



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 919 349 980  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: GVARV EIENDOM AS  
Forretningsadresse: Nesoddvegen 260  
3810 GVARV

### 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: Arne Bjørnfeld  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.09.2022

### 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, 27.06.2023



## Resultatregnskap

| Beløp i: NOK                                 | Note | 2021             | 2020              |
|--|------|------------------|-------------------|
| <b>RESULTATREGNSKAP</b>                      |      |                  |                   |
| <b>Inntekter</b>                             |      |                  |                   |
| Salgsinntekt                                 |      | 2 200 000        | 22 550 000        |
| Annen driftsinntekt                          | 2    | 244 400          | 377 000           |
| <b>Sum inntekter</b>                         |      | <b>2 444 400</b> | <b>22 927 000</b> |
| <b>Kostnader</b>                             |      |                  |                   |
| Varekostnad                                  |      | 736 582          | 20 424 550        |
| Avskrivning                                  | 5    | 7 750            | 47 666            |
| Annen driftskostnad                          | 3    | 893 251          | 2 777 593         |
| <b>Sum kostnader</b>                         |      | <b>1 637 583</b> | <b>23 249 809</b> |
| <b>Driftsresultat</b>                        |      | <b>806 817</b>   | <b>-322 809</b>   |
| <b>Finansinntekter og finanskostnader</b>    |      |                  |                   |
| Annen finansinntekt                          |      | 1 332            | 6 094             |
| <b>Sum finansinntekter</b>                   |      | <b>1 332</b>     | <b>6 094</b>      |
| Annen finanskostnad                          |      | 657 881          | 957 572           |
| <b>Sum finanskostnader</b>                   |      | <b>657 881</b>   | <b>957 572</b>    |
| <b>Netto finans</b>                          |      | <b>-656 549</b>  | <b>-951 478</b>   |
| <b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>   |      | <b>150 268</b>   | <b>-1 274 287</b> |
| Skattekostnad på ordinært resultat           | 4    | 38 438           | -277 413          |
| <b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b> |      | <b>111 830</b>   | <b>-996 874</b>   |
| <b>Årsresultat</b>                           |      | <b>111 830</b>   | <b>-996 874</b>   |
| <b>Overføringer og disponeringer</b>         |      |                  |                   |
| Ordinært utbytte                             | 10   | 1 000 000        | 4 000 000         |
| Overføringer annen egenkapital               | 10   | -888 170         | -4 996 874        |
| <b>Sum overføringer og disponeringer</b>     |      | <b>111 830</b>   | <b>-996 874</b>   |



### Balanse

| Beløp i: NOK                                       | Note  | 2021              | 2020              |
|--|-------|-------------------|-------------------|
| <b>BALANSE - EIENDELER</b>                         |       |                   |                   |
| <b>Anleggsmidler</b>                               |       |                   |                   |
| <b>Immaterielle eiendeler</b>                      |       |                   |                   |
| <b>Varige driftsmidler</b>                         |       |                   |                   |
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom            | 5, 11 | 4 277 044         | 4 258 294         |
| Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner ol | 5     | 5 700             | 9 700             |
| <b>Sum varige driftsmidler</b>                     |       | <b>4 282 744</b>  | <b>4 267 994</b>  |
| <b>Sum anleggsmidler</b>                           |       | <b>4 282 744</b>  | <b>4 267 994</b>  |
| <b>Omløpsmidler</b>                                |       |                   |                   |
| <b>Varer</b>                                       |       |                   |                   |
| <b>Sum varer</b>                                   | 6, 11 | <b>20 270 000</b> | <b>3 300 000</b>  |
| <b>Fordringer</b>                                  |       |                   |                   |
| Kundefordringer                                    |       | 343 075           | 593 750           |
| Andre fordringer                                   | 7, 8  | 269 269           | 4 030 115         |
| <b>Sum fordringer</b>                              |       | <b>612 344</b>    | <b>4 623 865</b>  |
| <b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>         |       |                   |                   |
| <b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>     |       | <b>238 798</b>    | <b>347 180</b>    |
| <b>Sum omløpsmidler</b>                            |       | <b>21 121 142</b> | <b>8 271 045</b>  |
| <b>SUM EIENDELER</b>                               |       | <b>25 403 886</b> | <b>12 539 039</b> |
| <b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>              |       |                   |                   |
| <b>Egenkapital</b>                                 |       |                   |                   |
| <b>Innskutt egenkapital</b>                        |       |                   |                   |
| Aksjekapital                                       | 9, 10 | 40 000            | 40 000            |
| Overkurs   | 10    | 928 115           | 8 598 014         |
| Annen innskutt egenkapital                         | 10    |                   | 2 978 667         |
| <b>Sum innskutt egenkapital</b>                    |       | <b>968 115</b>    | <b>11 616 681</b> |



