



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 918 674 144
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: BRUNLANES EIENDOM AS
Forretningsadresse: Sanden 1
3264 LARVIK

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Mørselskap 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: Knut Inge Anvik Johansen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.07.2024

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, 10.08.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	2,3	660 000	711 000
Annen driftsinntekt		32 000	0
Sum inntekter		692 000	711 000
Kostnader			
Varekostnad	3	35 000	0
Lønnskostnad	4,5	6 072 000	5 325 000
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	6	147 000	102 000
Annen driftskostnad	4,6	2 308 000	2 340 000
Sum kostnader		8 562 000	7 767 000
Driftsresultat		-7 870 000	-7 056 000
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		10 998 000	7 799 000
Annen renteinntekt		10 000	2 000
Annen finansinntekt			22 070 000
Sum finansinntekter		11 008 000	29 871 000
Rentekostnad til foretak i samme konsern		3 516 000	7 443 000
Annen rentekostnad		7 528 000	
Sum finanskostnader		11 044 000	7 443 000
Netto finans		-36 000	22 428 000
Ordinært resultat før skattekostnad		-7 906 000	15 372 000
Skattekostnad på ordinært resultat	8	1 856 000	-1 460 000
Ordinært resultat etter skattekostnad		-9 762 000	16 832 000
Årsresultat		-9 762 000	16 832 000
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital	9	-9 762 000	16 832 000
Sum overføringer og disponeringer		-9 762 000	16 832 000



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
---------------------	-------------	-------------	-------------



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel		0	1 855 000
Sum immaterielle eiendeler		0	1 855 000
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	6,10	5 688 000	5 773 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	6	145 000	207 000
Sum varige driftsmidler		5 833 000	5 980 000
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	10,11	26 368 000	4 248 000
Investeringer i tilknyttet selskap			20 000
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet		674 000	0
Sum finansielle anleggsmidler		27 042 000	4 268 000
Sum anleggsmidler		32 875 000	12 103 000
Omløpsmidler			
Varer			
Varer	3,10,1 2	640 000	
Sum varer		640 000	
Fordringer			
Kundefordringer	3	588 000	
Andre fordringer		127 315 000	299 140 000
Sum fordringer		127 903 000	299 140 000
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	13	24 552 000	10 089 000
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		24 552 000	10 089 000
Sum omløpsmidler		153 095 000	309 229 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
SUM EIENDELER		185 970 000	321 332 000
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	9,14	154 000	124 000
Overkurs	9	53 946 000	23 976 000
Sum innskutt egenkapital		54 100 000	24 100 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	9	20 518 000	30 280 000
Sum opptjent egenkapital		20 518 000	30 280 000
Sum egenkapital		74 618 000	54 380 000
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	10	109 470 000	91 828 000
Sum annen langsiktig gjeld		109 470 000	91 828 000
Sum langsiktig gjeld		109 470 000	91 828 000
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner			135 930 000
Leverandørgjeld		599 000	796 000
Skyldige offentlige avgifter		507 000	568 000
Utbytte			5 000 000
Annen kortsiktig gjeld	3	776 000	32 831 000
Sum kortsiktig gjeld		1 882 000	175 125 000
Sum gjeld		111 352 000	266 953 000
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		185 970 000	321 333 000



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	2,3	114 400 000	299 686 000
Leieinntekt	2	3 273 000	
Annen driftsinntekt		26 273 000	
Sum inntekter		143 946 000	299 686 000
Kostnader			
Varekostnad	3	122 939 000	267 108 000
Lønnskostnad	4,5	6 072 000	5 325 000
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	6	187 000	102 000
Annen driftskostnad	4,6	4 479 000	9 362 000
Sum kostnader		133 677 000	281 897 000
Driftsresultat		10 269 000	17 789 000
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		384 000	16 000
Annen finansinntekt		6 000	3 000
Sum finansinntekter		390 000	19 000
Annen rentekostnad		-5 000	
Annen finanskostnad		45 000	3 000
Sum finanskostnader		40 000	3 000
Netto finans		350 000	16 000
Ordinært resultat før skattekostnad		10 619 000	17 805 000
Skattekostnad på ordinært resultat		1 092 000	1 845 000
Ordinært resultat etter skattekostnad		9 527 000	15 960 000
Årsresultat		9 527 000	15 960 000
Minoritetsinteresser		42 000	2 780 000
Årsresultat etter minoritetsinteresser		9 485 000	13 180 000



