



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 918 744 495
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: BYPORTEN SØR AS
Forretningsadresse: Industrigata 1
2380 BRUMUNDDAL

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Nei
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Forenklet IFRS

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Rolf Arne Høyen
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, 11.08.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekt		2 761 727	2 683 206
Sum inntekter		2 761 727	2 683 206
Kostnader			
Varekostnad		456 615	500 778
Lønnskostnad	1		
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler		74 000	
Annen driftskostnad	1	835 757	918 028
Sum kostnader		1 366 372	1 418 807
Driftsresultat		1 395 355	1 264 399
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 206	1 127
Verdijustering investeringseiendommer			2 000 000
Sum finansinntekter		1 206	2 001 127
Annen rentekostnad		905 003	852 325
Sum finanskostnader		905 003	852 325
Netto finans		-903 797	1 148 802
Ordinært resultat før skattekostnad		491 558	2 413 201
Skattekostnad på resultat	2	108 142	530 904
Ordinært resultat etter skattekostnad		383 416	1 882 297
Årsresultat	3	383 416	1 882 297
Årsresultat etter minoritetsinteresser		383 416	1 882 297
Totalresultat		383 416	1 882 297
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til annen egenkapital		383 416	1 882 297



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Sum overføringer og disponeringer		383 416	1 882 297



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	2		
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	4, 5	72 000 000	72 000 000
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr		519 828	
Sum varige driftsmidler		72 519 828	72 000 000
Sum anleggsmidler		72 519 828	72 000 000
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer	6	814 181	926 451
Konsernfordringer	6	385 000	85 000
Sum fordringer		1 199 181	1 011 451
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		210 744	1 024 542
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		210 744	1 024 542
Sum omløpsmidler		1 409 926	2 035 993
SUM EIENDELER		73 929 754	74 035 993
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7	30 000	30 000
Sum innskutt egenkapital		30 000	30 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Opptjent egenkapital			
Fond for vurderingsforskjeller		11 314 081	11 314 081
Annen egenkapital		4 612 413	4 228 997
Sum opptjent egenkapital		15 926 494	15 543 078
Sum egenkapital	3	15 956 494	15 573 078
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	2	3 640 999	3 631 151
Sum avsetninger for forpliktelser		3 640 999	3 631 151
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	53 982 709	54 612 711
Sum annen langsiktig gjeld		53 982 709	54 612 711
Sum langsiktig gjeld		57 623 708	58 243 862
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		208 995	32 822
Betalbar skatt	2	98 294	90 904
Annen kortsiktig gjeld	6	42 262	95 327
Sum kortsiktig gjeld		349 551	219 053
Sum gjeld		57 973 260	58 462 915
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		73 929 754	74 035 993



Årsberetning 2022 – Byporten Sør AS

Eiendomsutvikling for salg og utleie, Industrigata 1, 2380 Brumunddal

Byporten Sør AS` hovednæring er utvikling av eiendom for utleie.

Selskapets virksomhet foregår i Brumunddal i Norge. Selskapet eier eiendom i Brumunddal

Satsningsområder

Utleieboliger:

Markedet for leieboliger er økende. I 2015 leide 22,6% av Norges Husholdninger primerbolig, i 2022 har dette økt til 23,6% som tilsvarer en økning på ca 66 000 personer som bor i leid bolig.

Innlandet: I 2015 leide 18,8% av Ringsakers Husholdninger primer bolig, i 2022 er tallet for hele

Innlandet på 17,9 %. Gjennomsnittsprisen for en 2 roms på landsbasis i 2022 er 9530,-.

Utleiemarkedet er i positiv utvikling. Både under Covid-19 og i senere tider ser vi trenger som skal tilsa at etterspørselen etter utleieboliger vil øke i de neste årene.

Fokusområder:

God forvaltning og drift av eksisterende utleieboliger.

Redegjørelse for årsregnskapet

Omsetningen i Selskapet var NOK 2,76 mill med et driftsresultat på NOK 1,39 mill i 2022. En liten økning fra i fjor grunnet lavere kostnader.

Selskapets omløpsmidler var NOK 1,4 mill per 31.12.

Totalkapitalen var ved utgangen av året NOK 73,9 mill. Egenkapitalandelen pr. 31.12. var 21,6 % opp fra 21,0 % i fjor.

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Fremtidig utvikling

Selskapets styre har en klar målsetning og strategi rundt videre vekst. Vi forventer positiv vekst i årene fremover.

Overordnet om målsetting og strategi

Selskapet har som mål og forvalte allerede eiet bygningsmasse.



Finansiell risiko

Selskapet er i liten grad eksponert for annen finansiell risiko. Selskapet har inngått fastrente avtale på 20 år med Husbanken.

Markedsrisiko

Selskapet er ikke eksponert for endringer i rentenivået, da selskapets gjeld har fast rente avtale. Videre kan endringer i rentenivået påvirke investeringsmulighetene i fremtidige perioder.

Kredittrisiko

Risikoen for tap på fordringer er vurdert som lav, selskapet har hittil ikke hatt vesentlige tap på fordringer.

Likviditetsrisiko

Selskapet vurderer likviditeten i selskapet som tilfredsstillende, men vi har økende fokus på forfalte fordringer, samt effektivisering i driften.

Fortsatt drift

I samsvar med regnskapsloven § 3-3a bekreftes det at forutsetningene om fortsatt drift er til stede. Til grunn for antagelsen ligger resultatprognoser for 2021+1 og Selskapets langsiktige strategiske prognoser for årene fremover. Selskapet er i en sunn økonomisk og finansiell stilling.

Resultatdisponering

Styret foreslår følgende disponering av årsresultatet i Byporten Sør AS:

Annen egenkapital 383 416

Totalt disponert 383 416

Forslaget er begrunnet i eierens ønske om å styrke kapitalstrukturen i selskapet.

Arbeidsmiljø

Selskapet har ikke ansatte, tjenester leies inn fra søsterselskap til dit aktiviteten foregår.

Likestilling og diskriminering

Selskapets styre består av 4 personer, alle er menn.

Ytre miljø

Selskapet har som mål og ta i bruk miljøvennlig teknologi og produkter i større grad i fremtiden.

Andre forhold

Det er ikke noen forhold av viktighet for å bedømme selskapets stilling og resultat som ikke fremgår av regnskap og balanse med tilhørende noter.

Forhold etter regnskapsårets utgang:

Ingen spesielle.



Brumunddal,

Sigmund Andre Hjorth
Styreleder (elektronisk signert)

Rolf Arne Høyen
Styremedlem (elektronisk signert)

Baard Mühlbradt
Styremedlem (elektronisk signert)

Kenneth Ferger Høyen
Styremedlem (elektronisk signert)



SANDBERG

REVISJON & RÅDGIVNING

Til generalforsamlingen i Byporten Sør AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Byporten Sør AS som består av balanse per 31. desember 2022 separat resultatoppstilling, oppstilling over totalresultat, og kontantstrømpoppstilling 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 resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med forenklet anvendelse av internasjonale regnskapsstandarder etter regnskapsloven § 3-9.

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.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for informasjonen i årsberetningen. 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 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 forenklet anvendelse av internasjonale regnskapsstandarder etter regnskapsloven § 3-9. Ledelsen er

Sandberg Revisjon AS | Adresse: Vangsvegen 73, Pb 4173, 2307 Hamar | Tlf: 62 55 52 00

Bank: 1800.05.14914 | Foretaksnr.: NO 951 697 826 MVA | Medlem av DnR | www.sandberg-revisjon.no





SANDBERG

REVISJON & RÅDGIVNING

Uavhengig revisors beretning 2022
Byporten Sør AS

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 med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle selskapet eller legge ned virksomheten, eller ikke har noe realistisk alternativ til dette.

