



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 928 453 979
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: SEIVALLMOEN UTVIKLING AS
Forretningsadresse: Tveterlia 12
1344 HASLUM

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: Nils Brenna
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.06.2024

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, 10.07.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		10 714 000	93 938
Sum inntekter		10 714 000	93 938
Kostnader			
Endring i beholdning av varer under tilvirkning og ferdig tilvirkede varer		10 700 000	
Varekostnad	2		
Lønnskostnad	3	70 844	508 702
Annen driftskostnad		-1	686 729
Sum kostnader		10 770 842	1 195 430
Driftsresultat		-56 842	-1 101 493
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 871	120
Sum finansinntekter		2 871	120
Annen rentekostnad		307	1 098 309
Sum finanskostnader		307	1 098 309
Netto finans		2 564	-1 098 189
Ordinært resultat før skattekostnad		-54 278	-2 199 682
Skattekostnad på resultat	4	-11 941	-483 931
Ordinært resultat etter skattekostnad		-42 337	-1 715 751
Årsresultat	5	-42 337	-1 715 751
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-42 337	-1 715 751
Totalresultat		-42 337	-1 715 751
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		-42 337	-1 715 751



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Sum overføringer og disponeringer		-42 337	-1 715 751



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	4	496 063	484 122
Sum immaterielle eiendeler		496 063	484 122
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler	6		
Sum anleggsmidler		496 063	484 122
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer	2	23 642 171	27 765 517
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer			11 172
Sum fordringer			11 172
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		2 050 021	629 775
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 050 021	629 775
Sum omløpsmidler		25 692 193	28 406 464
SUM EIENDELER		26 188 256	28 890 586
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7	30 000	30 000
Beholdning av egne aksjer	7		
Sum innskutt egenkapital		30 000	30 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	8	26 271	
Udekket tap			1 716 431
Sum opptjent egenkapital		26 271	-1 716 431
Sum egenkapital	5, 8	56 271	-1 686 431
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4		
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		19 900 000	25 382 718
Sum annen langsiktig gjeld		19 900 000	25 382 718
Sum langsiktig gjeld		19 900 000	25 382 718
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		37 045	351 477
Betalbar skatt	4		
Skyldig offentlige avgifter			142 650
Kortsiktig konserngjeld	9	4 877 526	3 673 618
Annen kortsiktig gjeld		1 317 414	1 026 553
Sum kortsiktig gjeld		6 231 985	5 194 298
Sum gjeld		26 131 985	30 577 016
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		26 188 256	28 890 586
POSTER UTENOM BALANSEN			
Garantistillelser	6		
Pantstillelser	6		



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 662577

Enheten

Organisasjonsnummer: 928 453 979
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: SEIVALLMOEN UTVIKLING AS
Forretningsadresse: Bøkkerveien 10A
0579 OSLO

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: Nils Brenna
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.06.2024

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, 23.07.2024



Organisasjonsnr: 928 453 979
SEIVALLMOEN UTVIKLING AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		10 714 000	93 938
Sum inntekter		10 714 000	93 938
Kostnader			
Endring i beholdning av varer under tilvirkning og ferdig tilvirkede varer		10 700 000	
Varekostnad	2		
Lønnskostnad	3	70 844	508 702
Annen driftskostnad		-1	686 729
Sum kostnader		10 770 842	1 195 430
Driftsresultat		-56 842	-1 101 493
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 871	120
Sum finansinntekter		2 871	120
Annen rentekostnad		307	1 098 309
Sum finanskostnader		307	1 098 309
Netto finans		2 564	-1 098 189
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på resultat	4	-11 941	-483 931
Ordinært resultat etter skattekostnad		-42 337	-1 715 751
Årsresultat	5	-42 337	-1 715 751
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-42 337	-1 715 751
Totalresultat		-42 337	-1 715 751
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		-42 337	-1 715 751
Sum overføringer og disponeringer		-42 337	-1 715 751



Organisasjonsnr: 928 453 979
SEIVALLMOEN UTVIKLING AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	4	496 063	484 122
Sum immaterielle eiendeler		496 063	484 122
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler	6		
Sum anleggsmidler		496 063	484 122
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer	2	23 642 171	27 765 517
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer			11 172
Sum fordringer			11 172
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o. l.		2 050 021	629 775
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 050 021	629 775
Sum omløpsmidler		25 692 193	28 406 464
SUM EIENDELER		26 188 256	28 890 586
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7	30 000	30 000
Beholdning av egne aksjer	7		
Sum innskutt egenkapital		30 000	30 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	8	26 271	
Udekket tap			1 716 431
Sum opptjent egenkapital		26 271	-1 716 431
Sum egenkapital	5, 8	56 271	-1 686 431
Gjeld			



Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4		
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner		19 900 000	25 382 718
Sum annen langsiktig gjeld		19 900 000	25 382 718
Sum langsiktig gjeld		19 900 000	25 382 718
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		37 045	351 477
Betalbar skatt	4		
Skyldig offentlige avgifter			142 650
Kortsiktig konserngjeld	9	4 877 526	3 673 618
Annen kortsiktig gjeld		1 317 414	1 026 553
Sum kortsiktig gjeld		6 231 985	5 194 298
Sum gjeld		26 131 985	30 577 016
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		26 188 256	28 890 586
POSTER UTENOM BALANSEN			
Garantistillelser	6		
Pantstillelser	6		



Organisasjonsnr: 928 453 979
SEIVALLMOEN UTVIKLING AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
2

Antall årsverk i regnskapsåret
1.00

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

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.



Årsregnskap 2023 Seivallmoen Utvikling AS

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet



Org.nr.: 928 453 979



RESULTATREGNSKAP

SEIVALLMOEN UTVIKLING AS

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2023	2022
Salgsinntekt		10 714 000	93 938
Sum driftsinntekter		10 714 000	93 938
End. beh. varer u.tilv. og ferdigvarer		10 700 000	0
Lønnskostnad	3	70 844	508 702
Annen driftskostnad		-1	686 729
Sum driftskostnader		10 770 842	1 195 430
Driftsresultat		-56 842	-1 101 493
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Annen renteinntekt		2 871	120
Annen rentekostnad		307	1 098 309
Resultat av finansposter		2 564	-1 098 189
Resultat før skattekostnad		-54 278	-2 199 682
Skattekostnad på resultat	4	-11 941	-483 931
Resultat		-42 337	-1 715 751
EKSTRAORDINÆRE INNTEKTER OG KOSTNADER			
Årsresultat	5	-42 337	-1 715 751
OVERFØRINGER			
Overført til udekket tap		42 337	1 715 751
Sum overføringer		-42 337	-1 715 751



BALANSE

SEIVALLMOEN UTVIKLING AS

EIENDELER	Note	2023	2022
ANLEGGSMIDLER			
IMMATERIELLE EIENDELER			
Utsatt skattefordel	4	496 063	484 122
Sum immaterielle eiendeler		496 063	484 122
Sum anleggsmidler		496 063	484 122
OMLØPSMIDLER			
Lager av varer og annen beholdning	2	23 642 171	27 765 517
Andre kortsiktige fordringer		0	11 172
Sum fordringer		0	11 172
Bankinnskudd, kontanter o.l.		2 050 021	629 775
Sum omløpsmidler		25 692 193	28 406 464
Sum eiendeler		26 188 256	28 890 586



BALANSE

SEIVALLMOEN UTVIKLING AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2023	2022
EGENKAPITAL			
INNSKUTT EGENKAPITAL			
Aksjekapital	7	30 000	30 000
Sum innskutt egenkapital		30 000	30 000
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	8	26 271	0
Udekket tap		0	-1 716 431
Sum opptjent egenkapital		26 271	-1 716 431
Sum egenkapital	5, 8	56 271	-1 686 431
GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner		19 900 000	25 382 718
Sum annen langsiktig gjeld		19 900 000	25 382 718
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		37 045	351 477
Skyldig offentlige avgifter		0	142 650
Konserngjeld	9	4 877 526	3 673 618
Annen kortsiktig gjeld		1 317 414	1 026 553
Sum kortsiktig gjeld		6 231 985	5 194 298
Sum gjeld		26 131 985	30 577 016
Sum egenkapital og gjeld		26 188 256	28 890 586

30.06.2024

Styret i Seivallmoen Utvikling AS

Nils Brenna
styreleder

Jørn Hokholt
styremedlem/daglig leder

Kim Marius Taranger Hokholt
styremedlem



SEIVALLMOEN UTVIKLING AS

NOTER TIL REGNSKAPET 2023

Regnskapsprinsipper

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

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 OMLØPSMIDLER

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi.

VARER

Varer er vurdert til det laveste av anskaffelseskost og netto salgsverdi.

ENDRING AV REGNSKAPSPRINSIPP

Det er endret prinsipp for beregning av verdi varelager slik at også indirekte tilvirkningskostnader aktivert. Effekten av prinsippendringen er korrigert mot annen egenkapital for tidligere år. Sammenligningstall er ikke utarbeidet.

Note 2 Varer

Varelager	2023	2022
Lager av varer under tilvirkning	23 642 171	27 765 517
Sum varelager	23 642 171	27 765 517

Det er gjennomført en prinsippendring ved beregning av lagerverdi slik at man har hensyntatt indirekte tilvirkningskostnader. Prinsippendringen er gjennomført i 2023 og sammenligningstallene er ikke innarbeidet. Endringen ville ført kr 1 785 038 høyere varalger i 2022 og tilsvarende kr 686 729 lavere andre driftskostnader og kr 1 098 309 lavere rentekostnader. Til sammen ville disse ført til et underskudd før skatt på kr 414 644.

