



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 993 508 756
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: SJØVEGEN AS
Forretningsadresse: Klæbuveien 196A
7037 TRONDHEIM

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: Liv Holmberget
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.03.2022

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, 28.07.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Sum inntekter		0	0
Kostnader			
Varekostnad		-579 833	-534 630
Annen driftskostnad	1	62 149	43 343
Sum kostnader		-517 684	-491 286
Driftsresultat		517 684	491 286
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt			25
Sum finansinntekter			25
Annen rentekostnad		517 684	491 312
Sum finanskostnader		517 684	491 312
Netto finans		-517 684	-491 287
Ordinært resultat før skattekostnad		0	-1
Ordinært resultat etter skattekostnad		0	-1
Årsresultat		0	-1
Årsresultat etter minoritetsinteresser			-1
Overføringer og disponeringer			
Overføringer annen egenkapital	3		-1
Sum overføringer og disponeringer			-1



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Prosjekt under utførelse	4	12 449 000	11 825 288
Sum varer		12 449 000	11 825 288
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	5	25 046	26 856
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		25 046	26 856
Sum omløpsmidler		12 474 046	11 852 144
SUM EIENDELER		12 474 046	11 852 144
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	3	100 000	100 000
Sum innskutt egenkapital		100 000	100 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	3	111 236	111 236
Sum opptjent egenkapital		111 236	111 236
Sum egenkapital		211 236	211 236
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	2	29 682	29 682



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Sum avsetninger for forpliktelser		29 682	29 682
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4	6 650 710	6 650 397
Øvrig langsiktig gjeld	4	2 672 768	2 490 045
Sum annen langsiktig gjeld		9 323 478	9 140 442
Sum langsiktig gjeld		9 353 160	9 170 124
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		41 086	1 584
Kortsiktig konserngjeld	6	2 867 882	2 468 520
Annen kortsiktig gjeld		681	679
Sum kortsiktig gjeld		2 909 649	2 470 783
Sum gjeld		12 262 809	11 640 907
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		12 474 046	11 852 144



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 283669

Enheten

Organisasjonsnummer: 993 508 756
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: SJØVEGEN AS
Forretningsadresse: Klæbuveien 196A
7037 TRONDHEIM

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: Liv Holmberget
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.03.2022

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 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, 30.05.2022

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: 993 508 756
SJØVEGEN AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Sum inntekter		0	0
Kostnader			
Varekostnad		-579 833	-534 630
Annen driftskostnad	1	62 149	43 343
Sum kostnader		-517 684	-491 286
Driftsresultat		517 684	491 286
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt			25
Sum finansinntekter			25
Annen rentekostnad		517 684	491 312
Sum finanskostnader		517 684	491 312
Netto finans		-517 684	-491 287
Ordinært resultat før skattekostnad			
Ordinært resultat før skattekostnad		0	-1
Ordinært resultat etter skattekostnad			
Ordinært resultat etter skattekostnad		0	-1
Årsresultat		0	-1
Årsresultat etter minoritetsinteresser			
Årsresultat etter minoritetsinteresser			-1
Overføringer og disponeringer			
Overføringer annen egenkapital	3		-1
Sum overføringer og disponeringer			-1



Organisasjonsnr: 993 508 756
SJØVEGEN AS

BALANSE

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

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler
Immaterielle eiendeler

Sum anleggsmidler 0 0

Omløpsmidler

Varer

Prosjekt under utførelse 4 12 449 000 11 825 288

Sum varer 12 449 000 11 825 288

Bankinnskudd, kontanter
og lignende

Bankinnskudd, kontanter o.
l. 5 25 046 26 856

Sum bankinnskudd,
kontanter og lignende 25 046 26 856

Sum omløpsmidler 12 474 046 11 852 144

SUM EIENDELER 12 474 046 11 852 144

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital 3 100 000 100 000

Sum innskutt egenkapital 100 000 100 000

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital 3 111 236 111 236

Sum opptjent egenkapital 111 236 111 236

Sum egenkapital 211 236 211 236

Gjeld

Langsiktig gjeld

Utsatt skatt 2 29 682 29 682

Sum avsetninger for
forpliktelser 29 682 29 682

Annen langsiktig gjeld

Gjeld til

kredittinstitusjoner 4 6 650 710 6 650 397

Øvrig langsiktig gjeld 4 2 672 768 2 490 045

Sum annen langsiktig gjeld 9 323 478 9 140 442

Sum langsiktig gjeld 9 353 160 9 170 124



Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		41 086	1 584
Kortsiktig konserngjeld	6	2 867 882	2 468 520
Annen kortsiktig gjeld		681	679
Sum kortsiktig gjeld		2 909 649	2 470 783
Sum gjeld		12 262 809	11 640 907
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		12 474 046	11 852 144



