



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 919 726 458  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: BRYGGERIBYEN EC DAHLS AS  
Forretningsadresse: Vestre Rosten 69  
7072 HEIMDAL

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: KJELDSBERG BOLIGFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.04.2024

### 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, 13.06.2025



Brønnøysundregistrene

# Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2023 for 919726458

---

Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: [firmapost@brreg.no](mailto:firmapost@brreg.no) Internett: [www.brreg.no](http://www.brreg.no)

Organisasjonsnummer: 974 760 673



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		6 177 773	5 797 718
<b>Sum inntekter</b>		<b>6 177 773</b>	<b>5 797 718</b>
<b>Kostnader</b>			
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	3 937 639	3 607 475
Annen driftskostnad	3	1 837 299	2 983 800
<b>Sum kostnader</b>		<b>5 774 938</b>	<b>6 591 275</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>402 836</b>	<b>-793 557</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		624 479	196 398
Annen finansinntekt		30 452	30 475
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>654 931</b>	<b>226 873</b>
Annen rentekostnad	4	2 956 336	1 725 224
Annen finanskostnad		130 000	130 000
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>3 086 336</b>	<b>1 855 224</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-2 431 405</b>	<b>-1 628 351</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-2 028 570</b>	<b>-2 421 908</b>
Skattekostnad på resultat	5	-399 387	-529 277
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-1 629 183</b>	<b>-1 892 631</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-1 629 183</b>	<b>-1 892 631</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-1 629 183</b>	<b>-1 892 631</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-1 629 183</b>	<b>-1 892 631</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap	6	-1 629 183	-1 892 151
Avsatt til annen egenkapital	6		



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Overført fra annen egenkapital	6		-480
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-1 629 183</b>	<b>-1 892 631</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	5		
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2	71 243 466	75 181 104
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>71 243 466</b>	<b>75 181 104</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>71 243 466</b>	<b>75 181 104</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Utviklingseiendom	4, 7	834 407 429	798 252 157
<b>Sum varer</b>		<b>834 407 429</b>	<b>798 252 157</b>
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		26 849	226 202
Andre kortsiktige fordringer		353 239	379 790
<b>Sum fordringer</b>		<b>380 088</b>	<b>605 992</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	8	15 768 135	13 013 592
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>15 768 135</b>	<b>13 013 592</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>850 555 652</b>	<b>811 871 741</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>921 799 118</b>	<b>887 052 846</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	6, 9	1 830 000	1 500 000
Overkurs	6	222 456 007	191 415 190



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Annen innskutt egenkapital	6		
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>224 286 007</b>	<b>192 915 190</b>
Annen egenkapital	6		
<b>Sum egenkapital</b>		<b>224 286 007</b>	<b>192 915 190</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	5	116 147 864	112 204 517
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>116 147 864</b>	<b>112 204 517</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4	579 000 000	579 000 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>579 000 000</b>	<b>579 000 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>695 147 864</b>	<b>691 204 517</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		2 205 923	2 477 187
Betalbar skatt	5		
Annen kortsiktig gjeld		159 323	455 952
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>2 365 246</b>	<b>2 933 139</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>697 513 110</b>	<b>694 137 656</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>921 799 118</b>	<b>887 052 846</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 488687

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 919 726 458  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: BRYGGERIBYEN EC DAHLS AS  
Forretningsadresse: Vestre Rosten 69  
7072 HEIMDAL

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

#### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

#### Regnskapsregler

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

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: KJELDSBERG BOLIGFORVALTNING AS  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.04.2024

#### Revisjon

Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern  
autorisert regnskapsfører: Ja  
Ekstern autorisert regnskapsfører har i  
løpet av regnskapsåret bistått ved den  
løpende regnskapsføringen eller utført  
andre tjenester for selskapet enn å  
utarbeide årsregnskapet: Ja

#### Grunnlag for avgivelse

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

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*

Brønnøysundregistrene, 18.06.2024

---

Brønnøysundregistrene  
Postadresse: Postboks 900, 8910 Brønnøysund  
Telefon: 75 00 75 00  
E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no  
Organisasjonsnummer: 974 760 673



