



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 983 438 474
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: SJØVEIEN VEST AS
Forretningsadresse: Toften 9
8610 MO I RANA

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: BERG ØKONOMI AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.05.2023

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, 22.03.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt			336 346
Sum inntekter			336 346
Kostnader			
Varekostnad		76 931	-33 406
Lønnskostnad			-57 805
Annen driftskostnad	1	107 294	247 790
Sum kostnader		184 226	156 579
Driftsresultat		-184 226	179 767
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern			236 667
Annen renteinntekt		28 297	10 856
Sum finansinntekter		28 297	247 523
Rentekostnad til foretak i samme konsern			261 424
Annen rentekostnad			147 865
Sum finanskostnader			409 289
Netto finans		28 297	-161 767
Ordinært resultat før skattekostnad		-155 929	18 000
Skattekostnad på resultat	2	-34 376	3 960
Ordinært resultat etter skattekostnad		-121 553	14 041
Årsresultat	3	-121 553	14 040
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-121 553	14 041
Totalresultat		-121 553	14 041
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte			250 000



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Udekket tap		-74 494	
Avsatt til annen egenkapital			-235 960
Overført fra annen egenkapital		-47 059	
Sum overføringer og disponeringer		-121 553	14 040



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	2	44 312	9 936
Sum immaterielle eiendeler		44 312	9 936
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern		116 720	5 736 667
Sum finansielle anleggsmidler		116 720	5 736 667
Sum anleggsmidler		161 032	5 746 603
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		93 738	
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		300 000	305 000
Sum fordringer		300 000	305 000
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		526 090	2 431 483
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		526 090	2 431 483
Sum omløpsmidler		919 827	2 736 483
SUM EIENDELER		1 080 859	8 483 086
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	4	252 000	252 000
Beholdning av egne aksjer	4		
Overkurs		61 634	61 634



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Sum innskutt egenkapital		313 634	313 634
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital			47 059
Udekket tap		74 494	
Sum opptjent egenkapital		-74 494	47 059
Sum egenkapital	3	239 141	360 693
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	2		
Annen langsiktig gjeld			
Ansvarlig lånekapital	5	6 905	7 303 635
Øvrig langsiktig gjeld	5	567 282	567 282
Sum annen langsiktig gjeld		574 187	7 870 917
Sum langsiktig gjeld		574 187	7 870 917
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		17 531	
Betalbar skatt	2		1 476
Utbytte			250 000
Kortsiktig konserngjeld		150 000	
Annen kortsiktig gjeld		100 000	
Sum kortsiktig gjeld		267 531	251 476
Sum gjeld		841 718	8 122 393
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 080 859	8 483 086



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 403308

Enheten

Organisasjonsnummer: 983 438 474
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: SJØVEIEN VEST AS
Forretningsadresse: Toften 9
8610 MO I RANA

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: BERG ØKONOMI AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.05.2023

Revisjon

Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern
autorisert regnskapsfører: Ja
Ekstern autorisert regnskapsfører har i
løpet av regnskapsåret bistått ved den
løpende regnskapsføringen eller utført
andre tjenester for selskapet enn å
utarbeide årsregnskapet: Ja

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, 24.05.2023



Organisasjonsnr: 983 438 474
SJØVEIEN VEST AS

RESULTATREGNSKAP

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt			336 346
Sum inntekter			336 346
Kostnader			
Varekostnad		76 931	-33 406
Lønnskostnad			-57 805
Annen driftskostnad	1	107 294	247 790
Sum kostnader		184 226	156 579
Driftsresultat		-184 226	179 767
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern			236 667
Annen renteinntekt		28 297	10 856
Sum finansinntekter		28 297	247 523
Rentekostnad til foretak i samme konsern			261 424
Annen rentekostnad			147 865
Sum finanskostnader			409 289
Netto finans		28 297	-161 767
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på resultat	2	-155 929	18 000
Ordinært resultat etter skattekostnad		-34 376	3 960
Årsresultat	3	-121 553	14 041
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-121 553	14 041
Totalresultat		-121 553	14 041
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte			250 000
Udekket tap		-74 494	
Avsatt til annen egenkapital			-235 960
Overført fra annen egenkapital		-47 059	
Sum overføringer og disponeringer		-121 553	14 040