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>

Sandberg Revisjon AS

Erlend Synnes-Sandberg
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



Årsregnskap 2022

Byporten Sør AS

Org.nr. 918 744 495

Resultatregnskap
Balanse
Kontantstrømoppstilling
Noter til regnskapet



Resultatregnskap

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2022	2021
Leieinntekt		2 761 727	2 683 206
Sum driftsinntekter		2 761 727	2 683 206
Varekostnad		456 615	500 778
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler		74 000	0
Annen driftskostnad	1	835 757	918 028
Sum driftskostnader		1 366 372	1 418 807
Driftsresultat		1 395 355	1 264 400
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 206	1 127
Verdijustering investeringseiendommer		0	2 000 000
Annen rentekostnad		905 003	852 325
Resultat av finansposter		-903 797	1 148 802
Resultat før skattekostnad		491 558	2 413 201
Skattekostnad på resultat	2	108 142	530 904
Resultat		383 416	1 882 297
Årsresultat	3	383 416	1 882 297
Totalresultat		383 416	1 882 297
Overføringer			
Avsatt til annen egenkapital		383 416	1 882 297
Sum overføringer		383 416	1 882 297



Balanse

Eiendeler	Note	2022	2021
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	4, 5	72 000 000	72 000 000
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr		519 828	0
Sum varige driftsmidler		72 519 828	72 000 000
Sum anleggsmidler		72 519 828	72 000 000
Omløpsmidler			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer	6	814 181	926 451
Fordring på selskap i samme konsern	6	385 000	85 000
Sum fordringer		1 199 181	1 011 451
Bankinnskudd, kontanter o.l.		210 744	1 024 542
Sum omløpsmidler		1 409 926	2 035 993
Sum eiendeler		73 929 754	74 035 993



Balanse

Egenkapital og gjeld	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7	30 000	30 000
Sum innskutt egenkapital		30 000	30 000
Opptjent egenkapital			
Fond for vurderingsforskjeller		11 314 081	11 314 081
Annen egenkapital		4 612 413	4 228 997
Sum opptjent egenkapital		15 926 494	15 543 078
Sum egenkapital	3	15 956 494	15 573 078
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	2	3 640 999	3 631 151
Sum avsetning for forpliktelser		3 640 999	3 631 151
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	53 982 709	54 612 711
Sum annen langsiktig gjeld		53 982 709	54 612 711
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		208 995	32 822
Betalbar skatt	2	98 294	90 904
Annen kortsiktig gjeld	6	42 262	95 327
Sum kortsiktig gjeld		349 551	219 053
Sum gjeld		57 973 260	58 462 915
Sum egenkapital og gjeld		73 929 754	74 035 993



Balanse

Brumunddal, 30.06.2023

Styret i Byporten Sør AS

Sigmund Andre Hjorth
styreleder

Rolf Arne Høyen
styremedlem

Baard Mühlbradt
styremedlem

Kenneth Ferger Høyen
styremedlem



NOTE 1 LØNSKOSTNADER

Byporten Sør AS har ikke hatt lønns- eller personalkostnader i 2022 og det foreligger heller ingen slike forpliktelser.

REVISOR

Kostnadsført honorar til revisor utgjør kr 33 750 ink mva. Beløpet inkluderer teknisk bistand ved årsoppgjør.



NOTE 2 SKATT

Årets skattekostnad	2022	2021
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	98 294	90 904
Endring i utsatt skatt	9 848	440 000
Skattekostnad ordinært resultat	108 142	530 904
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	491 558	2 413 201
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	-44 766	-2 000 000
Skattepliktig inntekt	446 792	413 201
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	98 294	90 904
Sum betalbar skatt i balansen	98 294	90 904
Beregning av effektiv skattesats		
Resultat før skatt	491 558	2 413 201
Beregnet skatt av resultat før skatt	108 143	530 904
Sum	108 143	530 904
Effektiv skattesats	22,0 %	22,0 %

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	16 549 998	16 505 232	-44 766
Sum	16 549 998	16 505 232	-44 766
Grunnlag for utsatt skatt	16 549 998	16 505 232	-44 766
Utsatt skatt (22 %)	3 640 999	3 631 151	-9 848

NOTE 3 EGENKAPITAL

	Aksjekapital	Fond for vurderingsforskjeller	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2021	30 000	11 314 081	4 228 997	15 573 078
Årets resultat			383 416	383 416
Pr 31.12.2022	30 000	11 314 081	4 612 413	15 956 494



NOTE 5 LANGSIKTIG GJELD

Gjeld som forfaller mer enn fem år etter regnskapsårets slutt

	2022	2021
Gjeld til kredittinstitusjoner	53 982 709	54 612 711
Sum	53 982 709	54 612 711
Gjeld som forfaller mer enn 5 år etter regnskapsårets slutt	49 011 524	
Regnskapsført verdi av pantsikrede eiendeler	72 000 000	



NOTE 6 MELLOMVÆRENDE MED SELSKAP I SAMME KONSERN M.V.

	Fordringer		Gjeld	
	2022	2021	2022	2021
Høyen Drift AS	223 000	223 000	0	0
Høyen Eiendom AS	385 000	85 000	0	0
Mørkvedvegen Handel AS	136 084	17 319	0	0
Høyen Utleie AS	185 782	166 817	0	0
Sum	929 866	492 136	0	0

Kjøp og salg med nærstående

Selskap	2022		2021	
	Kjøp	Salg	Kjøp	Salg
Høyen Drift	288 175	-	397 905	-
Sum	288 175	-	397 905	-

NOTE 7 AKSJONÆRER

Aksjekapitalen i Byporten Sør AS pr. 31.12 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	30	1 000,0	30 000
Sum	30		30 000

Eierstruktur

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
MUHLBRADT EIENDOM AS	12	40,0	40,0
HØYEN EIENDOM AS	11	36,7	36,7
IDLE INVEST AS	3	10,0	10,0
FERSKVANN AS	2	6,7	6,7
HØYEN GRUPPEN AS	2	6,7	6,7
Totalt antall aksjer	30	100,0	100,0



Byporten Sør AS
Årsregnskap 2022

Kontantstrømoppstilling

<i>Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter</i>	2022	2021
Resultat før skattekostnad	491 558	2 413 201
Periodens betalte skatt	-90 904	
Ordinære avskrivninger	74 000	
Verdijustering investeringseiendommer	0	-2 000 000
Endring i kundefordringer	0	1 092 750
Endring i leverandørgjeld	176 173	-96 370
Endring i andre tidsavgrensninger	-240 795	-506 175
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	410 032	903 406
<i>Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter</i>	2022	2021
Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	-593 828	0
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-593 828	0
<i>Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter</i>	2022	2021
Innbetalinger ved opptak av ny langsiktig gjeld	-630 002	-603 341
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	-630 002	-603 341
Netto endring i kontanter og kontantekviv.	-813 798	300 065
Beholdning av kontanter og kontantekviv. 01.01.	1 024 542	724 477
Beholdning av kontanter og kontantekviv. 31.12.	210 744	1 024 542



Årsregnskap 2022

Byporten Sør AS

Org.nr. 918 744 495

Resultatregnskap
Balanse
Kontantstrømoppstilling
Noter til regnskapet



Resultatregnskap

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2022	2021
Leieinntekt		2 761 727	2 683 206
Sum driftsinntekter		2 761 727	2 683 206
Varekostnad		456 615	500 778
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler		74 000	0
Annen driftskostnad	1	835 757	918 028
Sum driftskostnader		1 366 372	1 418 807
Driftsresultat		1 395 355	1 264 400
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 206	1 127
Verdijustering investeringseiendommer		0	2 000 000
Annen rentekostnad		905 003	852 325
Resultat av finansposter		-903 797	1 148 802
Resultat før skattekostnad		491 558	2 413 201
Skattekostnad på resultat	2	108 142	530 904
Resultat		383 416	1 882 297
Årsresultat	3	383 416	1 882 297
Totalresultat		383 416	1 882 297
Overføringer			
Avsatt til annen egenkapital		383 416	1 882 297
Sum overføringer		383 416	1 882 297