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Goodwill		1 180 000	
Sum immaterielle eiendeler		1 180 000	
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	6,10	5 688 000	46 828 000
Maskiner og anlegg	6	145 000	207 000
Sum varige driftsmidler		5 833 000	47 035 000
Finansielle anleggsmidler			
Investering i annet foretak i samme konsern		150 000	
Investeringer i tilknyttet selskap			20 000
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet		664 000	
Sum finansielle anleggsmidler		814 000	20 000
Sum anleggsmidler		7 827 000	47 055 000
Omløpsmidler			
Varer			
Varer	3,10,1 2	447 188 000	361 359 000
Sum varer		447 188 000	361 359 000
Fordringer			
Kundefordringer	3	20 609 000	260 515 000
Andre fordringer		5 150 000	2 620 000
Sum fordringer		25 759 000	263 135 000
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	13	27 930 000	25 216 000
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		27 930 000	25 216 000
Sum omløpsmidler		500 877 000	649 710 000



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
SUM EIENDELER		508 704 000	696 765 000
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	9,14	154 000	124 000
Overkurs	9	53 946 000	23 976 000
Sum innskutt egenkapital		54 100 000	24 100 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	9	40 438 000	30 222 000
Minoritetsinteresser	9	4 482 000	4 784 000
Sum opptjent egenkapital		44 920 000	35 006 000
Sum egenkapital		99 020 000	59 106 000
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	8	16 987 000	18 651 000
Sum avsetninger for forpliktelser		16 987 000	18 651 000
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	10	331 751 000	406 767 000
Sum annen langsiktig gjeld		331 751 000	406 767 000
Sum langsiktig gjeld		348 738 000	425 418 000
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner			153 739 000
Leverandørgjeld		5 336 000	31 065 000
Betalbar skatt	8	2 633 000	
Skyldige offentlige avgifter		507 000	568 000
Utbytte			5 000 000
Annen kortsiktig gjeld	3	52 470 000	21 870 000
Sum kortsiktig gjeld		60 946 000	212 242 000
Sum gjeld		409 684 000	637 660 000



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		508 704 000	696 766 000



revisjon & rådgivning

Til generalforsamlingen i Brunlanes Eiendom AS

Uavhengig revisors beretning for 2023

Konklusjon

Vi har revidert Brunlanes Eiendom AS sitt årsregnskap som viser et underskudd for selskapsregnskapet på kr 9 762 000 og et overskudd for konsernregnskapet på kr 9 528 000. Årsregnskapet består av:

- selskapsregnskapet, 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, 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 resultat og kontantstrømmer 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 de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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 og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige for informasjonen i årsberetningen og annen øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter årsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker verken informasjonen i årsberetningen eller annen øvrig informasjon.

Side 1 av 2

HLO revisjon & rådgivning AS

Kirkegata 10 | NO-3211 Sandefjord | Telefon: +47 33 42 68 00

Bank: 6272.05.00561 | Foretaksregisteret: NO 989 027 654 MVA | hlo@hlo.no | www.hlo.no



Medlem av Den norske Revisorforening



revisjon & rådgivning

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. 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.

Vår uttalelse om årsberetningen gjelder tilsvarende for redegjørelse om samfunnsansvar.

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 må ledelsen 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 avviklet.

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 som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktet 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 for Brunlanes Eiendom AS.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Sandefjord, 30. juli 2024
HLO revisjon & rådgivning AS

Alexander Dahl Fossum
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Side 2 av 2

HLO revisjon & rådgivning AS

Kirkegata 10 | NO-3211 Sandefjord | Telefon: +47 33 42 68 00

Bank: 6272.05.00561 | Foretaksregisteret: NO 989 027 654 MVA | hlo@hlo.no | www.hlo.no



Medlem av Den norske Revisorforening



Revisjonsberetning 2023 B...nes Eiendom AS signert

Name	Date
Fossum, Alexander Dahl	2024-08-07

Identification

 bankID Fossum, Alexander Dahl



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))



Årsoppgjør rapport

Brunlanes Eiendom KONSERN
2023

Årsberetning
Konsernregnskap
- Resultatregnskap
- Balanse
- Noter
- Kontantstrømoppstilling
Revisjonsberetning

Penneo Dokumentnr: NF-410-WA-41E-W4568-88126-5AU17-6GEP6

Brunlanes Eiendom KONSERN Org.nr.



