



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

### 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: Turid Mjøen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.06.2023

### Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

*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, 28.07.2024



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt	1	108 000	108 000
<b>Sum inntekter</b>		<b>108 000</b>	<b>108 000</b>
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad	2	1 359 387	510 851
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 359 387</b>	<b>510 851</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-1 251 387</b>	<b>-402 851</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap	3	211 024 933	6 254 474
Innt. på inv. annet foretak i samme konsern		741 328	48 450
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		148 371	293 375
Annen renteinntekt		643 088	1 161
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>212 557 720</b>	<b>6 597 460</b>
Nedskr. av finansielle anleggsmidler		2 655 502	5 606 281
Rentekostnad til foretak i samme konsern		457 139	261 731
Annen rentekostnad		73 733	44 177
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>3 186 375</b>	<b>5 912 189</b>
<b>Netto finans</b>		<b>209 371 345</b>	<b>685 271</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>208 119 958</b>	<b>282 420</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	4,5	17 482	1 284 855
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>208 102 476</b>	<b>-1 002 435</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>208 102 476</b>	<b>-1 002 435</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>208 102 476</b>	<b>-1 002 435</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Ordinært utbytte	6		15 000 000
Overføringer annen egenkapital	6	208 102 476	-16 002 435



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Sum overføringer og disponeringer		208 102 476	-1 002 435



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	7,8	3 947 170	3 947 170
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontorm.	7	10 950	10 950
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>3 958 120</b>	<b>3 958 120</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	3	17 363 050	52 927 559
Lån til foretak i samme konsern	9	1 746 280	1 746 280
Investeringer i tilknyttet selskap	3	250 000	250 000
Investeringer i aksjer og andeler		2 583	2 583
Obligasjoner og andre fordringer	10	69 140 212	
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>88 502 126</b>	<b>54 926 423</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>92 460 246</b>	<b>58 884 543</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer	10	21 933 534	8 673
Konsernfordringer	9	3 903 240	22 584 316
<b>Sum fordringer</b>		<b>25 836 774</b>	<b>22 592 989</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		40 557 994	866 391
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>40 557 994</b>	<b>866 391</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>66 394 768</b>	<b>23 459 380</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>158 855 014</b>	<b>82 343 922</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital	6,11	1 469 225	3 165 000
Overkurs	6	9 930 542	9 930 542
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>11 399 766</b>	<b>13 095 542</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	6	75 429 058	15 630 807
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>75 429 058</b>	<b>15 630 807</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>86 828 824</b>	<b>28 726 348</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	5	1 364 209	1 715 291
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>1 364 209</b>	<b>1 715 291</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	2 012 500	2 127 500
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>2 012 500</b>	<b>2 127 500</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>3 376 709</b>	<b>3 842 791</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		451 588	48 199
Betalbar skatt	4	70 041	163 199
Utbytte			15 000 000
Kortsiktig konserngjeld	9	17 775 926	24 553 771
Annen kortsiktig gjeld	12	50 351 926	10 009 614
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>68 649 481</b>	<b>49 774 783</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>72 026 190</b>	<b>53 617 574</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>158 855 014</b>	<b>82 343 922</b>



### Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	2	231 500 223	317 325 578
Annen driftsinntekt	2	5 883 027	10 060 343
<b>Sum inntekter</b>		<b>237 383 250</b>	<b>327 385 921</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad		109 224 631	153 380 430
Lønn og personalkostnad	3	60 051 019	90 163 918
Avskrivninger på varige driftsmidler	4	12 266 652	19 726 226
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	153 834	651 000
Annen driftskostnad	3	39 127 447	49 181 689
<b>Sum kostnader</b>		<b>220 823 583</b>	<b>313 103 263</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>16 559 667</b>	<b>14 282 658</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Investeringer tilknyttet selskap	10	632 850	482 657
Verdiøkning av markedsb.finansielle instrumenter			103 718
Annen renteinntekt		1 391 408	102 236
Annen finansinntekt		108 584 121	
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>110 608 379</b>	<b>688 611</b>
Verdiendr. av markedsb.finansielle oml.m.		268 315	
Annen rentekostnad		1 450 370	1 527 312
Annen finanskostnad			20 944
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 718 685</b>	<b>1 548 256</b>
<b>Netto finans</b>		<b>108 889 694</b>	<b>-859 645</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>125 449 361</b>	<b>13 423 013</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	5	4 312 276	2 738 228
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>121 137 085</b>	<b>10 684 785</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>121 137 085</b>	<b>10 684 785</b>



## Konsernets resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Årsresultat etter minoritetsinteresser		121 137 085	10 684 785
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføring til/fra fonds		316 426	241 328
Ordinært utbytte			15 000 000
Overføring til/fra annen egenkapital		120 820 659	-4 556 543
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>121 137 085</b>	<b>10 684 785</b>



## Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Konsesjoner, patenter, lisenser o.l.	4		2 183 439
Utsatt skattefordel	5	248 105	203 881
Goodwill			
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>248 105</b>	<b>2 387 320</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4,9	27 451 375	65 728 244
Maskiner og anlegg	4,9	512 639	43 753 105
Driftsløsøra, inventar, verktøy, kontorm.	4,9	72 728	3 049 852
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>28 036 742</b>	<b>112 531 201</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i tilknyttet selskap	10	853 349	536 923
Investeringer i aksjer og andeler		2 583	2 583
Andre fordringer		69 140 212	20 000
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>69 996 144</b>	<b>559 506</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>98 280 991</b>	<b>115 478 027</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Varer	9		194 541
<b>Sum varer</b>			<b>194 541</b>
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	9	2 215 528	80 426 740
Andre fordringer	9	22 171 342	17 744 344
<b>Sum fordringer</b>		<b>24 386 870</b>	<b>98 171 084</b>
<b>Investeringer</b>			
Markedsbaserte finansielle instrumenter			10 505 255
<b>Sum investeringer</b>			<b>10 505 255</b>



