



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 966 603 194
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: EIENDOM VEST AS
Forretningsadresse: Vestre Karmøyveg 51A
4250 KOPERVIK

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: Eskild Kvala
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.01.2022

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, 03.02.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter		3 100 488	3 113 086
Sum inntekter		3 100 488	3 113 086
Kostnader			
Avskrivning på driftsmidler	2	257 000	257 000
Annen driftskostnad	1	934 521	1 432 597
Sum kostnader		1 191 521	1 689 597
Driftsresultat		1 908 967	1 423 489
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		288 807	300 554
Annen finansinntekt		379	11 974
Sum finansinntekter		289 186	312 528
Annen rentekostnad		691 243	826 209
Annen finanskostnad		10 957	85 261
Sum finanskostnader		702 200	911 470
Netto finans		-413 014	-598 942
Ordinært resultat før skattekostnad		1 495 953	824 547
Skattekostnad	5	329 110	181 581
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 166 843	642 966
Årsresultat		1 166 843	642 966
Årsresultat etter minoritetsinteresser		1 166 843	642 966
Totalresultat		1 166 843	642 966
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte	4	1 000 000	500 000
Annen egenkapital	4	166 843	142 966



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Sum overføringer og disponeringer		1 166 843	642 966



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	5		
Varige driftsmidler			
Utleieboliger med tomt	2, 3	3 558 111	3 389 831
Forretningseiendom med tomt	2, 3	8 597 821	8 832 821
Inventar	2	26 000	48 000
Sum varige driftsmidler		12 181 932	12 270 651
Sum anleggsmidler		12 181 932	12 270 651
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		6 250	6 250
Andre kortsiktige fordringer	6	11 111 556	14 950 556
Sum fordringer		11 117 806	14 956 806
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		34 028	21 151
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		34 028	21 151
Sum omløpsmidler		11 151 834	14 977 957
SUM EIENDELER		23 333 766	27 248 608
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	4	200 000	200 000
Sum innskutt egenkapital		200 000	200 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	4	162 581	101 038
Sum opptjent egenkapital		162 581	101 038
Sum egenkapital		362 581	301 038
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	5	219 385	249 532
Sum avsetninger for forpliktelser		219 385	249 532
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	3	20 566 912	21 447 170
Sum annen langsiktig gjeld		20 566 912	21 447 170
Sum langsiktig gjeld		20 786 297	21 696 702
Kortsiktig gjeld			
Betalbar skatt	5	329 557	177 326
Skyldige offentlige avgifter		30 910	76 542
Utbytte	6	1 000 000	500 000
Annen kortsiktig gjeld	6	824 421	4 497 000
Sum kortsiktig gjeld		2 184 888	5 250 868
Sum gjeld		22 971 185	26 947 570
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		23 333 766	27 248 608



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 113430

Enheten

Organisasjonsnummer: 966 603 194
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: EIENDOM VEST AS
Forretningsadresse: Vestre Karmøyveg 51A
4250 KOPERVIK

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: Eskild Kvala
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.01.2022

Revisjon

Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern
autorisert regnskapsfører: Ja

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, 08.02.2022



Organisasjonsnr: 966 603 194
EIENDOM VEST AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter		3 100 488	3 113 086
Sum inntekter		3 100 488	3 113 086
Kostnader			
Avskrivning på driftsmidler 2		257 000	257 000
Annen driftskostnad 1		934 521	1 432 597
Sum kostnader		1 191 521	1 689 597
Driftsresultat		1 908 967	1 423 489
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		288 807	300 554
Annen finansinntekt		379	11 974
Sum finansinntekter		289 186	312 528
Annen rentekostnad		691 243	826 209
Annen finanskostnad		10 957	85 261
Sum finanskostnader		702 200	911 470
Netto finans		-413 014	-598 942
Ordinært resultat før skattekostnad		1 495 953	824 547
Skattekostnad 5		329 110	181 581
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 166 843	642 966
Årsresultat		1 166 843	642 966
Årsresultat etter minoritetsinteresser		1 166 843	642 966
Totalresultat		1 166 843	642 966
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte 4		1 000 000	500 000
Annen egenkapital 4		166 843	142 966
Sum overføringer og disponeringer		1 166 843	642 966