Organisasjonsnr: 919 726 458  
BRYGGERIBYEN EC DAHLS AS

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		6 177 773	5 797 718
<b>Sum inntekter</b>		<b>6 177 773</b>	<b>5 797 718</b>
<b>Kostnader</b>			
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler			
2	3 937 639	3 607 475	
Annen driftskostnad	3	1 837 299	2 983 800
<b>Sum kostnader</b>		<b>5 774 938</b>	<b>6 591 275</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>402 836</b>	<b>-793 557</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		624 479	196 398
Annen finansinntekt		30 452	30 475
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>654 931</b>	<b>226 873</b>
Annen rentekostnad	4	2 956 336	1 725 224
Annen finanskostnad		130 000	130 000
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>3 086 336</b>	<b>1 855 224</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-2 431 405</b>	<b>-1 628 351</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
Skattekostnad på resultat	5	-399 387	-529 277
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-1 629 183</b>	<b>-1 892 631</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-1 629 183</b>	<b>-1 892 631</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-1 629 183</b>	<b>-1 892 631</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-1 629 183</b>	<b>-1 892 631</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap	6	-1 629 183	-1 892 151
Avsatt til annen egenkapital	6		
Overført fra annen egenkapital	6		-480
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-1 629 183</b>	<b>-1 892 631</b>



Organisasjonsnr: 919 726 458  
BRYGGERIBYEN EC DAHLS AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	5		
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2	71 243 466	75 181 104
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>71 243 466</b>	<b>75 181 104</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>71 243 466</b>	<b>75 181 104</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Utviklingseiendom	4, 7	834 407 429	798 252 157
<b>Sum varer</b>		<b>834 407 429</b>	<b>798 252 157</b>
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		26 849	226 202
Andre kortsiktige fordringer		353 239	379 790
<b>Sum fordringer</b>		<b>380 088</b>	<b>605 992</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o. l.	8	15 768 135	13 013 592
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>15 768 135</b>	<b>13 013 592</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>850 555 652</b>	<b>811 871 741</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>921 799 118</b>	<b>887 052 846</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	6, 9	1 830 000	1 500 000
Overkurs	6	222 456 007	191 415 190
Annen innskutt egenkapital	6		
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>224 286 007</b>	<b>192 915 190</b>
Annen egenkapital	6		
<b>Sum egenkapital</b>		<b>224 286 007</b>	<b>192 915 190</b>
<b>Gjeld</b>			



<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	5	116 147 864	112 204 517
<b>Sum avsetninger for forpliktelses</b>		<b>116 147 864</b>	<b>112 204 517</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4	579 000 000	579 000 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>579 000 000</b>	<b>579 000 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>695 147 864</b>	<b>691 204 517</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		2 205 923	2 477 187
Betalbar skatt	5		
Annen kortsiktig gjeld		159 323	455 952
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>2 365 246</b>	<b>2 933 139</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>697 513 110</b>	<b>694 137 656</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>921 799 118</b>	<b>887 052 846</b>



Organisasjonsnr: 919 726 458  
BRYGGERIBYEN EC DAHLS AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note  
0

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.



Til generalforsamlingen i Bryggeribyen EC Dahls AS

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

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

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

### Grunnlag for 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 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.

### Styrets og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige 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 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 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, 26. april 2024

**PricewaterhouseCoopers AS**

Kjetil Smørdal  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

PricewaterhouseCoopers AS, Brattørkaia 17B, 7010 Trondheim  
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, [www.pwc.no](http://www.pwc.no)  
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

**Signers:**

<b>Name</b>	<b>Method</b>	<b>Date</b>
Smørdal, Kjetil	BANKID	2024-04-26 09:54

**This document package contains:**

- Closing page (this page)
- The original document(s)
- The electronic signatures. These are not visible in the document, but are electronically integrated.



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.