### Konsernets balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	6	43 850 035	65 702 878
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>43 850 035</b>	<b>65 702 878</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>68 236 905</b>	<b>174 573 758</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>166 517 896</b>	<b>290 051 785</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital	7,8	1 469 225	3 165 000
Overkurs	8	14 304 190	14 307 890
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>15 773 415</b>	<b>17 472 890</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Fond for vurderingsforskjeller	8,10	603 349	286 923
Annen egenkapital	8	70 007 634	97 406 954
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>70 610 983</b>	<b>97 693 877</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>86 384 398</b>	<b>115 166 767</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	5	1 950 972	9 156 899
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>1 950 972</b>	<b>9 156 899</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	13 933 075	39 767 773
Øvrig langsiktig gjeld	9		31 769 353
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>13 933 075</b>	<b>71 537 126</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>15 884 047</b>	<b>80 694 025</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner			
Leverandørgjeld		9 320 370	22 140 502



## Konsernets balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Betalbar skatt	5	206 923	1 114 949
Skyldige offentlige avgifter		308 444	18 233 882
Utbytte			15 000 000
Annen kortsiktig gjeld		54 413 714	37 701 661
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>64 249 451</b>	<b>94 190 994</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>80 133 498</b>	<b>174 885 019</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>166 517 896</b>	<b>290 051 786</b>



**Årsregnskap 2022  
for  
Brødrene Nielsen Eiendom AS**

**Organisasjonsnr. 913565266**



Avdeling Heimdal  
Industriveien 3-5, 7072 Heimdal  
Telefon: 72 59 46 50  
heimdal@smnregnskap.no  
www.smnregnskap.no



Brødrene Nielsen Eiendom AS

## Årsberetning 2022

### Virksomhetens art og hvor den drives

Konsernet driver forvaltning av eiendom og er holdingselskap for fem datterselskaper og ett tilknyttet selskap med utgangspunkt i selskapets lokaler i Trondheim. Tre av datterselskapene driver entreprenørvirksomhet hovedsakelig mot markedet i Midt-Norge og består hovedsakelig av grunn- og betongarbeider, kabel-, rørlegger- og linjearbeider samt generelle vedlikeholdsarbeider. De andre datterselskapene driver eiendomsforvaltning, samt investering i andres selskaper. Som ledd i en intern omorganisering ble det heleide datterselskapet BN Entreprenør AS fisjonert ut med regnskapsmessig virkning fra 1. september 2022. Datterselskapet Tempeveien 19 AS ble solgt i april 2022. Datterselskapet TG Entreprenør AS har de siste årene ikke tatt på seg nye oppdrag, men fullfører igangværende prosjekter før avvikling av selskapet.

### Redegjørelse for årsregnskapet

Etter styrets oppfatning gir fremlagt resultatregnskap og balanse med noter uttrykk for konsernets resultat for regnskapsåret 2022 og økonomiske stilling ved årsskiftet. Årsresultatet ga et overskudd for konsernet på 121,1 mill mot 10,7, mill forrige år. I årets resultat inngår salgsgevinst ved salg datterselskap med 97,6 mill og gevinst ved fisjon med 10,9 mill. Utfisjonert egenkapital er på 150 mill fordelt på tingsuttak og kontantvederlag. Ved årets utgang har konsernet en fordring på 20 mill og fisjonsgjeld på 50 mill som gjøres opp i 2023. I forbindelse med salg av datterselskap er det ytet en selgerkreditt på 69,1 mill med forfall primo 2025.

Morselskapets aktivitet er i hovedsak forvaltning av aksjeinvesteringer i datterselskap. Årets resultat ble et overskudd på 208,1 mill. I resultatet inngår gevinst ved salg datterselskap med 99,6 mill og gevinst ved fisjon som transaksjon med 110,4 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. Målsettingen er å avdempe den finansielle risikoen i størst mulig grad. Konsernet er ikke eksponert for endringer i valutakurser da ingen deler av 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.

#### Kredittrisiko

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. Forfalltidspunkter for kundefordringer opprettholdes slik som de er.



Brødrene Nielsen Eiendom AS

## Årsberetning 2022

### Ansvarsforsikring

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

### Redegjørelse for aktsomhetsvurderinger etter åpenhetsloven

Konsernet har kommet i gang med i 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. Konsernet vil i løpet av juni offentliggjøre en redegjørelse for aktsomhetsvurderingene i henhold til lovens krav. Rapporten vil være tilgjengelig på nettsiden til BN Entreprenør AS.

### Fremtidig utvikling

Ordinær drift i konsernet vil være vesentlig redusert som følge av utgangen av BN Entreprenør AS. Konsernet har stabile leietakere og leieinntekter vil være på nivå med 2022.

### Arbeidsmiljø, likestilling og personale

Selskapet har ingen ansatte, mens konsernet har tilsammen 2 kvinnelig og 17 mannlige ansatte pr 31.12.2022. Selskapets styre består av 6 mannlige og 1 kvinnelige medlemmer. Konsernets ledelse er inneforstått 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 er investert i elektriske anleggsmaskiner 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. Entreprenørselskapet har kartlagt FN sine bærekraftsmål, og jobber aktivt med en målsetting til en bærekraftig utvikling. Entreprenørselskapene er miljøsertifisert innen ISO 14001.