Sum egenkapital	3	239 141	360 693
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	2		
Annen langsiktig gjeld			
Ansvarlig lånekapital	5	6 905	7 303 635
Øvrig langsiktig gjeld	5	567 282	567 282
Sum annen langsiktig gjeld		574 187	7 870 917
Sum langsiktig gjeld		574 187	7 870 917
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		17 531	
Betalbar skatt	2		1 476
Utbytte			250 000
Kortsiktig konserngjeld		150 000	
Annen kortsiktig gjeld		100 000	
Sum kortsiktig gjeld		267 531	251 476
Sum gjeld		841 718	8 122 393
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 080 859	8 483 086



Organisasjonsnr: 983 438 474
SJØVEIEN VEST 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 2022

Sjøveien Vest AS

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet



Org.nr.: 983 438 474



RESULTATREGNSKAP

SJØVEIEN VEST AS

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2022	2021
Salgsinntekt		0	336 346
Sum driftsinntekter		0	336 346
Varekostnad		76 931	-33 406
Lønnskostnad		0	-57 805
Annen driftskostnad	1	107 294	247 790
Sum driftskostnader		184 226	156 579
Driftsresultat		-184 226	179 767
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		0	236 667
Renteinntekt fra tilknyttet selskap		0	10 856
Annen renteinntekt		28 297	0
Rentekostnad til foretak i samme konsern		0	261 424
Rentekostnad til tilknyttet selskap		0	147 865
Resultat av finansposter		28 297	-161 767
Resultat før skattekostnad		-155 929	18 000
Skattekostnad på resultat	2	-34 376	3 960
Årsresultat	3	-121 553	14 040
OVERFØRINGER			
Avsatt til utbytte		0	250 000
Avsatt til annen egenkapital		0	-235 960
Overført til udekket tap		74 494	0
Overført fra annen egenkapital		47 059	0
Sum overføringer		-121 553	14 040

SJØVEIEN VEST AS

SIDE 2



BALANSE

SJØVEIEN VEST AS

EIENDELER	Note	2022	2021
ANLEGGSMIDLER			
IMMATERIELLE EIENDELER			
Utsatt skattefordel	2	44 312	9 936
Sum immaterielle eiendeler		44 312	9 936
VARIGE DRIFTSMIDLER			
FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER			
Lån til foretak i samme konsern		116 720	5 736 667
Sum finansielle anleggsmidler		116 720	5 736 667
Sum anleggsmidler		161 032	5 746 603
OMLØPSMIDLER			
Lager av varer og annen beholdning		93 738	0
FORDRINGER			
Andre kortsiktige fordringer		300 000	305 000
Sum fordringer		300 000	305 000
INVESTERINGER			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		526 090	2 431 483
Sum omløpsmidler		919 827	2 736 483
Sum eiendeler		1 080 859	8 483 086



BALANSE

SJØVEIEN VEST AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2022	2021
EGENKAPITAL			
INNSKUTT EGENKAPITAL			
Aksjekapital	4	252 000	252 000
Overkurs		61 634	61 634
Sum innskutt egenkapital		313 634	313 634
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Annen egenkapital		0	47 059
Udekket tap		-74 494	0
Sum opptjent egenkapital		-74 494	47 059
Sum egenkapital	3	239 141	360 693
GJELD			
AVSETNING FOR FORPLIKTELSE			
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
Ansvarlig lån	5	6 905	7 303 635
Øvrig langsiktig gjeld	5	567 282	567 282
Sum annen langsiktig gjeld		574 187	7 870 917
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		17 531	0
Betalbar skatt	2	0	1 476
Utbytte		0	250 000
Konserngjeld		150 000	0
Annen kortsiktig gjeld		100 000	0
Sum kortsiktig gjeld		267 531	251 476
Sum gjeld		841 718	8 122 393
Sum egenkapital og gjeld		1 080 859	8 483 086

Styret i Sjøveien Vest AS

Carsten Rimer
styreleder

Frode Varslot Hagen
styremedlem

Einar Theodor Bangstad
styremedlem

Andreas Lund
daglig leder

SJØVEIEN VEST AS

SIDE 4



Regnskapsprinsipper

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

Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld.

