



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 928 595 285
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: BYKRONEN BOLIG AS
Forretningsadresse: Lars Hertervigsgate 5
4005 STAVANGER

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Øyvind Mikalsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.04.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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, 28.05.2026



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Lønnskostnad	1		
Annen driftskostnad		3 271 975	7 702 970
Sum kostnader		3 271 975	7 702 970
Driftsresultat		-3 271 975	-7 702 970
Rentekostnad til foretak i samme konsern			398 726
Annen rentekostnad		18 620	3 776 272
Annen finanskostnad			519 129
Sum finanskostnader		18 620	4 694 127
Netto finans		-18 620	-4 694 127
Ordinært resultat før skattekostnad		-3 290 595	-12 397 096
Skattekostnad på resultat	2		
Ordinært resultat etter skattekostnad		-3 290 595	-12 397 096
Årsresultat		-3 290 595	-12 397 096
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-3 290 595	-12 397 096
Totalresultat		-3 290 595	-12 397 096
Overføringer og disponeringer			
Overført fra overkurs		-3 290 595	-12 397 096
Sum overføringer og disponeringer	3	-3 290 595	-12 397 096



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	2		
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer	4, 5	313 561 567	176 015 299
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		1 170 225	11 571 212
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 170 225	11 571 212
Sum omløpsmidler		314 731 793	187 586 511
SUM EIENDELER		314 731 793	187 586 511
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6	1 500 000	1 500 000
Overkurs		20 348 308	23 638 904
Sum innskutt egenkapital		21 848 308	25 138 904
Sum egenkapital	3	21 848 308	25 138 904
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	2		
Annen langsiktig gjeld			
Sum langsiktig gjeld		0	0



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 796 557	5 440 219
Betalbar skatt	2		
Kortsiktig konserngjeld	5, 7	283 386 927	157 007 388
Annen kortsiktig gjeld	7	7 700 000	
Sum kortsiktig gjeld		292 883 484	162 447 607
Sum gjeld		292 883 484	162 447 607
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		314 731 793	187 586 511



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 532629

Enheten

Organisasjonsnummer: 928 595 285
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: BYKRONEN BOLIG AS
Forretningsadresse: c/o K2 Stavanger AS
Lars Hertervigs gate 5
4005 STAVANGER

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Øyvind Mikalsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.04.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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, 27.06.2024



Organisasjonsnr: 928 595 285
BYKRONEN BOLIG AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Lønnskostnad	1		
Annen driftskostnad		3 271 975	7 702 970
Sum kostnader		3 271 975	7 702 970
Driftsresultat		-3 271 975	-7 702 970
Rentekostnad til foretak i samme konsern			398 726
Annen rentekostnad		18 620	3 776 272
Annen finanskostnad			519 129
Sum finanskostnader		18 620	4 694 127
Netto finans		-18 620	-4 694 127
Ordinært resultat før skattekostnad		-3 290 595	-12 397 096
Skattekostnad på resultat	2		
Ordinært resultat etter skattekostnad		-3 290 595	-12 397 096
Årsresultat		-3 290 595	-12 397 096
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-3 290 595	-12 397 096
Totalresultat		-3 290 595	-12 397 096
Overføringer og disponeringer			
Overført fra overkurs		-3 290 595	-12 397 096
Sum overføringer og disponeringer	3	-3 290 595	-12 397 096



Organisasjonsnr: 928 595 285
BYKRONEN BOLIG AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	2		
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer	4, 5	313 561 567	176 015 299
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o. l.		1 170 225	11 571 212
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 170 225	11 571 212
Sum omløpsmidler		314 731 793	187 586 511
SUM EIENDELER		314 731 793	187 586 511
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6	1 500 000	1 500 000
Overkurs		20 348 308	23 638 904
Sum innskutt egenkapital		21 848 308	25 138 904
Sum egenkapital	3	21 848 308	25 138 904
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	2		
Annen langsiktig gjeld			
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 796 557	5 440 219
Betalbar skatt	2		
Kortsiktig konserngjeld	5, 7	283 386 927	157 007 388
Annen kortsiktig gjeld	7	7 700 000	
Sum kortsiktig gjeld		292 883 484	162 447 607
Sum gjeld		292 883 484	162 447 607



