



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 977 019 893  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: BY-INVEST AS  
Forretningsadresse: Morenevegen 19  
7560 VIKHAMMER

### 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: Tanja Nilsen Rydning  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.05.2022

### 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, 01.07.2023



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Leieinntekter		299 300	297 350
<b>Sum inntekter</b>		<b>299 300</b>	<b>297 350</b>
<b>Kostnader</b>			
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	6	20 000	20 000
Annen driftskostnad	2	189 755	166 809
<b>Sum kostnader</b>		<b>209 755</b>	<b>186 809</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>89 545</b>	<b>110 541</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		128	96
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>128</b>	<b>96</b>
Annen rentekostnad		4 516	2 211
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>4 516</b>	<b>2 211</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-4 388</b>	<b>-2 115</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>85 157</b>	<b>108 426</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	3	23 770	28 233
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>61 387</b>	<b>80 193</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>61 387</b>	<b>80 193</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>61 387</b>	<b>80 193</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>61 387</b>	<b>80 193</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Avsatt til annen egenkapital	4	61 387	80 193
Overført fra annen egenkapital	4		
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>	4	<b>61 387</b>	<b>80 193</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	3		
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	6	1 160 000	1 180 000
Maskiner og anlegg	6		
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	6		
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>1 160 000</b>	<b>1 180 000</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>1 160 000</b>	<b>1 180 000</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		306 681	208 235
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>306 681</b>	<b>208 235</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>306 681</b>	<b>208 235</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 466 681</b>	<b>1 388 235</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	4, 5	200 000	200 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>200 000</b>	<b>200 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	4	1 152 117	1 090 731
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>1 152 117</b>	<b>1 090 731</b>



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>Sum egenkapital</b>	4	<b>1 352 117</b>	<b>1 290 731</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	3		
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		66 294	58 771
Betalbar skatt	3	23 770	28 233
Utbytte	4		
Annen kortsiktig gjeld		24 500	10 500
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>114 564</b>	<b>97 504</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>114 564</b>	<b>97 504</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 466 681</b>	<b>1 388 235</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 738656

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 977 019 893  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: BY-INVEST AS  
Forretningsadresse: Morenevegen 19  
7560 VIKHAMMER

#### 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: Tanja Nilsen Rydning  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.05.2022

#### 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, 30.07.2022



Organisasjonsnr: 977 019 893  
BY-INVEST AS

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Leieinntekter		299 300	297 350
<b>Sum inntekter</b>		<b>299 300</b>	<b>297 350</b>
<b>Kostnader</b>			
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	6	20 000	20 000
Annen driftskostnad	2	189 755	166 809
<b>Sum kostnader</b>		<b>209 755</b>	<b>186 809</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>89 545</b>	<b>110 541</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		128	96
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>128</b>	<b>96</b>
Annen rentekostnad		4 516	2 211
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>4 516</b>	<b>2 211</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-4 388</b>	<b>-2 115</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>85 157</b>	<b>108 426</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	3	23 770	28 233
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>61 387</b>	<b>80 193</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>61 387</b>	<b>80 193</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>61 387</b>	<b>80 193</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>61 387</b>	<b>80 193</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Avsatt til annen egenkapital	4	61 387	80 193
Overført fra annen egenkapital	4		
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>	<b>4</b>	<b>61 387</b>	<b>80 193</b>



Organisasjonsnr: 977 019 893  
BY-INVEST AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	3		
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	6	1 160 000	1 180 000
Maskiner og anlegg	6		
Driftsløsøre, inventar o. a. utstyr	6		
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>1 160 000</b>	<b>1 180 000</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>1 160 000</b>	<b>1 180 000</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o. l.		306 681	208 235
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>306 681</b>	<b>208 235</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>306 681</b>	<b>208 235</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 466 681</b>	<b>1 388 235</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	4, 5	200 000	200 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>200 000</b>	<b>200 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	4	1 152 117	1 090 731
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>1 152 117</b>	<b>1 090 731</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>4</b>	<b>1 352 117</b>	<b>1 290 731</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	3		
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			



<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		66 294	58 771
Betalbar skatt	3	23 770	28 233
Utbytte	4		
Annen kortsiktig gjeld		24 500	10 500
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>114 564</b>	<b>97 504</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>114 564</b>	<b>97 504</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 466 681</b>	<b>1 388 235</b>



Organisasjonsnr: 977 019 893  
BY-INVEST AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

2

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.00

Omløpsmidler                      Startdato      Sluttdato      Endring

Skattemessig fremf.undersk. Startdato      Sluttdato      Endring

Kortsiktig gjeld                      Startdato      Sluttdato      Endring



## Noter til regnskapet 2021

### Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak. Kostnader sammenstilles med og kostnadsføres samtidig som de inntekter kostnader kan sammenstilles med. Forutsetningen om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelsen.