Organisasjonsnr: 966 603 194
EIENDOM VEST AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel	5		
---------------------	---	--	--

Varige driftsmidler

Utleieboliger med tomt	2, 3	3 558 111	3 389 831
------------------------	------	-----------	-----------

Forretningseiendom med tomt	2, 3	8 597 821	8 832 821
-----------------------------	------	-----------	-----------

Inventar	2	26 000	48 000
----------	---	--------	--------

Sum varige driftsmidler		12 181 932	12 270 651
--------------------------------	--	-------------------	-------------------

Sum anleggsmidler		12 181 932	12 270 651
--------------------------	--	-------------------	-------------------

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer		6 250	6 250
-----------------	--	-------	-------

Andre kortsiktige			
-------------------	--	--	--

fordringer	6	11 111 556	14 950 556
------------	---	------------	------------

Sum fordringer		11 117 806	14 956 806
-----------------------	--	-------------------	-------------------

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o. l.		34 028	21 151
----------------------------------	--	--------	--------

Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		34 028	21 151
--	--	---------------	---------------

Sum omløpsmidler		11 151 834	14 977 957
-------------------------	--	-------------------	-------------------

SUM EIENDELER		23 333 766	27 248 608
----------------------	--	-------------------	-------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital	4	200 000	200 000
--------------	---	---------	---------

Sum innskutt egenkapital		200 000	200 000
---------------------------------	--	----------------	----------------

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	4	162 581	101 038
-------------------	---	---------	---------

Sum opptjent egenkapital		162 581	101 038
---------------------------------	--	----------------	----------------

Sum egenkapital		362 581	301 038
------------------------	--	----------------	----------------

Gjeld



Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	5	219 385	249 532
Sum avsetninger for forpliktelseser		219 385	249 532
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	3	20 566 912	21 447 170
Sum annen langsiktig gjeld		20 566 912	21 447 170
Sum langsiktig gjeld		20 786 297	21 696 702
Kortsiktig gjeld			
Betalbar skatt	5	329 557	177 326
Skyldige offentlige avgifter		30 910	76 542
Utbytte	6	1 000 000	500 000
Annen kortsiktig gjeld	6	824 421	4 497 000
Sum kortsiktig gjeld		2 184 888	5 250 868
Sum gjeld		22 971 185	26 947 570
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		23 333 766	27 248 608



Organisasjonsnr: 966 603 194
EIENDOM VEST AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
0.00

Omløpsmidler Startdato Sluttdato Endring

Skattemessig fremf.undersk. Startdato Sluttdato Endring

Kortsiktig gjeld Startdato Sluttdato Endring



UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Eiendom Vest AS

Konklusjon

Vi har revidert Eiendom Vest AS' årsregnskap som viser et overskudd 1 166.843. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap 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 og kontantstrømmer 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 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 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>

Kopervik, 27. januar 2022

Tsrevisjon AS

Hans Petter Thorvaldsen

Statsautorisert revisor



Resultatregnskap			
Eiendom Vest AS			
Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2021	2020
Leieinntekter		3 100 488	3 113 086
Sum driftsinntekter		<u>3 100 488</u>	<u>3 113 086</u>
Avskrivning på driftsmidler	2	257 000	257 000
Annen driftskostnad	1	934 521	1 432 597
Sum driftskostnader		<u>1 191 521</u>	<u>1 689 597</u>
Driftsresultat		<u>1 908 967</u>	<u>1 423 489</u>
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt		288 807	300 554
Annen finansinntekt		379	11 974
Rentekostnad		691 243	826 209
Annen finanskostnad		10 957	85 261
Resultat av finansposter		<u>-413 014</u>	<u>-598 942</u>
Ordinært resultat før skattekostnad		<u>1 495 953</u>	<u>824 547</u>
Skattekostnad	5	329 110	181 581
Årsresultat		<u>1 166 843</u>	<u>642 966</u>
Overføringer			
Avsatt til utbytte	4	1 000 000	500 000
Annen egenkapital	4	166 843	142 966
Sum overføringer		<u>1 166 843</u>	<u>642 966</u>