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifiseringen av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Kortsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring. Enkelte poster er vurdert etter andre regler, og redegjøres for nedenfor.

Boligprosjekter

Et boligprosjekt har to hovedfaser – utviklingsfase og oppføringsfase.

Prinsipper som gjelder i utviklingsfasen:

- Utviklingskostnader beholdningsføres (arkitekt, konsulenter, prosjektledelse mv.)
- Finanskostnader beholdningsføres (renter tomtelån, ansvarlig lån mv.)
- Generelle salgskostnader beholdningsføres (prospekt, annonsekostnader mv.)
- Driftskostnader kostnadsføres (offentlige avgifter, forsikring, forretningsførsel mv.)

Finanskostnader beholdningsføres i den grad at det er aktivitet på eiendommen. I praksis betyr denne at interne prosjektutviklere eller eksterne konsulenter jobber med å utvikle eiendommen. For prosjekter med vesentlig leieinntekter og finanskostnader kostnadsføres finanskostnader som vedrører leieinntekter (sammenstillingsprinsippet).

Prinsipper som gjelder i oppføringsfasen:

Løpende avregning benyttes for regnskapsføring av prosjektene, hvor salgsgrad * fullføringsgrad * sluttprognose er grunnlag for inntekts- og kostnadsføring. Salgsgrad beregnes ut fra verdien på solgte enheter – ikke antall. Produksjonsgraden følger entreprenørens betalingsplan.

Inntektsføring av et byggetrinn ved bruk av løpende avregning finner ikke sted før minst 50% av enhetene i byggetrinnet er solgt. Da vil tidligere beholdningsførte utgifter bli kostnadsført i takt med inntektsføringen av byggetrinnet.

Uсолgte leiligheter vurderes til laveste av anskaffelseskostnad og virkelig verdi.

Utviklingseiendommer klassifiseres som omløpsmiddel i balansen. Dersom virkelig verdi er lavere enn anskaffelseskost (inklusive beholdningsførte utviklings- og finanskostnader) nedskrives bokført verdi til virkelig verdi.

Estimater

Utarbeidelse av prognoser og budsjetter er basert på det som til enhver tid er ansett å være beste estimat. Dette arbeidet er en kontinuerlig prosess gjennom prosjektenes levetid, og kan derfor medføre endringer i budsjetter og prognoser.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler avskrives over forventet økonomisk levetid. Avskrivningene er som hovedregel fordelt



lineært over antatt økonomisk levetid.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

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.

Note 1 Lønnskostnader

Sjøveien Vest AS har ikke hatt lønns- eller personalkostnader i 2022 og det foreligger heller ingen slike forpliktelser.

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

Note 2 Skatt

Årets skattekostnad	2022	2021
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	1 476
Endring i utsatt skattefordel	-34 376	2 484
Skattekostnad ordinært resultat	-34 376	3 960
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	-155 929	18 000
Permanente forskjeller	-327	0
Endring i midlertidige forskjeller	-9 032	-11 291
Skattepliktig inntekt	-165 288	6 709
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	1 476
Sum betalbar skatt i balansen	0	1 476

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

	2022	2021	Endring
Gevinst – og tapskonto	-36 131	-45 163	-9 032
Sum	-36 131	-45 163	-9 032
Akkumulert fremførbart underskudd	-165 288	0	165 288
Grunnlag for utsatt skattefordel	-201 419	-45 163	156 256
Utsatt skattefordel (22 %)	-44 312	-9 936	34 376



Note 3 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2021	252 000	61 634	47 059	360 693
Årets resultat			-121 553	-121 553
Pr 31.12.2022	252 000	61 634	-74 494	239 140

Note 4 Aksjonærer

AKSJEKAPITALEN I SJØVEIEN VEST AS PR. 31.12 BESTÅR AV:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	400	630,0	252 000
Sum	400		252 000