Årsberetning 2023 - Brunlanes Eiendom AS

Virksomhetens art og tilholdssted

Brunlanes Eiendom utvikler bolig - og fritidseiendommer. Konsernet består i tillegg til Brunlanes Eiendom AS av følgende datterselskap:

Østbyeien 1 AS (100 %)
Håkonsgate 42 AS (100 %)
Mesterfjellveien 1 AS (100 %)
Helgeroveien 99-101 AS (100 %)
Krokstad Eiendomsutvikling AS (100 %)
Korsvikveien AS (100 %)
Gamle Kolåsvei AS (100 %)
Holmejordetveien 11 AS (100 %)
Grevleløkka AS (100 %)
Vertorama AS (100 %)
Nannaraa AS (100 %)
Andebu Boligutvikling AS (100 %)
Bokeløkka Boligutvikling AS (100 %)
Knatten Boligutvikling AS (100 %)
Skolegata-1 AS (100 %)
Anvikveien AS (100 %)
Skoleveien 9-11 AS (100 %)
Grevletunet Borettslag (100% eiet av Helgeroveien 99-101 AS)
Nidelven Eiendom AS (70 %)
Fagertunvegen AS (100 % eiet av Nidelven Eiendom AS)
Weidemanns vei Eiendomstutvikling AS (100 % eiet av Nidelven Eiendom AS)
Steinan AS (100 % eiet av Nidelven Eiendom AS)

Selskapets virksomhet foregår i kommunene Larvik, Sandefjord, Trondheim, Tinn, Vestby og Drammen. Hovedkontoret ligger i Larvik.

Året 2023 var et år med høy aktivitet i selskapet, med ferdigstilling av flere prosjekter og overlevering til kjøpere. Først ut var Fagertun, med 26 enheter. Dernest var vi klare med halvparten av Tjøllingtunet, og overleverte de første 20 enhetene i slutten av januar. I slutten av 1. kvartal var vi ferdig med de første enhetene på Grevletunet. I løpet av sommeren, var de første 13 enhetene ferdigstilt, hvorav kun 2 ikke var solgt. De først 8 enhetene på Andebu, ble også overlevert sommeren / høsten 2023, og vi avsluttet året med å ferdigstille de siste 24 enhetene på Tjøllingtunet rett før jul. Totalt har vi hatt en svært god prosjektgjennomføring i 2023. Selskap så en redusert salgstakt og generelt lavere aktivitet fra interessenter i 2023. Dette er trolig som følge av kombinasjonen med økte renter, strømpriser som går opp, og generelt økte utgifter. Vi endte på kun 6 salg for året, som er under forventningene og potensialet.

Redegjørelse for årsregnskapet

Omsetningen i konsernet gikk ned fra TNOK 299 686 i 2022 til TNOK 114 400 i 2023. Året 2023 var et økonomisk tilfredsstillende år med et realisert årsresultatet på TNOK 9 528. Til tross for at det samlede salget var lavere enn budsjettet for 2023 la opp til, sørget god produksjon og flere overleveringer for resultater.

Det har i 2023 ikke vært kostnader til forskning og utvikling.

Samlet kontantstrøm til driften i konsernet var på TNOK - 111 029, mens driftsresultatet for konsernet utgjorde NOK 10 270. Differansen skyldes delvis avskrivinger, men i all hovedsak skyldes



differansen kapitaltilførsel til konsernets eiendomsprosjekter. Konsernets likviditetsbeholdning var TNOK 27 930 per 31.12.2023. Konsernets evne til egenfinansiering av investeringer er god.

Konsernets kortsiktige gjeld utgjorde pr. 31.12.2023 12 % av samlet gjeld i konsernet, sammenlignet med 30,5 % pr. 31.12.2022. Konsernets finansielle stilling vurderes som god, og pr. 31.12.2023 kan konsernet nedbetale kortsiktig gjeld ved hjelp av de mest likvide midlene.

Totalkapitalen var ved utgangen av året TNOK 508 704, sammenlignet med TNOK 696 766 året før. Egenkapitalandelen pr. 31.12.2023 var 19,5 %, sammenlignet med 8,5 % pr. 31.12.2022.

Fremtidig utvikling

2024 har startet som 2023 sluttet, med et vedvarende utfordrende marked for nybolig. Vi opplever, trolig som følge av kombinasjonen høyere renter og generell usikkerhet, lavere aktivitet blant interessenter til prosjektene våre. Tilbakemeldingen fra meglerne er samtidig at de må jobbe hardere for hvert salg.

Selskapet er imidlertid godt rustet når markedet etter hvert normaliseres, med flere gryteklare prosjekter som raskt kan komme i salg. Det jobbes mot salgsstart på fire prosjekter, høsten 2024.

