



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 884 825 512
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: BY RÅD AS
Forretningsadresse: c/o Pål By
H0302
Havseilervegen 3
7053 RANHEIM

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: Pål By
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.07.2022

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, 15.08.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		2 000 000	2 000 000
Sum inntekter		2 000 000	2 000 000
Kostnader			
Lønnskostnad	1,6	0	-17 802
Annen driftskostnad	1	98 639	63 550
Sum kostnader		98 639	45 748
Driftsresultat		1 901 361	1 954 252
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på andre investeringer		1 996 380	3 477 402
Annen renteinntekt		27 834	74 173
Verdiøkning andre finansielle instrumenter vurdert til virkelig verdi		6 597 462	34 755
Sum finansinntekter		8 621 676	3 586 330
Annen rentekostnad		0	1 694
Annen finanskostnad		195 157	155 472
Sum finanskostnader		195 157	157 166
Netto finans		8 426 519	3 429 164
Ordinært resultat før skattekostnad		10 327 880	5 383 416
Skattekostnad på ordinært resultat	2	394 664	440 128
Ordinært resultat etter skattekostnad		9 933 216	4 943 288
Årsresultat	4	9 933 216	4 943 288
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte		0	1 500 000
Overføringer til/fra annen egenkapital		9 933 216	3 443 288
Sum overføringer og disponeringer		9 933 216	4 943 288



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	7	2 160 260	2 160 260
Sum varige driftsmidler		2 160 260	2 160 260
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler	5	1 001 816	1 001 816
Sum finansielle anleggsmidler		1 001 816	1 001 816
Sum anleggsmidler		3 162 076	3 162 076
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		0	400 000
Andre fordringer		1 300 000	337 520
Sum fordringer		1 300 000	737 520
Investeringer			
Markedsbaserte aksjer	8	22 550 996	15 136 514
Sum investeringer		22 550 996	15 136 514
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	9	6 273 266	4 855 762
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		6 273 266	4 855 762
Sum omløpsmidler		30 124 262	20 729 796
SUM EIENDELER		33 286 338	23 891 872

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	3,4	255 000	255 000
Sum innskutt egenkapital		255 000	255 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	4	28 565 700	18 632 484
Sum opptjent egenkapital		28 565 700	18 632 484
Sum egenkapital		28 820 700	18 887 484
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	2	25 499	13 924
Sum avsetninger for forpliktelser		25 499	13 924
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld		3 557 029	4 149 868
Sum annen langsiktig gjeld		3 557 029	4 149 868
Sum langsiktig gjeld		3 582 528	4 163 792
Kortsiktig gjeld			
Betalbar skatt	2	383 089	443 609
Skyldige offentlige avgifter		500 021	396 987
Sum kortsiktig gjeld		883 110	840 596
Sum gjeld		4 465 638	5 004 388
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		33 286 338	23 891 872



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 804358

Enheten

Organisasjonsnummer: 884 825 512
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: BY RÅD AS
Forretningsadresse: c/o Pål By
H0302
Havseilervegen 3
7053 RANHEIM

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: Pål By
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.07.2022

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, 06.08.2022



Organisasjonsnr: 884 825 512
BY RÅD AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		2 000 000	2 000 000
Sum inntekter		2 000 000	2 000 000
Kostnader			
Lønnskostnad	1,6	0	-17 802
Annen driftskostnad	1	98 639	63 550
Sum kostnader		98 639	45 748
Driftsresultat		1 901 361	1 954 252
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på andre investeringer		1 996 380	3 477 402
Annen renteinntekt		27 834	74 173
Verdiøkning andre finansielle instrumenter vurdert til virkelig verdi		6 597 462	34 755
Sum finansinntekter		8 621 676	3 586 330
Annen rentekostnad		0	1 694
Annen finanskostnad		195 157	155 472
Sum finanskostnader		195 157	157 166
Netto finans		8 426 519	3 429 164
Ordinært resultat før skattekostnad		10 327 880	5 383 416
Skattekostnad på ordinært resultat	2	394 664	440 128
Ordinært resultat etter skattekostnad		9 933 216	4 943 288
Årsresultat	4	9 933 216	4 943 288
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte		0	1 500 000
Overføringer til/fra annen egenkapital		9 933 216	3 443 288
Sum overføringer og disponeringer		9 933 216	4 943 288