Balanse

Eiendeler	Note	2022	2021
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	4, 5	72 000 000	72 000 000
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr		519 828	0
Sum varige driftsmidler		72 519 828	72 000 000
Sum anleggsmidler		72 519 828	72 000 000
Omløpsmidler			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer	6	814 181	926 451
Fordring på selskap i samme konsern	6	385 000	85 000
Sum fordringer		1 199 181	1 011 451
Bankinnskudd, kontanter o.l.		210 744	1 024 542
Sum omløpsmidler		1 409 926	2 035 993
Sum eiendeler		73 929 754	74 035 993



Balanse

Egenkapital og gjeld	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7	30 000	30 000
Sum innskutt egenkapital		30 000	30 000
Opptjent egenkapital			
Fond for vurderingsforskjeller		11 314 081	11 314 081
Annen egenkapital		4 612 413	4 228 997
Sum opptjent egenkapital		15 926 494	15 543 078
Sum egenkapital	3	15 956 494	15 573 078
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	2	3 640 999	3 631 151
Sum avsetning for forpliktelser		3 640 999	3 631 151
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	53 982 709	54 612 711
Sum annen langsiktig gjeld		53 982 709	54 612 711
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		208 995	32 822
Betalbar skatt	2	98 294	90 904
Annen kortsiktig gjeld	6	42 262	95 327
Sum kortsiktig gjeld		349 551	219 053
Sum gjeld		57 973 260	58 462 915
Sum egenkapital og gjeld		73 929 754	74 035 993



Balanse
Brumunddal,
Styret i Byporten Sør AS

Sigmund Andre Hjorth
styreleder

Rolf Arne Høyen
styremedlem

Baard Mühlbradt
styremedlem

Kenneth Ferger Høyen
styremedlem



Byporten Sør AS
Årsregnskap 2022

Kontantstrømoppstilling

Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter		
	2022	2021
Resultat før skattekostnad	491 558	2 413 201
Periodens betalte skatt	-90 904	
Ordinære avskrivninger	74 000	
Verdijustering investeringseiendommer	0	-2 000 000
Endring i kundefordringer	0	1 092 750
Endring i leverandørgjeld	176 173	-96 370
Endring i andre tidsavgrensninger	-240 795	-506 175
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	410 032	903 406
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter		
	2022	2021
Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	-593 828	0
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-593 828	0
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter		
	2022	2021
Innbetalinger ved opptak av ny langsiktig gjeld	-630 002	-603 341
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	-630 002	-603 341
Netto endring i kontanter og kontantekviv.	-813 798	300 065
Beholdning av kontanter og kontantekviv. 01.01.	1 024 542	724 477
Beholdning av kontanter og kontantekviv. 31.12.	210 744	1 024 542



Byporten Sør AS Årsregnskap 2022

Noter

Regnskapsprinsipper

Byporten Sør AS er et aksjeselskap registrert i Norge. Selskapets hovedkontor er lokalisert i Ringsaker kommune.

Grunnlag for utarbeidelse av årsregnskapet

Årsregnskapet er avlagt i henhold til regnskapsloven § 3-9 og forskrift om forenklet IFRS (2014) fastsatt av Finansdepartementet 3. november 2014. Dette innebærer i hovedsak at måling og innregning følger internasjonale regnskapsstandarder (IFRS) og presentasjon og noteopplysninger er i henhold til norsk regnskapslov og god regnskapsskikk.

Regnskapet legger til grunn prinsippene i et historisk kost regnskap, med unntak av følgende regnskapsposter:

- Investeringseiendommer til virkelig verdi over resultatet.

Estimater og forutsetninger

Ledelsen har brukt estimater og forutsetninger som har påvirket eiendeler, gjeld, inntekter, kostnader samt usikre eiendeler og forpliktelser på balansedagen under utarbeidelsen av årsregnskapet.

Dette gjelder særlig virkelig verdi av investeringseiendommer. Fremtidige hendelser kan medføre at estimatene endrer seg. Estimater og de underliggende forutsetningene vurderes løpende, og er basert på beste skjønn og historisk erfaring. Endringer i regnskapsmessige estimater innregnes i den perioden endringene oppstår. Hvis endringene også gjelder fremtidige perioder fordeles effekten over inneværende og fremtidige perioder. Se egen note for mer informasjon om estimater og forutsetninger som er inkludert i årets konsernregnskap.

Vurderinger

Ved utarbeidelse av årsregnskapet har ledelsen gjort enkelte vesentlige vurderinger basert på kritisk skjønn knyttet til anvendelse av regnskapsprinsippene. Dette redegjøres for i det følgende:

Valuta

Transaksjoner i utenlandsk valuta omregnes til kursen på transaksjonstidspunktet. Pengeposter i utenlandsk valuta omregnes til norske kroner ved å benytte balansedagens kurs. Ikke-pengeposter som måles til historisk kurs uttrykt i utenlandsk valuta, omregnes til norske kroner ved å benytte valutakursen på transaksjonstidspunktet. Ikke-pengeposter som måles til virkelig verdi uttrykt i utenlandsk valuta, omregnes til valutakursen fastsatt på måletidspunktet. Valutakursendringer resultatføres løpende i regnskapsperioden under andre finansposter.

Driftsinntekter fra kontrakter med kunder

Driftsinntekter fra kontrakter med kunder innregnes når kontrollen over en vare eller tjeneste er overført til kunden og i henhold til det beløp som reflekterer hva selskapet forventer å motta for varen eller tjenesten. Selskapet har konkludert med at det er prinsippal i dets inntektsstrømmer, fordi det kontrollerer varene og tjenestene før disse overføres til kunden.



Byporten Sør AS Årsregnskap 2022

Noter

Garantiforpliktelser

Selskapet tilbyr generelt en garanti for reparasjoner av feil som eksisterte på salgstidspunktet, iht. kjøpslovgivningen i det aktuelle land. Slike forsikringslignende garantiordninger regnskapsføres som en avsetning i tråd med IAS 37 Avsetninger, betingede forpliktelser og betingede eiendeler.

Inntekter fra salg av tjenester

Selskapet innregner inntekter fra salg av tjenester over tid, da kunden samtidig mottar og forbruker fordeler etter hvert som selskapet tilbyr disse. Selskapet innregner inntekter over tid i henhold til ferdigstilleelsesgrad i prosjektet, ved bruk av en inndata- eller utdatametode. Den metoden som anvendes er den som best reflekterer overføringen av kontroll.

Utgifter til kontraktsinngåelse

Selskapet har valgt å benytte seg av den praktiske løsningen for utgifter knyttet til oppnåelse av en kontrakt som tillater at selskapet løpende kostnadsfører slike utgifter, dersom tilhørende inntekt er forventet innregnet innen ett år. Når inntekten innregnes over flere perioder innregner selskapet de løpende marginale utgiftene knyttet til oppnåelse av en kontrakt som en eiendel, gitt at utgiftene er forventet å bli gjenvunnet i løpet av kontraktperioden. Innregnede eiendeler amortiseres på en systematisk måte som samsvarer med overføringen av varen eller tjenesten til kunden, og revurderes på slutten av hver rapporteringsperiode.

Offentlige tilskudd

Offentlige tilskudd regnskapsføres når det foreligger rimelig sikkerhet for at selskapet vil oppfylle vilkårene knyttet til tilskuddene, og tilskuddene vil bli mottatt. Tilskudd relatert til inntekt presenteres enten som inntekt på egen linje eller «annen driftsinntekt» eller som kostnadsreduksjon for å sammenstilles med kostnadene de er ment å kompensere for. Regnskapsføring av driftstilskudd innregnes på en systematisk måte over tilskuddsperioden.

Investeringsstilskudd balanseføres og innregnes på en systematisk måte over eiendelens brukstid. Tilskuddet bokføres som utsatt inntekt i balansen, eller ved at tilskuddet reduserer den balanseførte verdien av eiendelen med verdien av tilskuddet.

