



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 911 768 747
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: BYNESET UTVIKLING AS
Forretningsadresse: Søravegen 50
7083 LEINSTRAND

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Svein Tore Sæther
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.03.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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, 07.07.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Sum inntekter		0	0
Kostnader			
Annen driftskostnad	1	105 035	138 459
Sum kostnader		105 035	138 459
Driftsresultat		-105 035	-138 459
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		642	
Sum finansinntekter		642	
Annen rentekostnad		947 681	555 269
Sum finanskostnader		947 681	555 269
Netto finans		-947 039	-555 269
Ordinært resultat før skattekostnad		-1 052 074	-693 728
Skattekostnad på ordinært resultat	2	-231 456	-152 620
Ordinært resultat etter skattekostnad		-820 618	-541 108
Årsresultat		-820 618	-541 108
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-820 618	-541 108
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		-820 618	-541 108
Sum overføringer og disponeringer		-820 618	-541 108



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	3	663 452	431 996
Sum immaterielle eiendeler		663 452	431 996
Sum anleggsmidler		663 452	431 996
Omløpsmidler			
Varer			
Varer	4	24 928 009	24 143 573
Sum varer		24 928 009	24 143 573
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		385 455	429 966
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		385 455	429 966
Sum omløpsmidler		25 313 464	24 573 540
SUM EIENDELER		25 976 916	25 005 536
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	5,6	30 000	30 000
Sum innskutt egenkapital		30 000	30 000
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		1 610 880	790 262
Sum opptjent egenkapital		-1 610 880	-790 262
Sum egenkapital		-1 580 880	-760 262
Gjeld			



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	7	6 200 000	4 500 000
Øvrig langsiktig gjeld	8	21 000 000	21 000 000
Sum annen langsiktig gjeld		27 200 000	25 500 000
Sum langsiktig gjeld		27 200 000	25 500 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		47 290	126 130
Annen kortsiktig gjeld	9	310 507	139 667
Sum kortsiktig gjeld		357 797	265 798
Sum gjeld		27 557 797	25 765 798
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		25 976 916	25 005 536



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 369375

Enheten

Organisasjonsnummer: 911 768 747
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: BYNESET UTVIKLING AS
Forretningsadresse: Søravegen 50
7083 LEINSTRAND

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Svein Tore Sæther
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.03.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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, 06.05.2023



Organisasjonsnr: 911 768 747
BYNESET UTVIKLING AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Sum inntekter		0	0
Kostnader			
Annen driftskostnad	1	105 035	138 459
Sum kostnader		105 035	138 459
Driftsresultat		-105 035	-138 459
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		642	
Sum finansinntekter		642	
Annen rentekostnad		947 681	555 269
Sum finanskostnader		947 681	555 269
Netto finans		-947 039	-555 269
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på ordinært resultat	2	-1 052 074	-693 728
Ordinært resultat etter skattekostnad		-231 456	-152 620
Årsresultat		-820 618	-541 108
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-820 618	-541 108
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		-820 618	-541 108
Sum overføringer og disponeringer		-820 618	-541 108



Organisasjonsnr: 911 768 747
BYNESET UTVIKLING AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel	3	663 452	431 996
Sum immaterielle eiendeler		663 452	431 996

Sum anleggsmidler		663 452	431 996
--------------------------	--	----------------	----------------

Omløpsmidler

Varer

Varer	4	24 928 009	24 143 573
Sum varer		24 928 009	24 143 573

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o. l.

		385 455	429 966
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		385 455	429 966

Sum omløpsmidler		25 313 464	24 573 540
-------------------------	--	-------------------	-------------------

SUM EIENDELER		25 976 916	25 005 536
----------------------	--	-------------------	-------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Selskapskapital	5,6	30 000	30 000
Sum innskutt egenkapital		30 000	30 000

Opptjent egenkapital

Udekket tap		1 610 880	790 262
Sum opptjent egenkapital		-1 610 880	-790 262

Sum egenkapital		-1 580 880	-760 262
------------------------	--	-------------------	-----------------

Gjeld

Langsiktig gjeld

Annen langsiktig gjeld

Langsiktig konserngjeld	7	6 200 000	4 500 000
Øvrig langsiktig gjeld	8	21 000 000	21 000 000
Sum annen langsiktig gjeld		27 200 000	25 500 000

Sum langsiktig gjeld		27 200 000	25 500 000
-----------------------------	--	-------------------	-------------------

Kortsiktig gjeld



Leverandørgjeld		47 290	126 130
Annen kortsiktig gjeld	9	310 507	139 667
Sum kortsiktig gjeld		357 797	265 798
Sum gjeld		27 557 797	25 765 798
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		25 976 916	25 005 536



Organisasjonsnr: 911 768 747
BYNESET UTVIKLING AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.