Organisasjonsnr: 993 508 756
SJØVEGEN AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler Immaterielle eiend.</u>

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
--	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Pantstillelse</u>	<u>Beløp</u>
----------------------	--------------

<u>Beholdning av egne aksjer</u>	<u>Antall</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Andel av aksjek.</u>
----------------------------------	---------------	------------------	-------------------------



Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse

Note

Noteopplysninger ut over minimumskravene for små foretak

Fullstendige noteopplysninger fremkommer av vedlagte PDF-dokument



**Årsregnskap 2021
for
Sjøvegen AS**

Organisasjonsnr. 993508756

Utarbeidet av:

Soldi Regnskap AS
Autorisert regnskapsførerselskap
Falkenborgvegen 9
7044 TRONDHEIM
Organisasjonsnr. 847812362



Sjøvegen AS

Resultatregnskap

	Note	2021	2020
DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER			
Driftsinntekter			
Sum driftsinntekter		0	0
Driftskostnader			
Varekostnad		(579 833)	(534 630)
Annen driftskostnad	1	62 149	43 343
Sum driftskostnader		(517 684)	(491 287)
DRIFTSRESULTAT		517 684	491 287
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Finansinntekter			
Annen renteinntekt		0	25
Sum finansinntekter		0	25
Finanskostnader			
Annen rentekostnad		517 684	491 312
Sum finanskostnader		517 684	491 312
NETTO FINANSPOSTER		(517 684)	(491 287)
ORDINÆRT RES. FØR SKATTEKOSTNAD		0	(1)
Skattekostnad på ordinært resultat	2	0	0
ORDINÆRT RESULTAT		0	(1)
ÅRSRESULTAT		0	(1)
OVERF. OG DISPONERINGER			
Overføringer annen egenkapital	3	0	(1)
SUM OVERFØRINGER OG DISPONERINGER		0	(1)



Sjøvegen AS

Balanse pr. 31.12.2021

	Note	31.12.2021	31.12.2020
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Prosjekt under utførelse	4	12 449 000	11 825 288
Bankinnskudd, kontanter o.l.	5	25 046	26 856
SUM OMLØPSMIDLER		12 474 046	11 852 144
SUM EIENDELER		12 474 046	11 852 144
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	3	100 000	100 000
Sum innskutt egenkapital		100 000	100 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	3	111 236	111 236
Sum opptjent egenkapital		111 236	111 236
SUM EGENKAPITAL		211 236	211 236
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	2	29 682	29 682
Sum avsetning for forpliktelser		29 682	29 682
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4	6 650 710	6 650 397
Øvrig langsiktig gjeld	4	2 672 768	2 490 045
Sum annen langsiktig gjeld		9 323 478	9 140 442
SUM LANGSIKTIG GJELD		9 353 160	9 170 124
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		41 087	1 584
Kortsiktig gjeld til konsernselskap	6	2 867 882	2 468 520
Annen kortsiktig gjeld		681	679
SUM KORTSIKTIG GJELD		2 909 649	2 470 783
SUM GJELD		12 262 809	11 640 907
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		12 474 046	11 852 144

TRONDHEIM den 30.03.2022

Lars Høyem
StyremedlemOdd Svein Hjelmeland
StyremedlemHans Fredrik Messell
Daglig leder/styrets leder



Sjøvegen AS

Noter 2021

Regnskapsprinsipper:

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

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter siste dag i regnskapsåret, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi (Laveste verdis prinsipp).

Anleggsmidler og langsiktig gjeld

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk for virksomheten. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler føres opp i balansen og avskrives over driftsmidlets forventede økonomiske levetid. Varige driftsmidler nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som forventes ikke å være av forbigående art. Nedskrivninger blir reversert når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger finnes å være til stede.

Inntektsføring

Inntektsføring fra salg av leiligheter som er igangsatt uten kontrakt resultatføres i takt med prosjektets fullføringsgrad etter hvert som leilighetene i prosjektet blir solgt. Fremdriften måles som påløpte kostnader i forhold til totalt estimerte kostnader. Når transaksjonens utfall ikke er estimert pålitelig, vil kun inntekter tilsvarende påløpte prosjektkostnader inntektsføres. I den perioden det blir identifisert at et prosjekt vil gi et negativt resultat, vil det estimerte tapet på kontrakten bli resultatført i sin helhet.

Varerlager

Prosjekt under utførelse består av andel usolgte leiligheter for videresalg og regnskapsføres til det laveste av anskaffelseskost og netto salgspris. Anskaffelseskost inkluderer direkte og indirekte eksterne kostnader inklusive direkte salgskostnader og finanskostnader. Netto estimert salgspris ved ordinær drift fratrukket estimerte utgifter til ferdigstilling, markedsføring og salg.