Admincontrol

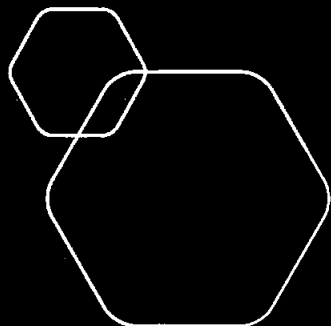
## List of Signatures Page 1/1

### 2023 Bryggeribyen Ec Dahls AS Årsregnskap.pdf

Name	Method	Signed at
Pjaaka, Øistein Brevig	BANKID	2024-04-18 10:35 GMT+02
Bjørseth, Ole Petter	BANKID	2024-04-17 14:48 GMT+02
Aunaas, Børge	BANKID	2024-04-16 12:20 GMT+02
Nordrum, Steinar	BANKID	2024-04-16 09:58 GMT+02
Sølberg, Ivar	BANKID	2024-04-16 09:52 GMT+02
Munkhaugen, Roar	BANKID	2024-04-19 13:55 GMT+02
Fossen, Ida	BANKID	2024-04-19 08:05 GMT+02

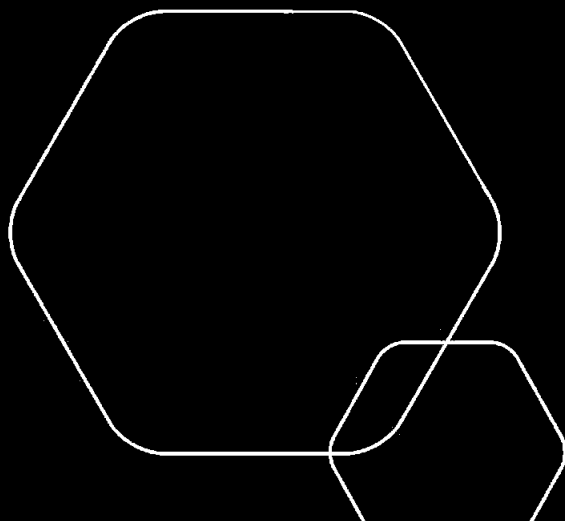


This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.  
External reference: 6B9B630DC76E489C8F9F4FCB908ED242

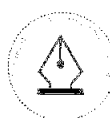


**Årsregnskap 2023**  
**Bryggeribyen Ec Dahls AS**

**Resultatregnskap**  
**Balanse**  
**Noter til regnskapet**



**Org.nr.: 919 726 458**



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

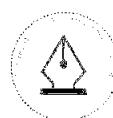
Document ID:  
6B9B630DG76E489C8F9F4FCB908ED242



<b>Resultatregnskap</b>			
<b>Bryggeribyen Ec Dahls AS</b>			
<b>Driftsinntekter og driftskostnader</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Annen driftsinntekt		6 177 773	5 797 718
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>6 177 773</b>	<b>5 797 718</b>
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	3 937 639	3 607 475
Annen driftskostnad	3	1 837 299	2 983 800
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>5 774 938</b>	<b>6 591 275</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>402 836</b>	<b>-793 557</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		624 479	196 398
Annen finansinntekt		30 452	30 475
Annen rentekostnad	4	2 956 336	1 725 224
Annen finanskostnad		130 000	130 000
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>-2 431 405</b>	<b>-1 628 351</b>
Resultat før skattekostnad		-2 028 570	-2 421 908
Skattekostnad på resultat	5	-399 387	-529 277
<b>Resultat</b>		<b>-1 629 183</b>	<b>-1 892 631</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-1 629 183</b>	<b>-1 892 631</b>
<b>Overføringer</b>			
Overført fra annen innskutt EK	6	1 629 183	1 892 151
Overført fra annen egenkapital	6	0	480
<b>Sum overføringer</b>		<b>-1 629 183</b>	<b>-1 892 631</b>

Bryggeribyen Ec Dahls AS

Side 2



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

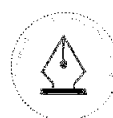
Document ID:  
6B9B630DC76E489C8F9F4FCB908ED242



<b>Balanse</b>			
<b>Bryggeribyen Ec Dahls AS</b>			
<b>Eiendeler</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2	71 243 466	75 181 104
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>71 243 466</b>	<b>75 181 104</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>71 243 466</b>	<b>75 181 104</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varelager</b>			
Utviklingseiendom	4, 7	834 407 429	798 252 157
<b>Sum varelager</b>		<b>834 407 429</b>	<b>798 252 157</b>
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		26 849	226 202
Andre kortsiktige fordringer		353 239	379 790
<b>Sum fordringer</b>		<b>380 088</b>	<b>605 992</b>
Bankinnskudd, kontanter o.l.	8	15 768 135	13 013 592
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>850 555 652</b>	<b>811 871 741</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>921 799 118</b>	<b>887 052 846</b>

