



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 894 972 742
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: SEPEKTO EIENDOM AS
Forretningsadresse: Capralhaugen 86
1358 JAR

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: Tonny Johansen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.06.2023

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, 19.07.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		102 458 538	39 964 168
Sum inntekter		102 458 538	39 964 168
Kostnader			
Varekostnad		91 384 964	43 371 333
Annen driftskostnad	1	1 537 473	524 272
Sum kostnader		92 922 438	43 895 605
Driftsresultat		9 536 101	-3 931 437
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		12 647	524 953
Sum finansinntekter		12 647	524 953
Annen rentekostnad		3 555 834	657 674
Sum finanskostnader		3 555 834	657 674
Netto finans		-3 543 187	-132 720
Ordinært resultat før skattekostnad		5 992 914	-4 064 157
Skattekostnad på ordinært resultat	2,3	-478 412	
Ordinært resultat etter skattekostnad		6 471 326	-4 064 157
Årsresultat		6 471 326	-4 064 157
Årsresultat etter minoritetsinteresser		6 471 326	-4 064 157
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap	4	6 471 326	-4 064 157
Sum overføringer og disponeringer		6 471 326	-4 064 157



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	2,3	478 412	
Sum immaterielle eiendeler		478 412	
Sum anleggsmidler		478 412	0
Omløpsmidler			
Varer			
Varer	5	36 904 908	92 435 530
Sum varer		36 904 908	92 435 530
Fordringer			
Kundefordringer		698 731	
Sum fordringer		698 731	
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		5 653 359	391 980
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		5 653 359	391 980
Sum omløpsmidler		43 256 998	92 827 510
SUM EIENDELER		43 735 410	92 827 510
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	4	102 000	102 000
Sum innskutt egenkapital		102 000	102 000
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	4	1 237 052	7 708 378
Sum opptjent egenkapital		-1 237 052	-7 708 378



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Sum egenkapital		-1 135 052	-7 606 378
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5		25 000 000
Sum annen langsiktig gjeld			25 000 000
Sum langsiktig gjeld		0	25 000 000
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	14 737 995	25 773 019
Leverandørgjeld		3 583 662	4 495 454
Annen kortsiktig gjeld	5	26 548 805	45 165 415
Sum kortsiktig gjeld		44 870 462	75 433 888
Sum gjeld		44 870 462	100 433 888
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		43 735 410	92 827 510



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 595352

Enheten

Organisasjonsnummer: 894 972 742
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: SEPEKTO EIENDOM AS
Forretningsadresse: Capralhaugen 86
1358 JAR

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: Tonny Johansen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.06.2023

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, 20.07.2023

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: 894 972 742
SEPEKTO EIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		102 458 538	39 964 168
Sum inntekter		102 458 538	39 964 168
Kostnader			
Varekostnad		91 384 964	43 371 333
Annen driftskostnad	1	1 537 473	524 272
Sum kostnader		92 922 438	43 895 605
Driftsresultat		9 536 101	-3 931 437
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		12 647	524 953
Sum finansinntekter		12 647	524 953
Annen rentekostnad		3 555 834	657 674
Sum finanskostnader		3 555 834	657 674
Netto finans		-3 543 187	-132 720
Ordinært resultat før skattekostnad		5 992 914	-4 064 157
Skattekostnad på ordinært resultat	2,3	-478 412	
Ordinært resultat etter skattekostnad		6 471 326	-4 064 157
Årsresultat		6 471 326	-4 064 157
Årsresultat etter minoritetsinteresser		6 471 326	-4 064 157
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap	4	6 471 326	-4 064 157
Sum overføringer og disponeringer		6 471 326	-4 064 157



Organisasjonsnr: 894 972 742
SEPEKTO EIENDOM AS

BALANSE

Beløp i: NOK Note 2022 2021

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel 2,3 478 412

Sum immaterielle eiendeler 478 412

Sum anleggsmidler 478 412 0

Omløpsmidler

Varer

Varer 5 36 904 908 92 435 530

Sum varer 36 904 908 92 435 530

Fordringer

Kundefordringer 698 731

Sum fordringer 698 731

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o. l. 5 653 359 391 980

Sum bankinnskudd, kontanter og lignende 5 653 359 391 980

Sum omløpsmidler 43 256 998 92 827 510

SUM EIENDELER 43 735 410 92 827 510

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Selskapskapital 4 102 000 102 000

Sum innskutt egenkapital 102 000 102 000

Opptjent egenkapital

Udekket tap 4 1 237 052 7 708 378

Sum opptjent egenkapital -1 237 052 -7 708 378

Sum egenkapital -1 135 052 -7 606 378

Gjeld

Langsiktig gjeld

Annen langsiktig gjeld

Gjeld til

kredittinstitusjoner 5 25 000 000

Sum annen langsiktig gjeld 25 000 000



Sum langsiktig gjeld		0	25 000 000
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	5	14 737 995	25 773 019
Leverandørgjeld		3 583 662	4 495 454
Annen kortsiktig gjeld	5	26 548 805	45 165 415
Sum kortsiktig gjeld		44 870 462	75 433 888
Sum gjeld		44 870 462	100 433 888
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		43 735 410	92 827 510



Organisasjonsnr: 894 972 742
SEPEKTO EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.