Finansiell risiko

Selskapet og konsernet vil påvirkes av rentens påvirkning på boligmarkedet, og pris på innsatsfaktorer i boligbygging. Etter styrets oppfatning har Brunlanes Eiendom AS og konsernet en tilfredsstillende finansiering og likviditet.

Fortsatt drift

I samsvar med regnskapsloven § 3-3a bekreftes det at forutsetningene om fortsatt drift er til stede. Til grunn for antagelsen ligger resultatprognoser for 2024, og konsernets langsiktige strategiske prognoser for årene fremover. Konsernet er i en sunn økonomisk og finansiell stilling.

Resultatdisponering

Styret foreslår følgende disponering av årsresultatet i Brunlanes Eiendom AS:

Selskapets årsresultat foreslås overført som økt EK i Brunlanes Eiendom AS

Arbeidsmiljø

Det har ikke vært noe sykefravær i konsernet i 2023.

Det var en som valgte å slutte i Brunlanes Eiendom sommeren 2023. Dette er en stilling vi vil erstatte når markedet normaliserer seg mer enn vi kan se nå.

Det har ikke forekommet eller blitt rapportert alvorlige arbeidsuhell eller ulykker i løpet av året.

Arbeidsmiljøet betraktes som godt.

Likestilling og diskriminering

Konsernet har ved utgangen av året 4 ansatte, hvorav alle er menn. Det arbeides for likestilling innenfor virksomheten, og ved fremtidig rekruttering vil det søkes å balansere andel kvinner.

Bedriften arbeider aktivt for å fremme likestilling, sikre like muligheter og rettigheter og hindre



diskriminering på grunn av etnisitet, nasjonal opprinnelse, avstamning, hudfarge, språk, religion og livssyn.

Ytre miljø

Konsernets virksomhet er ikke regulert av konsesjoner eller pålegg. Konsernets kjernevirksomhet medfører innkjøp av entreprenørtjenester og innsatsfaktorer for bygging av boliger. I avtaler med underleverandører er det det særlig fokus på å benytte innsatsfaktorer som i minst mulig grad påvirker det ytre miljø.

Larvik 30.07.2024

Simen Thorsen

Styrets leder

Morten Nordheim

Styremedlem

Knut Inge Anvik Johansen

Styremedlem /daglig leder

Edvin Austbø

Styremedlem

Penneo Dokumentnr: NF-410-WA-41E-W4568-B8126-5AU17-6GEP6



Resultatregnskap

Brunlanes Eiendom KONSERN

Morselskap			Konsern	
2022	2023	Note	2023	2022
711	660	Salgsinntekter	114 400	299 686
0	0	Leieinntekter fast eiendom	3 273	0
0	32	Andre driftsinntekter	26 273	0
711	692	Sum driftsinntekter	143 946	299 686
0	35	Varekostnad	122 939	267 108
5 325	6 072	Lønnskostnad	6 072	5 325
102	147	Avskrivning varige driftsmidler	187	102
2 340	2 308	Annen driftskostnad	4 479	9 362
7 768	8 562	Sum driftskostnader	133 677	281 898
-7 056	-7 871	Driftsresultat	10 270	17 788
7 799	10 998	Renteinntekt fra foretak i samme konsern	0	0
2	10	Annen renteinntekt	384	16
22 070	0	Annen finansinntekt	6	3
29 871	11 008	Sum finansinntekter	390	19
7 442	3 516	Rentekostnad til foretak i samme konsern	0	0
0	7 528	Annen rentekostnad	-5	0
0	0	Annen finanskostnad	45	3
7 443	11 044	Sum finanskostnader	40	3
22 428	-36	Sum netto finansposter	350	16
15 372	-7 906	Ordinært resultat før skattekostnad	10 619	17 804
-1 461	1 855	Skattekostnad på ordinært resultat	1 092	1 845
16 832	-9 762	Ordinært resultat	9 528	15 959
0	0	Minoritetsinteresser	42	2 780
16 832	-9 762	Årsresultat etter minoritet	9 485	13 180
		Disponering av årsresultat		
11 832	-9 762	Overført annen egenkapital	9	
0	0	Mottatt konsernbidrag		
0	0	Avsatt til konsernbidrag		
5 000	0	Avsatt til utbytte	9	
0	0	Overført til udekket tap		
16 832	-9 762	Sum disponert		