Eiendom Vest AS



Balanse			
Eiendom Vest AS			
Eiendeler	Note	2021	2020
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Utleieboliger med tomt	2, 3	3 558 111	3 389 831
Forretningseiendom med tomt	2, 3	8 597 821	8 832 821
Inventar	2	26 000	48 000
Sum varige driftsmidler		<u>12 181 932</u>	<u>12 270 651</u>
Sum anleggsmidler		<u>12 181 932</u>	<u>12 270 651</u>
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		6 250	6 250
Andre kortsiktige fordringer	6	11 111 556	14 950 556
Sum fordringer		<u>11 117 806</u>	<u>14 956 806</u>
Bankinnskudd, kontanter o.l.		34 028	21 151
Sum omløpsmidler		<u>11 151 834</u>	<u>14 977 957</u>
Sum eiendeler		<u>23 333 766</u>	<u>27 248 608</u>

Eiendom Vest AS



Balanse			
Eiendom Vest AS			
Egenkapital og gjeld	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	4	200 000	200 000
Sum innskutt egenkapital		<u>200 000</u>	<u>200 000</u>
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	4	162 581	101 038
Sum opptjent egenkapital		<u>162 581</u>	<u>101 038</u>
Sum egenkapital		<u>362 581</u>	<u>301 038</u>
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	5	219 385	249 532
Sum avsetning for forpliktelser		<u>219 385</u>	<u>249 532</u>
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	3	20 566 912	21 447 170
Sum langsiktig gjeld		<u>20 566 912</u>	<u>21 447 170</u>
Kortsiktig gjeld			
Betalbar skatt	5	329 557	177 326
Skyldige offentlige avgifter		30 910	76 542
Utbytte	6	1 000 000	500 000
Annen kortsiktig gjeld	6	824 421	4 497 000
Sum kortsiktig gjeld		<u>2 184 888</u>	<u>5 250 868</u>
Sum gjeld		<u>22 971 185</u>	<u>26 947 570</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>23 333 766</u>	<u>27 248 608</u>
Kopervik, 24.01.2022			
			
Eskild Kvala			
Styrets leder/daglig leder			
Eiendom Vest AS			



EIENDOM VEST AS

NOTER TIL REGNSKAPET FOR 2021

REGNSKAPSPRINSIPPER

I årsregnskapet er alle poster verdsatt og periodisert i overensstemmelse med regnskapslovens bestemmelser og reglene som følger av god regnskapsskikk for små foretak.

Varige driftsmidler/immaterielle eiendeler og avskrivninger

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

Inntekter

Leieinntekter inntektsføres fortløpende i henhold til kontrakt.

Valuta

Pengeposter (fordringer, gjeld og bankinnskudd) i utenlandsk valuta er omregnet til balansedagens kurs.

Fordringer

Fordringene er oppført i balansen med fordringens pålydende etter fradrag for konstaterte og forventede tap.

Utsatt skatt/skattefordel

Utsatt skatt i resultatregnskapet er skatt beregnet på endringer i midlertidige forskjeller mellom skattemessige og regnskapsmessige verdier og inngår som en del av selskapets totale skattekostnader. Utsatt skatt avsettes som gjeld i balansen. I den grad utsatt skattefordel overstiger utsatt skatt, medtas utsatt skattefordel i balansen dersom kriteriene for balanseføring er tilfredsstillt.



EIENDOM VEST AS

NOTER TIL REGNSKAPET FOR 2021

Note 1 - Ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte m.m.

Selskapet har ingen ansatte og det er derfor ikke etablert obligatorisk tjenstepensjon. Styremedlemmer og daglig leder har ikke mottatt godtgjørelser i 2021. Honorar til revisor i 2021 var kr. 22.717 for revisjon og kr. 16.576 for bistand. Oppgitte honorarer er delvis inkl. mva.