Fordringer

Kortsiktige fordringer er vurdert til pålydende. I den grad det er funnet nødvendig er det foretatt avsetning til dekkning av mulig tap.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter periodens betalbare skatt som blir utlignet og forfaller til betaling i neste regnskapsår i tillegg til endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med skattesatsen ved utgangen av regnskapsåret (22%) på grunnlag av skattereduserende og skatteøkende midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier. I beregningen er det også medtatt ligningsmessig framførbart underskudd ved regnskapsårets utgang. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført.



Sjøvegen AS

Noter 2021

Note 1 - Lønnskostnader og revisjonshonorar

Ytelser til ledende personer og revisor

Foretaket har ikke ansatte, men leier tjenester fra konsernselskap.

Selskapet har dermed ikke plikt til å ha obligatorisk tjenstepensjonsordning.

Det er ikke utbetalt honorar hverken til daglig leder eller styret.

Honorar til revisor består av:

Revisjon	20 781
Samlet honorar til revisor	20 781

Note 2 - Skatter

Spesifikasjon av årets skattegrunnlag: 2021

Resultat før skattekostnader	0
Endring i midlertidige forskjeller	-381 083
Inntekt	-381 083

Spesifikasjon av årets skattekostnad: 2021

Beregnet skatt av årets resultat	0
= Sum betalbar skatt	0
= Ordinær skattekostnad	0

Betalbar skatt i balansen består av:

= Betalbar skatt i balansen	0
------------------------------------	----------

Midlertidige forskjeller og balanseført utsatt skatt

	2021	2020
+ Varebeholdning	4 748 050	4 366 967
- Fremførbart skattemessig underskudd	4 613 131	4 232 048
Sum positive skatteøkende forskjeller	4 748 050	4 366 967
Sum negative skatteøkende forskjeller	4 613 131	4 232 048
Grunnlag for beregning av utsatt skatt / skattefordel	134 919	134 919
Balanseført utsatt skatt	29 682	29 682

Note 3 - Aksjekapital og aksjonærer

Noter for Sjøvegen AS

Organisasjonsnr. 993508756



Sjøvegen AS

Noter 2021

Selskapet har 100 aksjer hver pålydende kr 1 000, samlet aksjekapital utgjør kr 100 000.

Foretaket har en aksjeklasse.

Selskapet har 3 aksjonærer, som alle eier mer enn 5 % av aksjene:

Navn	Foretaksnr	Antall	Eierandel
Varmbo AS	989 539 493	60	60,00 %
Hauken Invest AS	988 513 113	20	20,00 %
Høyem AS	924 397 845	20	20,00 %

Ingen av selskapets tillitsmenn eier aksjer i selskapet.

	Aksjekapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr 1.1.	100 000	111 236	211 236
Pr 31.12.	100 000	111 236	211 236

Fortsatt drift

Årsregnskapet for 2021 er satt opp under forutsetning av fortsatt drift.

For alle selskaper i Varmbo konsern er det gjennomført tiltak etter offentlige pålegg om smittevern og begrenning av risiko. Arbeidsrutiner er endret i nødvendig grad. Regnskap for 2021 er ikke påvirket av koronasituasjonen. Videre drift vil ha risiko såfremt drift reduseres eller stopper opp helt eller delvis.

Note 4 - Gjeld og pantstillelser

Gjeld som forfaller etter 5 år kr. 0.

Pantsettelse	I år	I fjor
Gjeld til kredittinstitusjon	6 650 710	6 650 397
Øvrig langsiktig gjeld	2 672 768	2 490 045
Sum	9 323 478	9 140 442
Pantsatte eiendeler:		
Prosjekt under utførelse	12 449 000	11 825 288

Note 5 - Bankinnskudd

Posten inneholder kun frie midler.

Note 6 - Konsernmellomværende

Noter for Sjøvegen AS

Organisasjonsnr. 993508756



Sjøvegen AS

Noter 2021

	2021	2020
Leverandørgjeld til Varmbobygg og Varmbo AS	0	37 204
Gjeld til Varmbobygg AS - div.utlegg	1 085 733	1 034 032
Gjeld til Varmbo AS - div utlegg renter	1 727 024	1 344 785
Gjeld til Varmbo Bolig AS - div.utlegg	55 125	52 500
Gjeld i konsern	2 867 882	2 468 520



Til generalforsamlingen i Sjøvegen AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Sjøvegen AS sitt årsregnskap som viser et overskudd på kr 0. Årsregnskapet 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 årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2021 og av dets resultat for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli 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 som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>



ORKLA REVISJON

Tiller, 06.04.2022

Orkla Revisjon AS

Per Terje Ingdal

Statsautorisert revisor

Telefon 73 10 39 00
Postadresse: Vestre Rosten 81, 7075 Tiller
E-postadresse: post@orklarevisjon.no
Org.nr: 925 180 386 MVA
Foretaksregisteret
www.orklarevisjon.no