Skatt

Skattekostnad består av betalbar skatt og endring i utsatt skatt. Forpliktelser og eiendeler ved utsatt skatt er beregnet på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret med unntak av:

- førstegangsinnregning av goodwill,
- førstegangsinnregning av en eiendel eller forpliktelse i en transaksjon som
 - ikke er en virksomhetssammenslutning, og
 - som på transaksjonstidspunktet verken påvirker regnskapsmessig overskudd eller
- skattepliktig inntekt (skattemessig underskudd)

-midlertidige forskjeller relatert til investeringer i datterselskaper, tilknyttede selskaper eller felleskontrollert virksomhet når selskapet kontrollerer når de midlertidige forskjellene vil bli reversert og det ikke er antatt å skje i overskuelig fremtid.



Byporten Sør AS Årsregnskap 2022

Noter

En eiendel ved utsatt skatt er regnskapsført når det er sannsynlig at selskapet vil ha tilstrekkelige skattemessige overskudd i senere perioder til å nyttiggjøre skattefordelen. Selskapet regnskapsfører tidligere ikke regnskapsført eiendel ved utsatt skatt i den grad det har blitt sannsynlig at selskapet kan benytte seg av den utsatte skattefordelen. Likeledes vil selskapet redusere eiendel ved utsatt skatt i den grad selskapet ikke lenger anser det som sannsynlig at det kan nyttiggjøre seg av den utsatte skattefordelen.

Forpliktelse og eiendeler ved utsatt skatt er målt basert på forventet fremtidig skattesats til de selskapene i selskapet hvor det har oppstått midlertidige forskjeller.

Forpliktelser og eiendeler ved utsatt skatt måles til nominell verdi og er klassifisert som langsiktig forpliktelse (anleggsmiddel) i balansen. Betalbar skatt og eiendeler eller forpliktelser ved utsatt skatt er regnskapsført direkte mot egenkapitalen i den grad skattepostene relaterer seg til poster ført direkte mot egenkapitalen.

Klassifisering av balanseposter

Eiendeler klassifiseres som omløpsmiddel når selskapet forventer å realisere eiendelen, eller har til hensikt å selge eller forbruke den i selskapets ordinære driftssyklus. Videre er eiendeler som primært holdes for omsetning eller som forventes realisert innen tolv måneder etter rapporteringsperioden også å anse som omløpsmidler. Tilsvarende gjelder også eiendeler i form av kontanter eller kontantekvivalenter, med mindre disse er underlagt begrensninger som gjør at den ikke kan veksles eller benyttes til å gjøre opp en forpliktelse i minst tolv måneder etter rapporteringsperioden. Alle andre eiendeler klassifiseres som anleggsmidler.

Forpliktelser klassifiseres som kortsiktig når de forventes å bli gjort opp i selskapets ordinære driftssyklus, når de primært holdes for omsetning, eller dersom forpliktelsen forfaller til oppgjør innen tolv måneder etter rapporteringsperioden, eller foretaket ikke har en ubetinget rett til å utsette oppgjøret av forpliktelsen i minst tolv måneder etter rapporteringsperioden. Eventuelle vilkår for forpliktelsen, som etter motpartens valg kan føre til at den gjøres opp ved utstedelse av egenkapitalinstrumenter, påvirker ikke forpliktelsens klassifisering. Alle andre forpliktelser klassifiseres som langsiktige.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler omfatter eiendom, anlegg og utstyr som er beregnet for produksjon, levering av varer eller administrative formål, og som har varig levetid. Driftsmidlene måles til anskaffelseskost, fratrukket akkumulerte av- og nedskrivninger. Ved salg eller avhendelse blir balanseført verdi fraregnet og eventuelt tap (gevinst) resultatføres.

Anskaffelseskost for varige driftsmidler er kjøpsprisen, inkludert avgifter/skatter og kostnader direkte knyttet til å sette anleggsmiddelet i stand for bruk. Utgifter påløpt etter at driftsmidlet er tatt i bruk, slik som løpende vedlikehold, resultatføres som driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Avskrivning er beregnet ved bruk av lineær metode over følgende brukstid:

Avskrivningsperiode og -metode vurderes årlig. Utrangeringsverdi estimeres ved hver årsavslutning og endringer i estimat på utrangeringsverdi er regnskapsført som en estimatendring.

Vesentlige driftsmidler som består av betydelige komponenter med ulik levetid er dekomponert med ulik avskrivningstid for de ulike komponentene.

Investerings eiendommer måles til virkelig verdi. Investerings eiendommer avskrives ikke og testes årlig for verdifall.



Byporten Sør AS Årsregnskap 2022

Noter

Nedskrivninger av ikke-finansielle eiendeler

Selskapet vurderer på hvert rapporteringstidspunkt om det finnes indikasjoner på at en eiendel har falt i verdi. Dersom slike indikasjoner foreligger, estimeres eiendelens gjenvinnbare beløp.

Gjennvinnbart beløp anses som den høyeste verdi av virkelig verdi fratrukket salgsutgifter og bruksverdi, og beregnes for en enkelt eiendel, med mindre eiendelen ikke genererer inngående kontantstrømmer som i all vesentlighet er uavhengige av kontantstrømmer fra andre eiendeler eller grupper av eiendeler.

En eiendel har falt i verdi når dens balanseførte verdi overstiger dens gjenvinnbare beløp, og eiendelen nedskrives i slike tilfeller til gjennvinnbart beløp. Reduksjonen er et tap ved verdifall som føres i resultatet.

Selskapet vurderer på hvert rapporteringstidspunkt om det finnes indikasjoner på at et tap ved verdifall som er innregnet for en annen eiendel enn goodwill i tidligere år, ikke lenger finnes eller er redusert. Dersom slike indikasjoner foreligger, estimeres denne eiendelens gjenvinnbare beløp, og tidligere nedskrivning reverseres til et beløp som maksimalt tilsvarer tidligere det gjennvinnbare beløp med fradrag for akkumulerte avskrivninger.

Varebeholdninger / Prosjekter i arbeid

Varelager måles til det laveste av anskaffelseskost og netto realisasjonsverdi. Netto realisasjonsverdi er estimert salgspris ved ordinær drift fratrukket salgsomkostninger. Anskaffelseskost inkluderer utgifter påløpt ved anskaffelse av varene og kostnader for å bringe varene til nåværende tilstand og plassering.

Egenproduserte varer inkluderer variable kostnader og faste kostnader som kan allokere basert på normal kapasitetsutnyttelse.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer måles ved førstegangsinnregning til virkelig verdi, med etterfølgende måling til amortisert kost i henhold til den effektive rentemetoden justert for avsetning for estimert tap. For regnskapsprinsipper knyttet til tapsavsetninger, se «Avsetninger for tap på finansielle eiendeler» under.

Fordringer som forventes oppgjort innen ett år klassifiseres som omløpsmidler, i motsatt fall klassifiseres de som anleggsmidler.

Finansielle instrumenter

Et finansielt instrument er enhver kontrakt som gir opphav til en finansiell eiendel for et foretak og en finansiell forpliktelse eller et egenkapitalinstrument for et annet foretak.

Finansielle eiendeler

Selskapets finansielle eiendeler er: derivater, kundefordringer, og kontanter og kontantekvivalenter. Klassifiseringen av finansielle eiendeler ved førstegangsinnregning avhenger av karakteristika ved de kontraktsmessige kontantstrømmene til eiendelen, og hvilken forretningsmodell selskapet legger til grunn i styringen av sine finansielle eiendeler. Med unntak for kundefordringer som ikke har et betydelig finansieringselement, innregner selskapet en finansiell eiendel til virkelig verdi tillagt, hvis den finansielle eiendelen ikke er målt til virkelig verdi med verdiendringer over andre inntekter og kostnader.