## Balanse

| Beløp i: NOK                             | Note | 2021              | 2020              |
|--|------|-------------------|-------------------|
| <b>Opptjent egenkapital</b>              |      |                   |                   |
| Annen egenkapital                        | 10   |                   | -9 760 396        |
| <b>Sum opptjent egenkapital</b>          |      |                   | <b>-9 760 396</b> |
| <b>Sum egenkapital</b>                   |      | <b>968 115</b>    | <b>1 856 285</b>  |
| <b>Gjeld</b>                             |      |                   |                   |
| <b>Langsiktig gjeld</b>                  |      |                   |                   |
| Utsatt skatt                             | 4    | 248 783           | 311 958           |
| <b>Sum avsetninger for forpliktelser</b> |      | <b>248 783</b>    | <b>311 958</b>    |
| <b>Annen langsiktig gjeld</b>            |      |                   |                   |
| Gjeld til kredittinstitusjoner           | 11   | 3 009 400         | 5 580 810         |
| Øvrig langsiktig gjeld                   |      | 18 985 487        |                   |
| <b>Sum annen langsiktig gjeld</b>        |      | <b>21 994 887</b> | <b>5 580 810</b>  |
| <b>Sum langsiktig gjeld</b>              |      | <b>22 243 670</b> | <b>5 892 768</b>  |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>                  |      |                   |                   |
| Leverandørgjeld                          |      | 2 062 795         | 4 027 722         |
| Betalbar skatt                           | 4    | 97 115            | 169 698           |
| Skyldige offentlige avgifter             |      |                   | 5 619             |
| Annen kortsiktig gjeld                   |      | 32 191            | 586 947           |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>              |      | <b>2 192 101</b>  | <b>4 789 986</b>  |
| <b>Sum gjeld</b>                         |      | <b>24 435 771</b> | <b>10 682 754</b> |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>          |      | <b>25 403 886</b> | <b>12 539 039</b> |



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 925213

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 919 349 980  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: GVARV EIENDOM AS  
Forretningsadresse: Nesoddvegen 260  
3810 GVARV

**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: Arne Bjørnfeld  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.09.2022

**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, 15.09.2022



Organisasjonsnr: 919 349 980  
GVARV EIENDOM AS

## RESULTATREGNSKAP

| <b>Beløp i: NOK</b>                          | <b>Note</b> | <b>2021</b>      | <b>2020</b>       |
|--|-------------|------------------|-------------------|
| <b>RESULTATREGNSKAP</b>                      |             |                  |                   |
| <b>Inntekter</b>                             |             |                  |                   |
| Salgsinntekt                                 |             | 2 200 000        | 22 550 000        |
| Annen driftsinntekt                          | 2           | 244 400          | 377 000           |
| <b>Sum inntekter</b>                         |             | <b>2 444 400</b> | <b>22 927 000</b> |
| <b>Kostnader</b>                             |             |                  |                   |
| Varekostnad                                  |             | 736 582          | 20 424 550        |
| Avskrivning                                  | 5           | 7 750            | 47 666            |
| Annen driftskostnad                          | 3           | 893 251          | 2 777 593         |
| <b>Sum kostnader</b>                         |             | <b>1 637 583</b> | <b>23 249 809</b> |
| <b>Driftsresultat</b>                        |             | <b>806 817</b>   | <b>-322 809</b>   |
| <b>Finansinntekter og finanskostnader</b>    |             |                  |                   |
| Annen finansinntekt                          |             | 1 332            | 6 094             |
| <b>Sum finansinntekter</b>                   |             | <b>1 332</b>     | <b>6 094</b>      |
| Annen finanskostnad                          |             | 657 881          | 957 572           |
| <b>Sum finanskostnader</b>                   |             | <b>657 881</b>   | <b>957 572</b>    |
| <b>Netto finans</b>                          |             | <b>-656 549</b>  | <b>-951 478</b>   |
| <b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>   |             |                  |                   |
| Skattekostnad på ordinært resultat           | 4           | 38 438           | -277 413          |
| <b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b> |             | <b>111 830</b>   | <b>-996 874</b>   |
| <b>Årsresultat</b>                           |             | <b>111 830</b>   | <b>-996 874</b>   |
| <b>Overføringer og disponeringer</b>         |             |                  |                   |
| Ordinært utbytte                             | 10          | 1 000 000        | 4 000 000         |
| Overføringer annen egenkapital               | 10          | -888 170         | -4 996 874        |
| <b>Sum overføringer og disponeringer</b>     |             | <b>111 830</b>   | <b>-996 874</b>   |



