



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 987 734 906  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: BYGGREAL EIENDOM AS  
Forretningsadresse: Henrik Mathiesens vei 34B  
7043 TRONDHEIM

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Ove Rønning  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 13.05.2024

### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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

Brønnøysundregistrene, 10.07.2025



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt	1	3 532 304	3 086 552
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 532 304</b>	<b>3 086 552</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2	160 997	579 346
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	259 600	221 200
Annen driftskostnad	2	3 158 924	995 888
<b>Sum kostnader</b>		<b>3 579 520</b>	<b>1 796 434</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-47 216</b>	<b>1 290 118</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		7 884	60 544
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>7 884</b>	<b>60 544</b>
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler		-988	2 052
Annen rentekostnad		1 407 846	748 151
Annen finanskostnad		18 323	21 358
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 425 181</b>	<b>771 562</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 417 297</b>	<b>-711 018</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-1 464 514</b>	<b>579 100</b>
Skattekostnad på resultat	4		183 748
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-1 464 514</b>	<b>395 352</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-1 464 514</b>	<b>395 352</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-1 464 514</b>	<b>395 352</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-1 464 514</b>	<b>395 352</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap		-1 464 514	395 352



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Sum overføringer og disponeringer		-1 464 514	395 352



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3, 5	22 976 497	22 821 262
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	3	29 328	8 145
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>23 005 825</b>	<b>22 829 407</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i aksjer og andeler		27 415	26 427
Andre langsiktige fordringer	6	2 723 385	3 033 385
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>2 750 800</b>	<b>3 059 812</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>25 756 625</b>	<b>25 889 219</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		25 148	74 961
Andre kortsiktige fordringer		83 348	55 122
<b>Sum fordringer</b>		<b>108 496</b>	<b>130 084</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	7	160 908	748 502
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>160 908</b>	<b>748 502</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>269 404</b>	<b>878 586</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>26 026 029</b>	<b>26 767 804</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

### Egenkapital



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	8	500 000	500 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>500 000</b>	<b>500 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap	9	1 885 910	421 397
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-1 885 910</b>	<b>-421 397</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-1 385 910</b>	<b>78 603</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	26 069 359	24 957 895
Øvrig langsiktig gjeld	5, 10	562 822	644 500
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>26 632 181</b>	<b>25 602 395</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>26 632 181</b>	<b>25 602 395</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		230 405	55 444
Betalbar skatt	4		183 748
Skyldig offentlige avgifter		2 195	45 627
Annen kortsiktig gjeld	6	547 159	801 988
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>779 758</b>	<b>1 086 806</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>27 411 939</b>	<b>26 689 201</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>26 026 029</b>	<b>26 767 804</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 435168

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 987 734 906  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: BYGGREAL EIENDOM AS  
Forretningsadresse: Henrik Mathiesens vei 34B  
7043 TRONDHEIM

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

#### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

#### Regnskapsregler

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

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Ove Rønning  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 13.05.2024

#### Revisjon

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

#### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 08.06.2024



Organisasjonsnr: 987 734 906  
BYGGREAL EIENDOM AS

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt	1	3 532 304	3 086 552
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 532 304</b>	<b>3 086 552</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2	160 997	579 346
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	259 600	221 200
Annen driftskostnad	2	3 158 924	995 888
<b>Sum kostnader</b>		<b>3 579 520</b>	<b>1 796 434</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-47 216</b>	<b>1 290 118</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		7 884	60 544
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>7 884</b>	<b>60 544</b>
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler		-988	2 052
Annen rentekostnad		1 407 846	748 151
Annen finanskostnad		18 323	21 358
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 425 181</b>	<b>771 562</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 417 297</b>	<b>-711 018</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-1 464 514</b>	<b>579 100</b>
Skattekostnad på resultat	4		183 748
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-1 464 514</b>	<b>395 352</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-1 464 514</b>	<b>395 352</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-1 464 514</b>	<b>395 352</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-1 464 514</b>	<b>395 352</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap		-1 464 514	395 352
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-1 464 514</b>	<b>395 352</b>



