



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 997 346 785
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: SEIM EIENDOMSUTVIKLING AS
Forretningsadresse: Nesbrekka 28
5912 SEIM

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: Terje Seim
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.03.2023

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, 14.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		15 438 062	18 794 795
Annen driftsinntekt		314 733	231 500
Sum inntekter		15 752 795	19 026 295
Kostnader			
Varekostnad		14 171 092	16 810 780
Annen driftskostnad		202 306	219 520
Sum kostnader		14 373 398	17 030 300
Driftsresultat		1 379 397	1 995 994
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		49 274	12 586
Sum finansinntekter		49 274	12 586
Annen rentekostnad		544 009	393 382
Annen finanskostnad		3 504	6 750
Sum finanskostnader		547 513	400 132
Netto finans		-498 239	-387 546
Ordinært resultat før skattekostnad		881 159	1 608 448
Skattekostnad	1, 2	193 856	353 859
Ordinært resultat etter skattekostnad		687 302	1 254 590
Årsresultat		687 303	1 254 589
Overføringer og disponeringer			
Annen egenkapital		687 303	1 254 589
Sum overføringer og disponeringer		687 303	1 254 589



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	1, 2	0	0
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3	8 030 435	8 030 435
Sum varige driftsmidler		8 030 435	8 030 435
Finansielle anleggsmidler			
Andre langsiktige fordringer	4	0	0
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		8 030 435	8 030 435
Omløpsmidler			
Varer			
Varer		8 689 175	12 352 568
Sum varer		8 689 175	12 352 568
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer	4	44 909	36 724
Sum fordringer		44 909	36 724
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		4 193 408	4 477 987
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 193 408	4 477 987
Sum omløpsmidler		12 927 492	16 867 279
SUM EIENDELER		20 957 927	24 897 714

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	5	100 000	100 000
Ikke registrert aksjekapital	5	0	0
Beholdning av egne aksjer	5	0	0
Overkurs	5	0	0
Annen innskutt egenkapital	5	0	0
Sum innskutt egenkapital		100 000	100 000
Opptjent egenkapital			
Fond	5	0	0
Annen egenkapital	5	7 083 599	6 396 296
Udekket tap	5	0	0
Sum opptjent egenkapital		7 083 599	6 396 296
Sum egenkapital		7 183 599	6 496 296
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pensjonsforpliktelser	6	0	0
Utsatt skatt	1, 2	0	0
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Konvertible lån	6	0	0
Obligasjonslån	6	0	0
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	7 358 419	11 974 369
Langsiktig konserngjeld	6	0	0
Ansvarlig lånekapital	6	0	0
Øvrig langsiktig gjeld	6	4 000 000	4 000 000
Sum annen langsiktig gjeld		11 358 419	15 974 369
Sum langsiktig gjeld		11 358 419	15 974 369
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		2 132 538	1 994 043
Betalbar skatt	1, 2	193 856	353 859
Annen kortsiktig gjeld		89 515	79 146
Sum kortsiktig gjeld		2 415 909	2 427 048



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Sum gjeld		13 774 328	18 401 417
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		20 957 927	24 897 713



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 331941

Enheten

Organisasjonsnummer: 997 346 785
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: SEIM EIENDOMSUTVIKLING AS
Forretningsadresse: Nesbrekka 28
5912 SEIM

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: Terje Seim
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.03.2023

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, 22.03.2023

Brønnøysundregistrene
Postadresse: Postboks 900, 8910 Brønnøysund
Telefon: 75 00 75 00
E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no
Organisasjonsnummer: 974 760 673



Organisasjonsnr: 997 346 785
SEIM EIENDOMSUTVIKLING AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		15 438 062	18 794 795
Annen driftsinntekt		314 733	231 500
Sum inntekter		15 752 795	19 026 295
Kostnader			
Varekostnad		14 171 092	16 810 780
Annen driftskostnad		202 306	219 520
Sum kostnader		14 373 398	17 030 300
Driftsresultat		1 379 397	1 995 994
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		49 274	12 586
Sum finansinntekter		49 274	12 586
Annen rentekostnad		544 009	393 382
Annen finanskostnad		3 504	6 750
Sum finanskostnader		547 513	400 132
Netto finans		-498 239	-387 546
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad	1, 2	193 856	353 859
Ordinært resultat etter skattekostnad		687 302	1 254 590
Årsresultat		687 303	1 254 589
Overføringer og disponeringer			
Annen egenkapital		687 303	1 254 589
Sum overføringer og disponeringer		687 303	1 254 589



