



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2019 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 921 116 225  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: BYHAVEN BOLIG AS  
Forretningsadresse: Markens gate 30  
4611 KRISTIANSAND S

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2019 - 31.12.2019

### 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: Rolf Einar Lunde  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.03.2020

### Grunnlag for avgivelse

År 2019: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2018: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2019

*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, 11.07.2021



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad	5	25 728	-74 614
<b>Sum kostnader</b>		<b>25 728</b>	<b>-74 614</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-25 728</b>	<b>74 614</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt		1 856	7
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 856</b>	<b>7</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern		4 922 403	
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>4 922 403</b>	
<b>Netto finans</b>		<b>-4 920 547</b>	<b>7</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-4 946 275</b>	<b>74 621</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	8	-1 088 179	-253 046
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-3 858 096</b>	<b>327 667</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-3 858 096</b>	<b>327 667</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer annen egenkapital	3	-3 858 096	327 667
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-3 858 096</b>	<b>327 667</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer	4	176 678 983	82 067 137
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende	6	33 948	24 217
Sum omløpsmidler		176 712 931	82 091 354
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>176 712 931</b>	<b>82 091 354</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	2, 3	30 000	30 000
Overkurs	3	-10 000	-10 000
Sum innskutt egenkapital		20 000	20 000
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	3	-3 530 429	327 667
Sum opptjent egenkapital		-3 530 429	327 667
Sum egenkapital		-3 510 429	347 667
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	8	4 856 406	5 944 585
Sum avsetninger for forpliktelser		4 856 406	5 944 585



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Øvrig langsiktig gjeld	7	175 243 455	75 799 102
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>175 243 455</b>	<b>75 799 102</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>180 099 861</b>	<b>81 743 687</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		123 499	
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>123 499</b>	
<b>Sum gjeld</b>		<b>180 223 360</b>	<b>81 743 687</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>176 712 931</b>	<b>82 091 354</b>



Revisjon Sør AS  
Henrik Wergelandsgate 27  
Postboks 9  
4661 Kristiansand  
TLF 38 12 38 60

www.revisjonsor.no  
post@revisjonsor.no

Org. nr. 943 708 428 MVA  
Foretaksregisteret

Godkjent revisjonsselskap  
Autorisert regnskapsførerselskap  
Medlem av Den norske Revisorforening

Til generalforsamlingen i  
Byhaven Bolig AS

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING FOR 2019

### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

#### Konklusjon

Vi har revidert Byhaven Bolig AS sitt årsregnskap som viser et underskudd på kr 3.858.096. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2019, 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 2019, 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.

#### Styrets og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder 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 avvirket.



Revisors beretning 2019 for Byhaven Bolig AS

---

## 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. Det henvises forøvrig til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger> som inneholder en beskrivelse av revisors oppgaver og plikter.

## 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 attestasjonsstandard ISAE 3000, 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.

*Kristiansand, 10. mars 2020*

### Revisjon Sør AS

  
Rolf Einar Lunde  
Registrert revisor

Side 2 av 2



**Byhaven Bolig AS**  
Org.nr: 921 116 225

---

## **Årsrapport for 2019**

**Årsregnskap**  
- Resultatregnskap  
- Balanse  
- Noter

**Revisjonsberetning**



## Byhaven Bolig AS

Org.nr: 921 116 225

### Resultatregnskap 01.01-31.12

	Note	2019	2018
<b>Driftskostnader</b>			
Annen driftskostnad	5	<u>25 728</u>	<u>-74 614</u>
Driftsresultat		<u>-25 728</u>	<u>74 614</u>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt		1 856	7
Rentekostnad til foretak i samme konsern		<u>4 922 403</u>	<u>0</u>
Netto finansposter		<u>-4 920 547</u>	<u>7</u>
Ordinært resultat før skattekostnad		<u>-4 946 275</u>	<u>74 621</u>
Skattekostnad på ordinært resultat	8	<u>-1 088 179</u>	<u>-253 046</u>
<b>Årsresultat</b>		<u>-3 858 096</u>	<u>327 667</u>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer annen egenkapital	3	<u>-3 858 096</u>	<u>327 667</u>