Organisasjonsnr: 987 734 906  
BYGGREAL EIENDOM AS

## BALANSE

**Beløp i: NOK** **Note** **2023** **2022**

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

#### Varige driftsmidler

Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3, 5	22 976 497	22 821 262
Driftsløsøre, inventar o. a. utstyr	3	29 328	8 145
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>23 005 825</b>	<b>22 829 407</b>

#### Finansielle anleggsmidler

Investeringer i aksjer og andeler		27 415	26 427
Andre langsiktige fordringer	6	2 723 385	3 033 385
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>2 750 800</b>	<b>3 059 812</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>25 756 625</b>	<b>25 889 219</b>

#### Omløpsmidler

##### Varer

#### Fordringer

Kundefordringer		25 148	74 961
Andre kortsiktige fordringer		83 348	55 122
<b>Sum fordringer</b>		<b>108 496</b>	<b>130 084</b>

#### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o. l.	7	160 908	748 502
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>160 908</b>	<b>748 502</b>

<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>269 404</b>	<b>878 586</b>
-------------------------	--	----------------	----------------

<b>SUM EIENDELER</b>		<b>26 026 029</b>	<b>26 767 804</b>
----------------------	--	-------------------	-------------------

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

#### Innskutt egenkapital

Aksjekapital	8	500 000	500 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>500 000</b>	<b>500 000</b>



<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap	9	1 885 910	421 397
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-1 885 910</b>	<b>-421 397</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-1 385 910</b>	<b>78 603</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	5	26 069 359	24 957 895
Øvrig langsiktig gjeld	5, 10	562 822	644 500
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>26 632 181</b>	<b>25 602 395</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>26 632 181</b>	<b>25 602 395</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		230 405	55 444
Betalbar skatt	4		183 748
Skyldig offentlige avgifter		2 195	45 627
Annen kortsiktig gjeld	6	547 159	801 988
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>779 758</b>	<b>1 086 806</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>27 411 939</b>	<b>26 689 201</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>26 026 029</b>	<b>26 767 804</b>



Organisasjonsnr: 987 734 906  
BYGGREAL EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

## Note

Antall årsverk i regnskapsåret  
1.00

<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

<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>
----------------------------------	---------------	------------------	-------------------------



<b>Resultatregnskap</b>			
Byggreal Eiendom AS			
<b>Driftsinntekter og driftskostnader</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Annen driftsinntekt	1	3 532 304	3 086 552
Sum driftsinntekter		<u>3 532 304</u>	<u>3 086 552</u>
Lønnskostnad	2	160 997	579 346
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	259 600	221 200
Annen driftskostnad	2	3 158 924	995 888
Sum driftskostnader		<u>3 579 520</u>	<u>1 796 434</u>
Driftsresultat		<u>-47 216</u>	<u>1 290 118</u>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		7 884	60 544
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler		-988	2 052
Annen rentekostnad		1 407 846	748 151
Annen finanskostnad		18 323	21 358
Resultat av finansposter		<u>-1 417 297</u>	<u>-711 018</u>
Resultat før skattekostnad		-1 464 514	579 100
Skattekostnad på resultat	4	0	183 748
Resultat		<u>-1 464 514</u>	<u>395 352</u>
Årsresultat		<u>-1 464 514</u>	<u>395 352</u>
<b>Overføringer</b>			
Avsatt til dekning av tidligere udekket tap		0	395 352
Overført til udekket tap		1 464 514	0
Sum overføringer		<u>-1 464 514</u>	<u>395 352</u>