Byporten Sør AS Årsregnskap 2022

Noter

Avsetninger

En avsetning innregnes når konsernet har en forpliktelse (rettslig eller selvpålagt) som en følge av en tidligere hendelse og det er sannsynlig (mer sannsynlig enn ikke) at det vil skje et økonomisk oppgjør som følge av denne forpliktelsen samt at beløpets størrelse kan måles pålitelig. Hvis effekten er betydelig, beregnes avsetningen ved å neddiskontere forventede fremtidige kontantstrømmer med en diskonteringsrente før skatt som reflekterer markedets prissetting av tidsverdien av penger og, hvis relevant, risikoer spesifikt knyttet til forpliktelsen.

En avsetning for garanti innregnes når de underliggende produkter eller tjenester selges. Avsetningen er basert på historisk informasjon om garantier og en vektning av mulige utfall mot deres sannsynlighet for å inntreffe.

Avsetning for tapsbringende kontrakter innregnes når selskapets forventede inntekter fra en kontrakt er lavere enn uunngåelige kostnader som påløpte for å innfri forpliktelsene etter kontrakten.

Kontanter og kontantstrømoppstilling

Kontanter og kontantekvivalenter omfatter kontanter, bankinnskudd og andre kortsiktige, likvide plasseringer. Kontantstrømoppstillingen er utarbeidet etter den indirekte metode. I kontantstrømoppstillingen er kassakreditt fratrukket beholdningen av kontanter og kontantekvivalenter.

Hendelser etter balansedagen

Ny informasjon etter balansedagen om selskapets finansielle stilling på balansedagen er hensyntatt i årsregnskapet. Hendelser etter balansedagen som ikke påvirker selskapets finansielle stilling på balansedagen, men som vil påvirke selskapets finansielle stilling i fremtiden er opplyst om dersom dette er vesentlig.

Enkeltransaksjoner

Det er ingen store enkeltransaksjoner i 2022



NOTE 1 LØNSKOSTNADER

Byporten Sør AS har ikke hatt lønns- eller personalkostnader i 2022 og det foreligger heller ingen slike forpliktelser.

REVISOR

Kostnadsført honorar til revisor utgjør kr 33 750 ink mva. Beløpet inkluderer teknisk bistand ved årsoppgjør.



NOTE 2 SKATT

Årets skattekostnad	2022	2021
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	98 294	90 904
Endring i utsatt skatt	9 848	440 000
Skattekostnad ordinært resultat	108 142	530 904
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	491 558	2 413 201
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	-44 766	-2 000 000
Skattepliktig inntekt	446 792	413 201
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	98 294	90 904
Sum betalbar skatt i balansen	98 294	90 904
Beregning av effektiv skattesats		
Resultat før skatt	491 558	2 413 201
Beregnet skatt av resultat før skatt	108 143	530 904
Sum	108 143	530 904
Effektiv skattesats	22,0 %	22,0 %

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	16 549 998	16 505 232	-44 766
Sum	16 549 998	16 505 232	-44 766
Grunnlag for utsatt skatt	16 549 998	16 505 232	-44 766
Utsatt skatt (22 %)	3 640 999	3 631 151	-9 848

NOTE 3 EGENKAPITAL

	Aksjekapital	Fond for vurderingsforskjeller	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2021	30 000	11 314 081	4 228 997	15 573 078
Årets resultat			383 416	383 416
Pr 31.12.2022	30 000	11 314 081	4 612 413	15 956 494



Note 4 - Anleggsmidler

	Inventar	Investerings- eiendommer	2022	2021
Anskaffelseskost pr. 1.1.	0	55 494 769	70 000 000	70 000 000
Tilgang driftsmidler	593 828	0	0	0
Verdijustering eiendom	0	16 505 231	0	2 000 000
Avgang driftsmidler	0	0	0	0
Sum anskaffelseskost pr. 31.12	593 828	72 000 000	70 000 000	72 000 000
Akkumulert av- og nedskrivning pr. 31.12	-74 000	0	0	0
Bokført verdi pr. 31.12	519 828	72 000 000	70 000 000	72 000 000

Årets avskrivning	74 000
Økonomisk levetid	7 år

Alle eiendommene eies av selskapet.

Investerings-eiendom består av eiendom (tomt, bygninger eller begge deler) som benyttes for å opptjene leieinntekter og for verdistigning på kapital. Investerings-eiendommer regnskapsføres til virkelig verdi.

Investerings-eiendom er vurdert til virkelig verdi basert på årlig verdsettelse av markedsverdi foretatt av selskapet Byggpartner K. G. Skjelbostad. Disse har lang erfaring i å verdsette denne typen investerings-eiendommer og har utstrakt erfaring med området selskapets eiendommer er lokalisert. Verdsettelsen er gjort ved å diskontere summen av netto årlige leieinntekter med et avkastningskrav som reflekterer risiko i netto kontantstrømmer.

De verdier som fremkommer tilsvarer antatte markedsverdier i transaksjoner mellom uavhengige parter.

<i>Forutsetninger lagt til grunn ved verdsettelsen</i>	2022	2021
Realrente	0,00 %	-0,80 %
Objektrisiko	1,50 %	1,50 %
Markedsrisiko	1,50 %	1,50 %
Eiendomsrisiko	2,00 %	2,00 %
Renteglidning	1,50 %	1,50 %
Realavkastningskrav	6,50 %	5,70 %

Endringer i virkelig verdi resultatføres i den perioden gevinsten eller tapet oppstår.

Den siste uavhengige verdsettelsen ble foretatt i november 2022.

Investerings-eiendommer avskrives ikke.

Det foreligger ingen restriksjoner på når investerings-eiendommene kan realiseres, eller hvordan inntektene og kontantstrømmen til avhendingen kan benyttes.

Det foreligger ingen vesentlige kontraktuelle forpliktelser til å kjøpe, konstruere eller utvikle investerings-eiendommer.

Investerings-eiendommene er stilt som sikkerhet (pant) for selskapets låneforpliktelser.

<i>Resultat fra investerings-eiendommer bokført til virkelig verdi</i>	2022	2021
Leieinntekter	2 761 727	2 683 206
Direkte kostnader som genererer leieinntekter	849 518	989 460
Direkte kostnader som ikke genererer leieinntekter	516 854	429 346
Resultat	1 395 355	1 264 400



NOTE 5 LANGSIKTIG GJELD

Gjeld som forfaller mer enn fem år etter regnskapsårets slutt

	2022	2021
Gjeld til kredittinstitusjoner	53 982 709	54 612 711
Sum	53 982 709	54 612 711
Gjeld som forfaller mer enn 5 år etter regnskapsårets slutt	49 011 524	
Regnskapsført verdi av pantsikrede eiendeler	72 000 000	



NOTE 6 MELLOMVÆRENDE MED SELSKAP I SAMME KONSERN M.V.

	Fordringer		Gjeld	
	2022	2021	2022	2021
Høyen Drift AS	223 000	223 000	0	0
Høyen Eiendom AS	385 000	85 000	0	0
Mørkvedvegen Handel AS	136 084	17 319	0	0
Høyen Utleie AS	185 782	166 817	0	0
Sum	929 866	492 136	0	0

Kjøp og salg med nærstående

Selskap	2022		2021	
	Kjøp	Salg	Kjøp	Salg
Høyen Drift	288 175	-	397 905	-
Sum	288 175	-	397 905	-

NOTE 7 AKSJONÆRER

Aksjekapitalen i Byporten Sør AS pr. 31.12 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	30	1 000,0	30 000
Sum	30		30 000

Eierstruktur

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
MUHLBRADT EIENDOM AS	12	40,0	40,0
HØYEN EIENDOM AS	11	36,7	36,7
IDLE INVEST AS	3	10,0	10,0
FERSKVANN AS	2	6,7	6,7
HØYEN GRUPPEN AS	2	6,7	6,7
Totalt antall aksjer	30	100,0	100,0



Note 4 - Anleggsmidler

	Inventar	Investerings- eiendommer	2022	2021
Anskaffelseskost pr. 1.1.	0	55 494 769	70 000 000	70 000 000
Tilgang driftsmidler	593 828	0	0	0
Verdijustering eiendom	0	16 505 231	0	2 000 000
Avgang driftsmidler	0	0	0	0
Sum anskaffelseskost pr. 31.12	593 828	72 000 000	70 000 000	72 000 000
Akkumulert av- og nedskrivning pr. 31.12	-74 000	0	0	0
Bokført verdi pr. 31.12	519 828	72 000 000	70 000 000	72 000 000

Årets avskrivning	74 000
Økonomisk levetid	7 år

Alle eiendommene eies av selskapet.