### Fortsatt drift

Årsregnskapet for 2022 er satt opp under forutsetningen av fortsatt drift. Det bekreftes at forutsetningen om fortsatt drift er til stede.

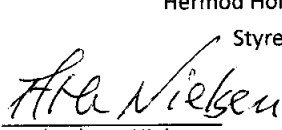
### Disponering av årets resultat

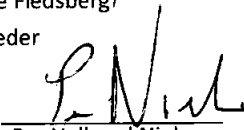
Styret foreslår at årets overskudd i morselskapet på kr 208 102 476 overføres annen egenkapital.

Trondheim, 20. juni 2023

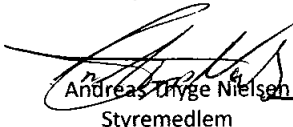
  
Hermod Holte Fledsberg


Styreleder

  
Atle Thyge Nielsen  
Styremedlem

  
Per Hallvard Nielsen  
Styremedlem

  
Ole Ståle Nielsen  
Styremedlem

  
Andreas Thyge Nielsen  
Styremedlem

  
Håvard Skagen Nielsen  
Styremedlem

  
Rachel Nielsen Lørum  
Styremedlem



Brødrene Nielsen Eiendom AS

## Resultatregnskap

	Note	2022	2021
<b>DRIFTSINNTEKTER OG DRIFTSKOSTNADER</b>			
<b>Driftsinntekter</b>			
Annen driftsinntekt	1	108 000	108 000
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>108 000</b>	<b>108 000</b>
<b>Driftskostnader</b>			
Annen driftskostnad	2	1 359 387	510 851
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>1 359 387</b>	<b>510 851</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-1 251 387</b>	<b>-402 851</b>
<b>FINANSINNTEKTER OG FINANSKOSTNADER</b>			
<b>Finansinntekter</b>			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap <sup>3</sup>		211 024 933	6 254 474
Innt. på inv. annet foretak i samme konsern		741 329	48 450
Renteinnt. fra foretak i samme konsern		148 371	293 375
Annen renteinntekt		643 088	1 161
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>212 557 720</b>	<b>6 597 460</b>
<b>Finanskostnader</b>			
Nedskr. av finansielle anleggsmidler		2 655 502	5 606 281
Rentekostn. til foretak i samme konsern		457 139	261 731
Annen rentekostnad		73 733	44 177
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>3 186 375</b>	<b>5 912 189</b>
<b>NETTO FINANSPOSTER</b>		<b>209 371 345</b>	<b>685 271</b>
<b>ORD. RES. FØR SKATTEKOSTNAD</b>		<b>208 119 958</b>	<b>282 420</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	4,5	17 482	1 284 855
<b>ORDINÆRT RESULTAT</b>		<b>208 102 476</b>	<b>-1 002 435</b>
<b>ARSRESULTAT</b>		<b>208 102 476</b>	<b>-1 002 435</b>
<b>OVERFØRINGER</b>			
Avsatt til ordinært utbytte	6	0	15 000 000
Avgitt konsernbidrag		0	0
Overføringer annen egenkapital	6	208 102 476	-16 002 435
<b>SUM OVERFØRINGER</b>		<b>208 102 476</b>	<b>-1 002 435</b>



Brødrene Nielsen Eiendom AS

**Balanse pr. 31.12.2022**

	Note	31.12.2022	31.12.2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	7,8	3 947 170	3 947 170
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontorm.	7	10 950	10 950
Finansielle leasingkontrakter		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i datterselskap	3	17 363 050	52 927 559
Lån til foretak i samme konsern	9	1 746 280	1 746 280
Investeringer i tilknyttet selskap	3	250 000	250 000
Investeringer i aksjer og andeler		2 583	2 583
Obligasjoner og andre fordringer	10	69 140 212	0
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>92 460 246</b>	<b>58 884 543</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
Fordringer på konsernselskap	9	3 903 240	22 584 316
Andre fordringer	10	21 933 534	8 673
Bankinnskudd, kontanter o.l.		40 557 994	866 391
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>66 394 768</b>	<b>23 459 380</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>158 855 014</b>	<b>82 343 922</b>

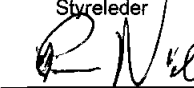

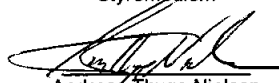
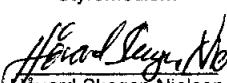


## Brødrene Nielsen Eiendom AS

## Balanse pr. 31.12.2022

	Note	31.12.2022	31.12.2021
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital	6,11	1 469 225	3 165 000
Overkurs	6	9 930 542	9 930 542
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>11 399 766</b>	<b>13 095 542</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	6	75 429 058	15 630 807
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>75 429 058</b>	<b>15 630 807</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>86 828 824</b>	<b>28 726 348</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Avsetning for forpliktelser</b>			
Utsatt skatt	5	1 364 209	1 715 291
<b>Sum avsetning for forpliktelser</b>		<b>1 364 209</b>	<b>1 715 291</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	2 012 500	2 127 500
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>2 012 500</b>	<b>2 127 500</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		451 588	48 199
Betalbar skatt	4	70 041	163 199
Utbytte		0	15 000 000
Kortsiktig gjeld til konsernselskap	9	17 775 926	24 553 771
Annen kortsiktig gjeld	12	50 351 926	10 009 614
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>68 649 481</b>	<b>49 774 783</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>158 855 014</b>	<b>82 343 922</b>

Trondheim, 20. juni 2023

  
Hermod Holte Fjedsberg  
Styreleder  
Atle Thyge Nielsen  
Styremedlem  
Per Hallvard Nielsen  
Styremedlem  
Ole Ståle Nielsen  
Styremedlem  
Andreas Thyge Nielsen  
Styremedlem  
Håvard Skagen Nielsen  
Styremedlem  
Rachel Nielsen Lørum  
Styremedlem



Brødrene Nielsen Eiendom AS

## Noter 2022

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



## Brødrene Nielsen Eiendom AS

### Noter 2022

#### Note 1 - Annen driftsinntekt

	I år	I fjor
Leieinntekt leiligheter	108 000	108 000
<b>Sum annen driftsinntekt</b>	<b>108 000</b>	<b>108 000</b>

#### Note 2 - Opplysninger om ansatte og ytelser til ansatte og ledelse mv

Selskapet hadde ingen ansatte i regnskapsåret.