<b>Balanse</b>			
Byggreal Eiendom AS			
<b>Eiendeler</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3, 5	22 976 497	22 821 262
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	3	29 328	8 145
Sum varige driftsmidler		<u>23 005 825</u>	<u>22 829 407</u>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i aksjer og andeler		27 415	26 427
Andre langsiktige fordringer	6	2 723 385	3 033 385
Sum finansielle anleggsmidler		<u>2 750 800</u>	<u>3 059 812</u>
Sum anleggsmidler		<u>25 756 625</u>	<u>25 889 219</u>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		25 148	74 961
Andre kortsiktige fordringer		83 348	55 122
Sum fordringer		<u>108 496</u>	<u>130 084</u>
<b>Investeringer</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	7	160 908	748 502
Sum omløpsmidler		<u>269 404</u>	<u>878 586</u>
Sum eiendeler		<u>26 026 029</u>	<u>26 767 804</u>



## Balanse

### Byggreal Eiendom AS

Egenkapital og gjeld	Note	2023	2022
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	8	500 000	500 000
Sum innskutt egenkapital		<u>500 000</u>	<u>500 000</u>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap	9	-1 885 910	-421 397
Sum opptjent egenkapital		<u>-1 885 910</u>	<u>-421 397</u>
Sum egenkapital		<u>-1 385 910</u>	<u>78 603</u>
<b>Gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	26 069 359	24 957 895
Øvrig langsiktig gjeld	5, 10	562 822	644 500
Sum annen langsiktig gjeld		<u>26 632 181</u>	<u>25 602 395</u>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		230 405	55 444
Betalbar skatt	4	0	183 748
Skyldig offentlige avgifter		2 195	45 627
Annen kortsiktig gjeld	6	547 159	801 988
Sum kortsiktig gjeld		<u>779 758</u>	<u>1 086 806</u>
Sum gjeld		<u>27 411 939</u>	<u>26 689 201</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>26 026 029</u>	<u>26 767 804</u>

Trondheim, 13.05.2024  
Styret i Byggreal Eiendom AS

\_\_\_\_\_  
Ove Rønning  
styreleder/daglig leder



## Byggreal Eiendom AS Noter 2023

### Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk 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.



## Byggreal Eiendom AS Noter 2023

### Note 2 Lønnskostnader og ytelser, godtgjørelser til daglig leder, styret og revisor

Lønnskostnader	2023	2022
Lønninger	143 026	511 602
Arbeidsgiveravgift	20 167	72 136
Pensjonskostnader	0	0
Andre ytelser	-2 196	-4 392
<b>Sum</b>	<b>160 997</b>	<b>579 346</b>

Selskapet har i 2023 sysselsatt 1 årsverk.

### Pensjonsforpliktelser

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

### Note 3 Anleggsmidler

	Bygninger og tomter	Driftsløsøre, inventar ol.	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.23	25 088 985	84 811	25 173 796
+ Tilgang kjøpte driftsmidler	407 735	28 283	436 018
= <b>Anskaffelseskost 31.12.23</b>	<b>25 496 720</b>	<b>113 094</b>	<b>25 609 814</b>
Akkumulerte avskrivninger 31.12.23	2 520 223	83 766	2 603 989
= <b>Bokført verdi 31.12.23</b>	<b>22 976 497</b>	<b>29 328</b>	<b>23 005 825</b>
Årets ordinære avskrivninger	252 500	7 100	259 600
Økonomisk levetid	100 år	5 år	
Avskrivningsplan		saldo 20%	



## Byggreal Eiendom AS Noter 2023

### Note 4 Skatt

<b>Årets skattekostnad</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	183 748
Endring i utsatt skattefordel	0	0
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>0</b>	<b>183 748</b>
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	-1 464 514	579 100
Permanente forskjeller	-2 291	2 064
Endring i midlertidige forskjeller	280 224	254 052
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>-1 186 580</b>	<b>835 216</b>
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	183 748
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>0</b>	<b>183 748</b>

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

	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>Endring</b>
Varige driftsmidler	-2 513 522	-2 259 579	253 943
Fordringer	-276 054	-276 054	0
Gevinst – og tapskonto	105 123	131 403	26 281
<b>Sum</b>	<b>-2 684 454</b>	<b>-2 404 230</b>	<b>280 224</b>
Akkumulert fremførbart underskudd	-1 186 580	0	1 186 580
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	3 871 034	2 404 230	-1 466 804
<b>Utsatt skattefordel (22 %)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

I henhold til God regnskapsskikk for små foretak balanseføres ikke utsatt skattefordel.