Investerings eiendom består av eiendom (tomt, bygninger eller begge deler) som benyttes for å opptjene leieinntekter og for verdistigning på kapital. Investerings eiendommer regnskapsføres til virkelig verdi.

Investerings eiendom er vurdert til virkelig verdi basert på årlig verdsettelse av markedsverdi foretatt av selskapet Byggpartner K. G. Skjelbostad. Disse har lang erfaring i å verdsette denne typen investerings eiendommer og har utstrakt erfaring med området selskapets eiendommer er lokalisert. Verdsettelsen er gjort ved å diskontere summen av netto årlige leieinntekter med et avkastningskrav som reflekterer risiko i netto kontantstrømmer.

De verdier som fremkommer tilsvarer antatte markedsverdier i transaksjoner mellom uavhengige parter.

<i>Forutsetninger lagt til grunn ved verdsettelsen</i>	2022	2021
Realrente	0,00 %	-0,80 %
Objektrisiko	1,50 %	1,50 %
Markedsrisiko	1,50 %	1,50 %
Eiendomsrisiko	2,00 %	2,00 %
Renteglidning	1,50 %	1,50 %
Realavkastningskrav	6,50 %	5,70 %

Endringer i virkelig verdi resultatføres i den perioden gevinsten eller tapet oppstår.

Den siste uavhengige verdsettelsen ble foretatt i november 2022.

Investerings eiendommer avskrives ikke.

Det foreligger ingen restriksjoner på når investerings eiendommene kan realiseres, eller hvordan inntektene og kontantstrømmen til avhendingen kan benyttes.

Det foreligger ingen vesentlige kontraktuelle forpliktelser til å kjøpe, konstruere eller utvikle investerings eiendommer.

Investerings eiendommene er stilt som sikkerhet (pant) for selskapets låneforpliktelser.

<i>Resultat fra investerings eiendommer bokført til virkelig verdi</i>	2022	2021
Leieinntekter	2 761 727	2 683 206
Direkte kostnader som genererer leieinntekter	849 518	989 460
Direkte kostnader som ikke genererer leieinntekter	516 854	429 346
Resultat	1 395 355	1 264 400



Byporten Sør AS Årsregnskap 2022

Noter

Regnskapsprinsipper

Byporten Sør AS er et aksjeselskap registrert i Norge. Selskapets hovedkontor er lokalisert i Ringsaker kommune.

Grunnlag for utarbeidelse av årsregnskapet

Årsregnskapet er avlagt i henhold til regnskapsloven § 3-9 og forskrift om forenklet IFRS (2014) fastsatt av Finansdepartementet 3. november 2014. Dette innebærer i hovedsak at måling og innregning følger internasjonale regnskapsstandarder (IFRS) og presentasjon og noteopplysninger er i henhold til norsk regnskapslov og god regnskapsskikk.

Regnskapet legger til grunn prinsippene i et historisk kost regnskap, med unntak av følgende regnskapsposter:

- Investeringseiendommer til virkelig verdi over resultatet.

Estimater og forutsetninger

Ledelsen har brukt estimater og forutsetninger som har påvirket eiendeler, gjeld, inntekter, kostnader samt usikre eiendeler og forpliktelser på balansedagen under utarbeidelsen av årsregnskapet.

Dette gjelder særlig virkelig verdi av investeringseiendommer. Fremtidige hendelser kan medføre at estimatene endrer seg. Estimater og de underliggende forutsetningene vurderes løpende, og er basert på beste skjønn og historisk erfaring. Endringer i regnskapsmessige estimater innregnes i den perioden endringene oppstår. Hvis endringene også gjelder fremtidige perioder fordeles effekten over inneværende og fremtidige perioder. Se egen note for mer informasjon om estimater og forutsetninger som er inkludert i årets konsernregnskap.

Vurderinger

Ved utarbeidelse av årsregnskapet har ledelsen gjort enkelte vesentlige vurderinger basert på kritisk skjønn knyttet til anvendelse av regnskapsprinsippene. Dette redegjøres for i det følgende:

Valuta

Transaksjoner i utenlandsk valuta omregnes til kursen på transaksjonstidspunktet. Pengeposter i utenlandsk valuta omregnes til norske kroner ved å benytte balansedagens kurs. Ikke-pengeposter som måles til historisk kurs uttrykt i utenlandsk valuta, omregnes til norske kroner ved å benytte valutakursen på transaksjonstidspunktet. Ikke-pengeposter som måles til virkelig verdi uttrykt i utenlandsk valuta, omregnes til valutakursen fastsatt på måletidspunktet. Valutakursendringer resultatføres løpende i regnskapsperioden under andre finansposter.

Driftsinntekter fra kontrakter med kunder

Driftsinntekter fra kontrakter med kunder innregnes når kontrollen over en vare eller tjeneste er overført til kunden og i henhold til det beløp som reflekterer hva selskapet forventer å motta for varen eller tjenesten. Selskapet har konkludert med at det er prinsippal i dets inntektsstrømmer, fordi det kontrollerer varene og tjenestene før disse overføres til kunden.



Byporten Sør AS Årsregnskap 2022

Noter

Garantiforpliktelser

Selskapet tilbyr generelt en garanti for reparasjoner av feil som eksisterte på salgstidspunktet, iht. kjøpslovgivingen i det aktuelle land. Slike forsikringslignende garantiordninger regnskapsføres som en avsetning i tråd med IAS 37 Avsetninger, betingede forpliktelser og betingede eiendeler.

Inntekter fra salg av tjenester

Selskapet innregner inntekter fra salg av tjenester over tid, da kunden samtidig mottar og forbruker fordeler etter hvert som selskapet tilbyr disse. Selskapet innregner inntekter over tid i henhold til ferdigstilleelsesgrad i prosjektet, ved bruk av en inndata- eller utdatametode. Den metoden som anvendes er den som best reflekterer overføringen av kontroll.

Utgifter til kontraktsinngåelse

Selskapet har valgt å benytte seg av den praktiske løsningen for utgifter knyttet til oppnåelse av en kontrakt som tillater at selskapet løpende kostnadsfører slike utgifter, dersom tilhørende inntekt er forventet innregnet innen ett år. Når inntekten innregnes over flere perioder innregner selskapet de løpende marginale utgiftene knyttet til oppnåelse av en kontrakt som en eiendel, gitt at utgiftene er forventet å bli gjenvunnet i løpet av kontraktperioden. Innregnede eiendeler amortiseres på en systematisk måte som samsvarer med overføringen av varen eller tjenesten til kunden, og revurderes på slutten av hver rapporteringsperiode.

Offentlige tilskudd

Offentlige tilskudd regnskapsføres når det foreligger rimelig sikkerhet for at selskapet vil oppfylle vilkårene knyttet til tilskuddene, og tilskuddene vil bli mottatt. Tilskudd relatert til inntekt presenteres enten som inntekt på egen linje eller «annen driftsinntekt» eller som kostnadsreduksjon for å sammenstilles med kostnadene de er ment å kompensere for. Regnskapsføring av driftstilskudd innregnes på en systematisk måte over tilskuddsperioden.