Effekten av prinsippendringen er ført direkte mot annen egenkapital.



SEIVALLMOEN UTVIKLING AS

NOTER TIL REGNSKAPET 2023

Note 3 Lønnskostnader og antall årsverk

LØNNSKOSTNADER

	2023	2022
Lønninger	57 373	440 800
Arbeidsgiveravgift	8 089	62 153
Andre ytelser	5 382	5 749
Sum	70 844	508 702

Selskapet har i 2023 sysselsatt 1 årsverk.

Note 4 Skatt

Årets skattekostnad	2023	2022
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skatt	-11 941	-483 931
Skattekostnad ordinært resultat	-11 941	-483 931
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	-54 278	-2 199 682
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	-1 676 897	0
Skattepliktig inntekt	-1 731 175	-2 199 682
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	0
Sum betalbar skatt i balansen	0	0

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
Varebeholdning	1 676 896	0	-1 676 897
Sum	1 676 896	0	-1 676 897
Akkumulert fremførbart underskudd	-3 931 727	-2 200 552	1 731 175
Grunnlag for utsatt skattefordel	-2 254 830	-2 200 553	54 278
Utsatt skattefordel (22 %)	-496 063	-484 122	11 941



SEIVALLMOEN UTVIKLING AS

NOTER TIL REGNSKAPET 2023

Note 5 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen Innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2022	30 000	0	0	-1 716 431	-1 686 431
Årets resultat				-42 337	-42 337
Prinsippendring	0			1 785 038	1 785 038
Pr 31.12.2023	30 000	0	0	26 271	56 271

Note 6 Pantstillelser og garantier

	31.12.2023	31.12.2022
Pantsikret gjeld, pantstillelser og garantier		
Langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	19 900 000	25 382 718
Sum	19 900 000	25 382 718
Regnskapsført verdi av pantsikrede eiendeler		
Faste eiendommer/varelager	23 642 171	27 765 517
Sum	23 642 171	27 765 517

Note 7 Aksjonærer

AKSJEKAPITALEN I SEIVALLMOEN UTVIKLING AS PR. 31.12 BESTÅR AV:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	100	300,0	30 000
Sum	100		30 000

EIERSTRUKTUR

Aksjonærer i % pr. 31.12:

	Ordinære	Eierandel
Choice Eiendom AS	45	45,0
Jømebo AS	45	45,0
Kibo Eiendom AS	10	10,0
Totalt antall aksjer	100	100,0

Alle styremedlemmene er indirekte aksjonærer via sine holdingselskap. Et styremedlem har gitt et lån til selskapet på kr 1 092 023.



SEIVALLMOEN UTVIKLING AS

NOTER TIL REGNSKAPET 2023

Note 8 Fortsatt drift

Resultatet for 2023 viser et underskudd på kr. 42 337 etter skatt, mot kr. 1 715 751 i 2022. Selskapets drift er å utvikle hytteeiendommer og selge de deretter. Eiendommene står klare. 3 av 4 hytter er solgt ved regnskapsavleggelsestidspunktet. Det forventes at også den siste eiendommen blir solgt i løpet av 2024. Aksjonærene tilfører selskapet likviditet løpende etter behov og all leverandørgjeld betales ved forfall. Samlet gjeld til aksjonærene og nærstående er på kr 6 119 549 pr 31.12.

Styret vurderer at forutsetningene for fortsatt drift er til stede og legger det til grunn for sin virksomhet.

Note 9 Mellomværende med selskap i samme konsern m.v.

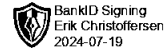
Gjeld til tilknyttet selskap består av kr 2 084 699 til Jømebo AS, kr 150 000 til Kibo Eiendom AS og kr 2 792 828 til Choice Eiendom AS.

Det beregnes ikke renter.



ECHAS REVISJON AS

STATSAUTORISERT REVISOR
ERIK CHRISTOFFERSEN



SLEPENDEVEIEN 48
1341 SLEPENDE
TLF. 67 80 90 80
ORG.NR. 980 906 965
E-POST: ERIK.CHRISTOFFERSEN@ECHAS.NO

Til generalforsamlingen i Seivallmoen Utvikling AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Seivallmoen Utvikling AS som viser et underskudd på kr 42 337. Årsregnskapet 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 ansvar for årsregnskapet

Styret (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.

MEDLEM AV DEN NORSKE REVISORFORENING



ECHAS REVISJON AS

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. 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 revisors oppgaver og plikter se:

<https://revisorforeningen.no/om-revisjon/revisjonsberetning-revisors-oppgaver-og-plikter/>

Slependen,
Echas Revisjon AS

Signert elektronisk

Erik Christoffersen
Statsautorisert revisor