



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 998 767 679  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: BYY EIENDOM AS  
Forretningsadresse: Gråkamveien 14C  
0779 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

### 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: Truls Sverdvik  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.08.2021

### Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

*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, 16.09.2022



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt			48 000
Annen driftsinntekt		993 085	281 618
<b>Sum inntekter</b>		<b>993 085</b>	<b>329 618</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad		63 000	410 000
Annen driftskostnad		813 004	1 878 193
<b>Sum kostnader</b>		<b>876 004</b>	<b>2 288 193</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>117 081</b>	<b>-1 958 575</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		20 458	42 554
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>20 458</b>	<b>42 554</b>
Annen rentekostnad		1 198 460	686 185
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 198 460</b>	<b>686 185</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 178 002</b>	<b>-643 630</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-1 060 921</b>	<b>-2 602 206</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	1	-463 100	-3
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-597 821</b>	<b>-2 602 203</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-597 821</b>	<b>-2 602 203</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-597 821</b>	<b>-2 602 203</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Konsernbidrag	1	463 100	
Udekket tap		-1 060 921	-2 602 203
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-597 821</b>	<b>-2 602 203</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2,3	36 134 735	36 134 735
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>36 134 735</b>	<b>36 134 735</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>36 134 735</b>	<b>36 134 735</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Konsernfordringer		2 105 000	
<b>Sum fordringer</b>		<b>2 105 000</b>	
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		3 953 662	5 272 250
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>3 953 662</b>	<b>5 272 250</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>6 058 662</b>	<b>5 272 250</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>42 193 397</b>	<b>41 406 985</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital	4	6 030 000	6 030 000
Annen innskutt egenkapital	4	2 105 000	
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>8 135 000</b>	<b>6 030 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap	4	3 649 703	2 588 782



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-3 649 703</b>	<b>-2 588 782</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>4 485 297</b>	<b>3 441 218</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Langsiktig konserngjeld		8 831 915	8 828 911
Gjeld til Helgeland Sparebank	3	28 874 633	29 109 758
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>37 706 548</b>	<b>37 938 669</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>37 706 548</b>	<b>37 938 669</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		1 552	
Annen kortsiktig gjeld			27 099
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 552</b>	<b>27 099</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>37 708 100</b>	<b>37 965 768</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>42 193 397</b>	<b>41 406 985</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 721940

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 998 767 679  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: BYY EIENDOM AS  
Forretningsadresse: Gråkamveien 14C  
0779 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

#### 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: Truls Sverdvik  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.08.2021

#### Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

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

Brønnøysundregistrene, 18.09.2021



Organisasjonsnr: 998 767 679  
BYE EIENDOM AS

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt			48 000
Annen driftsinntekt		993 085	281 618
<b>Sum inntekter</b>		<b>993 085</b>	<b>329 618</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad		63 000	410 000
Annen driftskostnad		813 004	1 878 193
<b>Sum kostnader</b>		<b>876 004</b>	<b>2 288 193</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>117 081</b>	<b>-1 958 575</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		20 458	42 554
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>20 458</b>	<b>42 554</b>
Annen rentekostnad		1 198 460	686 185
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 198 460</b>	<b>686 185</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 178 002</b>	<b>-643 630</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
Skattekostnad på ordinært resultat	1	-463 100	-3
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-597 821</b>	<b>-2 602 203</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-597 821</b>	<b>-2 602 203</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-597 821</b>	<b>-2 602 203</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Konsernbidrag	1	463 100	
Udekket tap		-1 060 921	-2 602 203
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-597 821</b>	<b>-2 602 203</b>



Organisasjonsnr: 998 767 679  
BYE EIENDOM AS

## BALANSE

Beløp i: NOK Note 2020 2019

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

#### Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom 2,3 36 134 735 36 134 735  
Sum varige driftsmidler 36 134 735 36 134 735

Sum anleggsmidler 36 134 735 36 134 735

#### Omløpsmidler

#### Varer

#### Fordringer

Konsernfordringer 2 105 000  
Sum fordringer 2 105 000

#### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o. l. 3 953 662 5 272 250  
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende 3 953 662 5 272 250

Sum omløpsmidler 6 058 662 5 272 250

SUM EIENDELER 42 193 397 41 406 985

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

#### Innskutt egenkapital

Selskapskapital 4 6 030 000 6 030 000  
Annen innskutt egenkapital 4 2 105 000  
Sum innskutt egenkapital 8 135 000 6 030 000