#### Note 3 - Investeringer i datterselskap og tilknyttet selskap

Følgende selskaper inngår i konsernet 31.12.2022:

	Forretningskontor	Eierandel
<u>Morselskap:</u>		
Brødrene Nielsen Eiendom AS	TRONDHEIM	
<u>Datterselskaper:</u>		
Tempeveien 41 AS	Tempeveien 19	100,00 %
Tempeveien 43 AS	Tempeveien 19	100,00 %
Tempeveien 45 AS	Tempeveien 19	100,00 %
T.G. Entreprenør AS	Ørland Næringspark, Brekstad	100,00 %
<u>Tilknyttede selskaper:</u>		
Anleggsgartner 1 AS	Skippergata 12, Tr. heim	50,00 %

Selskapet har aksjer i følgende datterselskaper:

Datterselskap, kontorsted:	Eierandel %	Stemme-rett %	Årsresultat siste år	Balanseført EK siste år
Tempeveien 41 AS, Tempeveien 19	100,00 %	100,00 %	257 111	1 012 796
Tempeveien 43 AS, Tempeveien 19	100,00 %	100,00 %	390 491	1 850 804
Tempeveien 45 AS, Tempeveien 19	100,00 %	100,00 %	-17 857	62 797
T.G. Entreprenør AS, Ørland Næringsp, Brekstad	100,00 %	100,00 %	-1 828 299	8 473 602

Selskapet har aksjer i følgende tilknyttede selskaper:

Tilknyttet selskap, kontorsted:	Eierandel %	Stemme-rett %	Årsresultat siste år	Balanseført EK siste år
Anleggsgartner 1 AS, Skippergata 12, Tr. heim	50,00 %	50,00 %	1 265 699	1 706 697

Tempeveien 19 AS ble i 2022 solgt med en regnskapsmessig gevinst på kr 99 578 473.

I forbindelse med skjevdelfingsfisjon pr 1.9.2022 ble aksjene i BN Entreprenør AS utfisjonert til BN Entreprenør Holding AS. Transaksjonen ble gjennomført til virkelig verdi med regnskapsmessig gevinst på kr. 110.383.046.



Brødrene Nielsen Eiendom AS

## Noter 2022

### Note 4 - Betalbar skatt

#### Spesifikasjon av årets skattegrunnlag:

Resultat før skattekostnader	208 119 958
+ Permanente og andre forskjeller	-209 103 909
+ Endring i midlertidige forskjeller	1 595 827
+ Mottatt konsernbidrag	1 063 414
<b>= Inntekt før fradrag for konsernbidrag</b>	<b>1 675 290</b>
- Ytet konsernbidrag	1 356 921
<b>= Inntekt</b>	<b>318 369</b>

#### Spesifikasjon av årets skattekostnad:

Beregnet skatt av årets resultat	368 564
<b>= Sum betalbar skatt</b>	<b>368 564</b>
+/- Endring i utsatt skatt (regnskapsført)	-351 082
+/- Endring i utsatt skattefordel (regnskapsført)	0
<b>= Ordinær skattekostnad</b>	<b>17 482</b>
Skattesats i inntektsåret	22

#### Betalbar skatt i balansen består av

Sum betalbar skatt	368 564
+/- Effekt av skatt på konsernbidrag	-298 523
<b>= Betalbar skatt i balansen</b>	<b>70 041</b>

### Note 5 - Utsatt skatt/utsatt skattefordel

#### Midlertidige forskjeller og balanseført utsatt skatt

	2022	2021
+ Driftsmidler inkl. goodwill	173 243	218 537
+ Utestående fusjons-fordring/gjeld	-174 424	-174 424
+ Gevinst- og tapskonto	6 202 133	7 752 666
<b>Sum positive skatteøkende forskjeller</b>	<b>6 375 376</b>	<b>7 971 203</b>
<b>Sum negative skatteøkende forskjeller</b>	<b>174 424</b>	<b>174 424</b>
Grunnlag for beregning av utsatt skatt / skattefordel	6 200 952	7 796 779
<b>Balanseført utsatt skatt</b>	<b>1 364 209</b>	<b>1 715 291</b>



Brødrene Nielsen Eiendom AS

**Noter 2022**

**Note 6 - Endring i egenkapitalen**

	Aksjekapital / selskapskapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr 1.1.	3 165 000	9 930 542	15 630 807	28 726 348
+Fra årets resultat			208 102 476	208 102 476
-Fisjionsposter	-1 695 775		-148 304 225	-150 000 000
<b>Pr 31.12.</b>	<b>1 469 225</b>	<b>9 930 542</b>	<b>75 429 058</b>	<b>86 828 824</b>

Selskapet har som ledd i omorgansiering av eierskap gjennomført en fisjon i 2022, der deler av virksomheten er utfisjonert til selskapene BN Entreprenør Holding AS og Samå Holding II AS. Fisjonen var en skjevdelfisjon og ble gjennomført som transaksjon med regnskapsmessig virkning 1.9.2022.

