



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 999 612 571
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: BLÅBYEN EIENDOMSINVEST AS
Forretningsadresse: Nattmålsveien 17
8402 SORTLAND

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Frank Steiro
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, 12.07.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		859 887	733 041
Sum inntekter		859 887	733 041
Kostnader			
Varekostnad			1 208
Lønnskostnad	2		
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	249 201	227 639
Annen driftskostnad	2	442 138	378 233
Sum kostnader		691 338	607 079
Driftsresultat		168 549	125 962
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		9	
Sum finansinntekter		9	
Annen rentekostnad		162 469	110 736
Sum finanskostnader		162 469	110 736
Netto finans		-162 460	-110 736
Ordinært resultat før skattekostnad		6 090	15 226
Skattekostnad på resultat	4	1 340	3 349
Ordinært resultat etter skattekostnad		4 750	11 877
Årsresultat		4 750	11 877
Årsresultat etter minoritetsinteresser		4 750	11 877
Totalresultat		4 750	11 877
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til annen egenkapital		4 750	11 877
Sum overføringer og disponeringer		4 750	11 877



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
---------------------	-------------	-------------	-------------



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	4		
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3, 5	6 404 075	5 926 575
Sum varige driftsmidler		6 404 075	5 926 575
Sum anleggsmidler		6 404 075	5 926 575
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	5	-3 491	44 570
Andre kortsiktige fordringer	6	116 536	36 059
Sum fordringer		113 045	80 629
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		1 380	490 202
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 380	490 202
Sum omløpsmidler		114 425	570 831
SUM EIENDELER		6 518 500	6 497 406
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7	3 000 000	3 000 000
Beholdning av egne aksjer	7		
Sum innskutt egenkapital		3 000 000	3 000 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		87 711	82 961
Sum opptjent egenkapital		87 711	82 961
Sum egenkapital	8	3 087 711	3 082 961
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4	70 044	100 195
Sum avsetninger for forpliktelser		70 044	100 195
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	2 690 625	2 848 125
Sum annen langsiktig gjeld		2 690 625	2 848 125
Sum langsiktig gjeld		2 760 669	2 948 320
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		214 761	413 131
Betalbar skatt	4	31 491	45 791
Annen kortsiktig gjeld	6	423 869	7 202
Sum kortsiktig gjeld		670 121	466 125
Sum gjeld		3 430 790	3 414 445
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		6 518 500	6 497 406



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 647522

Enheten

Organisasjonsnummer: 999 612 571
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: BLÅBYEN EIENDOMSINVEST AS
Forretningsadresse: Nattnålsveien 17
8402 SORTLAND

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Frank Steiro
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.06.2023

Revisjon

Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern
autorisert regnskapsfører: Ja

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap 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, 05.08.2023



Organisasjonsnr: 999 612 571
BLÅBYEN EIENDOMSINVEST AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		859 887	733 041
Sum inntekter		859 887	733 041
Kostnader			
Varekostnad			1 208
Lønnskostnad	2		
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	249 201	227 639
Annen driftskostnad	2	442 138	378 233
Sum kostnader		691 338	607 079
Driftsresultat		168 549	125 962
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		9	
Sum finansinntekter		9	
Annen rentekostnad		162 469	110 736
Sum finanskostnader		162 469	110 736
Netto finans		-162 460	-110 736
Ordinært resultat før skattekostnad		6 090	15 226
Skattekostnad på resultat	4	1 340	3 349
Ordinært resultat etter skattekostnad		4 750	11 877
Årsresultat		4 750	11 877
Årsresultat etter minoritetsinteresser		4 750	11 877
Totalresultat		4 750	11 877
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til annen egenkapital		4 750	11 877
Sum overføringer og disponeringer		4 750	11 877



Organisasjonsnr: 999 612 571
BLÅBYEN EIENDOMSINVEST AS

BALANSE

Beløp i: NOK

Note	2022	2021
------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel 4

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger o.a.