Bryggeribyen Ec Dahls AS

Side 3



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

Document ID:  
6B9B630DC76E489C8F9F4FCB908ED242



<b>Balanse</b>			
<b>Bryggeribyen Ec Dahls AS</b>			
	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Egenkapital og gjeld</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	6, 9	1 830 000	1 500 000
Overkurs	6	222 456 007	191 415 190
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>224 286 007</b>	<b>192 915 190</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>224 286 007</b>	<b>192 915 190</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Avsetning for forpliktelser</b>			
Utsatt skatt	5	116 147 864	112 204 517
<b>Sum avsetning for forpliktelser</b>		<b>116 147 864</b>	<b>112 204 517</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4	579 000 000	579 000 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>579 000 000</b>	<b>579 000 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		2 205 923	2 477 187
Annen kortsiktig gjeld		159 323	455 952
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>2 365 246</b>	<b>2 933 139</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>697 513 110</b>	<b>694 137 656</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>921 799 118</b>	<b>887 052 846</b>
Trondheim, 10.04.2024 Styret i Bryggeribyen Ec Dahls AS			
<hr/> Øistein Brevig Pjaaka styreleder	<hr/> Ole Petter Bjørseth styremedlem	<hr/> Ivar Sølberg styremedlem	
<hr/> Roar Munkhaugen styremedlem	<hr/> Børge Aunaas styremedlem	<hr/> Ida Fossen styremedlem	
	<hr/> Steinar Nordrum daglig leder		
<b>Bryggeribyen Ec Dahls AS</b>			<b>Side 4</b>



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

Document ID:  
6B9B630DC76E489C8F9F4FCB908ED242

**BRYGGERIBYEN EC DAHLS AS****Noter til regnskapet 2023****Regnskapsprinsipper**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak (NRS nr 8).

Selskapets virksomhet er utvikling og utbygging av en eiendom liggende ved Nyhavna i Trondheim kommune. På eiendommen er det også utleie av forretningsbygg i en langsiktig leieavtale.

Årsregnskapet er utarbeidet under forutsetning om fortsatt drift.

**Inntektsføring****Leiekontrakter**

Leieinntekter regnskapsføres i takt med inntjeningen. Forskuddsbetalt leie vises som en forpliktelse og opptjent vises som kortsiktig fordring.

**Klassifisering**

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk samt fordringer med forfall senere enn ett år fra regnskapsperiodens utløp, er oppført som anleggsmidler. Øvrige eiendeler er klassifisert som omløpsmidler.

Gjeld som har forventet forfallstid på over ett år, klassifiseres som langsiktig. Neste års kontraktsfestede avdrag vises som kortsiktig gjeld. All annen gjeld klassifiseres som kortsiktig.

**Vurderingsregler****Generelt**

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld vurderes tilsvarende til høyeste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi. Anleggsmidler med levetid over en regnskapsperiode, balanseføres og avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan der kostnaden sammenstilles tilhørende inntekt i løpet av driftsmiddelets levetid. Ved varig verdifall vil balanseført verdi av driftsmiddelet nedskrives til virkelig verdi.

**Utviklingseiendom**

Utviklingseiendom balanseføres til laveste verdi av anskaffelseskost eller virkelig verdi. Til anskaffelseskost innregnes alle direkte kostnader inklusive direkte finansieringskostnader. Oppstår netto leieinntekt fra utleie av utviklingseiendommen innregnes disse som bi-inntekter og føres til fradrag på kostpris i samsvar med regnskapsstandard for varelager. Dersom netto bi-omsetning for året er negativ vil netto kostnader bli kostnadsført.

**Forretningseiendom**

Forretningseiendom avskrives over økonomisk levetid. Direkte vedlikehold kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i tak med dette.

**Skatt**

Skattekostnaden består av betalbar skatt og endring utsatt skatt. Betalbar skatt i resultatregnskapet er beregnet på grunnlag av årets skattemessige resultater.