Regnskapsmessig gevinst ved utfisjonering av 100% av aksjene i BN Entreprenør AS er kr 110 383 046 og inngår i årets resultat.

**Note 7 - Avskrivning på varige driftsmidler**

	Tomter, bygninger og annen fast eiendom	Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontorm.	Sum
Anskaffelseskost pr. 1/1	3 947 170	10 950	3 958 120
+ Tilgang	0	0	0
- Avgang	0	0	0
Anskaffelseskost pr. 31/12	3 947 170	10 950	3 958 120
Akk. av/hedskr. pr 1/1	0	0	0
+ Ordinære avskrivninger	0	0	0
+ Avskr. på oppskrivning	0	0	0
- Tilbakeført avskrivning	0	0	0
+ Ekstraord nedskrivninger	0	0	0
Akk. av/hedskr. pr. 31/12	0	0	0
Balansført verdi pr 31/12	3 947 170	10 950	3 958 120
Prosentstøt for ord.avskr	100-1	100-1	



Brødrene Nielsen Eiendom AS

## Noter 2022

### Note 8 - Gjeld til kredittinstitusjoner

Gjeldspost med forfall senere enn 5 år fra balansedagen utgjør pr 31.12. i år kr. 0,-

<b>Pantsettelse</b>	<b>I år</b>	<b>I fjor</b>
Gjeld sikret med pant	2 012 500	2 127 500
<b>Pantsatte eiendeler:</b>		
Eiendom gnr 62 Bnr 173 - 2 i Trondheim	3 947 170	3 947 170

### Note 9 - Fordringer og gjeld til datterselskap

Fordringer og gjeld med datterselskap spesifisert for hver post i balansen (Gjeld angitt med negativt fortegn):

<b>Regnskapspost:</b>	<b>Pr 31.12. i år</b>	<b>Pr.31.12. i fjor</b>
Fusjonsfordring	1 746 280	1 746 280
Kortsiktige Fordringer	3 903 240	22 584 316
Kortsiktig Gjeld	-17 775 926	-24 553 771
<b>Sum netto</b>	<b>-12 126 406</b>	<b>-223 175</b>

### Note 10 - Spesifikasjon av andre fordringer

	<b>I år</b>	<b>I fjor</b>
Selgerkreditt ved salg av Tempeveien 19 AS	69 140 212	0
Fordring på nærstående selskaper	21 826 569	0
Andre depositum	1 500	1 500
Forskuddsbet. kostnader	105 465	7 173
<b>Sum andre fordringer</b>	<b>91 073 746</b>	<b>8 673</b>

Fordringer med forfall senere enn 1 år etter regnskapsårets slutt utgjør pr. 31.12. kr. 69 140 212.



Brødrene Nielsen Eiendom AS

## Noter 2022

### Note 11 - Selskapskapital

Selskapet har 3165 aksjer pålydende kr 464,21 pr aksje, samlet aksjekapital utgjør kr 1 469 225.

Selskapet har 3 aksjonærer, som alle eier mer enn 5 % av aksjene:

Navn	Foretaksnr	Antall	Eierandel
Ticho AS	914 635 993	1 055	33,33 %
Samå Holding AS	914 636 027	1 055	33,33 %
Pehr AS	913 490 355	1 055	33,33 %

Følgende styremedlemmer eier indirekte aksjer i selskapet:

Atle 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%

### Note 12 - Annen kortsiktig gjeld

Kortsiktig gjeld består av gjeld til nærstående etter fisjon.



Brødrene Nielsen Eiendom AS

## Kontantstrømoppstilling

	Note	2022	2021
<b>Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter</b>			
Resultat før skattekostnad		208 119 958	282 420
- Periodens betalte skatt		163 199	412 630
+ Tap / - Vinning ved salg av aksjer		-209 961 519	0
+ Nedskrivning anleggsmidler		2 954 025	5 606 281
- Resultatført konsernbidrag		1 063 414	6 254 474
+/- Endring i leverandørgjeld		153 389	39 486
+/- Endring i kortsiktig utlån/gjeld		38 811 070	12 932 339
+/- Endring i andre tidsavgrensingsposter		22 703 714	2 773 065
= Nto. kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		<b>55 645 974</b>	<b>14 966 487</b>
<b>Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter</b>			
- Utbet. ved kjøp av aksjer og andeler		0	0
- Utbetalinger ved kjøp av andre investeringer		0	0
= Nto. kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter</b>			
- Utbet. ved nedbetaling av langsiktig gjeld		115 000	115 000
- Utbetalinger av utbytte		15 000 000	15 000 000
+/- Inn-/Utbetalinger av konsernbidrag		-839 371	0
= Nto. kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		<b>-15 954 371</b>	<b>-15 115 000</b>
= Netto endring i kontanter mv		<b>39 691 603</b>	<b>-148 513</b>
+ Beholdning av kontanter 01.01.		866 391	1 014 904
= Kontantbeholdning 31.12.		<b>40 557 994</b>	<b>866 391</b>
<b>Kontantbeholdning mv framkommer slik:</b>			
Kontanter og bankinnskudd pr 31.12.		40 557 994	866 391
= Beholdning av kontanter mv 31.12.		<b>40 557 994</b>	<b>866 391</b>



