



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: Oddrun Kvålen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 31.08.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

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, 15.06.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		20 846 541	25 121 659
Sum inntekter		20 846 541	25 121 659
Kostnader			
Varekostnad		20 447 106	25 247 772
Annen driftskostnad	2	246 688	374 386
Sum kostnader		20 693 794	25 622 159
Driftsresultat		152 747	-500 500
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		5 989	16 620
Sum finansinntekter		5 989	16 620
Annen rentekostnad		20 982	2 524
Sum finanskostnader		20 982	2 524
Netto finans		-14 994	14 095
Ordinært resultat før skattekostnad		137 754	-486 404
Skattekostnad på ordinært resultat	6	31 134	-107 111
Ordinært resultat etter skattekostnad		106 620	-379 293
Årsresultat		106 620	-379 293
Totalresultat		106 620	-379 293
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte	5		500 000
Overføringer til/fra annen egenkapital	5	106 620	-879 293
Sum overføringer og disponeringer		106 620	-379 293



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	6	12 420	
Sum immaterielle eiendeler		12 420	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		12 420	0
Omløpsmidler			
Varer			
Varer	7, 9	7 392 500	10 189 623
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer	3, 9	14 045 066	18 706
Andre fordringer		335 166	3 756 468
Sum fordringer		14 380 232	3 775 174
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		105 371	2 170 212
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		105 371	2 170 212
Sum omløpsmidler		21 878 104	16 135 010
SUM EIENDELER		21 890 524	16 135 010



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	4,5	252 000	252 000
Overkurs	5	61 634	61 634
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		313 634	313 634
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	5	283 019	176 399
Sum opptjent egenkapital		283 019	176 399
Sum egenkapital		596 653	490 033
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	6		112 949
Sum avsetninger for forpliktelser		0	112 949
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9		1 380 000
Ansvarlig lånekapital	8	13 525 298	12 122 467
Øvrig langsiktig gjeld	8	567 282	567 282
Sum annen langsiktig gjeld		567 282	1 947 282
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	6 372 577	
Leverandørgjeld		269 687	356 695
Betalbar skatt	6	156 503	514 687
Kortsiktig konserngjeld			500 000
Annen kortsiktig gjeld		402 524	90 897
Sum kortsiktig gjeld		7 201 291	1 462 279
Sum gjeld		7 768 573	3 522 510
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		21 890 524	16 135 010



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
---------------------	-------------	-------------	-------------



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 854468

Enheten

Organisasjonsnummer: 983 438 474
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: SJØVEIEN VEST AS
Forretningsadresse: Søderlundmyra 18
8622 MO I RANA

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: Oddrun Kvålen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 31.08.2021

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 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 23.10.2021

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: 983 438 474
SJØVEIEN VEST AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		20 846 541	25 121 659
Sum inntekter		20 846 541	25 121 659
Kostnader			
Varekostnad		20 447 106	25 247 772
Annen driftskostnad	2	246 688	374 386
Sum kostnader		20 693 794	25 622 159
Driftsresultat		152 747	-500 500
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		5 989	16 620
Sum finansinntekter		5 989	16 620
Annen rentekostnad		20 982	2 524
Sum finanskostnader		20 982	2 524
Netto finans		-14 994	14 095
Ordinært resultat før skattekostnad		137 754	-486 404
Skattekostnad på ordinært resultat	6	31 134	-107 111
Ordinært resultat etter skattekostnad		106 620	-379 293
Årsresultat		106 620	-379 293
Totalresultat		106 620	-379 293
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte	5		500 000
Overføringer til/fra annen egenkapital	5	106 620	-879 293
Sum overføringer og disponeringer		106 620	-379 293



Organisasjonsnr: 983 438 474
SJØVEIEN VEST AS

BALANSE

Beløp i: NOK

Note	2020	2019
------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel	6	12 420	
Sum immaterielle eiendeler		12 420	0