Tall i hele tusen

Brunlanes Eiendom KONSERN

Penneo Dokumentnøkkel: NF-410-WA-41E-W45B8-B8126-5AU17-6GEP6



Balanse

Brunlanes Eiendom KONSERN

Morselskap				Konsern	
2022	2023		Note	2023	2022
		Egenkapital og gjeld			
		Egenkapital			
		Innskutt egenkapital			
124	154	Selskapskapital	9,14	154	124
23 976	53 946	Overkurs	9	53 946	23 976
24 100	54 100	Sum innskutt egenkapital		54 100	24 100
		Opptjent egenkapital			
30 280	20 518	Annen egenkapital	9	40 438	30 222
0	0	Minoritetsinteresser	9	4 482	4 784
30 280	20 518	Sum opptjent egenkapital		44 919	35 006
54 380	74 618	Sum egenkapital		99 019	59 106
		Gjeld			
		Avsetning for forpliktelser			
0	0	Utsatt skatt	8	16 987	18 651
0	0	Sum avsetninger for forpliktelser		16 987	18 651
		Annen langsiktig gjeld			
91 828	109 470	Gjeld til kredittinstitusjoner	10	331 751	406 767
91 828	109 470	Sum annen langsiktig gjeld		331 751	406 767
		Kortsiktig gjeld			
135 930	0	Gjeld til kredittinstitusjoner		0	153 739
796	599	Leverandørgjeld		5 336	31 065
0	0	Betalbar skatt	8	2 633	0
568	507	Skyldige offentlige avgifter		507	568
5 000	0	Utbytte		0	5 000
32 831	777	Annen kortsiktig gjeld	3	52 472	21 870
175 125	1 883	Sum kortsiktig gjeld		60 947	212 242
266 953	111 352	Sum gjeld		409 684	637 660
321 333	185 970	Sum egenkapital og gjeld		508 704	696 766

Tall i hele tusen

Brunlanes Eiendom KONSERN

Penneo Dokumentnøkkel: NF-410-WA-41E-W45B8-B8126-5AU17-6GEP6



BRUNLANES EIENDOM AS
Års- og konsernregnskap for 2023

NOTER TIL REGNSKAPET

Note 2 Salgsinntekter

	Morselskap		Konsern	
	2023	2022	2023	2022
Per virksomhetsområde				
Salgsinntekter	660	711	114 400	295 738
Leieinntekter	-	-	3 273	3 948
Andre driftsinntekter			26 273	-
Sum	660	711	143 946	299 686
Geografisk marked				
Norge	692	711	143 946	299 686
Utland	-	-	-	0
Sum	692	711	143 946	299 686

Note 3 Anleggskontrakter

	Morselskap		Konsern	
	2023	2022	2023	2022
Inntektsført på igangværende prosjekter	-	-	103 503	295 614
Kostnader på igangværende prosjekter	-	-	108 153	269 652
Netto resultat på igangværende prosjekter	-	-	-4 650	25 961
Opptjent, ikke fakturerte inntekter på	-	-	19 835	255 874
Forskudd fra kunder inkl. i annen kortsiktig gjeld	-	-	48 495	15 949

Note 4 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte og godtgjørelse til revisor

Lønnskostnader	Morselskap		Konsern	
	2023	2022	2023	2022
Lønninger	4 932	4 490	4 932	4 490
Arbeidsgiveravgift	811	653	811	653
Pensjonskostnader	-	-	-	-
Andre ytelser	329	182	329	182
Sum	6 072	5 325	6 072	5 325
Gjennomsnittlig antall årsverk	5,0	5,0	5,0	5,0

Penneo Dokumentnøkkel: NF-410-WA-41E-W45B8-B82D6-5AU17-6GEP6

**Note 4 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte og godtgjørelse til revisor, fortsetter**

Ytelser til daglig ledere i konsernet	Daglig leder	Styret
Lønn	1 216	-
Annen godtgjørelse	6	-

Revisor

Godtgjørelse til revisor er fordelt på følgende:

	Morselskap		Konsern	
	2023	2022	2023	2022
Kostnadsført revisjon	80	76	292	241
Andre tjenester, revisor	-	-	0	40
Sum honorarer til revisor	80	76	292	281

Merverdiavgift er inkludert i revisjonshonorarene.

Note 5 Pensjoner

Morselskapet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon, og har inngått avtale om slik pensjonsordning

Regnskapsmessig blir ordningen behandlet som en innskuddsbasert pensjonsordning hvor premiebetalingen kostnadsføres løpende, og ingen avsetninger foretas i regnskapet. Det er ikke fondsoppygging i ordningen og det forventes at premienivået vil øke for de kommende årene.