SUM EGENKAPITAL OG GJELD

314 731 793

187 586 511



Organisasjonsnr: 928 595 285
BYKRONEN BOLIG AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
------------	--------------

<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
---------------------------------	----------------------------	----------------------------

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>
----------------------	--------------

<u>Beholdning av egne aksjer</u>	<u>Antall</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Andel av aksjek.</u>
----------------------------------	---------------	------------------	-------------------------



Årsregnskap 2023

**Bykronen Bolig
AS**

Org.nr.:928 595 285



Resultatregnskap Bykronen Bolig AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2023	2022
Annen driftskostnad		3 271 975	7 702 970
Sum driftskostnader		3 271 975	7 702 970
Driftsresultat		-3 271 975	-7 702 970
Finansinntekter og finanskostnader			
Rentekostnad til foretak i samme konsern		0	398 726
Annen rentekostnad		18 620	3 776 272
Annen finanskostnad		0	519 129
Resultat av finansposter		-18 620	-4 694 127
Resultat før skattekostnad		-3 290 595	-12 397 096
Skattekostnad på resultat	2	0	0
Resultat		-3 290 595	-12 397 096
Årsresultat		-3 290 595	-12 397 096
Overføringer			
Overført fra overkurs		3 290 595	12 397 096
Sum overføringer	3	3 290 595	12 397 096



Balanse Bykronen Bolig AS

Eiendeler	Note	2023	2022
Omløpsmidler			
Boligprosjekt under oppføring	4, 5	313 561 567	176 015 299
Fordringer			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		1 170 225	11 571 212
Sum omløpsmidler		314 731 793	187 586 511
Sum eiendeler		314 731 793	187 586 511
Egenkapital og gjeld			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6	1 500 000	1 500 000
Overkurs		20 348 308	23 638 904
Sum innskutt egenkapital		21 848 308	25 138 904
Sum egenkapital	3	21 848 308	25 138 904
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 796 557	5 440 219
Konserngjeld (byggelån)	5, 7	283 386 927	157 007 388
Annen kortsiktig gjeld	7	7 700 000	0
Sum kortsiktig gjeld		292 883 484	162 447 607
Sum gjeld		292 883 484	162 447 607
Sum egenkapital og gjeld		314 731 793	187 586 511

Stavanger, 10.04.2024
Styret i Bykronen Bolig AS

Pål Njærheim
Styreleder/daglig leder

Øyvind Mikalsen
Styremedlem



Bykronen Bolig AS

Noter til årsregnskapet 2023

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

Selskapet ble stiftet 13.12.2021, men avla ikke årsregnskap for 2021. Regnskapet for 2022 gjelder således for perioden 13.12.2021 - 31.12.2022.

Salgsinntekt

Ved salg av boliger foretas inntektsføring ved overlevering.

Unntaksregelen om inntektsføring etter fullført kontrakt for små foretak benyttes.

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 ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reverseres i samme periode er utlignet og nettoført.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Eiendeler som er knyttet til varekretsløpet er klassifisert som omløpsmidler. 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.

Boligprosjekt under oppføring (varelager)

Boligprosjekt under oppføring vurderes etter reglene for varelager. Boligene vurderes til det laveste av anskaffelseskost ved ferdigstilling, og netto salgsverdi. Anskaffelses tilordnes den enkelte bolig basert på andel av forventet salgsverdi i prosjektet.

Note 1 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte mm.

Selskapet har ikke ansatte og har ikke betalt ut lønn eller andre ytelser til daglig leder eller medlemmer av styret.