Note 2 - Varige driftsmidler

	Utleiebolig med tomt	Forretnings- eiendom med tomt	Inventar	Totalt
Anskaffelseskost 1.1	3 389 831	11 693 128	601 802	15 684 761
Tilgang	168 280	0	0	168 280
Avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost 31.12	3 558 111	11 693 128	601 802	15 853 041
Akkumulerte avskrivninger 1.1	0	-2 860 308	-553 802	-3 414 110
Årets avskrivning	0	-235 000	-22 000	-257 000
Bokført verdi pr. 31.12	3 558 111	8 597 820	26 000	12 181 931
Økonomisk levetid		50	6	
Avskrivningsplan		Lineær over 50 år	Lineær over 6 år	

Det er ikke foretatt endringer i avskrivningsplan i forhold til tidligere år.

Note 3 - Fordringer, gjeld, pantstillelser og garantier m.v.

Bokført gjeld som er sikret ved pant o.l.:	2021	2020
Gjeld til kredittinstitusjoner	20 566 912	21 447 170
Bokført verdi av eiendeler stilt som sikkerhet for bokført gjeld:	2021	2020
Utleieboliger med tomt	3 558 111	3 389 831
Forretningseiendom med tomt	8 597 821	8 832 821
Totalt	12 155 932	12 222 652

Esild Kvala AS har stillet sikkerhet for lån, restansvar utgjør kr 3.000.000
Max Eiendom AS har stillet sikkerhet for lån, restansvar utgjør kr 10.000.000
Det er i tillegg etablert pant i aksjer som Max Eiendom AS eier i Byggenes Storsenter Holding AS.

Selskapet har valutilån og gjeldsbrevlån. Det er ikke avtalt nedbetalingstid for gjeld som relaterer seg til valutilån.

Langsiktig gjeld

Gjeld som forfaller mer enn fem år etter regnskapsårets slutt:	2021	2020
Gjeld til kredittinstitusjoner	13 252 538	14 607 955



EIENDOM VEST AS

NOTER TIL REGNSKAPET FOR 2021

Note 4 – Egenkapital og aksjeeiere

	Aksje- kapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital 1. januar 2021	200 000	101 038	301 038
<u>Endring i egenkapital:</u>			
Årets resultat	0	1 166 843	1 166 843
Avsatt utbytte	0	-1 000 000	-1 000 000
Avgitt konsernbidrag (netto)	0	-105 300	-105 300
Egenkapital 31. desember 2021	200 000	162 581	362 581

Aksjekapitalen i selskapet pr. 31.12.2021:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	200	1 000	200 000

Eierstruktur

Aksjeeier i selskapet pr. 31.12.2021 var:

	Aksjer	Eier- andel	Stemme- andel
Max Eiendom AS	200	100%	100% representert i styre
Totalt antall aksjer	200	100%	100%

Note 5 – Skattekostnad

Årets skattekostnad består av:

Betalbar skatt (konsernbidrag ikke hensyntatt)	359 257
Endring utsatt skatt/utsatt skattefordel	-30 147
Sum	329 110

Spesifikasjon av forskjell mellom resultat før skattekostnad og årets skattegrunnlag:

Resultat før skatt	1 495 953
Permanente forskjeller	0
Endring midlertidige forskjeller	137 032
Avgitt konsernbidrag	-135 000
Grunnlag betalbar skatt	1 497 985

Betalbar skatt på årets resultat 22 % 329 557

Utsatt skatt/skattefordel

	01.01.2021	31.12.2021	Endring
Driftsmidler	527 192	511 569	15 623
Gevinst og tapskonto	607 043	485 634	121 409
Netto grunnlag	1 134 235	997 203	137 032
Utsatt skatt/skattefordel	22 % 249 532	219 385	30 147

Alle midlertidige forskjeller kan utlignes, og dette er gjennomført i beregningen av utsatt skatt/utsatt skattefordel.

Note 6 - Mellomværende med selskap i samme konsern

	2021	2020
Andre fordringer	11 111 556	14 950 556
Kortsiktig gjeld	1 742 000	4 929 500

Konsernfordringer har ikke fastsatt forfallstidspunkt. Det beregnes renter på mellomværende.