fast eiendom 3, 5

Sum varige driftsmidler 6 404 075 5 926 575

Sum anleggsmidler 6 404 075 5 926 575

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer 5 -3 491 44 570

Andre kortsiktige fordringer 6 116 536 36 059

Sum fordringer 113 045 80 629

Bankinnskudd, kontanter

og lignende

Bankinnskudd, kontanter o. l. 1 380 490 202

Sum bankinnskudd, kontanter og lignende 1 380 490 202

Sum omløpsmidler 114 425 570 831

SUM EIENDELER 6 518 500 6 497 406

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital 7 3 000 000 3 000 000

Beholdning av egne aksjer 7

Sum innskutt egenkapital 3 000 000 3 000 000

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital 87 711 82 961

Sum opptjent egenkapital 87 711 82 961

Sum egenkapital 8 3 087 711 3 082 961

Gjeld



Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4	70 044	100 195
Sum avsetninger for forpliktelser		70 044	100 195
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	2 690 625	2 848 125
Sum annen langsiktig gjeld		2 690 625	2 848 125
Sum langsiktig gjeld		2 760 669	2 948 320
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		214 761	413 131
Betalbar skatt	4	31 491	45 791
Annen kortsiktig gjeld	6	423 869	7 202
Sum kortsiktig gjeld		670 121	466 125
Sum gjeld		3 430 790	3 414 445
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		6 518 500	6 497 406



Organisasjonsnr: 999 612 571
BLÅBYEN EIENDOMSINVEST AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

1

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.



REVICOM

Til generalforsamlingen i
Blåbyen Eiendomsinvest AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert Blåbyen Eiendomsinvest AS sitt årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, 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 2022 og av dets resultat 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 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.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen (styret og daglig leder) 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 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.

Revicom AS
Org.nr. 931 282 506 MVA
Kto.nr. 4612.39.07892

Adresse:
Pb. 264
8401 Sortland

Telefon
459 00500

E-post
post@revicom.no

Web:
www.revicom.no

Kontorer: Sortland, Myre, Tromsø



REVICOM

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 utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Sortland, 30. juni 2023

REVICOM AS



John M. Olsen
Statsautorisert revisor

Revicom AS
Org.nr. 931 282 506 MVA
Kto.nr. 4612.39.07892

Adresse:
Pb. 264
8401 Sortland

Telefon
459 00500


E-post
post@revicom.no

Web:
www.revicom.no

Kontorer: Sortland, Myre, Tromsø



 BankID Signing
Marius Steiro
2023-07-14

 BankID Signing
Geir Abel Ellingsen
2023-07-14

 BankID Signing
Frank Steiro
2023-07-21

Årsregnskap 2022

Blåbyen Eiendomsinvest AS

Resultatregnskap
Balanse
Noter
Revisjonsberetning

Org.nr.: 999 612 571



RESULTATREGNSKAP

BLÅBYEN EIENDOMSINVEST AS

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2022	2021
Salgsinntekt		859 887	733 041
Sum driftsinntekter		859 887	733 041
Varekostnad		0	1 208
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	249 201	227 639
Annen driftskostnad	2	442 138	378 233
Sum driftskostnader		691 338	607 079
Driftsresultat		168 549	125 962
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Annen renteinntekt		9	0
Annen rentekostnad		162 469	110 736
Resultat av finansposter		-162 460	-110 736
Resultat før skattekostnad		6 090	15 226
Skattekostnad på resultat	4	1 340	3 349
Resultat		4 750	11 877
Årsresultat		4 750	11 877
OVERFØRINGER			
Avsatt til annen egenkapital		4 750	11 877
Sum overføringer		4 750	11 877



BALANSE

BLÅBYEN EIENDOMSINVEST AS

EIENDELER	Note	2022	2021
ANLEGGSMIDLER			
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3, 5	6 404 075	5 926 575
Sum varige driftsmidler		6 404 075	5 926 575
Sum anleggsmidler		6 404 075	5 926 575
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Kundefordringer	5	-3 491	44 570
Andre kortsiktige fordringer	6	116 536	36 059
Sum fordringer		113 045	80 629
Bankinnskudd, kontanter o.l.		1 380	490 202
Sum omløpsmidler		114 425	570 831
Sum eiendeler		6 518 500	6 497 406



BALANSE

BLÅBYEN EIENDOMSINVEST AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2022	2021
INNSKUTT EGENKAPITAL			
Aksjekapital	7	3 000 000	3 000 000
Sum innskutt egenkapital		3 000 000	3 000 000
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Annen egenkapital		87 711	82 961
Sum opptjent egenkapital		87 711	82 961
Sum egenkapital	8	3 087 711	3 082 961
GJELD			
AVSETNING FOR FORPLIKTELSER			
Utsatt skatt	4	70 044	100 195
Sum avsetning for forpliktelser		70 044	100 195
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	2 690 625	2 848 125
Sum annen langsiktig gjeld		2 690 625	2 848 125
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		214 761	413 131
Betalbar skatt	4	31 491	45 791
Annen kortsiktig gjeld	6	423 869	7 202
Sum kortsiktig gjeld		670 121	466 125
Sum gjeld		3 430 790	3 414 445
Sum egenkapital og gjeld		6 518 500	6 497 406

Sortland, 30.06.2023
Styret i Blåbyen Eiendomsinvest AS

Frank Steiro
styreleder

Marius Steiro
Styremedlem/Daglig leder

Geir Abel Ellingsen
styremedlem



BLÅBYEN EIENDOMSINVEST AS

999 612 571

Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapskikk for små foretak.

