



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 911 768 747
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: BYNESET UTVIKLING AS
Forretningsadresse: Søravegen 50
7083 LEINSTRAND

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Svein Tore Sæther
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 05.04.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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, 07.05.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Sum inntekter		0	0
Kostnader			
Annen driftskostnad	1	138 459	196 531
Sum kostnader		138 459	196 531
Driftsresultat		-138 459	-196 531
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt			95
Sum finansinntekter			95
Annen rentekostnad		555 269	420 526
Sum finanskostnader		555 269	420 526
Netto finans		-555 269	-420 431
Ordinært resultat før skattekostnad		-693 728	-616 962
Skattekostnad på ordinært resultat	2	-152 620	-135 732
Ordinært resultat etter skattekostnad		-541 108	-481 230
Årsresultat		-541 108	-481 230
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-541 108	-481 230
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		-541 108	-249 154
Overføringer annen egenkapital			-232 076
Sum overføringer og disponeringer		-541 108	-481 230



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	3	431 996	279 376
Sum immaterielle eiendeler		431 996	279 376
Sum anleggsmidler		431 996	279 376
Omløpsmidler			
Varer			
Varer	4	24 143 573	23 500 436
Sum varer		24 143 573	23 500 436
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		429 966	84 992
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		429 966	84 992
Sum omløpsmidler		24 573 540	23 585 428
SUM EIENDELER		25 005 536	23 864 804
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	5	30 000	30 000
Sum innskutt egenkapital		30 000	30 000
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		790 262	249 154
Sum opptjent egenkapital		-790 262	-249 154
Sum egenkapital		-760 262	-219 154
Gjeld			



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	6	4 500 000	3 000 000
Øvrig langsiktig gjeld	7	21 000 000	21 000 000
Sum annen langsiktig gjeld		25 500 000	24 000 000
Sum langsiktig gjeld		25 500 000	24 000 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		126 130	39 121
Annen kortsiktig gjeld	8	139 667	44 837
Sum kortsiktig gjeld		265 798	83 958
Sum gjeld		25 765 798	24 083 958
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		25 005 536	23 864 804



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 280116

Enheten

Organisasjonsnummer: 911 768 747
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: BYNESET UTVIKLING AS
Forretningsadresse: Søravegen 50
7083 LEINSTRAND

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Svein Tore Sæther
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 05.04.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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

Brønnøysundregistrene, 28.05.2022



Organisasjonsnr: 911 768 747
BYNESET UTVIKLING AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Sum inntekter		0	0
Kostnader			
Annen driftskostnad	1	138 459	196 531
Sum kostnader		138 459	196 531
Driftsresultat		-138 459	-196 531
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt			95
Sum finansinntekter			95
Annen rentekostnad		555 269	420 526
Sum finanskostnader		555 269	420 526
Netto finans		-555 269	-420 431
Ordinært resultat før skattekostnad		-693 728	-616 962
Skattekostnad på ordinært resultat	2	-152 620	-135 732
Ordinært resultat etter skattekostnad		-541 108	-481 230
Årsresultat		-541 108	-481 230
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-541 108	-481 230
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		-541 108	-249 154
Overføringer annen egenkapital			-232 076
Sum overføringer og disponeringer		-541 108	-481 230



Organisasjonsnr: 911 768 747
BYNESET UTVIKLING AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel	3	431 996	279 376
---------------------	---	---------	---------

Sum immaterielle eiendeler		431 996	279 376
----------------------------	--	---------	---------

Sum anleggsmidler		431 996	279 376
-------------------	--	---------	---------

Omløpsmidler

Varer

Varer	4	24 143 573	23 500 436
-------	---	------------	------------

Sum varer		24 143 573	23 500 436
-----------	--	------------	------------

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o. l.

		429 966	84 992
--	--	---------	--------

Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		429 966	84 992
---	--	---------	--------

Sum omløpsmidler		24 573 540	23 585 428
------------------	--	------------	------------

SUM EIENDELER		25 005 536	23 864 804
---------------	--	------------	------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Selskapskapital	5	30 000	30 000
-----------------	---	--------	--------

Sum innskutt egenkapital		30 000	30 000
--------------------------	--	--------	--------

Opptjent egenkapital

Udekket tap		790 262	249 154
-------------	--	---------	---------

Sum opptjent egenkapital		-790 262	-249 154
--------------------------	--	----------	----------

Sum egenkapital		-760 262	-219 154
-----------------	--	----------	----------

Gjeld

Langsiktig gjeld

Annen langsiktig gjeld

Langsiktig konserngjeld	6	4 500 000	3 000 000
-------------------------	---	-----------	-----------

Øvrig langsiktig gjeld	7	21 000 000	21 000 000
------------------------	---	------------	------------

Sum annen langsiktig gjeld		25 500 000	24 000 000
----------------------------	--	------------	------------

Sum langsiktig gjeld		25 500 000	24 000 000
----------------------	--	------------	------------

Kortsiktig gjeld



Leverandørgjeld		126 130	39 121
Annen kortsiktig gjeld	8	139 667	44 837
Sum kortsiktig gjeld		265 798	83 958
Sum gjeld		25 765 798	24 083 958
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		25 005 536	23 864 804



