter mv ved årets utgang	7 341 112	40 557 994