**Byhaven Bolig AS**

Org.nr: 921 116 225

---

**Balanse pr. 31. desember**

	Note	2019	2018
<b>Omløpsmidler</b>			
Varer	4	<u>176 678 983</u>	<u>82 067 137</u>
Bankinnskudd, kontanter og lignende	6	<u>33 948</u>	<u>24 217</u>
Sum omløpsmidler		<u>176 712 931</u>	<u>82 091 354</u>
Sum eiendeler		<u>176 712 931</u>	<u>82 091 354</u>

---



**Byhaven Bolig AS**

Org.nr: 921 116 225

**Balanse pr. 31. desember**

	Note	2019	2018
<b>Egenkapital</b>			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	2, 3	30 000	30 000
Overkurs	3	-10 000	-10 000
Sum innskutt egenkapital		<u>20 000</u>	<u>20 000</u>
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Annen egenkapital	3	-3 530 429	327 667
Sum opptjent egenkapital		<u>-3 530 429</u>	<u>327 667</u>
Sum egenkapital		<u>-3 510 429</u>	<u>347 667</u>
<b>Gjeld</b>			
<i>Avsetninger for forpliktelser</i>			
Utsatt skatt	8	4 856 406	5 944 585
Sum avsetning for forpliktelser		<u>4 856 406</u>	<u>5 944 585</u>
<i>Annen langsiktig gjeld</i>			
Øvrig langsiktig gjeld	7	175 243 455	75 799 102
Sum annen langsiktig gjeld		<u>175 243 455</u>	<u>75 799 102</u>
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Leverandørgjeld		123 499	0
Sum kortsiktig gjeld		<u>123 499</u>	<u>0</u>
Sum gjeld		<u>180 223 360</u>	<u>81 743 687</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>176 712 931</u>	<u>82 091 354</u>

Kristiansand, 10. mars 2020

Torkel Tjelland  
Styreleder

Asbjørn F. Asbjørnsen  
Styremedlem

(Jan Sindland)  
Daglig leder/styremedlem

Paal Bernhard Asbjørnsen  
Styremedlem

Tom Arne Aamodt  
Styremedlem



## Byhaven Bolig AS

Org.nr: 921 116 225

### Noter til regnskapet for 2019

#### Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

#### *Klassifisering og vurdering av balanseposter*

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

#### *Fordringer*

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til 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.

#### *Varebeholdninger*

Lager av innkjøpte varer er verdsatt til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Anskaffelseskost vurderes etter FIFO- prinsippet. Egentilvirkede ferdigvarer og varer under tilvirkning er vurdert til full tilvirkningskost. Det foretas nedskrivning for påregnelig ukurans.

#### *Skatter*

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 reversere i samme periode er utlignet og nettoført. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli nyttiggjort.

#### Note 2 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av:

	Antall	Pålydende	Balanseført
Ordinære aksjer	1 000	30 kr	30 000

Oversikt over aksjonærene i selskapet pr. 31.12:

	Ordinære aksjer	Eierandel	Stemmeandel
Byhaven Holding AS	1 000	100 %	100 %

Selskapets regnskap inngår i konsernregnskapet til Tom Arne Aamodt AS. Konsernregnskapet kan utleveres ved henvendelse til Tom Arne Aamodt AS, Lundeveien 99, 4640 Søgne.



## Byhaven Bolig AS

Org.nr: 921 116 225

### Noter til regnskapet for 2019

#### Note 3 - Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital ved stiftelse 21.06.	30 000	-10 000	327 667	347 667
Årsresultat	0	0	-3 858 096	-3 858 096
Egenkapital 31.12.	30 000	-10 000	-3 530 429	-3 510 429

#### Note 4 - Varer

	2019	2018
Varer under tilvirkning	176 678 983	82 067 137

Aktiverte tomte- og byggekostnader utgjør varelager, da selskapet skal selge ut boligseksjoner fortløpende fra selskapet.