Organisasjonsnr: 919 349 980  
GVARV EIENDOM AS

## BALANSE

**Beløp i: NOK** **Note** **2021** **2020**

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

#### Varige driftsmidler

|  |       |                  |                  |
|--|-------|------------------|------------------|
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom            | 5, 11 | 4 277 044        | 4 258 294        |
| Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner ol | 5     | 5 700            | 9 700            |
| <b>Sum varige driftsmidler</b>                     |       | <b>4 282 744</b> | <b>4 267 994</b> |

**Sum anleggsmidler** **4 282 744** **4 267 994**

#### Omløpsmidler

|                  |              |                   |                  |
|------------------|--------------|-------------------|------------------|
| <b>Varer</b>     |              |                   |                  |
| <b>Sum varer</b> | <b>6, 11</b> | <b>20 270 000</b> | <b>3 300 000</b> |

#### Fordringer

|                       |      |                |                  |
|-----------------------|------|----------------|------------------|
| Kundefordringer       |      | 343 075        | 593 750          |
| Andre fordringer      | 7, 8 | 269 269        | 4 030 115        |
| <b>Sum fordringer</b> |      | <b>612 344</b> | <b>4 623 865</b> |

#### Bankinnskudd, kontanter og lignende

|  |  |                |                |
|--|--|----------------|----------------|
| <b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b> |  | <b>238 798</b> | <b>347 180</b> |
|--|--|----------------|----------------|

**Sum omløpsmidler** **21 121 142** **8 271 045**

**SUM EIENDELER** **25 403 886** **12 539 039**

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

#### Innskutt egenkapital

|                                 |       |                |                   |
|---------------------------------|-------|----------------|-------------------|
| Aksjekapital                    | 9, 10 | 40 000         | 40 000            |
| Overkurs                        | 10    | 928 115        | 8 598 014         |
| Annen innskutt egenkapital      | 10    |                | 2 978 667         |
| <b>Sum innskutt egenkapital</b> |       | <b>968 115</b> | <b>11 616 681</b> |

#### Opptjent egenkapital

|                                 |    |  |                   |
|---------------------------------|----|--|-------------------|
| Annen egenkapital               | 10 |  | -9 760 396        |
| <b>Sum opptjent egenkapital</b> |    |  | <b>-9 760 396</b> |

**Sum egenkapital** **968 115** **1 856 285**

#### Gjeld



|  |    |                   |                   |
|--|----|-------------------|-------------------|
| <b>Langsiktig gjeld</b>                  |    |                   |                   |
| Utsatt skatt                             | 4  | 248 783           | 311 958           |
| <b>Sum avsetninger for forpliktelses</b> |    | <b>248 783</b>    | <b>311 958</b>    |
| <b>Annen langsiktig gjeld</b>            |    |                   |                   |
| Gjeld til kredittinstitusjoner           | 11 | 3 009 400         | 5 580 810         |
| Øvrig langsiktig gjeld                   |    | 18 985 487        |                   |
| <b>Sum annen langsiktig gjeld</b>        |    | <b>21 994 887</b> | <b>5 580 810</b>  |
| <b>Sum langsiktig gjeld</b>              |    | <b>22 243 670</b> | <b>5 892 768</b>  |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>                  |    |                   |                   |
| Leverandørgjeld                          |    | 2 062 795         | 4 027 722         |
| Betalbar skatt                           | 4  | 97 115            | 169 698           |
| Skyldige offentlige avgifter             |    |                   | 5 619             |
| Annen kortsiktig gjeld                   |    | 32 191            | 586 947           |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>              |    | <b>2 192 101</b>  | <b>4 789 986</b>  |
| <b>Sum gjeld</b>                         |    | <b>24 435 771</b> | <b>10 682 754</b> |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>          |    | <b>25 403 886</b> | <b>12 539 039</b> |