Investeringsstilskudd balanseføres og innregnes på en systematisk måte over eiendelens brukstid. Tilskuddet bokføres som utsatt inntekt i balansen, eller ved at tilskuddet reduserer den balanseførte verdien av eiendelen med verdien av tilskuddet.

Skatt

Skattekostnad består av betalbar skatt og endring i utsatt skatt. Forpliktelser og eiendeler ved utsatt skatt er beregnet på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret med unntak av:

- førstegangsinnregning av goodwill,
- førstegangsinnregning av en eiendel eller forpliktelse i en transaksjon som
 - ikke er en virksomhetssammenslutning, og
 - som på transaksjonstidspunktet verken påvirker regnskapsmessig overskudd eller
- skattepliktig inntekt (skattemessig underskudd)

-midlertidige forskjeller relatert til investeringer i datterselskaper, tilknyttede selskaper eller felleskontrollert virksomhet når selskapet kontrollerer når de midlertidige forskjellene vil bli reversert og det ikke er antatt å skje i overskuelig fremtid.



Byporten Sør AS Årsregnskap 2022

Noter

En eiendel ved utsatt skatt er regnskapsført når det er sannsynlig at selskapet vil ha tilstrekkelige skattemessige overskudd i senere perioder til å nyttiggjøre skattefordelen. Selskapet regnskapsfører tidligere ikke regnskapsført eiendel ved utsatt skatt i den grad det har blitt sannsynlig at selskapet kan benytte seg av den utsatte skattefordelen. Likeledes vil selskapet redusere eiendel ved utsatt skatt i den grad selskapet ikke lenger anser det som sannsynlig at det kan nyttiggjøre seg av den utsatte skattefordelen.

Forpliktelser og eiendeler ved utsatt skatt er målt basert på forventet fremtidig skattesats til de selskapene i selskapet hvor det har oppstått midlertidige forskjeller.

Forpliktelser og eiendeler ved utsatt skatt måles til nominell verdi og er klassifisert som langsiktig forpliktelse (anleggsmiddel) i balansen. Betalbar skatt og eiendeler eller forpliktelser ved utsatt skatt er regnskapsført direkte mot egenkapitalen i den grad skattepostene relaterer seg til poster ført direkte mot egenkapitalen.

Klassifisering av balanseposter

Eiendeler klassifiseres som omløpsmiddel når selskapet forventer å realisere eiendelen, eller har til hensikt å selge eller forbruke den i selskapets ordinære driftssyklus. Videre er eiendeler som primært holdes for omsetning eller som forventes realisert innen tolv måneder etter rapporteringsperioden også å anse som omløpsmidler. Tilsvarende gjelder også eiendeler i form av kontanter eller kontantekvivalenter, med mindre disse er underlagt begrensninger som gjør at den ikke kan veksles eller benyttes til å gjøre opp en forpliktelse i minst tolv måneder etter rapporteringsperioden. Alle andre eiendeler klassifiseres som anleggsmidler.

Forpliktelser klassifiseres som kortsiktig når de forventes å bli gjort opp i selskapets ordinære driftssyklus, når de primært holdes for omsetning, eller dersom forpliktelsen forfaller til oppgjør innen tolv måneder etter rapporteringsperioden, eller foretaket ikke har en ubetinget rett til å utsette oppgjøret av forpliktelsen i minst tolv måneder etter rapporteringsperioden. Eventuelle vilkår for forpliktelsen, som etter motpartens valg kan føre til at den gjøres opp ved utstedelse av egenkapitalinstrumenter, påvirker ikke forpliktelsens klassifisering. Alle andre forpliktelser klassifiseres som langsiktige.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler omfatter eiendom, anlegg og utstyr som er beregnet for produksjon, levering av varer eller administrative formål, og som har varig levetid. Driftsmidlene måles til anskaffelseskost, fratrukket akkumulerte av- og nedskrivninger. Ved salg eller avhendelse blir balanseført verdi fraregnet og eventuelt tap (gevinst) resultatføres.

Anskaffelseskost for varige driftsmidler er kjøpsprisen, inkludert avgifter/skatter og kostnader direkte knyttet til å sette anleggsmiddelet i stand for bruk. Utgifter påløpt etter at driftsmidlet er tatt i bruk, slik som løpende vedlikehold, resultatføres som driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Avskrivning er beregnet ved bruk av lineær metode over følgende brukstid:

Avskrivningsperiode og -metode vurderes årlig. Utrangeringsverdi estimeres ved hver årsavslutning og endringer i estimat på utrangeringsverdi er regnskapsført som en estimatendring.

Vesentlige driftsmidler som består av betydelige komponenter med ulik levetid er dekomponert med ulik avskrivningstid for de ulike komponentene.

Investerings eiendommer måles til virkelig verdi. Investerings eiendommer avskrives ikke og testes årlig for verdifall.



Byporten Sør AS Årsregnskap 2022

Noter

Nedskrivninger av ikke-finansielle eiendeler

Selskapet vurderer på hvert rapporteringstidspunkt om det finnes indikasjoner på at en eiendel har falt i verdi. Dersom slike indikasjoner foreligger, estimeres eiendelens gjenvinnbare beløp.

Gjennvinnbart beløp anses som den høyeste verdi av virkelig verdi fratrukket salgsutgifter og bruksverdi, og beregnes for en enkelt eiendel, med mindre eiendelen ikke genererer inngående kontantstrømmer som i all vesentlighet er uavhengige av kontantstrømmer fra andre eiendeler eller grupper av eiendeler.

En eiendel har falt i verdi når dens balanseførte verdi overstiger dens gjenvinnbare beløp, og eiendelen nedskrives i slike tilfeller til gjennvinnbart beløp. Reduksjonen er et tap ved verdifall som føres i resultatet.

Selskapet vurderer på hvert rapporteringstidspunkt om det finnes indikasjoner på at et tap ved verdifall som er innregnet for en annen eiendel enn goodwill i tidligere år, ikke lenger finnes eller er redusert. Dersom slike indikasjoner foreligger, estimeres denne eiendelens gjenvinnbare beløp, og tidligere nedskrivning reverseres til et beløp som maksimalt tilsvarer tidligere det gjennvinnbare beløp med fradrag for akkumulerte avskrivninger.

Varebeholdninger / Prosjekter i arbeid

Varelager måles til det laveste av anskaffelseskost og netto realisasjonsverdi. Netto realisasjonsverdi er estimert salgspris ved ordinær drift fratrukket salgsomkostninger. Anskaffelseskost inkluderer utgifter påløpt ved anskaffelse av varene og kostnader for å bringe varene til nåværende tilstand og plassering.

Egenproduserte varer inkluderer variable kostnader og faste kostnader som kan allokeres basert på normal kapasitetsutnyttelse.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer måles ved førstegangsinnregning til virkelig verdi, med etterfølgende måling til amortisert kost i henhold til den effektive rentemetoden justert for avsetning for estimert tap. For regnskapsprinsipper knyttet til tapsavsetninger, se «Avsetninger for tap på finansielle eiendeler» under.

Fordringer som forventes oppgjort innen ett år klassifiseres som omløpsmidler, i motsatt fall klassifiseres de som anleggsmidler.

Finansielle instrumenter

Et finansielt instrument er enhver kontrakt som gir opphav til en finansiell eiendel for et foretak og en finansiell forpliktelse eller et egenkapitalinstrument for et annet foretak.

Finansielle eiendeler

Selskapets finansielle eiendeler er: derivater, kundefordringer, og kontanter og kontantekvivalenter. Klassifiseringen av finansielle eiendeler ved førstegangsinnregning avhenger av karakteristika ved de kontraktsmessige kontantstrømmene til eiendelen, og hvilken forretningsmodell selskapet legger til grunn i styringen av sine finansielle eiendeler. Med unntak for kundefordringer som ikke har et betydelig finansieringselement, innregner selskapet en finansiell eiendel til virkelig verdi tillagt, hvis den finansielle eiendelen ikke er målt til virkelig verdi med verdiendringer over andre inntekter og kostnader.