Organisasjonsnr: 997 346 785
SEIM EIENDOMSUTVIKLING AS

BALANSE

Beløp i: NOK **Note** **2022** **2021**

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel 1, 2 0 0
Sum immaterielle eiendeler 0 0

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom 3 8 030 435 8 030 435
Sum varige driftsmidler 8 030 435 8 030 435

Finansielle anleggsmidler

Andre langsiktige fordringer 4 0 0
Sum finansielle anleggsmidler 0 0

Sum anleggsmidler 8 030 435 8 030 435

Omløpsmidler

Varer

Varer 8 689 175 12 352 568
Sum varer 8 689 175 12 352 568

Fordringer

Andre kortsiktige fordringer 4 44 909 36 724
Sum fordringer 44 909 36 724

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende 4 193 408 4 477 987
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende 4 193 408 4 477 987

Sum omløpsmidler 12 927 492 16 867 279

SUM EIENDELER 20 957 927 24 897 714

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Selskapskapital 5 100 000 100 000
Ikke registrert aksjekapital 5 0 0



Beholdning av egne aksjer	5	0	0
Overkurs	5	0	0
Annen innskutt egenkapital	5	0	0
Sum innskutt egenkapital		100 000	100 000
Opptjent egenkapital			
Fond	5	0	0
Annen egenkapital	5	7 083 599	6 396 296
Udekket tap	5	0	0
Sum opptjent egenkapital		7 083 599	6 396 296
Sum egenkapital		7 183 599	6 496 296
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pensjonsforpliktelser	6	0	0
Utsatt skatt	1, 2	0	0
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Konvertible lån	6	0	0
Obligasjonslån	6	0	0
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	7 358 419	11 974 369
Langsiktig konserngjeld	6	0	0
Ansvarlig lånekapital	6	0	0
Øvrig langsiktig gjeld	6	4 000 000	4 000 000
Sum annen langsiktig gjeld		11 358 419	15 974 369
Sum langsiktig gjeld		11 358 419	15 974 369
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		2 132 538	1 994 043
Betalbar skatt	1, 2	193 856	353 859
Annen kortsiktig gjeld		89 515	79 146
Sum kortsiktig gjeld		2 415 909	2 427 048
Sum gjeld		13 774 328	18 401 417
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		20 957 927	24 897 713



Organisasjonsnr: 997 346 785
SEIM EIENDOMSUTVIKLING AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak. Salgsinntekter Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres. Klassifisering og vurdering av balanseposter Anleggsmidler er eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Eiendeler som er knyttet til varekretsløpet er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen. Tilsvarende klassifiseres gjeld som kortsiktig hvis gjelden forfaller til betaling innen ett år. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld med unntak av andre avsetninger balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Fordringer Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap. Varebeholdninger Lager av innkjøpte varer er verdsatt til laveste av anskaffelseskost etter FIFO-prinsippet og virkelig verdi. Egentilvirkede ferdigvarer og varer under tilvirkning er vurdert til variabel tilvirkningskost. For råvarer er gjenanskaffelseskost vurdert som tilnærming til virkelig verdi. Det foretas nedskrivning for påregnelig ukurans. Varige driftsmidler Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlenes levetid dersom de har antatt levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 15 000. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. 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 skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er fastsatt og skattevirkningen er beregnet på nettogrunnlaget.