## Byggreal Eiendom AS Noter 2023

### Note 5 Pantstillelser og garantier m.v.

Gjeld som er sikret ved pant o.l.	2023
Gjeld til kredittinstitusjoner	-20 224 657
Ansvarlig lån	-562 822
<b>Sum</b>	<b>-20 787 479</b>

### Balanseført verdi av eiendeler pantsatt for egen gjeld

Bygninger	22 976 497
<b>Sum</b>	<b>22 976 497</b>

Gjeld med forfall senere enn 5 år etter balansedagen er på kr. 13 376 097

### Note 6 Mellomværende med selskap i samme konsern

	2023	2022
<b>Fordringer</b>		
Lån til foretak i samme konsern	2 723 385	3 033 385
Andre kortsiktige fordringer konsern	57 732	12 686
<b>Sum</b>	<b>2 781 117</b>	<b>3 046 071</b>
<b>Gjeld</b>		
Annen kortsiktig gjeld konsern	340 438	500 438
<b>Sum</b>	<b>340 438</b>	<b>500 438</b>

### Note 7 Bankinnskudd

Innestående midler på skattetrekkskonto (bundne midler) er på kr. 1 984.



## Byggreal Eiendom AS Noter 2023

### Note 8 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Byggreal Eiendom AS pr. 31.12 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	500	1 000,0	500 000
<b>Sum</b>	<b>500</b>		<b>500 000</b>

### Eierstruktur

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
O & R Holding AS	500	100,0	100,0

Daglig leder eier 100% av aksjene i O & R Holding AS.

### Note 9 Fortsatt drift

Styrets arbeid i 2023 har i hovedsak bestått av å forvalte inntektene og redusere kostnadene for å sikre løpende drift. I budsjettene for 2024 er det lagt opp til en nøktern drift.

Selskapet har de siste årene vist overskudd, men store kostnader på vedlikehold gir underskudd i 2023.

Driften av Byggreal Eiendom AS synes ikke å medføre risiko for tap for kreditorene.

Grunnlaget for styrets konklusjon om fortsatt drift er basert på grunnlaget dagens drift er etablert på, den gode kommunikasjonen mot kreditorer og et konservativt anslag på inntekter i årene som kommer.

### Note 10 Gjeld til aksjonær

Selskapets aksjonær har ytt lån til selskapet på kr 562 821. Lånet er renteberegnet med 3% i 2023.



■ Åfjord

Øvre Årnes 2  
7170 Åfjord  
Tlf. 72 53 16 22

■ Indre Fosen

Rådhusvn. 20  
7100 Rissa  
Tlf. 73 85 10 20

■ Ørland

Maren Juels gt 1  
7130 Brekstad  
Tlf. 72 51 31 20

Til generalforsamlingen i Byggreal Eiendom AS

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert Byggreal Eiendom AS sitt årsregnskap som viser et underskudd på kr 1 464 514. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, 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 2023 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.

Ansvarlige revisorer:

Stig-Roar Guttelvik

Henrik Jønvik

Ragnar Hoås

Autorisert  
Regnskapsførerselskap

stigroar@systemrevisjon.no  
Mobil 994 65 932

henrik@systemrevisjon.no  
Mobil 98111 952

ragnar@systemrevisjon.no  
Mobil 913 50 952

Medlemmer av  
Den norske Revisorforening

Systemrevisjon Fosen AS  
Org. nr. NO 980 545 717  
Bankkto. 4213 08 91289

[www.systemrevisjon.no](http://www.systemrevisjon.no)