Byporten Sør AS Årsregnskap 2022

Noter

Avsetninger

En avsetning innregnes når konsernet har en forpliktelse (rettslig eller selvpålagt) som en følge av en tidligere hendelse og det er sannsynlig (mer sannsynlig enn ikke) at det vil skje et økonomisk oppgjør som følge av denne forpliktelsen samt at beløpets størrelse kan måles pålitelig. Hvis effekten er betydelig, beregnes avsetningen ved å neddiskontere forventede fremtidige kontantstrømmer med en diskonteringsrente før skatt som reflekterer markedets prissetting av tidsverdien av penger og, hvis relevant, risikoer spesifikt knyttet til forpliktelsen.

En avsetning for garanti innregnes når de underliggende produkter eller tjenester selges. Avsetningen er basert på historisk informasjon om garantier og en vektning av mulige utfall mot deres sannsynlighet for å inntreffe.

Avsetning for tapsbringende kontrakter innregnes når selskapets forventede inntekter fra en kontrakt er lavere enn uunngåelige kostnader som påløpte for å innfri forpliktelsene etter kontrakten.

Konter og kontantstrømoppstilling

Konter og kontantekvivalenter omfatter konter, bankinnskudd og andre kortsiktige, likvide plasseringer. Kontantstrømoppstillingen er utarbeidet etter den indirekte metode. I kontantstrømoppstillingen er kassakreditt fratrukket beholdningen av konter og kontantekvivalenter.

Hendelser etter balansedagen

Ny informasjon etter balansedagen om selskapets finansielle stilling på balansedagen er hensyntatt i årsregnskapet. Hendelser etter balansedagen som ikke påvirker selskapets finansielle stilling på balansedagen, men som vil påvirke selskapets finansielle stilling i fremtiden er opplyst om dersom dette er vesentlig.

Enkeltransaksjoner

Det er ingen store enkeltransaksjoner i 2022



Årsregnskap 2022

Byporten Sør AS

Org.nr. 918 744 495

Resultatregnskap
Balanse
Kontantstrømoppstilling
Noter til regnskapet



Resultatregnskap

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2022	2021
Leieinntekt		2 761 727	2 683 206
Sum driftsinntekter		2 761 727	2 683 206
Varekostnad		456 615	500 778
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler		74 000	0
Annen driftskostnad	1	835 757	918 028
Sum driftskostnader		1 366 372	1 418 807
Driftsresultat		1 395 355	1 264 400
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 206	1 127
Verdijustering investeringseiendommer		0	2 000 000
Annen rentekostnad		905 003	852 325
Resultat av finansposter		-903 797	1 148 802
Resultat før skattekostnad		491 558	2 413 201
Skattekostnad på resultat	2	108 142	530 904
Resultat		383 416	1 882 297
Årsresultat	3	383 416	1 882 297
Totalresultat		383 416	1 882 297
Overføringer			
Avsatt til annen egenkapital		383 416	1 882 297
Sum overføringer		383 416	1 882 297



Balanse

Eiendeler	Note	2022	2021
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	4, 5	72 000 000	72 000 000
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr		519 828	0
Sum varige driftsmidler		72 519 828	72 000 000
Sum anleggsmidler		72 519 828	72 000 000
Omløpsmidler			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer	6	814 181	926 451
Fordring på selskap i samme konsern	6	385 000	85 000
Sum fordringer		1 199 181	1 011 451
Bankinnskudd, kontanter o.l.		210 744	1 024 542
Sum omløpsmidler		1 409 926	2 035 993
Sum eiendeler		73 929 754	74 035 993



Balanse

Egenkapital og gjeld	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7	30 000	30 000
Sum innskutt egenkapital		30 000	30 000
Opptjent egenkapital			
Fond for vurderingsforskjeller		11 314 081	11 314 081
Annen egenkapital		4 612 413	4 228 997
Sum opptjent egenkapital		15 926 494	15 543 078
Sum egenkapital	3	15 956 494	15 573 078
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	2	3 640 999	3 631 151
Sum avsetning for forpliktelser		3 640 999	3 631 151
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	53 982 709	54 612 711
Sum annen langsiktig gjeld		53 982 709	54 612 711
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		208 995	32 822
Betalbar skatt	2	98 294	90 904
Annen kortsiktig gjeld	6	42 262	95 327
Sum kortsiktig gjeld		349 551	219 053
Sum gjeld		57 973 260	58 462 915
Sum egenkapital og gjeld		73 929 754	74 035 993



Balanse

Brumunddal, 30.06.2023

Styret i Byporten Sør AS

Sigmund Andre Hjorth
styreleder

Rolf Arne Høyen
styremedlem

Baard Mühlbradt
styremedlem

Kenneth Ferger Høyen
styremedlem



NOTE 1 LØNSKOSTNADER

Byporten Sør AS har ikke hatt lønns- eller personalkostnader i 2022 og det foreligger heller ingen slike forpliktelser.

REVISOR

Kostnadsført honorar til revisor utgjør kr 33 750 ink mva. Beløpet inkluderer teknisk bistand ved årsoppgjør.



NOTE 2 SKATT

Årets skattekostnad	2022	2021
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	98 294	90 904
Endring i utsatt skatt	9 848	440 000
Skattekostnad ordinært resultat	108 142	530 904
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	491 558	2 413 201
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	-44 766	-2 000 000
Skattepliktig inntekt	446 792	413 201
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	98 294	90 904
Sum betalbar skatt i balansen	98 294	90 904
Beregning av effektiv skattesats		
Resultat før skatt	491 558	2 413 201
Beregnet skatt av resultat før skatt	108 143	530 904
Sum	108 143	530 904
Effektiv skattesats	22,0 %	22,0 %

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	16 549 998	16 505 232	-44 766
Sum	16 549 998	16 505 232	-44 766
Grunnlag for utsatt skatt	16 549 998	16 505 232	-44 766
Utsatt skatt (22 %)	3 640 999	3 631 151	-9 848

NOTE 3 EGENKAPITAL

	Aksjekapital	Fond for vurderingsforskjeller	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2021	30 000	11 314 081	4 228 997	15 573 078
Årets resultat			383 416	383 416
Pr 31.12.2022	30 000	11 314 081	4 612 413	15 956 494



NOTE 5 LANGSIKTIG GJELD

Gjeld som forfaller mer enn fem år etter regnskapsårets slutt

	2022	2021
Gjeld til kredittinstitusjoner	53 982 709	54 612 711
Sum	53 982 709	54 612 711
Gjeld som forfaller mer enn 5 år etter regnskapsårets slutt	49 011 524	
Regnskapsført verdi av pantsikrede eiendeler	72 000 000	



NOTE 6 MELLOMVÆRENDE MED SELSKAP I SAMME KONSERN M.V.

	Fordringer		Gjeld	
	2022	2021	2022	2021
Høyen Drift AS	223 000	223 000	0	0
Høyen Eiendom AS	385 000	85 000	0	0
Mørkvedvegen Handel AS	136 084	17 319	0	0
Høyen Utleie AS	185 782	166 817	0	0
Sum	929 866	492 136	0	0

Kjøp og salg med nærstående

Selskap	2022		2021	
	Kjøp	Salg	Kjøp	Salg
Høyen Drift	288 175	-	397 905	-
Sum	288 175	-	397 905	-

NOTE 7 AKSJONÆRER

Aksjekapitalen i Byporten Sør AS pr. 31.12 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	30	1 000,0	30 000
Sum	30		30 000

Eierstruktur

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
MUHLBRADT EIENDOM AS	12	40,0	40,0
HØYEN EIENDOM AS	11	36,7	36,7
IDLE INVEST AS	3	10,0	10,0
FERSKVANN AS	2	6,7	6,7
HØYEN GRUPPEN AS	2	6,7	6,7
Totalt antall aksjer	30	100,0	100,0