



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 992 670 983  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: BRYNSVEIEN 11/13 EIENDOM AS  
Forretningsadresse: Biskop Gunnerus' gate 14A  
0185 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

### 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: Marianne Farholm  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 01.03.2021

### 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, 29.05.2022



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		14 403 839	12 263 951
<b>Sum inntekter</b>		<b>14 403 839</b>	<b>12 263 951</b>
<b>Kostnader</b>			
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	4 645 677	4 631 748
Annen driftskostnad	5	2 765 689	3 297 051
<b>Sum kostnader</b>		<b>7 411 366</b>	<b>7 928 799</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>6 992 473</b>	<b>4 335 152</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		86 256	160 951
Annen renteinntekt		3 421	
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>89 677</b>	<b>160 951</b>
Annen rentekostnad		532	5 282
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>532</b>	<b>5 282</b>
<b>Netto finans</b>		<b>89 145</b>	<b>155 669</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>7 081 618</b>	<b>4 490 821</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	6	1 557 955	987 981
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>5 523 663</b>	<b>3 502 840</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>5 523 663</b>	<b>3 502 840</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		5 523 663	3 502 840
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>5 523 663</b>	<b>3 502 840</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3	143 129 662	147 639 045
Anlegg under utførelse	3	1 426 043	648 728
Maskiner og anlegg	3	702 872	835 088
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>145 258 577</b>	<b>149 122 861</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		115 257	
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>115 257</b>	<b>0</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>145 373 834</b>	<b>149 122 861</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Sum varer</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		626 859	143 448
Andre fordringer		1 534 030	781 960
Konsernfordringer	4,7	17 957 522	11 973 401
<b>Sum fordringer</b>		<b>20 118 411</b>	<b>12 898 809</b>
<b>Investeringer</b>			
<b>Sum investeringer</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>20 118 411</b>	<b>12 898 809</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>165 492 245</b>	<b>162 021 670</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital	2	1 008 000	1 008 000
Annen innskutt egenkapital	2	138 803 640	138 803 640
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>139 811 640</b>	<b>139 811 640</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	2	11 735 376	12 028 559
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>11 735 376</b>	<b>12 028 559</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>151 547 016</b>	<b>151 840 199</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	6	4 966 944	5 049 637
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>4 966 944</b>	<b>5 049 637</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>4 966 944</b>	<b>5 049 637</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		268 388	154 095
Kortsiktig konserngjeld	4	7 457 493	4 526 003
Annen kortsiktig gjeld		1 252 404	451 736
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>8 978 285</b>	<b>5 131 834</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>13 945 229</b>	<b>10 181 471</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>165 492 245</b>	<b>162 021 670</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 565113

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 992 670 983  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: BRYNSVEIEN 11/13 EIENDOM AS  
Forretningsadresse: Biskop Gunnerus' gate 14A  
0185 OSLO

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

**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: Marianne Farholm  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 01.03.2021

**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, 31.07.2021



Organisasjonsnr: 992 670 983  
BRYNSVEIEN 11/13 EIENDOM AS

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		14 403 839	12 263 951
<b>Sum inntekter</b>		<b>14 403 839</b>	<b>12 263 951</b>
<b>Kostnader</b>			
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	4 645 677	4 631 748
Annen driftskostnad	5	2 765 689	3 297 051
<b>Sum kostnader</b>		<b>7 411 366</b>	<b>7 928 799</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>6 992 473</b>	<b>4 335 152</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		86 256	160 951
Annen renteinntekt		3 421	
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>89 677</b>	<b>160 951</b>
Annen rentekostnad		532	5 282
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>532</b>	<b>5 282</b>
<b>Netto finans</b>		<b>89 145</b>	<b>155 669</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
Skattekostnad på ordinært resultat	6	1 557 955	987 981
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>5 523 663</b>	<b>3 502 840</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>5 523 663</b>	<b>3 502 840</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		5 523 663	3 502 840
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>5 523 663</b>	<b>3 502 840</b>