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

Rissa, 13.5.2024  
Systemrevisjon Fosen AS

Henrik Jønvik  
statsautorisert revisor



<b>Resultatregnskap</b>			
Byggreal Eiendom AS			
<b>Driftsinntekter og driftskostnader</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Annen driftsinntekt	1	3 532 304	3 086 552
Sum driftsinntekter		<u>3 532 304</u>	<u>3 086 552</u>
Lønnskostnad	2	160 997	579 346
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	259 600	221 200
Annen driftskostnad	2	3 158 924	995 888
Sum driftskostnader		<u>3 579 520</u>	<u>1 796 434</u>
Driftsresultat		<u>-47 216</u>	<u>1 290 118</u>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		7 884	60 544
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler		-988	2 052
Annen rentekostnad		1 407 846	748 151
Annen finanskostnad		18 323	21 358
Resultat av finansposter		<u>-1 417 297</u>	<u>-711 018</u>
Resultat før skattekostnad		-1 464 514	579 100
Skattekostnad på resultat	4	0	183 748
Resultat		<u>-1 464 514</u>	<u>395 352</u>
Årsresultat		<u>-1 464 514</u>	<u>395 352</u>
<b>Overføringer</b>			
Avsatt til dekning av tidligere udekket tap		0	395 352
Overført til udekket tap		1 464 514	0
Sum overføringer		<u>-1 464 514</u>	<u>395 352</u>



<b>Balanse</b>			
Byggreal Eiendom AS			
<b>Eiendeler</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3, 5	22 976 497	22 821 262
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	3	29 328	8 145
Sum varige driftsmidler		<u>23 005 825</u>	<u>22 829 407</u>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i aksjer og andeler		27 415	26 427
Andre langsiktige fordringer	6	2 723 385	3 033 385
Sum finansielle anleggsmidler		<u>2 750 800</u>	<u>3 059 812</u>
Sum anleggsmidler		<u>25 756 625</u>	<u>25 889 219</u>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		25 148	74 961
Andre kortsiktige fordringer		83 348	55 122
Sum fordringer		<u>108 496</u>	<u>130 084</u>
<b>Investeringer</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	7	160 908	748 502
Sum omløpsmidler		<u>269 404</u>	<u>878 586</u>
Sum eiendeler		<u>26 026 029</u>	<u>26 767 804</u>



## Balanse

### Byggreal Eiendom AS

Egenkapital og gjeld	Note	2023	2022
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	8	500 000	500 000
Sum innskutt egenkapital		<u>500 000</u>	<u>500 000</u>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap	9	-1 885 910	-421 397
Sum opptjent egenkapital		<u>-1 885 910</u>	<u>-421 397</u>
Sum egenkapital		<u>-1 385 910</u>	<u>78 603</u>
<b>Gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	26 069 359	24 957 895
Øvrig langsiktig gjeld	5, 10	562 822	644 500
Sum annen langsiktig gjeld		<u>26 632 181</u>	<u>25 602 395</u>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		230 405	55 444
Betalbar skatt	4	0	183 748
Skyldig offentlige avgifter		2 195	45 627
Annen kortsiktig gjeld	6	547 159	801 988
Sum kortsiktig gjeld		<u>779 758</u>	<u>1 086 806</u>
Sum gjeld		<u>27 411 939</u>	<u>26 689 201</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>26 026 029</u>	<u>26 767 804</u>

Trondheim, 13.05.2024  
Styret i Byggreal Eiendom AS

Ove Rønning  
styreleder/daglig leder



## Byggreal Eiendom AS Noter 2023

### Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk 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.



## Byggreal Eiendom AS Noter 2023

### Note 2 Lønnskostnader og ytelser, godtgjørelser til daglig leder, styret og revisor

Lønnskostnader	2023	2022
Lønninger	143 026	511 602
Arbeidsgiveravgift	20 167	72 136
Pensjonskostnader	0	0
Andre ytelser	-2 196	-4 392
<b>Sum</b>	<b>160 997</b>	<b>579 346</b>

Selskapet har i 2023 sysselsatt 1 årsverk.