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum

Beløp



Mer om gjeld

Note

4

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



SEIM EIENDOMSUTVIKLING AS
997 346 785

Resultatregnskap

	Note	2022	2021
Driftsinntekter			
Salgsinntekt		15 438 062	18 794 795
Annen driftsinntekt		314 733	231 500
Sum driftsinntekter		15 752 795	19 026 295
Driftskostnader			
Varekostnad		-14 171 092	-16 810 780
Annen driftskostnad		-202 306	-219 520
Sum driftskostnader		-14 373 397	-17 030 301
Driftsresultat		1 379 397	1 995 994
Finansinntekter			
Annen renteinntekt		49 274	12 586
Sum finansinntekter		49 274	12 586
Finanskostnader			
Annen rentekostnad		-544 009	-393 382
Annen finanskostnad		-3 504	-6 750
Sum finanskostnader		-547 513	-400 132
Netto finans		-498 239	-387 546
Resultat før skattekostnad		881 159	1 608 448
Skattekostnad	1, 2	-193 856	-353 859
Årsresultat		687 303	1 254 589
Overføringer			
Annen egenkapital		687 303	1 254 589
Sum overføringer		687 303	1 254 589



SEIM EIENDOMSUTVIKLING AS
997 346 785

Balanse pr. 31.12

	Note	2022	2021
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3	8 030 435	8 030 435
Sum varige driftsmidler		8 030 435	8 030 435
Sum anleggsmidler		8 030 435	8 030 435
Omløpsmidler			
Varer			
Varer		8 689 175	12 352 568
Sum varer		8 689 175	12 352 568
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer	4	44 909	36 724
Sum fordringer		44 909	36 724
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		4 193 408	4 477 987
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 193 408	4 477 987
Sum omløpsmidler		12 927 492	16 867 278
SUM EIENDELER		20 957 926	24 897 713



SEIM EIENDOMSUTVIKLING AS
997 346 785

Balanse pr. 31.12

	Note	2022	2021
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	5	100 000	100 000
Sum innskutt egenkapital		100 000	100 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	5	7 083 599	6 396 296
Sum opptjent egenkapital		7 083 599	6 396 296
Sum egenkapital		7 183 599	6 496 296
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	7 358 419	11 974 369
Øvrig langsiktig gjeld	6	4 000 000	4 000 000
Sum annen langsiktig gjeld		11 358 419	15 974 369
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		2 132 538	1 994 043
Betalbar skatt	1, 2	193 856	353 859
Annen kortsiktig gjeld		89 515	79 146
Sum kortsiktig gjeld		2 415 909	2 427 048
Sum gjeld		13 774 328	18 401 417
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		20 957 926	24 897 713

Seim

Terje Seim
styrets leder / daglig leder

Bente Skare Seim
nestleder



SEIM EIENDOMSUTVIKLING AS
997 346 785

Noter

Regnskapsprinsipper

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

Salgsinntekter

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Anleggsmidler er eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Eiendeler som er knyttet til varekretsløpet er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen. Tilsvarende klassifiseres gjeld som kortsiktig hvis gjelden forfaller til betaling innen ett år. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld med unntak av andre avsetninger balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Varebeholdninger

Lager av innkjøpte varer er verdsatt til laveste av anskaffelseskost etter FIFO- prinsippet og virkelig verdi. Egentilvirkede ferdigvarer og varer under tilvirkning er vurdert til variabel tilvirkningskost. For råvarer er gjenanskaffelseskost vurdert som tilnærming til virkelig verdi. Det foretas nedskrivning for påregnelig ukurans.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlenes levetid dersom de har antatt levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 15 000. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

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 skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er fastsatt og skattevirkningen er beregnet på nettogrunnlaget.

Antall årsverk

Selskapet har ikke hatt ansatte i løpet av regnskapsåret.



SEIM EIENDOMSUTVIKLING AS
997 346 785

Note 1 - Spesifisering av skatt

Skattekostnad	2022	2021
Betalbar skatt	193 856	0
Skattekostnad	193 856	0
Skattepliktig inntekt		
Resultat før skatt	881 159	0
Permanente forskjeller	4	0
Skattepliktig inntekt	881 163	0
Betalbar skatt i balansen		
Betalbar skatt på årets resultat	193 856	0
Sum betalbar skatt i balansen	193 856	0

Note 2 - Midlertidige forskjeller - utsatt skatt/skattefordel

Utsatt skatt/utsatt skattefordel i balansen avsettes på grunnlag av forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier i henhold til norsk regnskapsstandard for skatt. Midlertidige skatteøkende og skattereduserende forskjeller som kan utlignes er nettoført.