EIERSTRUKTUR

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
Helgeland Bolig AS	200	50,0	50,0
Meyer AS	160	40,0	40,0
Trøndelag Bolig AS	40	10,0	10,0
Totalt antall aksjer	400	100,0	100,0

Note 5 Ansvarlig lån

ANSVARLIG LÅN FRA:

Aksjonær	Pålydende 2022	Pålydende 2021
Meyer AS	-6 905	-2 480 412
Helgeland Bolig AS	0	-3 589 271
Trøndelag Bolig AS	0	-1 233 952
	-6 905	-7 303 635

Ansvarlige lån forrentes med 0 % p.a. Nedbetales etter nærmere avtale, og har ingen fast avdragsplan.

Langsiktig gjeld er gjeld til Meyer AS pålydende kr 567 282.

Ingen del av selskapet gjeld forfaller til betaling senere enn fem år etter regnskapsårets slutt. Gjeld er ikke sikret ved pant eller lignende sikkerhet i selskapets eiendeler.



Building a better
working world

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Havnegata 9, 7010 Trondheim
Postboks 1299 Pirseneteret, 7462 Trondheim

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Sjøveien Vest AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sjøveien Vest AS som 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 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 konklusjon

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 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 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 med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike selskapet eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

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 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 skyldes misligheter eller feil og 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.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjons handlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er



Building a better
working world

- høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll.
 - evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
 - konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke kan fortsette driften.
 - evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Trondheim, 3. mai 2023
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Amund P. Amundsen
statsautorisert revisor

Penneo document key: 7PPYO-G8HIO-3Q0NA-6DXYO-CAPSJ-KPV3N



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo"™ - sikker digital signatur.
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Amund Petter Amundsen

Statsautorisert revisor

På vegne av: EY

Serienummer: 9578-5992-4-3001996

IP: 146.247.xxx.xxx

2023-05-03 14:25:54 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 7PPVO-G8H10-3Q0NA-6DXYO-CAP5J-KPV3N

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

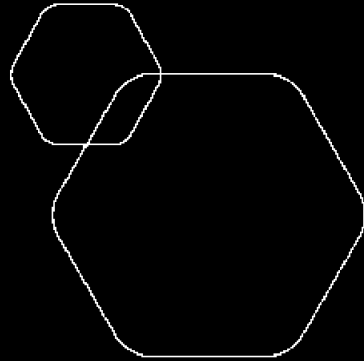
Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>



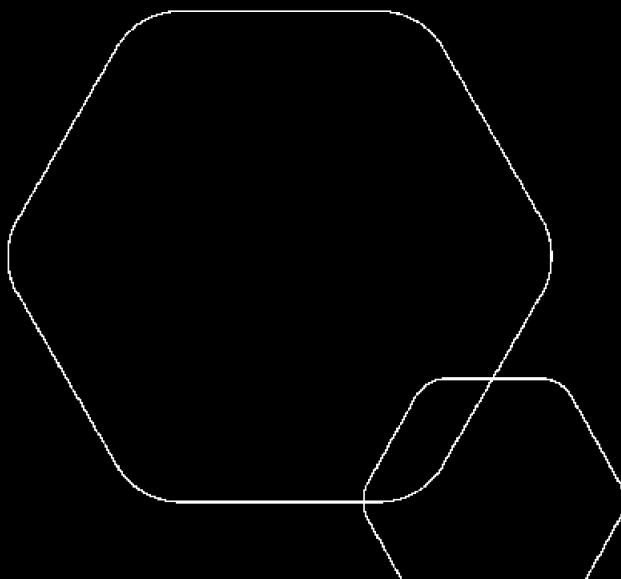
	BankID Signing Einar Theodor Bangstad 2023-03-27
	BankID Signing Carsten Rimer 2023-03-27
	BankID Signing Frode Varstot Hagen 2023-03-27
	BankID Signing Andreas Lund 2023-03-28