Organisasjonsnr: 992 670 983  
BRYNSVEIEN 11/13 EIENDOM AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
	3	143 129 662	147 639 045
Anlegg under utførelse	3	1 426 043	648 728
Maskiner og anlegg	3	702 872	835 088
Sum varige driftsmidler		145 258 577	149 122 861
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer			
		115 257	
Sum finansielle anleggsmidler		115 257	0
Sum anleggsmidler		145 373 834	149 122 861
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			
		626 859	143 448
Andre fordringer		1 534 030	781 960
Konsernfordringer	4,7	17 957 522	11 973 401
Sum fordringer		20 118 411	12 898 809
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
Sum omløpsmidler		20 118 411	12 898 809
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>165 492 245</b>	<b>162 021 670</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital			
	2	1 008 000	1 008 000
Annen innskutt egenkapital	2	138 803 640	138 803 640
Sum innskutt egenkapital		139 811 640	139 811 640
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital			
	2	11 735 376	12 028 559
Sum opptjent egenkapital		11 735 376	12 028 559



<b>Sum egenkapital</b>		<b>151 547 016</b>	<b>151 840 199</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	6	4 966 944	5 049 637
<b>Sum avsetninger for forpliktelseser</b>		<b>4 966 944</b>	<b>5 049 637</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>4 966 944</b>	<b>5 049 637</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		268 388	154 095
Kortsiktig konserngjeld	4	7 457 493	4 526 003
Annen kortsiktig gjeld		1 252 404	451 736
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>8 978 285</b>	<b>5 131 834</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>13 945 229</b>	<b>10 181 471</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>165 492 245</b>	<b>162 021 670</b>



Organisasjonsnr: 992 670 983  
BRYNSVEIEN 11/13 EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

## Note

1

### Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven 1998 og god regnskapsskikk for små foretak. Driftsinntekter Inntektsføring av leieinntekter henføres til den perioden inntekten gjelder for uavhengig av betalingstidspunkt. Innbetaling av leieinntekter skjer forskuddsvis pr kvartal. Felleskostnader levert til leietakerne fra eksterne leverandører påvirker ikke resultatregnskapet utover et administrasjonspåslag som blir regnskapsført som andre inntekter. Forskjell mellom påløpte felleskostnader og a konto innbetalinger av felleskostnader blir balanseført som fordring på leietaker eller gjeld til leietaker. Felleskostnader blir avregnet etter balansedagen. Klassifisering og vurdering av balanseposter Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter anskaffelsestidspunktet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på opptakstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. 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. Varige driftsmidler Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets forventede levetid. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Kostnader knyttet til byggeprosjekter balanseføres løpende som "Anlegg under utførelse" inntil prosjektene er ferdigstilt. Finansieringsutgifter på kapital som kan knyttes til tilvirkning av anleggsmidler balanseføres regnskapsmessig, men kostnadsføres skattemessig. Prosjektene aktiveres og avskrives fra tidspunkt for ferdigstilling eller når anleggsmiddelet tas i bruk. Skatt Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22 prosent på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. "Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli nyttegjort." Forutsetning om fortsatt drift Årsregnskapet er utarbeidet under forutsetning om fortsatt drift. Gjeld Hovedregelen for finansiering i konsernet er basert på negativ pantsettelse. Konsernregnskap Brynsveien 11/13 Eiendom AS inngår i konsernregnskapet til Entra ASA som har forretningskontor i Oslo. Konsernregnskapet kan fås utlevert ved henvendelse til Entra ASA, Postboks 52 Økern, 0508 Oslo.