Bykronen Bolig AS

Noter til årsregnskapet 2023

Note 2 Skatt

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

	2023	2022	Endring
Boligprosjekt under oppføring	16 126 630	0	-16 126 630
Sum midlertidige forskjeller	16 126 630	0	-16 126 630
Akkumulert fremførbart underskudd	-31 692 540	-12 291 072	19 401 468
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	15 565 910	12 291 072	-3 274 838
Grunnlag for beregning av utsatt skatt	0	0	0
Utsatt skattefordel (22 %)	0	0	0

I henhold til god regnskapsskikk balanseføres ikke utsatt skattefordel.

Årets skattekostnad	2023	2022
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	-3 290 595	-12 397 096
Permanente forskjeller	15 757	106 024
Endring i midlertidige forskjeller	-16 126 630	0
Skattepliktig inntekt	-19 401 468	-12 291 072
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skattefordel	0	0
Skattekostnad ordinært resultat	0	0
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	0
Sum betalbar skatt i balansen	0	0



Bykronen Bolig AS

Noter til årsregnskapet 2023

Note 3 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Sum egenkapital
Egenkapital 01.01.2023	1 500 000	23 638 904	25 138 904
Årets resultat	0	-3 290 595	-3 290 595
Egenkapital 31.12.2023	1 500 000	20 348 308	21 848 308

Note 4 Boligprosjekt under oppføring

	2023	2022
Boligprosjekt under oppføring	313 561 567	176 015 299

Selskapet skal bygge 65 leiligheter i prosjekt "Bykronen" i Stavanger.

Boligprosjekt under oppføring består av tomt, utviklingsutgifter, oppføringsutgifter og byggelånsrenter.

Byggingen ble i all hovedsak startet opp i starten av 2023.

Tomt er i 2022 kjøpt for kr 148 mill fra Løkkeveien 97-99 AS. Selger har samme bakenforliggende eiere som Bykronen Bolig AS.



Bykronen Bolig AS

Noter til årsregnskapet 2023

Note 5 Pantstillelser og garantier m.v.

Balanseført verdi av eiendeler pantsatt for egen gjeld

Boligprosjekt under oppføring	313 561 567	176 015 299
Sum	313 561 567	176 015 299

Selskapet har stillet sikkerhet for gjeld i morselskap. Morselskapet har tatt opp byggelån som er allokert videre til Bykronen Bolig AS. Selskapet er tildelt en ramme på kr 638 145 000. Boligprosjekt under utvikling er stilt som sikkerhet for morselskapets gjeld.

Note 6 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen på kr. 1 500 000 består av 30 000 aksjer à kr. 50.

Sunden AS eier samtlige aksjer.

Note 7 Fordringer og gjeld

	2023	2022
Fordringer med forfall senere enn ett år	0	0
Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år	0	0

Annen kortsiktig gjeld gjelder i all hovedsak forskudd fra kunder.



 Securely signed with Brevio

Årsregnskap 2023 Bykronen Bolig AS

Signers:

Name	Method	Date
Njærheim, Pål	BANKID	2024-04-11 07:57
Mikalsen, Øyvind	BANKID	2024-04-10 21:43

This document package contains:

- Closing page (this page)
- The original document(s)
- The electronic signatures. These are not visible in the document, but are electronically integrated.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.



Til generalforsamlingen i Bykronen Bolig AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Bykronen Bolig AS som består av balanse per 31. desember 2023, 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 2023, 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 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 i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av 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.

Styrets og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige 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 internkontroll 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. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet. For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til: <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Stavanger, 10. april 2024
PricewaterhouseCoopers AS

Rune Fuglevik
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PricewaterhouseCoopers AS, Kanalsletta 8, Postboks 8017, NO-4068 Stavanger
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning 2023

Signers:

Name	Method	Date
Fuglevik, Rune	BANKID	2024-04-11 20:28

This document package contains:

- Closing page (this page)
- The original document(s)
- The electronic signatures. These are not visible in the document, but are electronically integrated.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.