DRIFTSINNTEKTER

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres.

SKATT

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reverseres i samme periode er utlignet og nettoført.

KLASSIFISERING OG VURDERING AV ANLEGGSMIDLER

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Avskrivningsperioden for fast eiendom anskaffet etter 2009 er dekomponert i en del som gjelder råbygget og en del som gjelder faste tekniske installasjoner. Varige driftsmidler nedskrives til gjenvinnbart beløp ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdi av fremtidige kontantstrømmer knyttet til eiendelen. Nedskrivningen reverseres når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

KLASSIFISERING OG VURDERING AV OMLØPSMIDLER

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

Note 2 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte m.m.

Selskapet har ingen ansatte og er heller ikke pliktig til å etablere obligatorisk tjenstepensjon.



BLÅBYEN EIENDOMSINVEST AS

999 612 571

Note 3 Anleggsmidler

	Bygninger og tomter	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.22	8 999 714	8 999 714
+ Tilgang kjøpte driftsmidler	726 701	726 701
= Anskaffelseskost 31.12.22	9 726 414	9 726 414
Akkumulerte avskrivninger 31.12.22	3 322 339	3 322 339
= Bokført verdi 31.12.22	6 404 075	6 404 075
Årets ordinære avskrivninger	249 201	249 201
Økonomisk levetid	33-100 år	

Note 4 Skatt

Årets skattekostnad	2022	2021
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	31 491	45 791
Endring i utsatt skatt	-30 151	-42 442
Skattekostnad ordinært resultat	1 340	3 349
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	6 090	15 226
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	137 051	192 917
Skattepliktig inntekt	143 141	208 142
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	31 491	45 791
Sum betalbar skatt i balansen	31 491	45 791

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

	2022	2021	Endring
Varige driftsmidler	31 272	96 545	65 273
Gevinst – og tapskonto	287 111	358 889	71 778
Sum	318 383	455 434	137 051
Grunnlag for utsatt skatt	318 383	455 434	137 051
Utsatt skatt (22 %)	70 044	100 195	30 151



BLÅBYEN EIENDOMSINVEST AS

999 612 571

Note 5 Gjeld, pantestillelser og lignende

Pantegjeld og lignende:

	2022	2021
- Langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	2 690 625	2 848 125
Sum	2 690 625	2 848 125

Bokført verdi av eiendeler stilt som sikkerhet:

- Bygninger og tomt	6 404 075	5 926 575
- Kundefordringer	-3 491	44 570
Sum	6 400 584	5 971 145

Av selskapets langsiktige gjeld pr. 31.12.2022 på kr 2 690 625,- forfaller kr 1 903 125,- til betaling mer enn 5 år etter regnskapsårets utgang.

Note 6 Mellomværende

Av selskapets andre fordringer er kr 102 896,- fordring på nærstående til aksjonærer.

Lån fra nærstående til aksjonærer utgjør kr -323 000,-.

Lån er ikke renteberegnet og det er ikke avtalt nedbetalingstid.

Note 7 Aksjonærer

AKSJEKAPITALEN I BLÅBYEN EIENDOMSINVEST AS PR. 31.12 BESTÅR AV:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	3 000	1 000,0	3 000 000
Sum	3 000		3 000 000

EIERSTRUKTUR

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
Alv B Steiro & Sønn AS	1 000	33,3	33,3
Ellingsen Invest AS	1 000	33,3	33,3
Terje Steiro Eiendom AS	1 000	33,3	33,3
Totalt antall aksjer	3 000	100,0	100,0

Note 8 Egenkapital

	Aksjekapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.2022	3 000 000	82 961	3 082 961
Avsatt utbytte		0	0
Årets resultat		4 750	4 750
Egenkapital 31.12.2022	3 000 000	87 711	3 087 711

Selskapet har et resultat før skatt i 2022 på kr 6 090,-. Arbeidskapitalen er -556 000,- (avrundet)

Totalkapital på kr 6 518 500,- i 2022. Selskapets egenkapitalprosent er i 2022 ca 47 %.