Note

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

Fullstendige noteopplysninger fremkommer av vedlagte PDF-dokument



**Årsregnskap 2022
for
Byneset Utvikling AS**

Organisasjonsnr. 911768747



Byneset Utvikling AS

Resultatregnskap

	Note	2022	2021
DRIFTSINNTEKTER OG DRIFTSKOSTNADER			
Driftsinntekter			
Sum driftsinntekter		0	0
Driftskostnader			
Annen driftskostnad	1	105 035	138 459
Sum driftskostnader		105 035	138 459
DRIFTSRESULTAT		(105 035)	(138 459)
FINANSINNTEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Finansinntekter			
Annen renteinntekt		642	0
Sum finansinntekter		642	0
Finanskostnader			
Annen rentekostnad		947 681	555 269
Sum finanskostnader		947 681	555 269
NETTO FINANSPOSTER		(947 039)	(555 269)
ORDINÆRT RES. FØR SKATTEKOSTNAD		(1 052 074)	(693 728)
Skattekostnad på ordinært resultat	2	(231 456)	(152 620)
ORDINÆRT RESULTAT		(820 618)	(541 108)
ÅRSRESULTAT		(820 618)	(541 108)
OVERF. OG DISPONERINGER			
Fremføring av udekket tap		(820 618)	(541 108)
SUM OVERF. OG DISPONERINGER		(820 618)	(541 108)

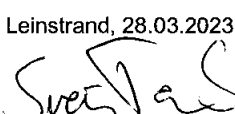


Byneset Utvikling AS

Balanse pr. 31.12.2022

	Note	31.12.2022	31.12.2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	3	663 452	431 996
Sum immaterielle eiendeler		663 452	431 996
SUM ANLEGGSMIDLER		663 452	431 996
OMLØPSMIDLER			
Varer	4	24 928 009	24 143 573
Bankinnskudd, kontanter o.l.		385 455	429 966
SUM OMLØPSMIDLER		25 313 464	24 573 540
SUM EIENDELER		25 976 916	25 005 536
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	5,6	30 000	30 000
Sum innskutt egenkapital		30 000	30 000
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		(1 610 880)	(790 262)
Sum opptjent egenkapital		(1 610 880)	(790 262)
SUM EGENKAPITAL		(1 580 880)	(760 262)
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig gjeld til konsernselskap	7	6 200 000	4 500 000
Øvrig langsiktig gjeld	8	21 000 000	21 000 000
Sum annen langsiktig gjeld		27 200 000	25 500 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		27 200 000	25 500 000
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		47 290	126 131
Annen kortsiktig gjeld	9	310 507	139 667
SUM KORTSIKTIG GJELD		357 797	265 798
SUM GJELD		27 557 797	25 765 798
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		25 976 916	25 005 536

Leinstrand, 28.03.2023


Svein Tore Sæther
Styreleder/daglig leder
Ketil Hagen
Styremedlem
Robert Berg
Styremedlem
Arild Vikar
Styremedlem



Byneset Utvikling AS

Noter 2022

Regnskapsprinsipper:

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

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter siste dag i regnskapsåret, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi (Laveste verdis prinsipp).

Anleggsmidler og langsiktig gjeld

Selskapet har ingen avskrivbare anleggsmidler ved avslutningen av regnskapsåret.

Inntektsføring

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet.

Varer

Varer er vurdert til det laveste av gjennomsnittlig anskaffelseskost og netto salgsverdi (laveste verdis prinsipp).

Fordringer

Selskapet har ingen kundefordringer.

Andre fordringer vurderes individuelt i forhold til påregnelig tap med tilhørende avsetning.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter periodens betalbare skatt som blir utlignet og forfaller til betaling i neste regnskapsår i tillegg til endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med skattesatsen ved utgangen av regnskapsåret (22 %) på grunnlag av skattereduserende og skatteøkende midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier. I beregningen er det også medtatt skattemessig framførbart underskudd ved regnskapsårets utgang. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført.

Eventuell utsatt skatt på merverdier i forbindelse med oppkjøp av datterselskap blir ikke utlignet.

Garanti- og serviceforpliktelser mv

Det er avsatt til forventede garanti- og serviceforpliktelser som er påløpt for salg som har skjedd før regnskapsårets utgang, der det i fremtiden vil påløpe forpliktelser til garanti- og servicekostnader mv. Garanti- og serviceforpliktelsene er i balansen ført opp i regnskapsposten annen kortsiktig gjeld.