Organisasjonsnr: 919 349 980  
GVARV EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note  
9

#### Antall aksjer og aksjeeiere

| <u>Aksjeklasse</u>           | <u>Ant. aksjer</u> | <u>Pålydende</u>     | <u>Bokført verdi</u> |
|------------------------------|--------------------|----------------------|----------------------|
| Ordinære aksjer              | 100.00             | 400.00               | 40000.00             |
| <u>Aksjeeiere - fritekst</u> | <u>Antall</u>      | <u>Eierandel</u>     | <u>Aksjeklasse</u>   |
| Bjørnfeld Holding AS         | 50.00              | 50.00%               | Ordinære aksjer      |
| K.B Holding AS               | 50.00              | 50.00%               | Ordinære aksjer      |
| <u>Sum</u>                   | <u>Sum antall</u>  | <u>Sum eierandel</u> |                      |
|                              | 100.00             | 100.00%              |                      |

Note  
3

#### Lønn og ytelser

Selskapet har ingen ansatte.

Note

#### Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:  
0.00

| <u>Omløpsmidler</u>                 | <u>Startdato</u> | <u>Sluttdato</u> | <u>Endring</u> |
|-------------------------------------|------------------|------------------|----------------|
| <u>Skattemessig fremf. undersk.</u> | <u>Startdato</u> | <u>Sluttdato</u> | <u>Endring</u> |
| <u>Kortsiktig gjeld</u>             | <u>Startdato</u> | <u>Sluttdato</u> | <u>Endring</u> |



Building a better  
working world

Statsautoriserte revisorer  
Ernst & Young AS

Kyrkjevegen 6, Hellandtunet, 3800 Bø i Telemark  
Postboks 123, 3833 Bø i Telemark

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 Gvarv Eiendom AS

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Gvarv Eiendom AS som består av balanse per 31. desember 2021, 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 2021 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 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



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 regnskapestimatene 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 om årsregnskapet. 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.

Bø, 12. september 2022  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Tor Erik Baksås  
statsautorisert revisor

Penneo DokumentID: T1NYC-X0HMI-GNJ41-X4GF8-KT404-6C46U



# 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."

## Tor Erik Baksås

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: 9578-5995-4-101978

IP: 145.62.xxx.xxx

2022-09-12 11:50:25 UTC



Penneo DokumentID: TTNYC-X0HMI-GNU41-X4GF8-KT404-6C46U

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/validate>



**Gvarv Eiendom AS**

---

## **Årsrapport for 2021**

**Årsregnskap**  
- Resultatregnskap  
- Balanse  
- Noter

**Revisjonsberetning**



## Gvarv Eiendom AS

---

### Resultatregnskap

|   | Note | 2021             | 2020              |
|---|------|------------------|-------------------|
| <b>Driftsinntekter</b>                    |      |                  |                   |
| Salgsinntekt                              |      | 2 200 000        | 22 550 000        |
| Annen driftsinntekt                       | 2    | 244 400          | 377 000           |
| Sum driftsinntekter                       |      | <u>2 444 400</u> | <u>22 927 000</u> |
| <b>Driftskostnader</b>                    |      |                  |                   |
| Varekostnad                               |      | 736 582          | 20 424 550        |
| Avskrivning                               | 5    | 7 750            | 47 666            |
| Annen driftskostnad                       | 3    | 893 251          | 2 777 593         |
| Sum driftskostnader                       |      | <u>1 637 583</u> | <u>23 249 809</u> |
| Driftsresultat                            |      | <u>806 817</u>   | <u>-322 809</u>   |
| <b>Finansinntekter og finanskostnader</b> |      |                  |                   |
| Annen finansinntekt                       |      | 1 332            | 6 094             |
| Annen finanskostnad                       |      | 657 881          | 957 572           |
| Netto finansposter                        |      | <u>-656 549</u>  | <u>-951 478</u>   |
| Ordinært resultat før skattekostnad       |      | <u>150 268</u>   | <u>-1 274 287</u> |
| Skattekostnad på ordinært resultat        | 4    | <u>38 438</u>    | <u>-277 413</u>   |
| Årsresultat                               |      | <u>111 830</u>   | <u>-996 874</u>   |
| <b>Overføringer og disponeringer</b>      |      |                  |                   |
| Ordinært utbytte                          | 10   | 1 000 000        | 4 000 000         |
| Overføringer annen egenkapital            | 10   | -888 170         | -4 996 874        |
| Sum disponert                             |      | <u>111 830</u>   | <u>-996 874</u>   |