Organisasjonsnr: 884 825 512
BY RÅD AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	7	2 160 260	2 160 260
Sum varige driftsmidler		2 160 260	2 160 260
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler	5	1 001 816	1 001 816
Sum finansielle anleggsmidler		1 001 816	1 001 816
Sum anleggsmidler		3 162 076	3 162 076
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		0	400 000
Andre fordringer		1 300 000	337 520
Sum fordringer		1 300 000	737 520
Investeringer			
Markedsbaserte aksjer	8	22 550 996	15 136 514
Sum investeringer		22 550 996	15 136 514
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	9	6 273 266	4 855 762
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		6 273 266	4 855 762
Sum omløpsmidler		30 124 262	20 729 796
SUM EIENDELER		33 286 338	23 891 872
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	3,4	255 000	255 000
Sum innskutt egenkapital		255 000	255 000



Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	4	28 565 700	18 632 484
Sum opptjent egenkapital		28 565 700	18 632 484
Sum egenkapital		28 820 700	18 887 484
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	2	25 499	13 924
Sum avsetninger for forpliktelseser		25 499	13 924
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld		3 557 029	4 149 868
Sum annen langsiktig gjeld		3 557 029	4 149 868
Sum langsiktig gjeld		3 582 528	4 163 792
Kortsiktig gjeld			
Betalbar skatt	2	383 089	443 609
Skyldige offentlige avgifter		500 021	396 987
Sum kortsiktig gjeld		883 110	840 596
Sum gjeld		4 465 638	5 004 388
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		33 286 338	23 891 872



Organisasjonsnr: 884 825 512
BY RÅD AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
1

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er utarbeidet etter regnskapslovens bestemmelser om god regnskapsskikk for små foretak.

Note
1

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Note
1

Spesifisering av resultatregnskapet

Lønnskostnader

Lønn	Årets	Fjorårets
	0.00	-15600.00
Folketrygdavgift	Årets	Fjorårets
	0.00	-2202.00
Pensjonskostnader	Årets	Fjorårets
	0.00	0.00
Andre ytelser	Årets	Fjorårets
	0.00	0.00
Sum lønnskostnader	Årets	Fjorårets
	0.00	-17802.00

Note

Ekstraordinære inntekter og kostnader

Sum Beløp

Note
7



Varige driftsmidler og immaterielle eiendeler

<u>Anskaffelseskost 01.01.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	2160260.00	0.00
<u>Tilgang i året</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	0.00	0.00
<u>Avgang i året</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	0.00	0.00
<u>Anskaffelseskost 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	2160260.00	0.00
<u>Samlede av-/nedskrivn.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	0.00	0.00
<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	2160260.00	0.00

Anskaffelseskost - balanseførte lånekostnader, egentilvirkede anleggsmidler

Goodwill spesifisert for hvert enkelt virksomhetskjøp

Avskrivningsplan for goodwill som er lenger enn fem år - begrunnelse

Mer om varige driftsmidler/immaterielle eiendeler

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>



Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.



By Råd AS

Org.nummer 884 825 512

Noter til regnskapet for 2021.

Regnskapsprinsipper.

Årsregnskapet er utarbeidet etter regnskapslovens bestemmelser om god regnskapsskikk for små foretak.

Klassifisering.

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk, samt fordringer med forfall mer enn ett år etter balansedagen er medtatt som anleggsmidler. Øvrige eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Gjeld som forfaller senere enn ett år etter regnskapsperiodens utløp, og neste års avdrag på lån, er oppført som langsiktig gjeld.

Varige driftsmidler og avskrivninger.

Varige driftsmidler er vurdert til historisk kost etter fradrag for bedriftsøkonomiske avskrivninger beregnet på grunnlag av kostpris og antatt økonomisk levetid.

Driftsinntekter og kostnader.

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet som normalt vil være leveringstidspunktet for varer og tjenester. Kostnader medtas etter sammenstillingsprinsippet, dvs at kostnader medtas i samme periode som tilhørende inntekter registreres.

Fortsatt drift.

I samsvar med regnskapslovens § 3-3 bekreftes det at forutsetningen for fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelsen av regnskapet.

Selskapet har ikke som følge av korona-situasjonen blitt vesentlig svekket i sin aktivitet, gjennomføring av sine planer for fremtiden eller i sin likviditetssituasjon. Det har så langt heller ikke oppstått situasjoner etter balansedagen som påvirker vurderinger i det fremlagte årsregnskap i betydelig grad.



Note 1. Lønnskostnader ansatte og godtgjørelser.

Godtgjørelse til daglig leder

Godtgjørelse til daglig leder er ikke belastet regnskapet.

Godtgjørelse til styret

Styrehonorar er ikke belastet regnskapet.

Godtgjørelse til revisor

Revisjonshonorar er kostnadsført med kr 21.737,- og gjelder utøvelse av lovbestemt revisjon i sin helhet.