Midlertidige forskjeller knyttet til:	01.01.2022	31.12.2022	Endring
Kortsiktig gjeld	-60 000	-60 000	0
Andel skattepliktig avsatt utbytte	0	0	0
Netto forskjeller	-60 000	-60 000	0
Skattereduserende forskjeller som ikke kan utlignes	60 000	60 000	0
Sum midlertidige forskjeller som påvirker betalbar skatt	0	0	0
Utsatt skatt 31.12.2022 basert på 22 %	0	0	0

Note 3 - Varige driftsmidler/anleggsmidler

	Tomter, bygninger og annen fast eiendom
Varige driftsmidler	
Anskaffelseskost pr 01.01	8 030 435
Tilgang i året	0
Avgang i året	0
Anskaffelseskost pr 31.12	8 030 435
Akkumulert av- og nedskrivninger 01.01	0
Akkumulert av- og nedskrivninger 31.12	0
Balansført verdi pr 31.12	8 030 435
Økonomisk levetid	0

Mer om varige driftsmidler/anleggsmidler

Boligeiendommer er ikke gjenstand for avskrivninger



SEIM EIENDOMSUTVIKLING AS
997 346 785

Note 4 - Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer, aksjeeiere med videre

Det er ikke gitt lån eller sikkerhetsstillelse til medlemmer av styrende organer.

Note 5 - Egenkapital

	Aksjekapital	Opptjent egenkapital	Sum
Egenkapital 31.12 forrige år	100 000	6 396 296	6 496 296
Årsresultat	0	687 303	687 303
Egenkapital 31.12.2022	100 000	7 083 599	7 183 599

Note 6 - Gjeld og garantiforpliktelser

	Beløp
Del av gjelden som forfaller til betaling mer enn fem år etter regnskapsårets slutt	2 300 000
Gjeld som er sikret ved pant eller lignende sikkerhet i eiendeler	7 358 419
Balanseført verdi av pantsatte eiendeler	16 719 610
Summen av garantiforpliktelser som ikke er regnskapsført	2 469 500



Deloitte.

Deloitte AS
Kvernhusmyrane 13
NO-5914 Isdalstø
Norway

Tel: +47 56 35 22 20
www.deloitte.no

Til generalforsamlingen i Seim Eiendomsutvikling AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Seim Eiendomsutvikling 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 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.

Styrets og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik internkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Deloitte refers to one or more of Deloitte Touche Tohmatsu Limited ("DTL"), its global network of member firms, and their related entities (collectively, the "Deloitte organization"). DTL (also referred to as "Deloitte Global") and each of its member firms and related entities are legally separate and independent entities, which cannot obligate or bind each other in respect of third parties. DTL and each DTL member firm and related entity is liable only for its own acts and omissions, and not those of each other. DTL does not provide services to clients. Please see www.deloitte.no to learn more.

© Deloitte AS

Registrert i Foretaksregisteret Medlemmer av Den norske Revisorforening
Organisasjonsnummer: 980 211 282

Penneo Dokumentnr: 3KKE8-PUATE-UHWJ3-V4X7Q-JPO00-DEVJ5



Deloitte.

side 2

Uavhengig revisors beretning -
Seim Eiendomsutvikling AS

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i regnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger 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 høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av internkontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll 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 tvil av betydning 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 innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Isdalstø, 20. mars 2023
Deloitte AS

Pål Svendsen
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: 3KKE8-PUATE-UHWJ3-V4X7Q-JPOO0-DEVJ5



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."

Pål Svendsen

Statsautorisert revisor

Serienummer: 9578-5993-4-2556803

IP: 217.173.xxx.xxx

2023-03-20 09:58:55 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 3KKE8-PUATE-UHWJ3-V4X7Q-JP000-DE15

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.

