



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 918 329 609  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: BYHAVEN SARPSBORG AS  
Forretningsadresse: Ringtunveien 8  
1712 GRÅLUM

### 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: Arne Christian Skard  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 05.07.2022

### 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, 27.07.2023



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Leieinntekter		781 188	849 157
<b>Sum inntekter</b>		<b>781 188</b>	<b>849 157</b>
<b>Kostnader</b>			
Endring i beholdning av varer under tilvirkning og ferdig tilvirkede varer		-1 163 007	-2 978 662
Varekostnad		1 163 007	2 978 662
Annen driftskostnad		397 262	403 996
<b>Sum kostnader</b>		<b>397 262</b>	<b>403 996</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>383 925</b>	<b>445 161</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		18	238
Annen finansinntekt		9 745	7 261
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>9 763</b>	<b>7 499</b>
Annen rentekostnad		488 823	530 570
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>488 823</b>	<b>530 570</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-479 060</b>	<b>-523 071</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-95 135</b>	<b>-77 910</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-95 134</b>	<b>-77 910</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-95 135</b>	<b>-77 910</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra fond		-95 135	-77 910
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-95 135</b>	<b>-77 910</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3, 4	21 491 056	21 491 056
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>21 491 056</b>	<b>21 491 056</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>21 491 056</b>	<b>21 491 056</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Varer	3	4 756 265	3 593 258
<b>Sum varer</b>		<b>4 756 265</b>	<b>3 593 258</b>
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		10 588	37 072
<b>Sum fordringer</b>		<b>10 588</b>	<b>37 072</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd		160 822	90 142
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>160 822</b>	<b>90 142</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>4 927 676</b>	<b>3 720 472</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>26 418 732</b>	<b>25 211 528</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital (1 000 aksjer à kr 500,00)		500 000	500 000
Overkurs		2 913 782	3 008 917
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>3 413 782</b>	<b>3 508 917</b>



### Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>3 413 782</b>	<b>3 508 917</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	3	18 540 000	18 600 000
Ansvarlig lånekapital		4 040 000	2 625 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>22 580 000</b>	<b>21 225 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>22 580 000</b>	<b>21 225 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		258 572	66 406
Annen kortsiktig gjeld		166 378	411 205
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>424 950</b>	<b>477 611</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>23 004 950</b>	<b>21 702 611</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>26 418 732</b>	<b>25 211 528</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 641580

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 918 329 609  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: BYHAVEN SARPSBORG AS  
Forretningsadresse: Ringtunveien 8  
1712 GRÅLUM

#### 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: Arne Christian Skard  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 05.07.2022

#### Revisjon

Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern  
autorisert regnskapsfører: Ja

#### 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, 14.07.2022



Organisasjonsnr: 918 329 609  
BYHAVEN SARPSBORG AS

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Leieinntekter		781 188	849 157
<b>Sum inntekter</b>		<b>781 188</b>	<b>849 157</b>
<b>Kostnader</b>			
Endring i beholdning av varer under tilvirkning og ferdig tilvirkede varer		-1 163 007	-2 978 662
Varekostnad		1 163 007	2 978 662
Annen driftskostnad		397 262	403 996
<b>Sum kostnader</b>		<b>397 262</b>	<b>403 996</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>383 925</b>	<b>445 161</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		18	238
Annen finansinntekt		9 745	7 261
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>9 763</b>	<b>7 499</b>
Annen rentekostnad		488 823	530 570
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>488 823</b>	<b>530 570</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-479 060</b>	<b>-523 071</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
		<b>-95 135</b>	<b>-77 910</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>			
		<b>-95 134</b>	<b>-77 910</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-95 135</b>	<b>-77 910</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra fond		-95 135	-77 910
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-95 135</b>	<b>-77 910</b>



Organisasjonsnr: 918 329 609  
BYHAVEN SARPSBORG AS

## BALANSE

Beløp i: NOK

Note	2021	2020
------	------	------

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

#### Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3, 4	21 491 056	21 491 056
Sum varige driftsmidler		21 491 056	21 491 056

Sum anleggsmidler		21 491 056	21 491 056
-------------------	--	------------	------------

#### Omløpsmidler

##### Varer

Varer	3	4 756 265	3 593 258
Sum varer		4 756 265	3 593 258

##### Fordringer

Kundefordringer		10 588	37 072
Sum fordringer		10 588	37 072

#### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd		160 822	90 142
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		160 822	90 142

Sum omløpsmidler		4 927 676	3 720 472
------------------	--	-----------	-----------

SUM EIENDELER		26 418 732	25 211 528
---------------	--	------------	------------

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

##### Innskutt egenkapital

Aksjekapital (1 000 aksjer à kr 500,00)		500 000	500 000
Overkurs		2 913 782	3 008 917
Sum innskutt egenkapital		3 413 782	3 508 917