Lønnskostnader mv	2021	2020
Lønninger	0	- 15.600
Arbeidsgiveravgift	0	- 2.202
Andre ytelser	0	0
Sum	0	- 17.802

Note 2. Skattekostnad.

	2021	2020
Årets skattekostnad består av;		
Betalbar skatt 22 %	383.089	443.609
Endring utsatt skatt/utsatt skattefordel	11.575	- 3.481
Skattekostnad	394.664	440.128

Betalbar skatt		
Resultat før skattekostnad	10.327.880	5.383.416
Endring i midlertidige forskjeller	- 52.615	15.822
Permanente forskjeller	- 8.533.951	- 3.382.835
Skattegrunnlag	1.741.314	2.016.403

Skattegjeld		
Betalbar skatt	383.089	443.609
Sum skattegjeld	383.089	443.609

Utsatt skatt

Spesifikasjon av midlertidige forskjeller

Varige driftsmidler	kr 115.906	63.291
Grunnlag utsatt skatt 22 %	kr 115.906	63.291
Utsatt skatt/utsatt skattefordel(-)	kr 25.499	13.924

Utsatt skattefordel er ikke balanseført.

Note 3. Aksjekapital og aksjonærinformasjon.

Antall aksjer er 255, pålydende kr 1.000 og oppført i selskapets balanse med kr 255.000,-. Selskapet har en aksjeklasse. Eneaksjonær er Pål By daglig leder/styrets leder.



Note 4. Egenkapital

	Aksjekapital	Annen EK	Sum
Egenkapital pr.01.01.	255.000	18.632.484	18.887.484
Årets resultat		9.933.216	9.933.216
Egenkapital pr.31.12.	255.000	28.565.700	28.820.700

Note 5. Aksjer i tilknyttede selskaper.

Selskap	Antall	Eierandel	Pålydende	Bokført verdi
Idehusgruppen AS	40	40	1.000	40.000
Idehus Trondheim AS	29	29	1.000	497.316
Effektiv Eiendom AS	50	50	1.000	54.000
Byhaven Eiendom AS	50	50	1.000	175.000
Sum				766.316

Aksjene er verdsatt til kostpris.

Selskap	Resultat	Egenkapital	Kontorsted	Fordring
Idehusgruppen AS	1.510.000	6.577.000	Trondheim	0
Idehus Trondheim AS	- 3.014.000	23.802.000	Trondheim	0
Effektiv Eiendom AS	1.700.000	974.000	Trondheim	0
Byhaven Eiendom AS	- 18.000	459.000	Trondheim	0

Note 6. Obligatorisk tjenstepensjon.

Selskapet kommer ikke inn under bestemmelsene om obligatorisk tjenstepensjon.

Note 7. Varige driftsmidler.

Anskaffelseskost og avskrivninger driftsmidler

	Driftsløsøre	Leilighet/tomt	Sum
Anskaffelseskost pr.01.01.2021	408.522	2.160.260	2.568.782
Akk. ord.avskrivn.pr.01.01.2021	408.522	0	408.522
Bokført verdi pr.01.01.2021	0	2.160.260	2.160.260
Årets tilgang	0	0	0
Årets avgang	0	0	0
Ordinære avskrivninger	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12.2020	0	2.160.260	2.160.260
Avskrivningssatser	0 %	0 %	

Note 8. Markedsbaserte aksjer.

Markedsbaserte aksjer er verdsatt til markedspris.



Note 9. Bundne midler.

I posten inngår bundne midler med kr 60.000,- Skyldig skattetrekk utgjør kr 0,-



By Råd AS
Offisielt regnskap
2021



ORKLA REVISJON

Til generalforsamlingen i By Råd AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert By Råd AS sitt årsregnskap som viser et overskudd på kr 9 933 216. 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 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.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Telefon 73 10 39 00
Postadresse: Vestre Rosten 81, 7075 Tiller
E-postadresse: post@orklarevisjon.no
Org.nr: 925 180 386 MVA
Foretaksregisteret
www.orklarevisjon.no

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av www.orklarevisjon.no og dets vedlegg mot endringer etter signering.

SIGNICAT



ORKLA REVISJON

Tiller, 22.07.2022
Orkla Revisjon AS

Per Terje Ingdal
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Telefon 73 10 39 00
Postadresse: Vestre Rosten 81, 7075 Tiller
E-postadresse: post@orklarevisjon.no
Org.nr: 925 180 386 MVA
Foretaksregisteret
www.orklarevisjon.no

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av www.orklarevisjon.no og dets vedlegg mot endringer etter signering.

SIGNICAT



Elektronisk signatur

Signert av

Ingdal, Per Terje

Norwegian BankID

Dato og tid

(UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna

25.07.2022 08.07.18

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de foregående sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signatordetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.