Utsatt skatt i balansen avsettes på grunnlag av forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier i henhold til norsk regnskapsstandard for skatt. I beregningen tas det hensyn til hvilke perioder de midlertidige forskjellene reverseres (utligningsmetoden). Ved beregning av utsatt skatt, gjøres det fradrag



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

Document ID:  
6B9B630DC76E489C8F9F4FCB908ED242



## BRYGGERIBYEN EC DAHLS AS

### Noter til regnskapet 2023

for eventuelle fremførbare underskudd. Utsatt skatt fra merverdier ved investering regnskapsføres til nåverdi. Reversering av nåverdien gjennomføres planmessig og den delen som går over resultatregnskapet kostnadsføres som finanskostnad i samsvar med regnskapsstandarden for skatt.

#### **Finansielle instrumenter**

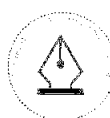
Finansielle instrumenter regnskapsføres i utgangspunktet til virkelig verdi, med verdiendring over resultatet. I den grad instrumentet har til hensikt å sikre verdien eller fremtidige kontantstrømmer knyttet til en annen finansiell eiendel eller gjeld benyttes sikringsbokføring.

#### **Estimater**

Regnskapet er basert på en rekke estimater. Virkningene av estimatendringer resultatføres som ordinære poster.

#### **Betingede utfall**

Betinget tap er kostnadsført dersom det er sannsynlig og kvantifiserbart. Betinget vinning som er sannsynlig og betinget tap som er mindre sannsynlig, er ikke resultatført, men informert om i note.



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

Document ID:  
6B9B630DC76E489C8F9F4FCB908ED242



## BRYGGERIBYEN EC DAHLS AS

### Noter til regnskapet 2023

#### Note 1 Betingede utfall

Det er ikke kommet hendelser i 2024 som påvirker regnskapsavleggelsen for 2023, eller andre forhold som er vesentlige for regnskapsavleggelsen.

#### Note 2 Varige driftsmidler

	Tomt	Bygning og fast eiendom	Teknisk anlegg	Anlegg under utførelse	Sum
IB 01.01.	15 000 000	60 636 844	9 000 000	0	84 636 844
Tilgang driftsmidler	0		0		0
Avgang driftsmidler					0
Anskaffelseskost 31.12.	15 000 000	60 636 844	9 000 000	0	84 636 844
Akk. avskr. og nedskr. 31.12.	0	-10 543 378	-2 850 000	0	-13 393 378
<b>Bokført verdi pr. 31.12.</b>	<b>15 000 000</b>	<b>50 093 466</b>	<b>6 150 000</b>	<b>0</b>	<b>71 243 465</b>
Årets avskrivninger	0	3 337 639	600 000	0	3 937 639
Økonomisk levetid		15-40 år	15 år		
Avskrivningsplan		Lineær	Lineær		



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

Document ID:  
6B9B630DC76E489C8F9F4FCB908ED242



## BRYGGERIBYEN EC DAHLS AS

### Noter til regnskapet 2023

#### Note 3 Lønnskostnad, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte mm

Selskapet har ingen ansatte.

#### Revisor

Godtgjørelse til revisor for ordinær revisjon utgjør i 2023 kr. 72 462,- eks. mva.  
Ingen godtgjørelse for annen bistand i 2023.

#### Note 4 Annen langsiktig gjeld

<b>Gjeld som forfaller mer enn 5 år etter regnskapsårets slutt</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Gjeld til kredittinstitusjoner		0
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Gjeld som er sikret med pant</b>	<b>579 000 000</b>	<b>579 000 000</b>
Bokført verdi av de eiendeler som er stilt som sikkerhet:		
Bygninger og tomt	71 243 466	72 500 000
Utviklingseiendom	834 407 429	798 252 157
<b>Sum</b>	<b>905 650 895</b>	<b>870 752 157</b>

Lånet er avdragsfritt og løper frem til februar 2026. Lånebeløp skal etter lånevilkårene utgjøre maksimalt 50 % av markedsverdien av utviklingstomt og bygningsmasse som skal bevares. Det er innhentet markedsverdirapport i februar 2024 som bekrefter at vilkåret er innfridd. 125 MNOK av lånet er sikret med en 10 års renteswap til 1,7 % pluss margin der det ved utgangen av 2023 er igjen 6 år og 2 mnd av sikringsperioden.