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 2022
for
Sepekto Eiendom AS**

Foretaksnummer 894972742



Utarbeidet av:
Accountor AS
Autorisert regnskapsførerselskap
3. etg. Innspurten 1A
0663 OSLO



Sepekto Eiendom AS

Resultatregnskap

	Note	2022	2021
DRIFTSINNTEKTER OG DRIFTSKOSTNADER			
Driftsinntekter			
Salgsinntekt		102 458 539	39 964 168
Sum driftsinntekter		102 458 539	39 964 168
Driftskostnader			
Varekostnad		91 384 964	43 371 333
Annen driftskostnad	1	1 537 473	524 272
Sum driftskostnader		92 922 438	43 895 605
DRIFTSRESULTAT		9 536 101	(3 931 437)
FINANSINNTEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Finansinntekter			
Annen renteinntekt		12 647	524 953
Sum finansinntekter		12 647	524 953
Finanskostnader			
Annen rentekostnad		3 555 834	657 674
Sum finanskostnader		3 555 834	657 674
NETTO FINANSPOSTER		(3 543 187)	(132 720)
ORDINÆRT RES. FØR SKATTEKOSTNAD		5 992 914	(4 064 157)
Skattekostnad på ordinært resultat	2,3	(478 412)	0
ORDINÆRT RESULTAT		6 471 326	(4 064 157)
ÅRSRESULTAT		6 471 326	(4 064 157)
OVERF. OG DISPONERINGER			
Fremføring av udekket tap	4	6 471 326	(4 064 157)
SUM OVERF. OG DISP.		6 471 326	(4 064 157)



Sepekto Eiendom AS

Balanse pr. 31.12.2022

	Note	31.12.2022	31.12.2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	2,3	478 412	0
Sum immaterielle eiendeler		478 412	0
SUM ANLEGGSMIDLER		478 412	0
OMLØPSMIDLER			
Varer	5	36 904 908	92 435 530
Fordringer			
Kundefordringer		698 731	0
Sum fordringer		698 731	0
Bankinnskudd, kontanter o.l.		5 653 359	391 980
SUM OMLØPSMIDLER		43 256 998	92 827 510
SUM EIENDELER		43 735 410	92 827 510
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	4	102 000	102 000
Sum innskutt egenkapital		102 000	102 000
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	4	(1 237 052)	(7 708 378)
Sum opptjent egenkapital		(1 237 052)	(7 708 378)
SUM EGENKAPITAL		(1 135 052)	(7 606 378)
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	0	25 000 000
Sum annen langsiktig gjeld		0	25 000 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		0	25 000 000
KORTSIKTIG GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner			
Leverandørgjeld	5	14 737 995	25 773 019
Annen kortsiktig gjeld	5	3 583 662	4 495 454
Sum kortsiktig gjeld		26 548 805	45 165 415
SUM KORTSIKTIG GJELD		44 870 462	75 433 888
SUM GJELD		44 870 462	100 433 888
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		43 735 410	92 827 510

Bærum, 30.6.2023

Tonny Johansen



Sepekto Eiendom AS

Balanse pr. 31.12.2022

Note	31.12.2022	31.12.2021
------	------------	------------

Styrets leder/Daglig leder



Sepekto Eiendom AS

Noter 2022

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).

Inntektsføring

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.

Varer

Varer er vurdert til det laveste av gjennomsnittlig anskaffelseskost og netto salgsverdi (laveste verdis prinsipp). Varelageret består av utviklingseiendom.

Arbeid under utførelse og andre beholdninger med lang tilvirkningstid

Langsiktige tilvirkningskostnader vurderes etter fullført kontrakts metode. Påløpte direkte kostnader balanseføres som en del av varelageret. Forskudd fra kunder føres som kortsiktig gjeld. Dersom forventede totale prosjektkostnader overstiger forventede inntekter, blir totalt forventet tap på prosjekter kostnadsført.

Fordringer

Kundefordringer føres opp i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til påregnelig tap. Avsetning til påregnelig 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.