#### Note 5 - Lønnskostnader, antall ansatte, lån til ansatte og godtgjørelse til revisor

Selskapet har ingen ansatte i 2019.

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Det er ikke utbetalt honnorar til styret.

Godtgjørelse til revisor er fordelt på følgende:

	2019
Revisjon	7 900
Andre tjenester	11 900

Merverdiavgift er ikke inkludert i revisjonshonoraret.

#### Note 6 - Bankinnskudd

Selskapet har ikke bundne skattetrekkmidler pr 31.12.

#### Note 7 - Mellomværende med selskap i samme konsern og tilknyttet selskap

Gjeld	2019	2018
Gjeld til selskap i samme konsern	175 243 455	75 799 102



### Byhaven Bolig AS

Org.nr: 921 116 225

#### Noter til regnskapet for 2019

##### Note 8 - Skatt

<i>Årets skattekostnad fordeler seg på:</i>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Årets skatteeffekt av endret skattesats	0	-270 208
Endring utsatt skatt	-1 088 179	17 162
Årets totale skattekostnad	<u>-1 088 179</u>	<u>-253 046</u>
<i>Beregning av årets skattegrunnlag:</i>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Ordinært resultat før skattekostnad	-4 946 275	74 621
Endring i midlertidige forskjeller	21 490	26 861
Alminnelig inntekt	-4 924 785	101 482
Anvendt fremførbart underskudd	0	-101 482
Årets skattegrunnlag	<u>-4 924 785</u>	<u>0</u>
<i>Oversikt over midlertidige forskjeller</i>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Driftsmidler inkl goodwill	-1	0
Varebeholdning	31 723 419	31 723 419
Gevinst- og tapskonto	85 957	107 446
Sum	<u>31 809 375</u>	<u>31 830 865</u>
Akkumulert fremførbart underskudd før konsernbidrag	<u>-9 734 804</u>	<u>-4 810 019</u>
Netto midlertidige forskjeller pr 31.12	<u>22 074 571</u>	<u>27 020 846</u>
Utsatt skattefordel/Utsatt skatt (22%)	4 856 406	5 944 586

##### Note 9 - Pant

Selskapets eiendom er pantesikret for gjeld som ligger i morselskapet Byhaven Holding AS.



## Byhaven Bolig AS

Org.nr: 921 116 225

### Ordinær generalforsamling

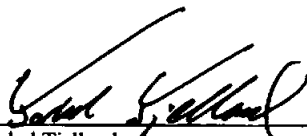
ble avholdt den 23. mars 2020 i selskapets lokaler.

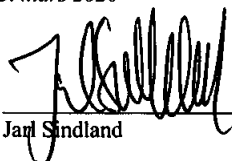
Til stede var  
Byhaven Holding AS v/ Torkel Tjelland og Jarl Sindland.  
100 % av aksjekapitalen var dermed representert.

#### Til behandling forelå:

- 1. Valg av møteleder**  
Torkel Tjelland ble valgt til å lede møtet.
- 2. Valg av representant til å undertegne protokollen sammen med møtelederen**  
Jarl Sindland ble valgt til å undertegne protokollen sammen med møteleder.
- 3. Godkjenning av innkallingen**  
Det fremkom ikke bemerkninger til innkallingen, og denne ble således godkjent. Lovens krav til frist for innkalling er fraveket.
- 4. Godkjenning av styrets forslag til årsregnskap**  
Styrets forslag til selskapets årsregnskap ble gjennomgått. Årsregnskapet ble enstemmig godkjent.
- 5. Fastsettelse av honorar til styret og revisor**  
Det utbetales ikke honorar til styret. Revisors honorar ble godkjent dekket etter regning.
- 6. Valg av styret**  
Styret ble gjenvalgt
- 7. Eventuelt**  
Det forelå ikke saker til behandling under dette punktet.

Kristiansand, 23. mars 2020

  
Torkel Tjelland

  
Jarl Sindland