Organisasjonsnr: 911 768 747
BYNESET UTVIKLING AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler Immaterielle eiend.</u>

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
--	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Pantstillelse</u>	<u>Beløp</u>
----------------------	--------------

<u>Beholdning av egne aksjer</u>	<u>Antall</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Andel av aksjek.</u>
----------------------------------	---------------	------------------	-------------------------



Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse

Note

Noteopplysninger ut over minimumskravene for små foretak

Fullstendige noteopplysninger fremkommer av vedlagte PDF-dokument



**Årsregnskap 2021
for
Byneset Utvikling AS**

Organisasjonsnr. 911768747



Byneset Utvikling AS

Resultatregnskap

	Note	2021	2020
DRIFTSINNETEKTER OG DRIFTSKOSTNADER			
Driftsinntekter			
Sum driftsinntekter		0	0
Driftskostnader			
Annen driftskostnad	1	138 459	196 531
Sum driftskostnader		138 459	196 531
DRIFTSRESULTAT		(138 459)	(196 531)
FINANSINNETEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Finansinntekter			
Annen renteinntekt		0	95
Sum finansinntekter		0	95
Finanskostnader			
Annen rentekostnad		555 269	420 526
Sum finanskostnader		555 269	420 526
NETTO FINANSPOSTER		(555 269)	(420 431)
ORDINÆRT RES. FØR SKATTEKOSTNAD		(693 728)	(616 962)
Skattekostnad på ordinært resultat	2	(152 620)	(135 732)
ORDINÆRT RESULTAT		(541 108)	(481 230)
ÅRSRESULTAT		(541 108)	(481 230)
OVERF. OG DISPONERINGER			
Overføringer annen egenkapital		0	(232 076)
Fremføring av udekket tap		(541 108)	(249 154)
SUM OVERF. OG DISPONERINGER		(541 108)	(481 230)

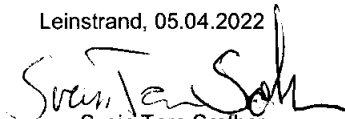


Byneset Utvikling AS

Balanse pr. 31.12.2021

	Note	31.12.2021	31.12.2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	3	431 996	279 376
Sum immaterielle eiendeler		431 996	279 376
SUM ANLEGGSMIDLER		431 996	279 376
OMLØPSMIDLER			
Varer			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	4	24 143 573	23 500 436
		429 966	84 992
SUM OMLØPSMIDLER		24 573 540	23 585 428
SUM EIENDELER		25 005 536	23 864 804
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	5	30 000	30 000
Sum innskutt egenkapital		30 000	30 000
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		(790 262)	(249 154)
Sum opptjent egenkapital		(790 262)	(249 154)
SUM EGENKAPITAL		(760 262)	(219 154)
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig gjeld til konsernselskap	6	4 500 000	3 000 000
Øvrig langsiktig gjeld	7	21 000 000	21 000 000
Sum annen langsiktig gjeld		25 500 000	24 000 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		25 500 000	24 000 000
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		126 131	39 121
Annen kortsiktig gjeld	8	139 667	44 837
SUM KORTSIKTIG GJELD		265 798	83 958
SUM GJELD		25 765 798	24 083 958
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		25 005 536	23 864 804

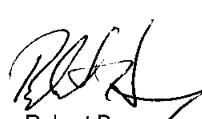
Leinstrand, 05.04.2022



Svein Tore Sæther
Styreleder/daglig leder



Ketil Hagen
Styremedlem



Robert Berg
Styremedlem



Arild Vikan
Styremedlem



Byneset Utvikling AS

Noter 2021

Regnskapsprinsipper:

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter siste dag i regnskapsåret, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi (Laveste verdis prinsipp).

Anleggsmidler og langsiktig gjeld

Selskapet har ingen avskrivbare anleggsmidler ved avslutningen av regnskapsåret.

Inntektsføring

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet.

Varer

Varer er vurdert til det laveste av gjennomsnittlig anskaffelseskost og netto salgsverdi (laveste verdis prinsipp).

Fordringer

Selskapet har ingen kundefordringer.

Andre fordringer vurderes individuelt i forhold til påregnelig tap med tilhørende avsetning.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter periodens betalbare skatt som blir utlignet og forfaller til betaling i neste regnskapsår i tillegg til endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med skattesatsen ved utgangen av regnskapsåret (22 %) på grunnlag av skattereduserende og skatteøkende midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier. I beregningen er det også medtatt skattemessig framførbart underskudd ved regnskapsårets utgang. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført.

Eventuell utsatt skatt på merverdier i forbindelse med oppkjøp av datterselskap blir ikke utlignet.

Garanti- og serviceforpliktelser mv

Det er avsatt til forventede garanti- og serviceforpliktelser som er påløpt for salg som har skjedd før regnskapsårets utgang, der det i framtiden vil påløpe forpliktelser til garanti- og servicekostnader mv. Garanti- og serviceforpliktelsene er i balansen ført opp i regnskapsposten annen kortsiktig gjeld.