## Gvarv Eiendom AS

---

### Balanse pr. 31. desember

|  | Note  | 2021              | 2020              |
|--|-------|-------------------|-------------------|
| <b>Anleggsmidler</b>                               |       |                   |                   |
| <i>Varige driftsmidler</i>                         |       |                   |                   |
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom            | 5, 11 | 4 277 044         | 4 258 294         |
| Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner ol | 5     | 5 700             | 9 700             |
| Sum varige driftsmidler                            |       | <u>4 282 744</u>  | <u>4 267 994</u>  |
| Sum anleggsmidler                                  |       | <u>4 282 744</u>  | <u>4 267 994</u>  |
| <b>Omløpsmidler</b>                                |       |                   |                   |
| Varer  | 6, 11 | <u>20 270 000</u> | <u>3 300 000</u>  |
| <i>Fordringer</i>                                  |       |                   |                   |
| Kundefordringer                                    |       | 343 075           | 593 750           |
| Andre fordringer                                   | 7, 8  | <u>269 269</u>    | <u>4 030 115</u>  |
| Sum fordringer                                     |       | <u>612 344</u>    | <u>4 623 865</u>  |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende                |       | <u>238 798</u>    | <u>347 180</u>    |
| Sum omløpsmidler                                   |       | <u>21 121 142</u> | <u>8 271 045</u>  |
| Sum eiendeler                                      |       | <u>25 403 886</u> | <u>12 539 039</u> |

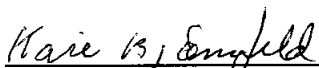


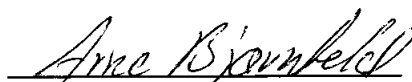
## Gvarv Eiendom AS

### Balanse pr. 31. desember

|                                      | Note  | 2021              | 2020              |
|--------------------------------------|-------|-------------------|-------------------|
| <b>Egenkapital</b>                   |       |                   |                   |
| <i>Innskutt egenkapital</i>          |       |                   |                   |
| Aksjekapital                         | 9, 10 | 40 000            | 40 000            |
| Overkurs                             | 10    | 928 115           | 8 598 014         |
| Annen innskutt egenkapital           | 10    | 0                 | 2 978 667         |
| Sum innskutt egenkapital             |       | <u>968 115</u>    | <u>11 616 681</u> |
| <i>Opptjent egenkapital</i>          |       |                   |                   |
| Annen egenkapital                    | 10    | 0                 | -9 760 396        |
| Sum opptjent egenkapital             |       | <u>0</u>          | <u>-9 760 396</u> |
| Sum egenkapital                      |       | <u>968 115</u>    | <u>1 856 285</u>  |
| <b>Gjeld</b>                         |       |                   |                   |
| <i>Avsetninger for forpliktelser</i> |       |                   |                   |
| Utsatt skatt                         | 4     | <u>248 783</u>    | <u>311 958</u>    |
| Sum avsetning for forpliktelser      |       | <u>248 783</u>    | <u>311 958</u>    |
| <i>Annen langsiktig gjeld</i>        |       |                   |                   |
| Gjeld til kredittinstitusjoner       | 11    | 3 009 400         | 5 580 810         |
| Øvrig langsiktig gjeld               |       | <u>18 985 487</u> | <u>0</u>          |
| Sum annen langsiktig gjeld           |       | <u>21 994 887</u> | <u>5 580 810</u>  |
| <i>Kortsiktig gjeld</i>              |       |                   |                   |
| Leverandørgjeld                      |       | 2 062 795         | 4 027 722         |
| Betalbar skatt                       | 4     | 97 115            | 169 698           |
| Skyldige offentlige avgifter         |       | 0                 | 5 619             |
| Annen kortsiktig gjeld               |       | <u>32 191</u>     | <u>586 947</u>    |
| Sum kortsiktig gjeld                 |       | <u>2 192 101</u>  | <u>4 789 986</u>  |
| Sum gjeld                            |       | <u>24 435 771</u> | <u>10 682 754</u> |
| Sum egenkapital og gjeld             |       | <u>25 403 886</u> | <u>12 539 039</u> |