## Note



1  
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**  
2

## Antall aksjer og aksjeeiere

<u>Aksjeklasse</u>	<u>Ant. aksjer</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Bokført verdi</u>
Ordinære	4008.00	251.00	1006008.00

<u>Aksjeeiere - fritekst</u>	<u>Antall</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Aksjeklasse</u>
Entra Bryn AS	4008.00	100.00%	Ordinære

<u>Sum</u>	<u>Sum antall</u>	<u>Sum eierandel</u>	
	4008.00	100.00%	

**Note**  
5

## Lønn og ytelser

**Note**  
5

**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**  
5

## Ytelser til andre ledende personer

**Note**  
5

## Ytelser til revisjon

**Note**  
5

## Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:  
0.00

**Note**  
5

## Obligatorisk tjenstepensjon



Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:  
Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

**Note**  
5

**Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



# Deloitte.

Deloitte AS  
Dronning Eufemias gate 14  
Postboks 221 Sentrum  
NO-0103 Oslo  
Norway

Tel: +47 23 27 90 00  
www.deloitte.no

Til generalforsamlingen i Brynsveien 11/13 Eiendom AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

## Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

### Konklusjon

Vi har revidert Brynsveien 11/13 Eiendom AS' årsregnskap som viser et overskudd på kr 5 523 663. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noteopplysninger til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende 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 International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (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 internkontroll 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 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 så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål med revisjonen 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på 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 regnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede 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

Deloitte refers to one or more of Deloitte Touche Tohmatsu Limited ("DTL"), its global network of member firms, and their related entities (collectively, the "Deloitte organization"). DTL (also referred to as "Deloitte Global") and each of its member firms and related entities are legally separate and independent entities, which cannot obligate or bind each other in respect of third parties. DTL and each DTL member firm and related entity is liable only for its own acts and omissions, and not those of each other. DTL does not provide services to clients. Please see www.deloitte.no to learn more.

© Deloitte AS

Registrert i Foretaksregisteret Medlemmer av Den norske Revisorforening  
Organisasjonsnummer: 980 211 282

Penneo Dokumentnøkkel: UCKST-3NL08-CAW0T-1WTP7-0K1Z0-EM4X1



## Deloitte.

side 2  
Uavhengig revisors beretning -  
Brynsveien 11/13 Eiendom AS

utslåttede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av internkontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av regnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning 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 regnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon om årsregnskapet. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet representerer de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med dem som har overordnet ansvar for styring og kontroll blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

### **Uttalelse om andre lovmessige krav**

#### ***Konklusjon om registrering og dokumentasjon***

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig 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 bokføringskikk i Norge.

Oslo, 1. mars 2021  
Deloitte AS

**Eivind Skaug**  
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: UCKST-3NLO8-CAW0T-1WTP7-0K1Z0-EM4X1



# 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."

## Eivind Skaug

Statsautorisert revisor

Serienummer: 9578-5999-4-1556321

IP: 77.16.xxx.xxx

2021-03-30 06:02:29Z



Penneo Dokumentnøkkel: UCKST-3NL08-CAW0T-1WTP7-0K1Z0-EM4X1

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>



### Brynsveien 11/13 Eiendom AS

RESULTATREGNSKAP 01.01 - 31.12

	Note	2020	2019
<b>Driftsinntekter</b>			
Leieinntekter		13 903 105	11 047 133
Salgsinntekter		384 860	
Andre driftsinntekter		115 875	1 216 818
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>14 403 839</b>	<b>12 263 951</b>
<b>Driftskostnader</b>			
Vedlikeholdskostnader		1 383 096	402 104
Av- og nedskrivninger	3	4 645 677	4 631 748
Andre driftskostnader	5	1 382 594	2 894 947
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>7 411 367</b>	<b>7 928 800</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>6 992 473</b>	<b>4 335 151</b>
<b>Finansinntekter og -kostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap		-	1
Renteinntekt fra selskap i konsern		86 256	160 951
Renteinntekt		3 421	-
Rentekostnad		-532	-5 282
<b>Netto finansposter</b>		<b>89 145</b>	<b>155 669</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>7 081 618</b>	<b>4 490 821</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	6	1 557 955	987 981
<b>Årsresultat</b>		<b>5 523 663</b>	<b>3 502 840</b>