Note 6 Varige driftsmidler

Morselskapet	Tomter, bygninger, o.a. fast eiendom	Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	Sum varige driftsmidler
Varige driftsmidler			
Anskaffelseskost pr 01.01.	5 819	318	6 137
Tilgang	3 229	-	3 229
Avgang	3 229	-	3 229
Anskaffelseskost 31.12.	5 819	318	6 137
Akkumulerte avskrivninger 31.12.	131	173	304
Balanseført verdi pr. 31.12.	5 688	145	5 833
Årets avskrivninger	85	62	147



Note 6 Varige driftsmidler, fortsetter

Konsernet	Tomter, bygninger, o.a. fast eiendom	Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	Sum varige driftsmidler
Varige driftsmidler			
Anskaffelseskost pr 01.01.	46 874	318	47 192
Tilgang	3 229	-	3 229
Avgang / omklassifisering	44 284	-	44 284
Anskaffelseskost 31.12.	5 819	318	6 137
Akkumulerte avskrivninger 31.12.	131	173	304
Akkumulerte nedskrivninger 31.12.	-	-	-
Balanseført verdi pr. 31.12.	5 688	145	5 833
Årets avskrivninger	85	62	147

Både morselskapet og konsernet benytter lineære avskrivninger for alle varige driftsmidler. Den økonomiske levetiden for driftsmidlene er beregnet til:

Tomter. Bygninger, o.a. fast eiendom	0-50 år
Driftsløsøre, inventar, o.a. utstyr	5 år

Eiendommer som har vært midlertidig utleid og som er under utvikling er omklassifisert til varelager

Kostnadsført leie av ikke balanseførte driftsmidler (huseie/tomt) utgjorde for 2023	658
Kostnadsført leie av ikke balanseførte driftsmidler (leasing maskiner etc) utgjorde for 2023	106

Penneo Dokumentnøkkel: NF-410-WA-41E-W45B8-B8126-5AU17-6GEP6



Note 7 Mellomværende med nærstående

	Morselskap		Konsern	
	2023	2022	2023	2022
Fordringer (+) og gjeld (-)				
Andebu Boligutvikling AS	2 605	1 602	-	-
Anvikveien AS	2 546	2 299	-	-
Bokeløkka Boligutvikling AS	7 285	420	-	-
Fagertunvegen AS	- 10 503	2 531	-	-
Gamle Kolåsvei AS	9 965	4 004	-	-
Gausta Fritidsutleie AS	422			
Grevløkka AS	- 12 737	10 229	-	-
Grevletunet borettslag		22 100	-	-
Helgeroveien 99-101 AS	13 715	11 973	-	-
Holmejordetveien 11 AS	2 068	1 693	-	-
Håkongsgate 42 AS	16 229	13 297	-	-
Knatten Boligutvikling AS	1 633	872	-	-
Korsvikveien AS	327	448	-	-
Krokstad Eiendomsutvikling AS	- 9 491	9 736	-	-
Mesterfjellveien 1 AS	2 788	8 980	-	-
Nannaraa AS	14 907	12 370	-	-
Nidelven Eiendom AS	26 386	33 334	-	-
Skolegata 9-11 AS	3 049	1 767	-	-
Skolegata-1 AS	9 474	3 352	-	-
Steinan AS	1 402	331	-	-
Tjøllingtunet borettslag		11 510	-	-
Vertorama AS	- 8 069	11 595	-	-
Weidemanns Vei Eiendomsutvikling AS	1 664	247	-	-
Østbyveien 1 AS	52 087	164 631	-	-
Sum	127 753	265 307	-	-

Lånene blir renteberegnet iht avtale

Renter fra kredittinstitusjoner i 2023 er direkte relatert til finansiering av prosjektene. Renten er derfor aktivert på prosjekt og kostnadsført i takt med prosjektets fremdrift som varekostnad.