Pensjonsforpliktelser

Selskapet har ingen ansatte og har ingen pensjonsforpliktelser.

Noter for Byneset Utvikling AS

Organisasjonsnr. 911768747



Byneset Utvikling AS

Noter 2021

Note 1 - Annen driftskostnad

Selskapet har ingen ansatte alle funksjoner dekkes av selvstendige eksterne aktører. Selskapet er dermed ikke pliktig til å opprette avtale om OTP.

Det er ingen utbetalinger til ledende ansatte.

Revisjonshonorar er kostnadsført med kr. 17.375. Beløpet er inkludert mva.

Note 2 - Skattekostnad på ordinært resultat**Spesifikasjon av årets skattegrunnlag:**

Resultat før skattekostnader	-693 728
+ Permanente og andre forskjeller	0
+ Endring i midlertidige forskjeller	-38 310
= Inntekt	-732 038

Spesifikasjon av årets skattekostnad:

Beregnet skatt av årets resultat	0
= Sum betalbar skatt	0
+/- Endring i utsatt skatt (regnskapsført)	0
+/- Endring i utsatt skattefordel (regnskapsført)	-152 620
= Ordinær skattekostnad	-152 620
Skattesats i inntektsåret	22

Betalbar skatt i balansen består av

Sum betalbar skatt	0
= Betalbar skatt i balansen	0

Note 3 - Utsatt skattefordel**Utsatt skatt/utsatt skattefordel**

	2021	2020
- Andre avsetninger for forpliktelser	117	38 427
- Skattem. fremf. underskudd som utlignes	1 963 504	1 231 466
= Grunnlag utsatt skatt	-1 963 621	-1 269 893
Utsatt skatt	0	0
Negativt grunnlag utsatt skatt	1 963 621	1 269 893
= Grunnlag utsatt skattefordel	1 963 621	1 269 893



Byneset Utvikling AS

Noter 2021

Utsatt skattefordel 431 996 279 376

Note 4 - Varer

Varelager gjelder kjøp og utvikling av eiendom for utbygging på Byneset, Trondheim kommune

Note 5 - Selskapskapital

Selskapet har 30 aksjer pålydende kr 1 000 pr. aksje, samlet aksjekapital utgjør kr 30 000.

Selskapet har en aksjonær:

Navn	Foretaksnr	Antall Eierandel
Graver Eiendom AS	920 128 238	30 100,00 %

Selskapets tillitsmenn har indirekte eierandeler og rettigheter til eierandeler som eiere av morselskap Graver Eiendom AS

Aksjekapitalen er tapt ved utgangen av regnskapsåret. Selskapets styre har vurdert at verdien av selskapets tomteområde vil dekke inn EK med god margin ved en eventuell realisering. Det vurderes at salgspotensialet i markedet for prosjektet er godt og utvikling av tomteområdet vil derfor fortsette som planlagt.

Note 6 - Langsiktig gjeld til konsernselskap

Rammelån inntil 5.000.000 fra mor Graver Eiendom AS.
Avdragsfritt inntil oppstart boligbygging. Rentesats 0% for 2021.

Note 7 - Øvrig langsiktig gjeld

Herav kr. 5.000.000 er gjeld til selger av eiendom som er kjøpt i 2018. Nedbetalingsplan over 4 år med endelig innfrielse 01.04.2022

Note 8 - Annen kortsiktig gjeld

Inkluderer avsatte garantikostnader for solgte boliger i forrige byggetrinn på kr. 117. Selskapet dekker alle garantikostnader selv.

Det er opprettet bankgarantier som nedtrappes over 5 år for 2 boliger som er solgt etter bustadoppføringsloven. Disse garantiene balanseføres ikke, selskapet utgiftsfører årlige provisjonskostnader.

Noter for Byneset Utvikling AS

Organisasjonsnr. 911768747



Byneset Utvikling AS

Noter 2021

Den ene bankgarantien på kr. 266.000 er opprettet hos bankforbindelsen til morselskapet Møllebakken Eiendom AS.

Den andre bankgarantien på kr. 266.000 er opprettet hos selskapets bankforbindelse.

Fordringer og gjeld til konsernselskaper inngår med følgende beløp i regnskapspostene:

	Pr 31.12.	Pr 01.01.
Ikke balanseførte forpliktelser		
Annen sikkerhetsstillelse og garantier	532.000	532.000
Sum ikke balanseførte forpliktelser	532.000	532.000



Til generalforsamlingen i Byneset Utvikling AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Byneset Utvikling AS sitt årsregnskap som viser et underskudd på kr 541.108. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2021, 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 2021 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 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.

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>



ORKLA REVISJON

Andre Forhold

Uten at det har betydning for vår konklusjon, er selskapets egenkapital tapt. Det forventes å være merverdier i selskapets varelager.

Tiller, 08.05.2022

Orkla Revisjon AS

Per Terje Ingdal

Statsautorisert revisor

Telefon 73 10 39 00
Postadresse: Vestre Rosten 81, 7075 Tiller
E-postadresse: post@orklarevisjon.no
Org.nr: 925 180 386 MVA
Foretaksregisteret
www.orklarevisjon.no