31. desember 2021  
Gvarv, 8. september 2022

  
Kåre Bjørnfeld  
styremedlem, daglig leder

  
Arne Halvor Bjørnfeld  
styreleder



## Gvarv Eiendom AS

---

### Noter til regnskapet for 2021

#### Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

##### *Salgsinntekter*

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres i takt med utførelsen. Andelen av salgsinntekter som knytter seg til fremtidige serviceytelser balanseføres som uopptjent inntekt ved salget, og inntektsføres deretter i takt med levering av ytelsene.

##### *Klassifisering og vurdering av balanseposter*

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

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

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld 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.

##### *Varebeholdninger*

Lager av innkjøpte varer er verdsatt til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Anskaffelseskost vurderes etter FIFO- prinsippet. Egentilvirkede ferdigvarer og varer under tilvirkning er vurdert til full tilvirkningskost. Det foretas nedskrivning for påregnelig ukurans.

##### *Varige driftsmidler*

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets forventede økonomiske levetid. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Dersom gjenvinnbart beløp av driftsmiddelet er lavere enn balanseført verdi foretas nedskrivning til gjenvinnbart beløp. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdien av de fremtidige kontantstrømmene som eiendelen vil generere.

##### *Skatter*

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 reversere i samme periode er utlignet og nettoført. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli nyttiggjort.



## Gvarv Eiendom AS

---

### Noter til regnskapet for 2021

#### Note 2 - Annen driftsinntekt

|                                       |             |             |
|---------------------------------------|-------------|-------------|
| <i>Annen driftsinntekt består av:</i> | <b>2021</b> | <b>2020</b> |
| Leieinntekt                           | 244 400     | 377 000     |

#### Note 3 - Lønnskostnader, antall ansatte

Selskapet har ingen ansatte.

#### Note 4 - Skatt

|   |                  |                  |
|---|------------------|------------------|
| <i>Årets skattekostnad fordeler seg på:</i>       | <b>2021</b>      | <b>2020</b>      |
| Betalbar skatt                                    | 101 613          | 174 196          |
| Endring utsatt skatt                              | <u>-63 175</u>   | <u>-451 609</u>  |
| Årets totale skattekostnad                        | <u>38 438</u>    | <u>-277 413</u>  |
| <br><i>Beregning av årets skattegrunnlag:</i>     | <b>2021</b>      | <b>2020</b>      |
| Ordinært resultat før skattekostnad               | 150 269          | -1 274 287       |
| Permanente forskjeller                            | 4 006            | 13 313           |
| Endring i midlertidige forskjeller                | <u>287 158</u>   | <u>2 052 772</u> |
| Årets skattegrunnlag                              | <u>441 433</u>   | <u>791 798</u>   |
| Betalbar skatt (22%) av årets skattegrunnlag      | 97 115           | 174 196          |
| Restskatt fra fjoråret                            | <u>0</u>         | <u>-4 498</u>    |
| Betalbar skatt i balansen                         | <u>97 115</u>    | <u>169 698</u>   |
| <br><i>Oversikt over midlertidige forskjeller</i> | <b>2021</b>      | <b>2020</b>      |
| Driftsmidler inkl goodwill                        | 4 200            | 9 700            |
| Gevinst- og tapskonto                             | <u>1 126 631</u> | <u>1 408 289</u> |
| Netto midlertidige forskjeller pr 31.12           | <u>1 130 831</u> | <u>1 417 989</u> |
| <br>Utsatt skattefordel/Utsatt skatt (22%)        | 248 783          | 311 958          |