Penneo Dokumentnøkkel: NF-410-WA-41E-W45B8-B8126-5AU17-6GEP6



Note 8 Skatt

Årets skattekostnad fordeler seg på:	Morselskap		Konsern	
	2023	2022	2023	2022
Betalbar skatt	-	-	2 731	-
Skatt konsernbidrag	-	-	-0	-
+/- Endring i utsatt skatt / skattefordel	1 855	-1 461	-1 639	1 845
Sum skattekostnad	1 855	-1 461	1 092	1 845

Årets betalbare skatt i balansen fremkommer slik:

Betalbar skatt	-	-	2 633	-
Skatt på avgitt konsernbidrag	-	-	-	-
Betalbar skatt	-	-	2 633	-

Beregning av årets skattegrunnlag:

Resultat før skattekostnad	-7 906	15 372	10 603	17 804
Permanente forskjeller	78	-22 011	-23 282	-12 157
Fremførbart underskudd	-	-	-	-
Årets underskudd til framføring	-	-	-2 251	-
Årets underskudd til framføring	-	-	-	-
Endring i midlertidige forskjeller	16	-17	-15 895	-26 960
Årets skattegrunnlag	-7 812	-6 656	-30 825	-21 312
Årets endring underskudd til framføring	-	-	-19 805	-
Skattemessig resultat	-7 812	-6 656	-30 825	-21 312

Oversikt over midlertidige forskjeller:

	Morselskap		Konsern	
	2023	2022	2023	2022
Fordringer	-	-	199 957	236 504
Anleggsmidler	-16	25	561	1 826
Varelager - FV	-	-	-29 751	-82 264
Underskudd til framføring	-16 232	-8 458	-109 686	-74 721
Gevinst- og tapskonto	25	-	25	-
Øvrige forskjeller	-	-	-	-
Begrensning i oppføring forskjell	-	-	-	3 431
Sum	-16 223	-8 433	61 106	84 776
22 % utsatt skatt / utsatt skattefordel (-)	-3 569	-1 855	13 443	18 651
Ikke balanseført utsatt skattefordel			3 542	
Utsatt skatt i balansen	-3 569	-1 855	16 986	18 651
Endring i utsatt skatt	-1 714	1 461	-1 665	-1 845

Penneo Dokumentnøkkel: NF-410-WA-41E-W45B8-B8126-5AU17-6GEP6



Note 9 Egenkapital

Morselskap

	Aksje- kapital	Overkurs	Annen EK/ Udekket tap	Sum egenkapital
Egenkapital per 01.01	124	23 976	30 280	54 380
Kapitalforhøyelse 13.11.2023	30	29 970		30 000
Årets resultat	-	-	-9 762	-9 762
Egenkapital per 31.12.	154	53 946	20 518	74 618

Konsern

	Aksje- kapital	Overkurs	Annen EK/ Udekket tap	Minoritets- interesse	Sum egenkapital
Egenkapital per 01.01	124	23 976	30 222	4 784	59 106
Inngang datterselskap	-	-	861	-	861
Utgang borettslag	-	-	-	-	-
Kapitalutvidelse	30	29 970	-	-	30 000
Annen endring egenkapital	-	-	-	-344	-344
Konsernets årsresultat	-	-	9 354	42	9 397
Egenkapital per 31.12.	154	53 946	40 438	4 482	99 019

Note 10 Fordringer og gjeld

	Morselskap		Konsern	
	2023	2022	2023	2022
Gjeld som er sikret ved pant o.l.	109 470	227 758	331 751	520 006
Pantsatte eiendeler:				
Aksjer i datterselskap	26 368	4 248	-	-
Tomter, bygninger o.a fast eiendom	5 688	5 773	5 688	46 828
Aktiverte prosjektkostnader	-	-	443 498	361 359

I tillegg har mor stilt selvskyldnerkausjon for lån i enkelte datterselskaper, og aksjonærene har stilt selvskyldnerkausjon for Brunlanes Eiendom AS og for flere av datterselskapene.



Note 11 Datterselskap, tilknyttet selskap m v

Selskap	Kontor	Eierandel	St.andel
Østbyveien 1 AS	Larvik	100 %	100 %
Håkongsgate 42 AS	Larvik	100 %	100 %
Mesterfjellveien AS	Larvik	100 %	100 %
Helgeroveien 99-101 AS	Larvik	100 %	100 %
Korsvikveien AS	Larvik	100 %	100 %
Krokstad Eiendomsutvikling AS	Larvik	100 %	100 %
Gamle Kolåsvei AS	Larvik	100 %	100 %
Holmejordetveien 11 AS	Larvik	100 %	100 %
Grevløkka AS	Larvik	100 %	100 %
Vertorama AS	Larvik	100 %	100 %
Nannaraa AS	Larvik	100 %	100 %
Andebu Boligutvikling AS	Larvik	100 %	100 %
Knatten Boligutvikling AS	Larvik	100 %	100 %
Bokeløkka Boligutvikling AS	Larvik	100 %	100 %
Skolegata-1 AS	Larvik	100 %	100 %
Skoleveien 9-11 AS	Larvik	100 %	100 %
Anvikveien AS	Larvik	100 %	100 %
Gausta Fritidsutleie AS	Larvik	100 %	100 %
Nidelven Eiendom AS	Larvik	70 %	100 %
Steinan AS	Larvik	70 %	100 %
Weidemanns vei Eiendomsutvikling AS	Larvik	70 %	100 %
Fagertunvegn AS	Larvik	70 %	100 %

Steinan AS, Weidemannsvei Eiendomsutvikling AS og Fagertunvegen er heleide datterselskap av Nidelven Eiendom AS og inngår i konsernregnskapet.