### Salgsinntekter

Leieinntekter inntektsføres lineært over leieperioden.

### Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. 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 antatt virkelig verdi. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de skal tilbakebetales i løpet av ett år. For gjeld er analoge kriterier lagt til grunn. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld.

### Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært til restverdi over driftsmidlenes forventede utnyttbare levetid. Ved endring i avskrivningsplan fordeles virkningen over gjenværende avskrivningstid ("knekkpunktmetoden"). Vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende. Påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Skillet mellom vedlikehold og påkostning/forbedring regnes i forhold til driftsmidlets stand ved kjøp av driftsmidlet. Tomter avskrives ikke.

### Nedskrivning av anleggsmidler

Ved indikasjon på at balanseført verdi av et anleggsmiddel er høyere enn virkelig verdi, foretas det test for verdifall. Testen foretas for det laveste nivå av anleggsmidler som har selvstendige kontantstrømmer. Hvis balanseført verdi er høyere enn både salgsverdi og gjenvinnbart beløp, foretas det nedskrivning til det høyeste av salgsverdi og gjenvinnbart beløp. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og bruksverdi. Bruksverdi er nåverdi av fremtidige kontantstrømmer knyttet til eiendelen. Tidligere nedskrivninger, med unntak for nedskrivning av goodwill, reverseres hvis grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

### Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning for tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

### Skatt

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

Netto utsatt skattefordel balanseføres ikke, i samsvar med unntaksreglene for små foretak.



## Noter til regnskapet 2021

### Note 2 Lønnskostnader, ingen ansatte

Det er ikke utbetalt ytelser til styret eller ledende personer i 2021.

Det er ikke gitt lån/sikkerhetsstillelse til daglig leder, styrets leder eller andre nærstående parter.

### OTP

Selskapet har ingen ansatte og er følgelig ikke pliktet å til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

### Revisor

Kostnadsført honorar til revisor for 2021 utgjør kr 18 063,- inkl.mva.

Lovpålagt revisjon	8 063
Andre tjenester	10 000
<b>Sum honorar til revisor</b>	<b>18 063</b>

### Note 3 Skatt

<b>Årets skattekostnad</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	23 770	28 233
Endring i utsatt skattefordel	0	0
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>23 770</b>	<b>28 233</b>
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	85 157	108 426
Permanente forskjeller	2 889	-96
Endring i midlertidige forskjeller	20 000	20 000
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>108 047</b>	<b>128 330</b>
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	23 770	28 233
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>23 770</b>	<b>28 233</b>

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

	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>Endring</b>
Varige driftsmidler	-80 386	-60 386	20 000
<b>Sum</b>	<b>-80 386</b>	<b>-60 386</b>	<b>20 000</b>
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	80 386	60 386	-20 000
<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.



## Noter til regnskapet 2021

### Note 4 Egenkapital

	Aksjekapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 01.01	200 000	1 090 731	1 290 731
Foreslått utbytte		0	0
Årets resultat		61 387	61 387
<b>Pr 31.12</b>	<b>200 000</b>	<b>1 152 118</b>	<b>1 352 118</b>

### Note 5 Antall aksjer, aksjeeiere m

Aksjekapital	Antall	Pålydende	Balanseført
Ordinære aksjer	200	1 000	200 000

Aksjekapitalen eies av følgende aksjonærer:

Aksjonærer:	Antall aksjer	Eierandel
Emilie Rydning, Styremedlem	200	100 %
<b>Sum</b>	<b>200</b>	<b>100 %</b>

### Note 6 Varige driftsmidler

	Tomter, bygninger o.a fast eiendom	Totalt
Anskaffelseskost 01.01	1 240 386	1 240 386
Tilgang	0	0
Avgang	0	0
<b>Anskaffelseskost 31.12</b>	<b>1 240 386</b>	<b>1 240 386</b>
Akk. av-/nedskrivninger 31.12	-80 386	-80 386
<b>Balanseført verdi 31.12</b>	<b>1 160 000</b>	<b>1 160 000</b>
Årets avskrivninger	20 000	20 000



BDO AS  
Klæbuveien 127B  
7031 Trondheim

## Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i By-Invest AS

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til By-Invest AS.

#### Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2021
- Resultatregnskap for 2021
- 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 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 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.

### Styret og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (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 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. 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>

BDO AS

Arve Sunde  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: EKACV-J55NI-06KQ8-OCTE3-EH41D-0MSEI



# PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur".  
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

## Arve Sunde

Partner

Serienummer: 9578-5994-4-473723

IP: 77.16.xxx.xxx

2022-07-15 14:10:55 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: EKACV-J55NI-06KQ8-OCTE3-EH41D-0MSEJ

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validate>