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

Document ID:  
6B9B630DC76E489C8F9F4FCB908ED242



**BRYGGERIBYEN EC DAHLS AS**

**Noter til regnskapet 2023**

**Note 5 Skattekostnad**

<b>Årets skattekostnad</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Endring i utsatt skattefordel	-399 387	-529 277
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>-399 387</b>	<b>-529 277</b>
<b>Grunnlag for betalbar skatt i årets skattekostnad:</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Ordinært resultat før skatt	-2 028 570	-2 421 908
Permanente forskjeller	213 170	16 106
Endring i midlertidige forskjeller	-24 742 516	-24 993 165
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>-26 557 916</b>	<b>-27 398 967</b>
<b>Betalbar skatt i balansen</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Betalbar skatt på årets resultat	0	0
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Skatteeffekten av midlertidige forskjeller som har gitt opphav til utsatt skatt og utsatte skattefordeler, spesifisert på typer av midlertidige forskjeller:

	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>Endring</b>
Varige driftsmidler	-1 467 611	-1 516 415	-48 804
Varebeholdning	796 238 341	767 331 895	-28 906 446
<b>Sum</b>	<b>794 770 730</b>	<b>765 815 480</b>	<b>-28 955 250</b>
Akkumulert fremførbart underskudd	-124 442 517	-97 884 601	26 557 916
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	-142 383 379	-157 910 347	-15 526 968
<b>Grunnlag for utsatt skatt</b>	<b>527 944 834</b>	<b>510 020 532</b>	<b>-17 924 302</b>

**Utsatt skatt (22 %)** **116 147 864** **112 204 517** **-3 943 347**

Endring utsatt skatt inkluderer reversering av utsatt skatt, NOK 4 342 734, knyttet til forskjell mellom nominell og virkelig verdi av utsatt skatt fra fusjon gjennomført i 2020 som ikke var med i grunnlag for balanseført utsatt skatt.

**Note 6 Egenkapital**

	<b>Aksjekapital</b>	<b>Overkurs</b>	<b>Sum</b>
<b>Egenkapital 01.01.:</b>	<b>1 500 000</b>	<b>191 415 190</b>	<b>192 915 190</b>
Årets resultat		-1 629 183	-1 629 183
Kapitalforhøyelse 27.03.23	180 000	17 820 000	18 000 000
Kapitalforhøyelse 17.11.23	150 000	14 850 000	15 000 000
<b>Egenkapital 31.12.</b>	<b>1 830 000</b>	<b>222 456 007</b>	<b>224 286 007</b>



This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:  
6B9B630DC76E489C8F9F4FCB908ED242



## BRYGGERIBYEN EC DAHLS AS

### Noter til regnskapet 2023

#### Note 7 Utviklingseiendom

Eiendom	Sted	Kostpris 2023	Verdi 2023	Verdi 2022
G.nr. 415 b.nr 102 og b.nr 57	Trondheim	834 407 429	834 407 429	798 252 157

#### Note 8 Bankinnskudd

Selskapet har gjennom finansieringsavtalene krav om minimum 10 MNOK i fri likviditet. Utover dette er alt bankinnskudd tilgjengelig.

Pr. 31.12.2023 så har selskapet oppfylt kravet om fri likviditet på 10 MNOK.

#### Note 9 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen i selskapet pr. 31.12. består av:

	Antall	Pålydende verdi	Bokført verdi
Ordinære aksjer	183 000	10	1 830 000
<b>Sum</b>	<b>183 000</b>		<b>1 830 000</b>

#### Eierstruktur

Selskapets aksjonær pr. 31.12. var:

	Antall	Eierandel	Stemmeandel
R.Kjeldsberg	61 000	33%	33%
Heimdals Bryggerikvartalet Invest AS	61 000	33%	33%
Norgesgruppen Eiendom Midt-Norge AS	61 000	33%	33%



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

Document ID:  
6B9B630DC76E489C8F9F4FCB908ED242