Investeringene i datterselskaper vurderes etter kostmetoden i selskapsregnskapet.

Selskapets navn	Balanseført verdi	Egenkapital 100 %	Resultat 100 %
Østbyveien 1 AS	14	7 719	-3 106
Håkongsgate 42 AS	675	1 279	162
Mesterfjellveien AS	40	-2 787	-332
Helgeroveien 99-101 AS	22 467	24 210	1 252
Korsvikveien AS	40	-16	46
Krokstad Eiendomsutvikling AS	154	-366	-27
Gamle Kolåsvei AS	40	-217	7
Holmejordetveien 11 AS	40	151	34
Grevløkka AS	40	32	333
Vertorama AS	2 540	7 673	-2 323
Nannaraa AS	40	324	181
Andebu Boligutvikling AS	40	1 020	298
Knatten Boligutvikling AS	40	-55	-52
Bokeløkka Boligutvikling AS	40	-67	-60
Skolegata-1 AS	40	-73	-58
Skoleveien 9-11 AS	40	-55	-58
Anvikveien AS	30	-266	-264
Gausta Fritidsutleie AS	20	-956	-174
Nidelven Eiendom AS	28	95	-355
Sum datterselskap	26 368		

Penneo Dokumentnøkkel: NF-410-WA-41E-W45B8-B8126-SAUY7-6GEP6



Note 11 Datterselskap, tilknyttet selskap m v - fortsetter

Utgang datterselskap

I 2023 ble andeler i Tjøllingtunet Borettslag og Grevletunet Borettslag solgt, og enhetene er ikke en del av konsernregnskapet pr 31.12.2023

	Andeler 31.12.23
Tjøllingtunet Broettslag	14
Grevletunet Borettslag	2

Note 12 Varelager

Selskapets varebeholdning består av påløpte prosjektkostnader ifm utvikling av eiendommer for salg. Bokførte prosjektkostnader er vurdert til innkjøpspris.

	Morselskap		Konsern	
	2023	2022	2023	2022
Prosjekter under tilvirkning	-	-	447 188	361 359
SUM	-	-	447 188	361 359

Note 13 Bankinnskudd

	2023	2022
Bundne skattetrekksmidler 31.12. utgjør:	220	301

Note 14 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Morselskap

Aksjekapitalen består av:	Antall	Pålydende	Balanseført
Ordinære aksjer	1240	0,1	124
B1 aksjer - preferanseaksjer	300	0,1	30
Sum	1 540		154

Oversikt over aksjonærene pr 31.12.:	Antall	Eierandel	Stemmeandel
Hortulan AS	541	35,1 %	35,1 %
Østre Neset AS	311	20,2 %	20,2 %
Alden AS	340	22,1 %	22,1 %
Joh Johannson eiendom AS	323	21,0 %	21,0 %
Kløver Invest AS	25	1,6 %	1,6 %
Sum	1 540	100,0 %	100,0 %



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."

Johansen, Knut Inge Anvik

Styremedlem

Serienummer: no_bankid:9578-5995-4-183854

IP: 84.234.xxx.xxx

2024-07-31 13:09:48 UTC



Johansen, Knut Inge Anvik

Daglig leder

Serienummer: no_bankid:9578-5995-4-183854

IP: 84.234.xxx.xxx

2024-07-31 13:09:48 UTC



Thorsen, Simen

Styreleder

Serienummer: no_bankid:9578-5995-4-69143

IP: 81.175.xxx.xxx

2024-07-31 14:10:44 UTC



Austbø, Edvin

Styremedlem

Serienummer: no_bankid:9578-5991-4-737270

IP: 194.74.xxx.xxx

2024-08-01 10:05:09 UTC



Nordheim, Morten

Styremedlem

Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-985394

IP: 178.232.xxx.xxx

2024-08-02 08:53:30 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: NF-410-WA4IE-W45B8-8826-5AU17-6GEP6

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>