## Brynsveien 11/13 Eiendom AS

BALANSE PER

	Note	31.12.2020	31.12.2019
<b>Eiendeler</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3	143 129 662	147 639 045
Maskiner, anlegg, driftsløsøre og inventar	3	702 872	835 088
Anlegg under utførelse	3	<u>1 426 043</u>	<u>648 728</u>
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>145 258 577</b>	<b>149 122 860</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre langsiktige fordringer		<u>115 257</u>	<u>-</u>
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>115 257</b>	<b>-</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>145 373 834</b>	<b>149 122 860</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Kortsiktige fordringer</b>			
Kundefordringer		626 859	143 448
Fordringer på konsernselskaper	4,7	17 957 522	11 973 401
Andre kortsiktige fordringer		<u>1 534 030</u>	<u>781 960</u>
<b>Sum kortsiktige fordringer</b>		<b>20 118 411</b>	<b>12 898 810</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>20 118 411</b>	<b>12 898 810</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>165 492 245</b>	<b>162 021 670</b>




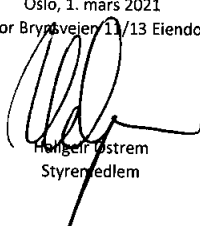
## Brynsveien 11/13 Eiendom AS

### BALANSE PER

	Note	31.12.2020	31.12.2019
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	2	1 008 000	1 008 000
Annen innskutt egenkapital	2	<u>138 803 640</u>	<u>138 803 640</u>
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>139 811 640</b>	<b>139 811 640</b>
Annen egenkapital	2	<u>11 735 376</u>	<u>12 028 559</u>
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>11 735 376</b>	<b>12 028 559</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>151 547 016</b>	<b>151 840 199</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Avsetning for forpliktelser</b>			
Utsatt skatt	6	<u>4 966 944</u>	<u>5 049 637</u>
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>4 966 944</b>	<b>5 049 637</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		268 388	154 095
Gjeld til konsernselskaper	4	7 457 493	4 526 003
Annen kortsiktig gjeld		<u>1 252 404</u>	<u>451 736</u>
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>8 978 285</b>	<b>5 131 834</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>13 945 229</b>	<b>10 181 471</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>165 492 245</b>	<b>162 021 670</b>

Oslo, 1. mars 2021  
Styret for Brynsveien 11/13 Eiendom AS

  
Anders Olstad  
Styrets leder

  
Hågeir Østrem  
Styremedlem

  
Knut Sævi  
Styremedlem



## NOTER TIL REGNSKAPET

### Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven 1998 og god regnskapsskikk for små foretak.

#### Driftsinntekter

Inntektsføring av leieinntekter henføres til den perioden inntekten gjelder for uavhengig av betalingstidspunkt. Innbetaling av leieinntekter skjer forskuddsvis pr kvartal.

Felleskostnader levert til leietakerne fra eksterne leverandører påvirker ikke resultatregnskapet utover et administrasjonspåslag som blir regnskapsført som andre inntekter. Forskjell mellom påløpte felleskostnader og a konto innbetalinger av felleskostnader blir balanseført som fordring på leietaker eller gjeld til leietaker. Felleskostnader blir avregnet etter balansedagen.

#### Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

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

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. 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.

#### Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets forventede levetid. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

Kostnader knyttet til byggeprosjekter balanseføres løpende som "Anlegg under utførelse" inntil prosjektene er ferdigstilt. Finansieringsutgifter på kapital som kan knyttes til tilvirkning av anleggsmidler balanseføres regnskapsmessig, men kostnadsføres skattemessig. Prosjektene aktiveres og avskrives fra tidspunkt for ferdigstillelse eller når anleggsmiddelet tas i bruk.

#### Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22 prosent på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret.

Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli nyttegjørt.

#### Forutsetning om fortsatt drift

Årsregnskapet er utarbeidet under forutsetning om fortsatt drift.

#### Gjeld

Hovedregelen for finansiering i konsernet er basert på negativ pantsettelse.