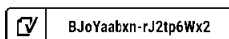
Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>



Årsregnskap for
SEIM EIENDOMSUTVIKLING AS

997 346 785

Regnskapsår
01.01.2022 - 31.12.2022





SEIM EIENDOMSUTVIKLING AS
997 346 785

Resultatregnskap


	Note	2022	2021
Driftsinntekter			
Salgsinntekt		15 438 062	18 794 795
Annen driftsinntekt		314 733	231 500
Sum driftsinntekter		15 752 795	19 026 295
Driftskostnader			
Varekostnad		-14 171 092	-16 810 780
Annen driftskostnad		-202 306	-219 520
Sum driftskostnader		-14 373 397	-17 030 301
Driftsresultat		1 379 397	1 995 994
Finansinntekter			
Annen renteinntekt		49 274	12 586
Sum finansinntekter		49 274	12 586
Finanskostnader			
Annen rentekostnad		-544 009	-393 382
Annen finanskostnad		-3 504	-6 750
Sum finanskostnader		-547 513	-400 132
Netto finans		-498 239	-387 546
Resultat før skattekostnad		881 159	1 608 448
Skattekostnad	1, 2	-193 856	-353 859
Årsresultat		687 303	1 254 589
Overføringer			
Annen egenkapital		687 303	1 254 589
Sum overføringer		687 303	1 254 589



SEIM EIENDOMSUTVIKLING AS
997 346 785

Balanse pr. 31.12

	Note	2022	2021
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3	8 030 435	8 030 435
Sum varige driftsmidler		8 030 435	8 030 435
Sum anleggsmidler		8 030 435	8 030 435
Omløpsmidler			
Varer			
Varer		8 689 175	12 352 568
Sum varer		8 689 175	12 352 568
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer	4	44 909	36 724
Sum fordringer		44 909	36 724
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		4 193 408	4 477 987
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 193 408	4 477 987
Sum omløpsmidler		12 927 492	16 867 278
SUM EIENDELER		20 957 926	24 897 713

 BJoYaabxn-rJ2tp6Wx2



SEIM EIENDOMSUTVIKLING AS
997 346 785


Balanse pr. 31.12

	Note	2022	2021
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	5	100 000	100 000
Sum innskutt egenkapital		100 000	100 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	5	7 083 599	6 396 296
Sum opptjent egenkapital		7 083 599	6 396 296
Sum egenkapital		7 183 599	6 496 296
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	7 358 419	11 974 369
Øvrig langsiktig gjeld	6	4 000 000	4 000 000
Sum annen langsiktig gjeld		11 358 419	15 974 369
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		2 132 538	1 994 043
Betalbar skatt	1, 2	193 856	353 859
Annen kortsiktig gjeld		89 515	79 146
Sum kortsiktig gjeld		2 415 909	2 427 048
Sum gjeld		13 774 328	18 401 417
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		20 957 926	24 897 713

Seim

Terje Seim
Styrets leder/Daglig leder

Bente Skare Seim
Nestleder

 BJoYaabxn-rJ2tp6Wx2



SEIM EIENDOMSUTVIKLING AS
997 346 785

Noter

Regnskapsprinsipper

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

Salgsinntekter

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Anleggsmidler er eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Eiendeler som er knyttet til varekretsløpet er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen. Tilsvarende klassifiseres gjeld som kortsiktig hvis gjelden forfaller til betaling innen ett år. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld med unntak av andre avsetninger balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en spesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Varebeholdninger

Lager av innkjøpte varer er verdsatt til laveste av anskaffelseskost etter FIFO- prinsippet og virkelig verdi. Egentilvirkede ferdigvarer og varer under tilvirkning er vurdert til variabel tilvirkningskost. For råvarer er gjenanskaffelseskost vurdert som tilnærming til virkelig verdi. Det foretas nedskrivning for påregnelig ukurans.

Varige driftsmidler

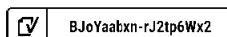
Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlenes levetid dersom de har antatt levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 15 000. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

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 formuesmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er fastsatt og skattevirkningen er beregnet på nettogrunnlaget.

Antall årsverk

Selskapet har ikke hatt ansatte i løpet av regnskapsåret.