Pensjonsforpliktelser

Selskapet har ingen ansatte og har ingen pensjonsforpliktelser.

Noter for Byneset Utvikling AS

Organisasjonsnr. 911768747



Byneset Utvikling AS

Noter 2022**Note 1 - Annen driftskostnad**

Selskapet har ingen ansatte alle funksjoner dekkes av selvstendige eksterne aktører. Selskapet er dermed ikke pliktig til å opprette avtale om OTP.

Det er ingen utbetalinger til ledende ansatte.

Revisjonshonorar er kostnadsført med kr. 15.115. Beløpet er inkludert mva.

Note 2 - Skattekostnad på ordinært resultat**Spesifikasjon av årets skattegrunnlag:**

Resultat før skattekostnader	-1 052 074
+ Permanente og andre forskjeller	0
+ Endring i midlertidige forskjeller	-117
= Inntekt	-1 052 191

Spesifikasjon av årets skattekostnad:

Beregnet skatt av årets resultat	0
= Sum betalbar skatt	0
+/- Endring i utsatt skatt (regnskapsført)	0
+/- Endring i utsatt skattefordel (regnskapsført)	-231 456
= Ordinær skattekostnad	-231 456
Skattesats i inntektsåret	22

Betalbar skatt i balansen består av

Sum betalbar skatt	0
= Betalbar skatt i balansen	0

Note 3 - Utsatt skattefordel**Utsatt skatt/utsatt skattefordel**

	2022	2021
- Andre avsetninger for forpliktelses	0	117
- Skattem. fremf. underskudd som utlignes	3 015 695	1 963 504
= Grunnlag utsatt skatt	-3 015 695	-1 963 621
Utsatt skatt	0	0
Negativt grunnlag utsatt skatt	3 015 695	1 963 621
= Grunnlag utsatt skattefordel	3 015 695	1 963 621

Noter for Byneset Utvikling AS

Organisasjonsnr. 911768747



Byneset Utvikling AS

Noter 2022

Utsatt skattefordel	663 452	431 997
Grunnlag ikke bokført utsatt skattefordel	0	5
Ikke bokført utsatt skattefordel	0	1
Bokført utsatt skattefordel	663 452	431 996

Note 4 - Varer

Varelager gjelder kjøp og utvikling av eiendom for utbygging på Byneset, Trondheim kommune

Note 5 - Selskapskapital

Selskapet har 30 aksjer pålydende kr 1 000 pr. aksje, samlet aksjekapital utgjør kr 30 000.

Selskapet har en aksjonær:

Navn	Foretaksnr	Antall Eierandel
Graver Eiendom AS	920 128 238	30 100,00 %

Selskapets tillitsmenn har indirekte eierandeler og rettigheter til eierandeler som eiere av morselskap Graver Eiendom AS

Aksjekapitalen er tapt ved utgangen av regnskapsåret. Selskapets styre har vurdert at verdien av selskapets tomteområde vil dekke inn EK med god margin ved en eventuell realisering. Det vurderes at salgspotensialet i markedet for prosjektet er godt og utvikling av tomteområdet vil derfor fortsette som planlagt.

Note 6 - Annen egenkapital

	Aksjekapital / selskapskapital	Annen egenkapital
Pr 1.1.	30 000	-790 262
Anvendt til årsresultat		-820 618
Pr 31.12.	30 000	-1 610 880

Note 7 - Langsiktig gjeld til konsernselskap

Rammelån inntil 6.500.000 fra mor Graver Eiendom AS.
Avdragsfritt inntil oppstart boligbygging. Rentesats 0% for 2022.



Byneset Utvikling AS

Noter 2022

Note 8 - Øvrig langsiktig gjeld

Pantsettelse	I år	I fjor
Gjeld sikret med pant	21.000.000	21.000.000
Pantsatte eiendeler:		
Eiendom 226/17 i Trondheim kommune	25.000.000	25.000.000
Sum pantsatte eiendeler	25.000.000	25.000.000

Note 9 - Annen kortsiktig gjeld

Gjelder påløpte renter av banklån pr. 31.12.



ORKLA REVISJON

Til generalforsamlingen i Byneset Utvikling AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Byneset Utvikling AS som viser et underskudd på kr 820 618. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2022, 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 2022 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.

Ledelsens 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 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. 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. 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.

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 med endringer etter signering.



ORKLA REVISJON

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Tiller, 20.04.2023
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 PDFES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) og det er pålagt å kontrollere dokumentet for endringer etter signering.



Elektronisk signatur

Signert av

Ingdal, Per Terje
Norwegian BankID

Dato og tid

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

21.04.2023 11.39.55

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 signaturdetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.