Sum egenkapital		3 413 782	3 508 917
-----------------	--	-----------	-----------

#### Gjeld

##### Langsiktig gjeld

##### Annen langsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner	3	18 540 000	18 600 000
Ansvarlig lånekapital		4 040 000	2 625 000



Sum annen langsiktig gjeld	22 580 000	21 225 000
Sum langsiktig gjeld	22 580 000	21 225 000
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Leverandørgjeld	258 572	66 406
Annen kortsiktig gjeld	166 378	411 205
Sum kortsiktig gjeld	424 950	477 611
Sum gjeld	23 004 950	21 702 611
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>26 418 732</b>	<b>25 211 528</b>



Organisasjonsnr: 918 329 609  
BYHAVEN SARPSBORG AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

## Note

### Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak. Salgsinntekter Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres. Klassifisering og vurdering av balanseposter Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som knytter seg til varekretsløpet. For andre poster enn kundefordringer omfattes poster som forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen. Anleggsmidler er eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld med unntak av andre avsetninger 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. Varer Varer er direkte kostnader for utvikling av egenregiprojekt for salg. Oppført verdi i balansen er vurdert til det laveste av virkelig verdi og variabel tilvirkningskost. Varige driftsmidler Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlenes levetid dersom de har antatt levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 15.000. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. 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 skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og skattevirkningen er beregnet på nettogrunnlaget. Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2020 til 2021.

## Note

1

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

2

#### 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

Se eventuelle andre vedlegg.



## Noter 2021

BYHAVEN SARPSBORG AS 918 329 609

### Regnskapsprinsipper

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

#### Salgsinntekter

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres.

#### Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som knytter seg til varekretsløpet. For andre poster enn kundefordringer omfattes poster som forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen. Anleggsmidler er eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen.

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

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld med unntak av andre avsetninger 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.

#### Varer

Varer er direkte kostnader for utvikling av egenregiprojekt for salg. Oppført verdi i balansen er vurdert til det laveste av virkelig verdi og variabel tilvirkningskost.

#### Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlenes levetid dersom de har antatt levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 15.000. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

#### 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 skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og skattevirkningen er beregnet på netto grunnlaget.

Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2020 til 2021.

### Note 1 - Antall årsverk

Selskapet har ikke hatt noen årsverk sysselsatt i regnskapsåret.

### Note 2 - Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer

Selskapet har ikke gitt lån eller sikkerhetsstillelse til medlemmer av styrende organer.



## Note 3 - Pantstillelser og garantier

<b>Spesifikasjon</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Obligasjonslån		
Gjeld til kredittinstitusjoner	18 540 000	18 600 000
Øvrig langsiktig gjeld (inkl. finansiell leasing)		
<b>Sum</b>	<b>18 540 000</b>	<b>18 600 000</b>

Balanseført verdi av eiendeler pantsatt for egen gjeld	26 247 321	25 084 314
Selskapets varer er stilt som sikkerhet for annet selskap i konsernet, begrenset oppad til		
<b>Sum</b>	<b>26 247 321</b>	<b>25 084 314</b>

Av langsiktig gjeld på kr 18 540 000 forfaller kr 0 om mer enn 5 år. Gjeld til kredittinstitusjoner rediskonteres årlig.

## Note 4 - Varige driftsmidler

	<b>Bygninger og annen fast eiendom</b>
Anskaffelseskost 01.01.2021	21 491 056
Tilgang i året	0
Avgang i året	0
<b>Anskaffelseskost 31.12.2021</b>	<b>21 491 056</b>
<b>Balanseført verdi pr. 31.12.2021</b>	<b>21 491 056</b>

Økonomisk levetid

**Avskrivningsplan: Lineær**

Eiendommene består av boliger med tomt. Årlige avskrivninger er vurdert ikke å være nødvendig. Eiendommene er anskaffet med tanke på utvikling av nye boliger for salg.



Til generalforsamlingen i Byhaven Sarpsborg AS

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert Byhaven Sarpsborg AS sitt årsregnskap som viser et underskudd på kr 95 135. 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 (styret og daglig leder) 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,



Revisorgruppen

Revisorgruppen Østfold DA  
Hundskinnveien 98  
N-1711 Sarpsborg

Tlf.: +47 69 13 98 88  
Fax: +47 69 13 98 98

E-post:  
sarpsborg@ostfold.rg.no

Foretaksregisteret  
NO 979 180 934 MVA

www.rg.no

Partnere:  
Kristen Grivi  
Kay Age Minge



og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betyggende 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>

Sarpsborg, 5. juli 2022  
**Revisorgruppen Østfold DA**

Kristen Grivi  
Statsautorisert revisor