Varige driftsmidler

Sum varige driftsmidler		0	0
-------------------------	--	---	---

Finansielle anleggsmidler

Sum finansielle anleggsmidler		0	0
-------------------------------	--	---	---

Sum anleggsmidler

		12 420	0
--	--	--------	---

Omløpsmidler

Varer

Varer	7, 9	7 392 500	10 189 623
Sum varer		0	0

Fordringer

Kundefordringer	3, 9	14 045 066	18 706
Andre fordringer		335 166	3 756 468
Sum fordringer		14 380 232	3 775 174

Investeringer

Sum investeringer		0	0
-------------------	--	---	---

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende		105 371	2 170 212
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		105 371	2 170 212

Sum omløpsmidler

		21 878 104	16 135 010
--	--	------------	------------

SUM EIENDELER

		21 890 524	16 135 010
--	--	------------	------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Selskapskapital	4,5	252 000	252 000
Overkurs	5	61 634	61 634
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		313 634	313 634



Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	5	283 019	176 399
Sum opptjent egenkapital		283 019	176 399
Sum egenkapital		596 653	490 033
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	6		112 949
Sum avsetninger for forpliktelser		0	112 949
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	9		1 380 000
Ansvarlig lånekapital	8	13 525 298	12 122 467
Øvrig langsiktig gjeld	8	567 282	567 282
Sum annen langsiktig gjeld		567 282	1 947 282
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	9	6 372 577	
Leverandørgjeld		269 687	356 695
Betalbar skatt	6	156 503	514 687
Kortsiktig konserngjeld			500 000
Annen kortsiktig gjeld		402 524	90 897
Sum kortsiktig gjeld		7 201 291	1 462 279
Sum gjeld		7 768 573	3 522 510
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		21 890 524	16 135 010



Organisasjonsnr: 983 438 474
SJØVEIEN VEST AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

1

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak. Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld. Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifiseringen av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Kortsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring. Enkelte poster er vurdert etter andre regler, og redegjøres for nedenfor. Boligprosjekter Et boligprosjekt har to hovedfaser ? utviklingsfase og oppføringsfase. Prinsipper som gjelder i utviklingsfasen: - Utviklingskostnader beholdningsføres (arkitekt, konsulenter, prosjektledelse mv.) - Finanskostnader beholdningsføres (renter tomtelån, ansvarlig lån mv.) - Generelle salgskostnader beholdningsføres (prospekt, annonsekostnader mv.) - Driftskostnader kostnadsføres (offentlige avgifter, forsikring, forretningsførsel mv.) Finanskostnader beholdningsføres i den grad at det er aktivitet på eiendommen. I praksis betyr denne at interne prosjektutviklere eller eksterne konsulenter jobber med å utvikle eiendommen. For prosjekter med vesentlig leieinntekter og finanskostnader kostnadsføres finanskostnader som vedrører leieinntekter (sammenstillingsprinsippet). Prinsipper som gjelder i oppføringsfasen: Løpende avregning benyttes for regnskapsføring av prosjektene, hvor salgsgrad * fullføringsgrad * sluttprognose er grunnlag for inntekts- og kostnadsføring. Salgsgrad beregnes ut fra verdien på solgte enheter ? ikke antall. Produksjonsgraden følger entreprenørens betalingsplan. Inntektsføring av et byggetrinn ved bruk av løpende avregning finner ikke sted før minst 50% av enhetene i byggetrinnet er solgt. Da vil tidligere beholdningsførte utgifter bli kostnadsført i takt med inntektsføringen av byggetrinnet. Usolgte leiligheter vurderes til laveste av anskaffelseskostnad og virkelig verdi. Utviklingseiendommer klassifiseres som omløpsmiddel i balansen. Dersom virkelig verdi er lavere enn anskaffelseskost (inklusive beholdningsførte utviklings- og finanskostnader) nedskrives bokført verdi til virkelig verdi. Estimer Utarbeidelse av prognoser og budsjetter er basert på det som til enhver tid er ansett å være beste estimat. Dette arbeidet er en kontinuerlig prosess gjennom prosjektenes levetid, og kan derfor medføre endringer i budsjetter og prognoser. Varige driftsmidler Varige driftsmidler avskrives over forventet økonomisk levetid. Avskrivningene er som hovedregel fordelt lineært over antatt økonomisk levetid. Fordringer Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til



forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap. Skatter Skatter kostnadsføres når de påløper, det vil si at skattekostnaden er knyttet til det regnskapsmessige resultat før skatt. Skattekostnaden består av betalbar skatt (skatt på årets skattepliktige inntekt) og endring i netto utsatt skatt. Skattekostnaden fordeles på ordinært resultat og resultat av ekstraordinære poster i henhold til skattegrunnlaget. Utsatt skatt og utsatt skattefordel er presentert netto i balansen.

Note

1

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

2

Antall aksjer og aksjeeiere

<u>Aksjeklasse</u>	<u>Ant. aksjer</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Bokført verdi</u>
Ordinære	400.00	630.00	252000.00
<u>Aksjeeiere - fritekst</u>	<u>Antall</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Aksjeklasse</u>
Helgeland Bolig AS	200.00	50.00%	Ordinære
Trøndelag Bolig AS	40.00	10.00%	Ordinære
Meyer AS	160.00	40.00%	Ordinære
<u>Sum</u>	<u>Sum antall</u>	<u>Sum eierandel</u>	
	400.00	100.00%	

Note

3

Lønn og ytelser

Selskapet har ingen ansatte

Note

3

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

Note

3

Ytelser til andre ledende personer

Note



3

Ytelser til revisjon

<u>Revisjon</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	31394.00	50611.00
<u>Andre tjenester</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
		39588.00
<u>Sum godtgjørelse til revisor</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	31394.00	90199.00

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.00

Note

5

Obligatorisk tjenstepensjon

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:

Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

Selskapet har ingen ansatte, og dermed ingen forpliktelse til obligatorisk tjenstepensjon.

Note

4

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Building a better
working world

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Moalfjæra 8A, NO-7606 Levanger

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

Fax:

www.ey.no

Medlemmer av Den norske revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Sjøveien Vest AS

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sjøveien Vest AS som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

Etter vår mening er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2020 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i avsnittet *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet i samsvar med de relevante etiske kravene i Norge knyttet til revisjon slik det kreves i lov og forskrift. Vi har også overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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 legge ned 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg

- ▶ identifiserer og anslår 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 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;



Building a better
working world

2

- ▶ vurderer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige;
- ▶ konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det foreligger vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet. Hvis slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, må vi modifisere vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapets evne til fortsatt drift ikke lenger er til stede;
- ▶ vurderer 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 revisjonen, tidspunktet for vårt revisjonsarbeid og eventuelle vesentlige funn i vår revisjon, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom vårt arbeid.

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendige i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Trondheim, 30. september 2021
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Amund P. Amundsen
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkket: 47C85-Q23GH-A1COP-QSPGH-73PQM-QHF61



PENNEO

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

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

Amund Petter Amundsen

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: 9578-5992-4-3001996

IP: 185.71.xxx.xxx

2021-09-30 05:54:03 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 47C85-Q23GH4TCOP-QSPGH-73PQM-QHF61

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>



Noter til årsregnskapet 2020

Sjøveien Vest AS

Note 1 Regnskapsprinsipper

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

Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld.

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

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

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

Boligprosjekter

Et boligprosjekt har to hovedfaser – utviklingsfase og oppføringsfase.

Prinsipper som gjelder i utviklingsfasen:

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

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

Prinsipper som gjelder i oppføringsfasen:

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

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

Usolgte leiligheter vurderes til laveste av anskaffelseskostnad og virkelig verdi.