Andre fordringer er også gjenstand for en tilsvarende vurdering.

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 skattemessig framførbart underskudd ved regnskapsårets utgang. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført.



Sepekto Eiendom AS

Noter 2022

Note 1 - Andre driftkostnader

Lønn/ytelser

Selskapet har ikke hatt ansatte i regnskapsåret og er følgelig ikke forpliktet til å ha tjenestepensjonsordning etter Lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Det er ikke utbetalt ytelser, stilt sikkerhet for eller gitt lån til ledende personer i regnskapsåret.

Note 2 - Skattekostnad

Grunnlag for skattekostnad, endring i utsatt skatt og betalbar skatt

Resultat før skattekostnad	5 992 914
+/- Endr. forskj. som ikke inngår i grl. uts. skatt/sk.fordel	-8 167 517
+/- Permanente forskjeller	0
= Grunnlag for årets skattekostnad	-2 174 603
+/- Endr. forskj, som inngår i grl. uts. skatt/skattefordel	8 167 517
+/- Endring i underskudd, kreditfradrag mv til fremføring	-5 992 914
= Grunnlag for betalbar skatt i resultatregnskapet	0
= Skattepl. inntekt (gr.lag for betalbar skatt i balansen)	0

Fordeling av skattekostnaden

Betalbar skatt (gr.l. for betalbar skatt i resultat x sats)	0
+/- Endring i utsatt skatt/skattefordel	-478 412
= Skattekostnad (grunnlag for årets skattekostnad x sats)	-478 412
= Skattekostnad i resultatregnskapet	-478 412

Betalbar skatt i balansen

Betalbar skatt i skattekostnaden	0
= Betalbar skatt i balansen	0



Sepekto Eiendom AS

Noter 2022

Note 3 - Fremførbart underskudd/utsatt skattefordel

Utsatt skatt/utsatt skattefordel

	2022	2021
- Skattem. fremf. underskudd som utlignes	2 174 603	8 167 517
= Grunnlag utsatt skatt	-2 174 603	-8 167 517
Utsatt skatt	0	0
Negativt grunnlag utsatt skatt	2 174 603	8 167 517
= Grunnlag utsatt skattefordel	2 174 603	8 167 517
Utsatt skattefordel	478 412	1 796 854
Grunnlag ikke bokført utsatt skattefordel	0	8 167 518
Ikke bokført utsatt skattefordel	0	1 796 854
Bokført utsatt skattefordel	478 412	0

Note 4 - Egenkapital

	Aksjekapital / selskapskapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr 1.1.	102 000	-7 708 378	-7 606 378
Tilført fra årsresultat		6 471 326	6 471 326
Pr 31.12.	102 000	-1 237 052	-1 135 052

Selskapets bokførte egenkapital er tapt og som en konsekvens kan det hefte usikkerhet ved forutsetningen om fortsatt drift. Styret vurderer imidlertid at selskapet har betydelige urealiserte merverdier knyttet til investeringer i utviklingseiendommer. Inntil realisasjon skjer er selskapets aksjonær innstilt på å skyte inn nødvendig kapital for å sikre driften. Forutsetningen om fortsatt drift legges derfor til grunn for årsregnskapet.

Note 5 - Lån og sikkerhetsstillelser.

Pantsettelse	I år	I fjor
Gjeld sikret med pant	14 737 995	50 773 019
Pantsatte eiendeler:		
Varelager og annen beholdning	36 904 908	92 435 530
Sum pantsatte eiendeler	36 904 908	92 435 530



Sepekto Eiendom AS

Noter 2022

Gjeld til nærstående selskaper og personer inngår med følgende beløp i regnskapspostene:

Gjeld

Annen kortsiktig gjeld, Sigdal Eiendom AS	0	3 401 777
Annen kortsiktig gjeld, Tojo Eiendom og Consult AS	14 972 967	13 265 838
Annen kortsiktig gjeld, Tonny Johansen	350 000	350 000



NITSCHKE

NITSCHKE AS
Vollsveien 17B
Postboks 353, 1326 Lysaker
Telefon: +47 67 10 77 00
E-post: post@nitschke.no
Foretaksregisteret: NO 914 658 314 MVA
Medlemmer av Den norske Revisorforening
Independent member of BKR International
www.nitschke.no

Til generalforsamlingen i Sepekto Eiendom AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sepekto Eiendom AS som viser et overskudd på kr 6 471 326. Årsregnskapet 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 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.

Styrets og daglig leders 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 utilsiktede feil.

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet



NITSCHKE

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>

Lysaker, 30. juni 2023
NITSCHKE AS

Tor Egil Solli
statsautorisert revisor