Årsregnskap 2022

Sjøveien Vest AS

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet



Org.nr.: 983 438 474



RESULTATREGNSKAP

SJØVEIEN VEST AS

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2022	2021
Salgsinntekt		0	336 346
Sum driftsinntekter		0	336 346
Varekostnad		76 931	-33 406
Lønnskostnad		0	-57 805
Annen driftskostnad	1	107 294	247 790
Sum driftskostnader		184 226	156 579
Driftsresultat		-184 226	179 767
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		0	236 667
Renteinntekt fra tilknyttet selskap		0	10 856
Annen renteinntekt		28 297	0
Rentekostnad til foretak i samme konsern		0	261 424
Rentekostnad til tilknyttet selskap		0	147 865
Resultat av finansposter		28 297	-161 767
Resultat før skattekostnad		-155 929	18 000
Skattekostnad på resultat	2	-34 376	3 960
Årsresultat	3	-121 553	14 040
OVERFØRINGER			
Avsatt til utbytte		0	250 000
Avsatt til annen egenkapital		0	-235 960
Overført til udekket tap		74 494	0
Overført fra annen egenkapital		47 059	0
Sum overføringer		-121 553	14 040



BALANSE

SJØVEIEN VEST AS

EIENDELER	Note	2022	2021
ANLEGGSMIDLER			
IMMATERIELLE EIENDELER			
Utsatt skattefordel	2	44 312	9 936
Sum immaterielle eiendeler		44 312	9 936
VARIGE DRIFTSMIDLER			
FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER			
Lån til foretak i samme konsern		116 720	5 736 667
Sum finansielle anleggsmidler		116 720	5 736 667
Sum anleggsmidler		161 032	5 746 603
OMLØPSMIDLER			
Lager av varer og annen beholdning		93 738	0
FORDRINGER			
Andre kortsiktige fordringer		300 000	305 000
Sum fordringer		300 000	305 000
INVESTERINGER			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		526 090	2 431 483
Sum omløpsmidler		919 827	2 736 483
Sum eiendeler		1 080 859	8 483 086



BALANSE

SJØVEIEN VEST AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2022	2021
EGENKAPITAL			
INNSKUTT EGENKAPITAL			
Aksjekapital	4	252 000	252 000
Overkurs		61 634	61 634
Sum innskutt egenkapital		313 634	313 634
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Annen egenkapital		0	47 059
Udekket tap		-74 494	0
Sum opptjent egenkapital		-74 494	47 059
Sum egenkapital	3	239 141	360 693
GJELD			
AVSETNING FOR FORPLIKTELSE			
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
Ansvarlig lån	5	6 905	7 303 635
Øvrig langsiktig gjeld	5	567 282	567 282
Sum annen langsiktig gjeld		574 187	7 870 917
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		17 531	0
Betalbar skatt	2	0	1 476
Utbytte		0	250 000
Konserngjeld		150 000	0
Annen kortsiktig gjeld		100 000	0
Sum kortsiktig gjeld		267 531	251 476
Sum gjeld		841 718	8 122 393
Sum egenkapital og gjeld		1 080 859	8 483 086

Styret i Sjøveien Vest AS

Carsten Rimer
styreleder

Frode Varslot Hagen
styremedlem

Einar Theodor Bangstad
styremedlem

Andreas Lund
daglig leder

SJØVEIEN VEST AS

SIDE 4



Regnskapsprinsipper

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

Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld.

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Kortsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring. Enkelte poster er vurdert etter andre regler, og redegjøres for nedenfor.

Boligprosjekter

Et boligprosjekt har to hovedfaser – utviklingsfase og oppføringsfase.

Prinsipper som gjelder i utviklingsfasen:

- Utviklingskostnader beholdningsføres (arkitekt, konsulenter, prosjektledelse mv.)
- Finanskostnader beholdningsføres (renter tomtelån, ansvarlig lån mv.)
- Generelle salgskostnader beholdningsføres (prospekt, annonsekostnader mv.)
- Driftskostnader kostnadsføres (offentlige avgifter, forsikring, forretningsførsel mv.)