#### Opptjent egenkapital

Udekket tap 4 3 649 703 2 588 782  
Sum opptjent egenkapital -3 649 703 -2 588 782

Sum egenkapital 4 485 297 3 441 218

#### Gjeld

#### Langsiktig gjeld

Annen langsiktig gjeld  
Langsiktig konserngjeld 8 831 915 8 828 911



Gjeld til Helgeland			
Sparebank	3	28 874 633	29 109 758
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>37 706 548</b>	<b>37 938 669</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>37 706 548</b>	<b>37 938 669</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		1 552	
Annen kortsiktig gjeld			27 099
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 552</b>	<b>27 099</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>37 708 100</b>	<b>37 965 768</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>42 193 397</b>	<b>41 406 985</b>



Organisasjonsnr: 998 767 679  
BYE EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

**Antall aksjer og aksjeeiere**

<u>Aksjeklasse</u>	<u>Ant. aksjer</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Bokført verdi</u>
Ordinære aksjer	20100.00	300.00	6030000.00

  

<u>Aksjeeiere - fritekst</u>	<u>Antall</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Aksjeklasse</u>
Norock & Co As	20100.00	100.00%	Ordinære aksjer

  

<u>Sum</u>	<u>Sum antall</u>	<u>Sum eierandel</u>
	20100.00	100.00%

**Note**

**Ytelser til ledende personer**

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

**Ytelser til daglig leder**

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

**Note**

**Antall årsverk i regnskapsåret**

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.00

**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



By Eiendom AS

**Noter 2020**

**Note 1 - Skattekostnad på ordinært resultat**

Spesifikasjon av årets skattegrunnlag:	2020
Resultat før skattekostnader	-1 060 921
Mottatt konsernbidrag	2 105 000
Anvendt skattemessig framførbart underskudd	1 044 079
<b>Inntekt</b>	<b>0</b>

**Note 2 - Tomter, bygninger og annen fast eiendom**

Selskapet har investert i en eiendom i Huitfeldtsgt 5, med kostpris 36.1 mill. Eiendommen er under rehabilitering og er ikke avskrevet i 2020.

**Note 3 - Gjeld til Helgeland Sparebank**

<b>Pantsettelse</b>	<b>I år</b>	<b>I fjor</b>
Gjeld sikret med pant	28 874 633	29 109 758
<b>Pantsatte eiendeler:</b>		
Eiendom	36 134 735	36 134 735

**Note 4 - Selskapskapital**

Selskapet har 20100 aksjer hver pålydende kr 300,- samlet aksjekapital utgjør kr 6 030 000..

Selskapets aksjeeier er Norock & Co AS , som eier alle aksjer

	<b>Aksjekapital / selskapskapital</b>	<b>Annen egenkapital</b>	<b>Sum egenkapital</b>
Pr 1.1.	6 030 000	-2 588 782	3 441 218
Anvendt til årsresultat		-1 060 921	-1 060 921
Konsernbidrag	0	2 105 000	2 105 000
<b>Pr 31.12.</b>	<b>6 030 000</b>	<b>-1 544 703</b>	<b>4 485 297</b>



By Eiendom AS

## Noter 2020

Vedrørende udekket tap:

Selskaps eier har ett innlån på over 8.8 mill som sikrer selskapet videre drift.



Kongensgate 21, 4.etg.  
1530 Moss  
Tlf. 69 20 42 40  
post@totalrevisjon.no  
www.totalrevisjon.no  
Org.nr. 985.153.965

Til generalforsamlingen i By Eiendom AS

#### UAVHENGIG REVISORS BERETNING

#### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

##### *Konklusjon*

Vi har revidert selskapet By Eiendom AS årsregnskap som viser et underskudd på kr 597 821. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

##### *Grunnlag for konklusjonen*

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i *Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

##### *Styret og daglig leders ansvar for årsregnskapet*

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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 avviklet.

##### *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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

---

Total Revisjon DA

Autorisert Regnskapsførerselskap / Medlemmer av revisorforeningen:  
Randi Anette Klemsdal, Inger Johanne Roer Andersen, Ole-Petter Brevold



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>

**Uttalelse om øvrige lovmessige krav**

*Konklusjon om registrering og dokumentasjon*

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Moss, den 30 august 2021

**Total Revisjon DA**

  
Ole-Petter Brevold

---

*Total Revisjon DA*

*Medlemmer av revisorforeningen:*

*Randi Anette Klemsdal, Inger Johanne Roer Andersen, Ole-Petter Brevold*