## Konsernregnskap

### Brødrene Nielsen Eiendom AS

Org.nr. 913 565 266

#### Resultatregnskap

	Note	2022	2021
<b>DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER</b>			
<b>Driftsinntekter</b>			
Salgsinntekt	2	231 500 223	317 325 578
Annen driftsinntekt	2	5 883 027	10 060 343
<b>Sum driftsinntekt</b>		<b>237 383 250</b>	<b>327 385 922</b>
<b>Driftskostnader</b>			
Varekostnad		109 224 631	153 380 430
Lønn og personalkostnad	3	60 051 019	90 163 918
Avskrivnings på varige driftsmidler	4	12 266 652	19 726 226
Nedskrivning på varige driftsmidler	4	153 834	651 000
Annen driftskostnad	3	39 127 447	49 181 689
<b>Sum driftskostnad</b>		<b>220 823 584</b>	<b>313 103 262</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>16 559 666</b>	<b>14 282 659</b>
<b>FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER</b>			
Andel resultat tilknyttet selskap	10	632 850	482 657
Annen finansinntekt		108 584 121	0
Verdiendr. av markedsb.finansielle oml.m.		0	103 718
Annen renteinntekt		1 391 408	102 236
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>110 608 379</b>	<b>688 611</b>
Verdiendr. Av markedsb.finansielle oml.m.		268 315	0
Annen rentekostnad		1 450 370	1 527 312
Annen finanskostnad		0	20 944
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 718 686</b>	<b>1 548 256</b>
<b>NETTO FINANSPOSTER</b>		<b>108 889 693</b>	<b>-859 645</b>
<b>ORD. RES. FØR SKATTEKOSTNAD</b>		<b>125 449 359</b>	<b>13 423 015</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	5	4 312 276	2 738 228
<b>ORDINÆRT RESULTAT</b>		<b>121 137 083</b>	<b>10 684 787</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>121 137 083</b>	<b>10 684 787</b>



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

<b>Balanse</b>	<b>Note</b>	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Imaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	5	248 105	203 881
Konsesjoner, patenter, lisenser o.l.	4	0	2 183 439
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4, 9	27 451 375	65 728 244
Maskiner og anlegg	4, 9	512 639	8 569 816
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontorm.	4, 9	72 728	3 049 852
Finansielle leasingkontrakter	4, 9	0	35 183 289
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i tilknyttet selskap	10	853 349	536 923
Investeringer i aksjer og andeler		2 583	2 583
Obligasjoner og andre fordringer		69 140 212	20 000
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>98 280 991</b>	<b>115 478 028</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
Varer	9	0	194 541
Kundefordringer	9	2 215 528	80 426 740
Andre fordringer	9	22 171 342	17 744 344
Markedsbaserte finansielle instrumenter		0	10 505 255
Bankinnskudd, kontakter og lignende	6	43 850 035	65 702 878
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>68 236 905</b>	<b>174 573 758</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>166 517 896</b>	<b>290 051 786</b>



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

	Note	31.12.2022	31.12.2021
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Selskapskapital	7, 8	1 469 225	3 165 000
Overkurs	8	14 304 190	14 307 890
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>15 773 415</b>	<b>17 472 890</b>
Annen egenkapital	8	70 007 634	97 406 954
Fond for vurderingsforskjeller	8, 10	603 349	286 923
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>70 610 983</b>	<b>97 693 877</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>86 384 398</b>	<b>115 166 767</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Avsetning for forpliktelser</b>			
Utsatt skatt	5	1 950 972	9 156 899
<b>Sum avsetning for forpliktelser</b>		<b>1 950 972</b>	<b>9 156 899</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kreditinstitusjoner	9	13 933 075	39 767 773
Øvrig langsiktig gjeld	9	0	31 769 353
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>13 933 075</b>	<b>71 537 126</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		9 320 370	22 140 502
Betalbar skatt	5	206 923	1 114 949
Skyldig offentlige avgifter		308 444	18 233 882
Utbytte		0	15 000 000
Annen kortsiktig gjeld		54 413 714	37 701 661
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>64 249 451</b>	<b>94 190 994</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>166 517 896</b>	<b>290 051 786</b>



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

## Noter til konsernregnskapet for 2022

### Note 1 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:

Datterselskapet Tempeveien 19 AS er i løpet av 2022 solgt. Konsernet gevinst er kr. 97.650.258.

I forbindelse med skjevdelingsfusjon per 1.9.2022 ble aksjene i BN Entreprenør AS utfisjonert BN Entreprenør Holding AS. Transaksjonen ble gjennomført til virkelig verdi med en konserngevinst på kr 10 933 863.

#### 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 verdiprinsipp).

#### Anleggsmidler og langsiktig gjeld

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk for virksomheten. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Vange driftsmidler føres opp i balansen og avskrives over driftsmidlets forventede økonomiske levetid. Vange 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. Rentdelen av leiebeløpet vises som "Annen rentekostnad" i resultatregnskapet.

Investeringer i tilknyttede selskaper er vurdert etter egenkapitalmetoden og er medtatt under finansielle anleggsmidler. Merverdien ut over anskaffelseskost er ført mot fond for vurderings-forskjeller. Andel av resultat i tilknyttede selskaper er medtatt som finanspost i resultatregnskapet.

#### Anlegg under utførelse

Anlegg under utførelse vurderes etter løpende avregning metoden. Mindre prosjekter medtas uten tortjeneste, mens større prosjekter medtas med opplynt fortjeneste i forhold til fremdriften i prosjektet. Arbeid under utførelse medtas under andre fordringer eller nettometoden, d.v.s. etter fradrag for fakturerte beløp. Dersom nettobeløpet blir negativt, medtas dette under kortsiktig gjeld. I resultatregnskapet medtas endring i anlegg under utførelse som driftsinntekt. Anlegg under utførelse som kan medføre tap vurderes til antatt virkelig verdi.