Finanskostnader beholdningsføres i den grad at det er aktivitet på eiendommen. I praksis betyr denne at interne prosjektutviklere eller eksterne konsulenter jobber med å utvikle eiendommen. For prosjekter med vesentlig leieinntekter og finanskostnader kostnadsføres finanskostnader som vedrører leieinntekter (sammenstillingsprinsippet).

Prinsipper som gjelder i oppføringsfasen:

Løpende avregning benyttes for regnskapsføring av prosjektene, hvor salgsgrad * fullføringsgrad * sluttprognose er grunnlag for inntekts- og kostnadsføring. Salgsgrad beregnes ut fra verdien på solgte enheter – ikke antall. Produksjonsgraden følger entreprenørens betalingsplan.

Inntektsføring av et byggetrinn ved bruk av løpende avregning finner ikke sted før minst 50% av enhetene i byggetrinnet er solgt. Da vil tidligere beholdningsførte utgifter bli kostnadsført i takt med inntektsføringen av byggetrinnet.

Uсолgte leiligheter vurderes til laveste av anskaffelseskostnad og virkelig verdi.

Utviklingseiendommer klassifiseres som omløpsmiddel i balansen. Dersom virkelig verdi er lavere enn anskaffelseskost (inklusive beholdningsførte utviklings- og finanskostnader) nedskrives bokført verdi til virkelig verdi.

Estimater

Utarbeidelse av prognoser og budsjetter er basert på det som til enhver tid er ansett å være beste estimat. Dette arbeidet er en kontinuerlig prosess gjennom prosjektenes levetid, og kan derfor medføre endringer i budsjetter og prognoser.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler avskrives over forventet økonomisk levetid. Avskrivningene er som hovedregel fordelt



lineært over antatt økonomisk levetid.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

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.

Note 1 Lønnskostnader

Sjøveien Vest AS har ikke hatt lønns- eller personalkostnader i 2022 og det foreligger heller ingen slike forpliktelser.

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

Note 2 Skatt

Årets skattekostnad	2022	2021
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	1 476
Endring i utsatt skattefordel	-34 376	2 484
Skattekostnad ordinært resultat	-34 376	3 960
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	-155 929	18 000
Permanente forskjeller	-327	0
Endring i midlertidige forskjeller	-9 032	-11 291
Skattepliktig inntekt	-165 288	6 709
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	1 476
Sum betalbar skatt i balansen	0	1 476

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

	2022	2021	Endring
Gevinst – og tapskonto	-36 131	-45 163	-9 032
Sum	-36 131	-45 163	-9 032
Akkumulert fremførbart underskudd	-165 288	0	165 288
Grunnlag for utsatt skattefordel	-201 419	-45 163	156 256
Utsatt skattefordel (22 %)	-44 312	-9 936	34 376



Note 3 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2021	252 000	61 634	47 059	360 693
Årets resultat			-121 553	-121 553
Pr 31.12.2022	252 000	61 634	-74 494	239 140

Note 4 Aksjonærer

AKSJEKAPITALEN I SJØVEIEN VEST AS PR. 31.12 BESTÅR AV:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	400	630,0	252 000
Sum	400		252 000

EIERSTRUKTUR

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
Helgeland Bolig AS	200	50,0	50,0
Meyer AS	160	40,0	40,0
Trøndelag Bolig AS	40	10,0	10,0
Totalt antall aksjer	400	100,0	100,0

Note 5 Ansvarlig lån

ANSVARLIG LÅN FRA:

Aksjonær	Pålydende 2022	Pålydende 2021
Meyer AS	-6 905	-2 480 412
Helgeland Bolig AS	0	-3 589 271
Trøndelag Bolig AS	0	-1 233 952
	-6 905	-7 303 635

Ansvarlige lån forrentes med 0 % p.a. Nedbetales etter nærmere avtale, og har ingen fast avdragsplan.

Langsiktig gjeld er gjeld til Meyer AS pålydende kr 567 282.

Ingen del av selskapet gjeld forfaller til betaling senere enn fem år etter regnskapsårets slutt. Gjeld er ikke sikret ved pant eller lignende sikkerhet i selskapets eiendeler.