SEIM EIENDOMSUTVIKLING AS
997 346 785

Note 1 - Spesifisering av skatt

Skattekostnad	2022	2021
Betalbar skatt	193 856	0
Skattekostnad	193 856	0
Skattepliktig inntekt		
Resultat før skatt	881 159	0
Permanente forskjeller	4	0
Skattepliktig inntekt	881 163	0
Betalbar skatt i balansen		
Betalbar skatt på årets resultat	193 856	0
Sum betalbar skatt i balansen	193 856	0

Note 2 - Midlertidige forskjeller - utsatt skatt/skattefordel

Utsatt skatt/utsatt skattefordel i balansen avsettes på grunnlag av forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier i henhold til norsk regnskapsstandard for skatt. Midlertidige skatteøkende og skattereduserende forskjeller som kan utlignes er nettoført.

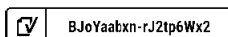
Midlertidige forskjeller knyttet til:	01.01.2022	31.12.2022	Endring
Kortsiktig gjeld	-60 000	-60 000	0
Andel skattepliktig avsatt utbytte	0	0	0
Netto forskjeller	-60 000	-60 000	0
Skattereduserende forskjeller som ikke kan utlignes	60 000	60 000	0
Sum midlertidige forskjeller som påvirker betalbar skatt	0	0	0
Utsatt skatt 31.12.2022 basert på 22 %	0	0	0

Note 3 - Varige driftsmidler/anleggsmidler

	Tomter, bygninger og annen fast eiendom
Varige driftsmidler	
Anskaffelseskost pr 01.01	8 030 435
Tilgang i året	0
Avgang i året	0
Anskaffelseskost pr 31.12	8 030 435
Akkumulert av- og nedskrivninger 01.01	0
Akkumulert av- og nedskrivninger 31.12	0
Balansført verdi pr 31.12	8 030 435
Økonomisk levetid	0

Mer om varige driftsmidler/anleggsmidler

Boligeiendommer er ikke gjenstand for avskrivninger





SEIM EIENDOMSUTVIKLING AS
997 346 785

Note 4 - Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer, aksjeeiere med videre

Det er ikke gitt lån eller sikkerhetsstillelse til medlemmer av styrende organer.

Note 5 - Egenkapital

	Aksjekapital	Opptjent egenkapital	Sum
Egenkapital 31.12 forrige år	100 000	6 396 296	6 496 296
Årsresultat	0	687 303	687 303
Egenkapital 31.12.2022	100 000	7 083 599	7 183 599

Note 6 - Gjeld og garantiforpliktelser

	Beløp
Del av gjelden som forfaller til betaling mer enn fem år etter regnskapsårets slutt	2 300 000
Gjeld som er sikret ved pant eller lignende sikkerhet i eiendeler	7 358 419
Balanseført verdi av pantsatte eiendeler	16 719 610
Summen av garantiforpliktelser som ikke er regnskapsført	2 469 500



Document history

COMPLETED BY ALL:
20.03.2023 07:40

SENT BY OWNER:
Magni Oldervik · 17.03.2023 12:22

DOCUMENT ID:
rJ2tp6Wx2

ENVELOPE ID:
BJoYaabxn-rJ2tp6Wx2

DOCUMENT NAME:
Årsregnskap 2022 - SEIM EIENDOMSUTVIKLING AS.pdf
7 pages

ALL ATTACHMENTS APPROVED:
Årsregnskap 2022 - SEIM EIENDOMSUTVIKLING AS.pdf-pAdES-SJi oppbeh.pdf
Årsregnskap 2022 - SEIM EIENDOMSUTVIKLING AS.pdf-pAdES-ry-n 26pWxh.pdf

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
Terje Seim terje@seimbygg.no	Signed Authenticated	20.03.2023 07:38 20.03.2023 07:33	eID Low	Norwegian BankID (DOB: 67/10/04) IP: 92.220.152.46
Bente Skare Seim bente@seimbygg.no	Signed Authenticated	20.03.2023 07:40 20.03.2023 07:38	eID Low	Norwegian BankID (DOB: 68/07/04) IP: 92.220.152.46

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PDF
PAdES
sealed