### Pensjonsforpliktelser

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

### Note 3 Anleggsmidler

	Bygninger og tomter	Driftsløsøre, inventar ol.	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.23	25 088 985	84 811	25 173 796
+ Tilgang kjøpte driftsmidler	407 735	28 283	436 018
= Anskaffelseskost 31.12.23	<b>25 496 720</b>	<b>113 094</b>	<b>25 609 814</b>
Akkumulerte avskrivninger 31.12.23	2 520 223	83 766	2 603 989
= Bokført verdi 31.12.23	<b>22 976 497</b>	<b>29 328</b>	<b>23 005 825</b>
Årets ordinære avskrivninger	252 500	7 100	259 600
Økonomisk levetid	100 år	5 år	
Avskrivningsplan		saldo 20%	



## Byggreal Eiendom AS Noter 2023

### Note 4 Skatt

<b>Årets skattekostnad</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	183 748
Endring i utsatt skattefordel	0	0
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>0</b>	<b>183 748</b>
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	-1 464 514	579 100
Permanente forskjeller	-2 291	2 064
Endring i midlertidige forskjeller	280 224	254 052
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>-1 186 580</b>	<b>835 216</b>
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	183 748
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>0</b>	<b>183 748</b>

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

	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>Endring</b>
Varige driftsmidler	-2 513 522	-2 259 579	253 943
Fordringer	-276 054	-276 054	0
Gevinst – og tapskonto	105 123	131 403	26 281
<b>Sum</b>	<b>-2 684 454</b>	<b>-2 404 230</b>	<b>280 224</b>
Akkumulert fremførbart underskudd	-1 186 580	0	1 186 580
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	3 871 034	2 404 230	-1 466 804
<b>Utsatt skattefordel (22 %)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

I henhold til God regnskapsskikk for små foretak balanseføres ikke utsatt skattefordel.



## Byggreal Eiendom AS Noter 2023

### Note 5 Pantstillelser og garantier m.v.

Gjeld som er sikret ved pant o.l.	2023
Gjeld til kredittinstitusjoner	-20 224 657
Ansvarlig lån	-562 822
<b>Sum</b>	<b>-20 787 479</b>

### Balanseført verdi av eiendeler pantsatt for egen gjeld

Bygninger	22 976 497
<b>Sum</b>	<b>22 976 497</b>

Gjeld med forfall senere enn 5 år etter balansedagen er på kr. 13 376 097

### Note 6 Mellomværende med selskap i samme konsern

	2023	2022
<b>Fordringer</b>		
Lån til foretak i samme konsern	2 723 385	3 033 385
Andre kortsiktige fordringer konsern	57 732	12 686
<b>Sum</b>	<b>2 781 117</b>	<b>3 046 071</b>
<b>Gjeld</b>		
Annen kortsiktig gjeld konsern	340 438	500 438
<b>Sum</b>	<b>340 438</b>	<b>500 438</b>

### Note 7 Bankinnskudd

Innestående midler på skattetrekkskonto (bundne midler) er på kr. 1 984.



## Byggreal Eiendom AS Noter 2023

### Note 8 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Byggreal Eiendom AS pr. 31.12 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	500	1 000,0	500 000
<b>Sum</b>	<b>500</b>		<b>500 000</b>

### Eierstruktur

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
O & R Holding AS	500	100,0	100,0

Daglig leder eier 100% av aksjene i O & R Holding AS.

### Note 9 Fortsatt drift

Styrets arbeid i 2023 har i hovedsak bestått av å forvalte inntektene og redusere kostnadene for å sikre løpende drift. I budsjettene for 2024 er det lagt opp til en nøktern drift.

Selskapet har de siste årene vist overskudd, men store kostnader på vedlikehold gir underskudd i 2023.

Driften av Byggreal Eiendom AS synes ikke å medføre risiko for tap for kreditorene.

Grunnlaget for styrets konklusjon om fortsatt drift er basert på grunnlaget dagens drift er etablert på, den gode kommunikasjonen mot kreditorer og et konservativt anslag på inntekter i årene som kommer.

### Note 10 Gjeld til aksjonær

Selskapets aksjonær har ytt lån til selskapet på kr 562 821. Lånet er renteberegnet med 3% i 2023.