#### 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. BN Entreprenør AS, Tempeveien 41 AS og Tempeveien 45 AS er stiftet av tidligere B.N.Eiendom AS. Tempeveien 43 AS ble kjøpt i 2008, Tempeveien 19 AS ble kjøpt i 2012 og solgt i 2022, TG Entreprenør AS ble stiftet i 2018. BN Entreprenør AS kjøpte aksjene i Meistad Eiendom AS og Bordfallet AS i 2021 og disse 3 selskapene ble fusjonert i 2022. I forbindelse med skjevdelingsfusjon pr. 1.9.2022 ble aksjene i BN Entreprenør AS utfisjonert til BN Entreprenør Holding AS.

Interne fordringer og gjeld er eliminert. Det samme gjelder interne inntekter og kostnader. Interne gevinster og tap er hensyntatt. Inntekter og kostnader for selskaper som er kjøpt i løpet av året er medtatt for hele året. Minoritetsinteresser er vist samlet på egen linje i konsernets egenkapital.

Følgende selskaper er med i konsernregnskapet:

	Forretningskont		Egenkapital siste		Balanseført verdi
	or	Eierandel	år	Resultat siste år	
Brødrene Nielsen Eiendom AS	Trondheim	Morselskap	86 828 824	208 102 476	
BN Entreprenør AS	Trondheim	100 %	-	13 404 084	-
Tempeveien 41 AS	Trondheim	100 %	1 012 796	257 111	2 655 740
Tempeveien 43 AS	Trondheim	100 %	1 850 804	390 491	6 170 911
Tempeveien 45 AS	Trondheim	100 %	62 797	(17 857)	62 797
T.G.Entreprenør AS	Bjugn	100 %	8 473 602	(1 828 299)	8 473 602
<b>Balanseført verdi 31.12 i morselskapet</b>			<b>11 399 999</b>	<b>12 205 530</b>	<b>17 363 050</b>



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

### Note 2 - Driftsinntekter

	I år	I fjor
Salgsinntekter	231 500 223	317 325 578
Leieinntekter eiendommer	3 234 110	4 879 916
Gevinst ved avgang anleggsmiddel	2 402 250	4 199 909
Andre driftsinntekter	246 667	980 518
<b>Sum driftsinntekter</b>	<b>237 383 250</b>	<b>327 385 921</b>

Alle inntektene opptjenes hovedsakelig i Midt-Norge.

### Note 3 - Opplysninger om ansatte, godtgjørelse m.v.

Gjennomsnittlig antall årsverk i regnskapsåret er 141 årsverk.

Spesifikasjon av lønnskostnader	I år	I fjor
Lønn, feriepenger	49 049 630	74 097 206
Pensjonskostnad	3 105 519	4 509 520
Arbeidsgiveravgift	7 359 236	11 146 565
Refusjoner og tilskudd på lønn	-204 427	-495 560
Andre personalkostnader	741 061	906 188
<b>Total lønnskostnad</b>	<b>60 051 019</b>	<b>90 163 919</b>

### Godtgjørelse til revisor er kostnadsført med:

Honorar for revisjon	347 798	410 390
Honorar for bistand	201 287	44 071
<b>Totalt</b>	<b>549 085</b>	<b>454 461</b>

### Note 4 - Varige driftsmidler

	Tomter,		Maskiner og		Driftsløsøre,		Finansiell	Sum
	Aktiverte rettigheter	Goodwill	bygninger og fast eiendom	anlegg	verktøy, inventar, kontorm.	leasing		
Anskaffelseskost 1/1	4 254 384	2 250 000	84 396 622	19 055 101	90 135 847	76 374 075	276 466 029	
Avgang ved salg av DS 1/1	0	0	39 259 878	0	84 731	0	39 344 609	
Avgang ved fisjon 1/9	4 254 384	0	6 606 617	17 248 452	88 748 809	76 374 075	193 232 337	
Tilgang i året	0	0	0	0	7 805	0	7 805	
Avgang i året	0	2 250 000	0	1 294 010	955 468	0	4 499 478	
Anskaffelseskost 31/12	0	0	38 530 127	512 639	354 644	0	39 397 410	
Oppskrivning 1/1	0	0	2 130 798	0	0	0	2 130 798	
Avgang ved salg av DS 1/1	0	0	289 798	0	0	0	289 798	
Avgang ved salg av DS 1/1	0	0	1 841 000	0	0	0	1 841 000	
Oppskrivning 31/12	0	0	0	0	0	0	0	
Akk. av/nedskr. 1/1	2 070 945	2 250 000	20 799 176	10 485 285	87 085 995	41 190 785	163 882 186	
Akk. av/nedskr. solgt DS 1/1	0	0	9 569 018	0	61 632	0	9 630 650	
Akk. avskr. Fisjon 1/9	2 638 193	0	937 916	11 046 315	88 891 157	47 530 947	151 044 528	
Ordinære avskrivninger	567 248	0	786 511	1 608 996	2 963 735	6 340 162	12 266 652	
Tilbakeført avskrivninger	0	2 250 000	0	1 112 186	904 639	0	4 266 825	
Ekstraordinær nedskrivning	0	0	0	64 220	89 614	0	153 834	
Akk. av/nedskr. 31/12	0	0	11 078 753	0	281 916	0	11 360 669	
Bokført verdi 31/12	0	0	27 451 374	512 639	72 728	0	28 036 741	
Prosentstørrelse for ord.avskr.	20	20	2-3	14-33	14-33	14-20		

### Note 5 - Skatter

Utsatt skatt er beregnet på grunnlag av de midlertidige forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier som eksisterer ved utgangen av regnskapsåret.  
Balansført utsatt skattefordel knytter seg til fremførbare underskudd.