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



Estimater

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

Varige driftsmidler

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

Fordringer

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

Skatter

Skatter kostnadsføres når de påløper, det vil si at skattekostnaden er knyttet til det regnskapsmessige resultat før skatt.

Skattekostnaden består av betalbar skatt (skatt på årets skattepliktige inntekt) og endring i netto utsatt skatt. Skattekostnaden fordeles på ordinært resultat og resultat av ekstraordinære poster i henhold til skattegrunnlaget. Utsatt skatt og utsatt skattefordel er presentert netto i balansen.

Note 2 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser m.m.

Selskapet har ingen ansatte, og dermed ingen forpliktelser til obligatorisk tjenstepensjon.

Kostnadsført ordinært revisjonshonorar for 2020 er på kr 31 394.

Note 3 Kundefordringer

	2020	2019
Kundefordringer	21 566	18 706
Opptjent inntekt, ikke fakturert	14 023 500	0
Sum	14 045 066	18 706

Note 4 Aksjekapital

Aksjekapitalen i selskapet pr 31.12 består av:

	Antall	Pålydende	Balanseført
Aksjer	400	630	252 000

Eierstruktur

Aksjonærene i selskapet pr. 31.12 var:

	Antall	Eierandel	Stemmeandel
Helgeland Bolig AS	200	50%	50%
Meyer AS	160	40%	50%
Trøndelag Bolig AS	40	10%	0%



Note 5 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01	252 000	61 634	176 399	490 033
Årets resultat			106 620	106 620
Egenkapital 31.12	252 000	61 634	283 019	596 653

Styret bekrefter at forutsetningene for fortsatt drift er til stede.

Hendelser etter balansedagen: Selskapet er på tidspunktet for regnskapsavleggelsen ikke vesentlig påvirket av koronavirusutbruddet.

Note 6 Skatt

Årets skattekostnad fremkommer slik

	2020	2019
Skatt på årets resultat	156 503	514 687
Endring utsatt skatt	-125 369	-621 798
Årets skattekostnad	31 133	-107 111

Beregning av skattepliktig inntekt

	2020	2019
Resultat før skatter	137 753	-486 404
Permanente forskjeller	3 761	-466
Endringer midlertidige forskjeller	569 860	3 568 030
Anvendelse av fremførbart underskudd	0	-741 673
Årets skattegrunnlag	711 374	2 339 486
Betalbar skatt	156 502	514 687
Skyldig betalbar skatt	156 502	514 687

Spesifikasjoner av grunnlag utsatt skatt

Forskjeller som utlignes

	2020	2019	Endring
Varelager	0	583 973	-583 973
Gevinst og tapskonto	-56 454	-70 567	14 113
Sum	-56 454	513 406	-569 860
Utsatt skatt	-12 419	112 949	-125 369



Note 7 Varebeholdning

	2020	2019
Varer under utvikling	0	8 467 123
Ferdigstilte varer	7 392 500	1 722 500
Sum varer	7 392 500	10 189 623

Varer under utvikling består av utviklingskostnader i forbindelse med oppføring av leiligheter i Mo i Rana. Ferdigstilte varer er ferdigstilte leiligheter for salg.

Note 8 Gjeld til aksjonærer

Ansvarlige lån	2020	2019
Meyer AS	5 133 499	4 933 499
Helgeland Bolig AS	7 216 607	6 063 766
Trøndelag Bolig AS	1 175 192	1 125 192
Sum	13 525 298	12 122 467

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

Langsiktig gjeld	2020	2019
Meyer AS	567 282	567 282

Note 9 Pantstillelser og gjeld

Pantstillelser	2020
Gjeld som er sikret ved pant	6 372 577

Verdi av eiendeler som er pantsatt for gjeld	
Kundefordringer	14 045 066
Varelager	7 392 500

Selskapet har ikke gjeld som forfaller om mer enn 5 år.