#### Konsernregnskap

Brynsveien 11/13 Eiendom AS inngår i konsernregnskapet til Entra ASA som har forretningskontor i Oslo. Konsernregnskapet kan fås utlevert ved henvendelse til Entra ASA, Postboks 52 Økern, 0508 Oslo.



## Note 2 Egenkapital

	Aksjekapital	Annen innskutt EK	Annen EK	Sum
Egenkapital per 01.01	1 008 000	138 803 640	12 028 559	151 840 199
Avgitt konsernbidrag med skatteeffekt	-	-	-5 816 845	-5 816 845
Årets resultat	-	-	5 523 663	5 523 663
<b>Egenkapital per 31.12</b>	<b>1 008 000</b>	<b>138 803 640</b>	<b>11 735 376</b>	<b>151 547 016</b>

Aksjekapitalen består av 4 008 aksjer med pålydende NOK 251 per aksje.  
Alle aksjene i Brynsveien 11/13 Eiendom AS eies av Entra Bryn AS.

## Note 3 Varige driftsmidler

Varige driftsmidler	Tomter *	Bygninger	Anlegg under utførelse *	Driftsløsøre	Sum varige driftsmidler
Anskaffelseskost per 01.01	11 736 900	203 742 298	648 728	1 174 581	217 302 508
Tilgang		4 079	777 316	-	781 394
Anskaffelseskost per 31.12	11 736 900	203 746 377	1 426 043	1 174 581	218 083 902
Akkumulerte av- og nedskrivninger per 01.01		67 840 154		339 494	68 179 648
Årets avskrivninger		4 513 461		132 216	4 645 677
Akkumulerte av- og nedskrivninger per 31.12		72 353 615		471 710	72 825 325
Balanseført verdi per 31.12	11 736 900	131 392 762	1 426 043	702 872	145 258 577
Økonomisk levetid		20 år/50 år		3 år/5 år	
Avskrivningsplan		Lineær		Lineær	

\*) Det er ikke avskrivning på tomter og anlegg under utførelse.

## Note 4 Mellomværende med selskap i samme konsern

Kortsiktige fordringer	31.12.2020	31.12.2019
Kortsiktig fordring på morselskap *	-	11 973 401
<b>Kortsiktig gjeld</b>	<b>31.12.2020</b>	<b>31.12.2019</b>
Avgitt konsernbidrag	7 457 493	4 526 003
Gjeld til konsernselskaper	7 457 493	4 526 003

\*) Beløpet er i sin helhet saldo på konto i konsernkontosystemet.

## Note 5 Lønnskostnader, antall ansatte og godtgjørelser

Selskapet har ingen ansatte.

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

<b>Godtgjørelse til revisor</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Lovpålagt revisjon (eks mva)	18 000	17 600



## Note 6 Skatt

Årets skattekostnad fordeler seg på:	2020	2019
Skattekostnad av avgitt konsernbidrag	1 640 648	995 721
Endring i utsatt skatt	-82 693	-7 740
Sum skattekostnad	1 557 955	987 981

Beregning av årets skattegrunnlag:	2020	2019
Resultat før skattekostnad	7 081 618	4 490 821
Permanente forskjeller *	-	-1
Endring i midlertidige forskjeller	375 875	35 183
Avgitt konsernbidrag	-7 457 493	-4 526 003
Årets skattegrunnlag	-	-

### Oversikt over midlertidige forskjeller:

	Endring	31.12.2020	31.12.2019
Anleggsmidler	375 875	22 577 015	22 952 890
Sum	375 875	22 577 015	22 952 890
22 % utsatt skatt		4 966 943	5 049 636
Bokført 22 % utsatt skatt		4 966 943	5 049 636

\* ) Inkluderer ikke fradragsberettigede kostnader og ikke skattepliktige inntekter

## Note 7 Bankkonto

Selskapet har bankkonto i et konsernkontosystem der morselskapet finansierer døtrenes behov for likviditet. Morselskapets konsernkontosystem har felles ramme.