### Skattekostnad i resultatregnskapet består av:

Betalbar skatt av inntekt	206 923
Endring utsatt skatt i resultatregnskapet	4 105 353
<b>Sum skattekostnad</b>	<b>4 312 276</b>

### Note 6 - Bundne midler

Av bankinnskuddet utgjør kr. 1 003 skatetrekkkonto bundet til skyldig skatetrekk



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

**Note 7 - Aksjekapital**

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

Selskapets tillitsmenn har følgende eienandeler og rettigheter:

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

**Note 8 - Endring i egenkapitalen**

	Egne Aksjer/		Annen egenkapital	Fond for vurderingsforskjeller	Sum
	Selskaps-kapital	Overkurs			
Egenkapital 1/1	3 165 000	14 307 890	0	97 406 954	115 166 767
Kapitalendring Fusjon/Fisjon	-1 695 775	-3 700	0	-148 300 525	-150 000 000
Årets resultat før minoritetsinteresser	0	0	0	121 137 083	121 137 083
Justering ved konsolidering	0	0	0	80 547	80 547
Endring merverdi aksjer i TS	0	0	0	-316 425	0
Majoritetens egenkapital 31.12.	1 469 225	14 304 190	0	70 007 634	86 384 398
Minoritetsinteresser	0	0	0	0	0
<b>Egenkapital pr. 31/12</b>	<b>1 469 225</b>	<b>14 304 190</b>	<b>0</b>	<b>70 007 634</b>	<b>86 384 398</b>

**Note 9 - Pantsettelse og garantiansvar**

	I år	I fjor
<b>Pantsikret gjeld:</b>		
Laansiktig gjeld		
Gjeld til kreditinstitusjoner	13 933 075	39 767 773
<b>Sum gjeld sikret med pant</b>	<b>13 933 075</b>	<b>39 767 773</b>
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld på leasingkontrakter	0	31 769 353
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>13 933 075</b>	<b>71 537 126</b>
<b>Pantsatte eiendeler (balanseførte verdier)</b>	<b>Bokført verdi:</b>	<b>Bokført verdi:</b>
Fordringer	24 386 870	98 171 084
Driftsløsøre og lignende	72 728	3 049 852
Maskiner og anlegg	512 639	8 569 816
Finansielle leasingkontrakter	0	35 183 289
Bygninger inkl tomter	27 451 375	85 728 244
<b>Sum pantsatte eiendeler</b>	<b>52 423 612</b>	<b>210 702 286</b>

**Note 10 - Tilknyttet selskap**

Anleggsgartner 1 AS	Forretnings-	Stemme-	Eierandel	Stemme-
	kontor			
Trondheim		50 %	50 %	50 %

Tilknyttet selskap er regnskapsført etter egenkapitalmetoden

Anleggsgartner 1 AS	Balanseført egenkapital		Inntektsført resultatandel	Merverdi aksjer	Utgående balanse
	Anskaffelses-kost	anskaffelses-tidspunktet			
	250 000	250 000	632 850	603 349	853 349



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

### Kontantstrømoppstilling

	2022	2021
<b>Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter</b>		
Resultat før skattekostnad	125 449 359	13 423 015
- Periodens betalte skatt	1 114 949	7 357 514
+ Tap/ -Vinning ved salg av anleggsmidler	-2 077 891	-4 109 039
+ Ordinære avskrivninger og nedskrivninger	12 420 486	20 377 226
+/- Endring i varelager	194 541	623 183
+/- Endring i kundefordringer	78 211 212	12 496 015
+/- Endring i leverandørgjeld	-12 820 132	748 438
+/- Endring i andre tidsavgrensningsposter	4 212 173	-23 028 711
<b>Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>	<b>204 474 800</b>	<b>13 172 613</b>
<b>Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter</b>		
Utbetaling ved kjøp av varige driftsmidler	-7 805	-19 237 121
Innbetalinger ved salg av varige driftsmidler	0	2 886 912
Innbet ved salg av aksjer og effekt fra fisjon	-165 247 833	8 020 000
<b>Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</b>	<b>-165 255 638</b>	<b>-8 330 209</b>
<b>Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter</b>		
Netto endring av langsiktig gjeld	-57 604 051	5 149 085
Netto endring kortsiktig gjeld	0	-2 028 144
Utbetalinger av utbytte	15 000 000	15 000 000
<b>Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</b>	<b>-72 604 051</b>	<b>-11 879 059</b>
Netto endring i kontanter mv	-33 384 889	-7 036 655
Beholdning av kontanter mv 01.01.	77 234 925	84 271 580
<b>Beholdning av kontanter mv 31.12.</b>	<b>43 850 035</b>	<b>77 234 925</b>
<b>Kontantbeholdning mv framkommer slik:</b>		
Bankinnskudd, kontakter og lignende	<b>43 850 035</b>	<b>65 702 878</b>



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 overskudd i selskapsregnskapet på kr 208 102 476 og et overskudd i konsernregnskapet på kr 121 137 083. Årsregnskapet består av:

- selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2022, 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 2022, 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 rettvise bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2022 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge, og
- gir konsernregnskapet et rettvise bilde av konsernets finansielle stilling per 31. desember 2022 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 og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige for informasjonen i årsberetningen. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke informasjonen i årsberetningen.

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

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



årsberetningen ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom årsberetningen 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, 30. juni 2023

**E.K. Revisjon AS**

Kjell Tore Kirketeig  
Statsautorisert revisor