---



## Gvarv Eiendom AS

---

### Noter til regnskapet for 2021

#### Note 5 - Varige driftsmidler

|                        | Utleieboliger | Tomt    | Maskiner og utstyr | Sum       |
|------------------------|---------------|---------|--------------------|-----------|
| Anskaffelseskost 01.01 | 3 801 700     | 456 594 | 20 000             | 4 278 294 |
| Tilgang driftsmidler   | 0             | 0       | 22 500             | 22 500    |
| Anskaffelseskost 31.12 | 3 801 700     | 456 594 | 42 500             | 4 300 794 |
| Akk.avskrivning 31.12. | 0             | 0       | -18 050            | -18 050   |
| Balansført pr. 31.12   | 3 801 700     | 456 594 | 24 450             | 4 282 744 |
| Årets avskrivninger    | 0             | 0       | 7 750              | 7 750     |
| Økonomisk levetid      | 50            |         | 5                  |           |
| Avskrivningsplan       | Lineær        |         | Lineær             |           |

Utleiebolig i Gamlegata 33, Gvarv, avskrives ikke da eiendommen leies ut til privatpersoner.

#### Note 6 - Varer

|                      | 2021       | 2020      |
|----------------------|------------|-----------|
| Bygg under oppføring | 16 970 000 | 0         |
| Ferdigstilte boliger | 3 300 000  | 3 300 000 |
| Sum                  | 20 270 000 | 3 300 000 |

#### Note 7 - Andre kortsiktige fordringer

| <i>Andre kortsiktige fordringer består av:</i> | 2021    | 2020      |
|--|---------|-----------|
| Forskuddsbetalte kostnader                     | 0       | 4 226     |
| Andre kortsiktige fordringer                   | 212 807 | 0         |
| Mellomværende tilknyttet selskap               | 0       | 3 965 225 |
| Fordring på eiere                              | 56 461  | 60 664    |
| Sum  | 269 268 | 4 030 115 |

#### Note 8 - Mellomværende med tilknyttet selskap

| <i>Fordringer</i>               | 2021   | 2020      |
|---------------------------------|--------|-----------|
| Fordring på Bø Byggtjenester AS | 0      | 3 965 225 |
| <i>Gjeld</i>                    | 2021   | 2020      |
| Gjeld til K.B Holding AS        | 32 191 | 32 191    |

---



## Gvarv Eiendom AS

### Noter til regnskapet for 2021

#### Note 9 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av:

|                 | Antall | Pålydende | Balanseført |
|-----------------|--------|-----------|-------------|
| Ordinære aksjer | 100    | 400       | 40 000      |

Oversikt over aksjonærene i selskapet pr. 31.12:

|                      | Ordinære aksjer | Eierandel |
|----------------------|-----------------|-----------|
| Bjørnfeld Holding AS | 50              | 50 %      |
| K.B Holding AS       | 50              | 50 %      |
| Sum                  | 100             | 100 %     |

#### Note 10 - Egenkapital

|                                 | Aksjekapital | Overkurs   | Annen innskutt egenkapital | Annen egenkapital | Sum        |
|---------------------------------|--------------|------------|----------------------------|-------------------|------------|
| Egenkapital 01.01               | 40 000       | 8 598 014  | 2 978 667                  | -9 760 396        | 1 856 285  |
| Årets resultat                  | 0            | 0          | 0                          | 111 830           | 111 830    |
| Tilleggsutbytte i løpet av året | 0            | 0          | -1 000 000                 | 0                 | -1 000 000 |
| Andre endringer                 | 0            | -7 669 899 | -1 978 667                 | 9 648 566         | 0          |
| Egenkapital 31.12               | 40 000       | 928 115    | 0                          | 0                 | 968 115    |

#### Note 11 - Pant og garantier

| <i>Pantsikret gjeld</i>        | 2021      | 2020      |
|--------------------------------|-----------|-----------|
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 3 009 400 | 5 580 810 |

| <i>Sikret i panteobjekt med bokførte verdier:</i> | 2021       | 2020      |
|---|------------|-----------|
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom           | 4 277 044  | 4 258 294 |
| Anlegg under utførelse                            | 0          | 0         |
| Varer   | 20 270 000 | 3 300 000 |
| Sum   | 24 547 044 | 7 558 294 |