



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 937 470 037  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: VARME EIENDOM AS  
Forretningsadresse: Minde allé 40  
5068 BERGEN

### 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: Jannice H. Moen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.04.2022

### 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, 29.08.2023



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt		1 657 812	1 657 412
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 657 812</b>	<b>1 657 412</b>
<b>Kostnader</b>			
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	5 676	4 201
Annen driftskostnad	3	373 655	281 165
<b>Sum kostnader</b>		<b>379 331</b>	<b>285 366</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 278 481</b>	<b>1 372 046</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		9 323	20 626
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>9 323</b>	<b>20 626</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern		0	285
Annen rentekostnad		102 887	114 365
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>102 887</b>	<b>114 650</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-93 564</b>	<b>-94 024</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>1 184 917</b>	<b>1 278 022</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	4	262 882	281 302
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>922 035</b>	<b>996 720</b>
<b>Årsresultat</b>	6	<b>922 035</b>	<b>996 720</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Ordinært utbytte			770 000
Overføringer til/fra annen egenkapital		922 035	226 719
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>	6	<b>922 035</b>	<b>996 719</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	4	303 791	341 976
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>303 791</b>	<b>341 976</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	1,2	1 525 120	1 530 796
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>1 525 120</b>	<b>1 530 796</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>1 828 911</b>	<b>1 872 772</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		18 870	211 350
<b>Sum fordringer</b>		<b>18 870</b>	<b>211 350</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 772 624	3 513 768
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>3 772 624</b>	<b>3 513 768</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>3 791 494</b>	<b>3 725 118</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>5 620 405</b>	<b>5 597 890</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital	5	200 000	200 000
Overkurs		416 500	416 500
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>616 500</b>	<b>616 500</b>



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		568 652	446 617
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>568 652</b>	<b>446 617</b>
<b>Sum egenkapital</b>	6	<b>1 185 152</b>	<b>1 063 117</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	2	3 382 000	3 505 500
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>3 382 000</b>	<b>3 505 500</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>3 382 000</b>	<b>3 505 500</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Betalbar skatt	4	224 696	235 375
Utbytte			770 000
Annen kortsiktig gjeld		828 557	23 898
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 053 253</b>	<b>1 029 273</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>4 435 253</b>	<b>4 534 773</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>5 620 405</b>	<b>5 597 890</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 247859

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 937 470 037  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: VARME EIENDOM AS  
Forretningsadresse: Minde allé 40  
5068 BERGEN

#### 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: Jannice H. Moen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.04.2022

#### 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, 21.05.2022

---

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: 937 470 037  
VARME EIENDOM AS

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt		1 657 812	1 657 412
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 657 812</b>	<b>1 657 412</b>
<b>Kostnader</b>			
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler			
	1	5 676	4 201
Annen driftskostnad			
	3	373 655	281 165
<b>Sum kostnader</b>		<b>379 331</b>	<b>285 366</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 278 481</b>	<b>1 372 046</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt			
		9 323	20 626
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>9 323</b>	<b>20 626</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern			
		0	285
Annen rentekostnad			
		102 887	114 365
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>102 887</b>	<b>114 650</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-93 564</b>	<b>-94 024</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
		<b>1 184 917</b>	<b>1 278 022</b>
Skattekostnad på ordinært resultat			
	4	262 882	281 302
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>922 035</b>	<b>996 720</b>
<b>Årsresultat</b>	6	<b>922 035</b>	<b>996 720</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Ordinært utbytte			
			770 000
Overføringer til/fra annen egenkapital			
		922 035	226 719
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>	6	<b>922 035</b>	<b>996 719</b>





<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	2	3 382 000	3 505 500
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>3 382 000</b>	<b>3 505 500</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>3 382 000</b>	<b>3 505 500</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Betalbar skatt	4	224 696	235 375
Utbytte			770 000
Annen kortsiktig gjeld		828 557	23 898
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 053 253</b>	<b>1 029 273</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>4 435 253</b>	<b>4 534 773</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>5 620 405</b>	<b>5 597 890</b>



Organisasjonsnr: 937 470 037  
VARME EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note  
3

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

<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>
----------------------------------	---------------	------------------	-------------------------





## Deloitte.

side 2  
Uavhenglig revisors beretning -  
Varme Eiendom AS

revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av internkontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke fortsetter 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 revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Bergen, 21. april 2022  
Deloitte AS

Unni-Renate Moe  
statsautorisert revisor

Periode Deloittekontroll, BEVYRÆSTO MIHAN, CQHI, AYLIG-AUCAS



# PEÑNEO

*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."*

## Unni-Renate Moe

Statsautorisert revisor

Serienummer: 9578-5995-4-99839

IP: 77.16.xxx.xxx

2022-04-22 06:14:17 UTC



Penneo Dokument-ID: 2B0VHE557D-M1NAN-C4QH1-AVU6-APGJS

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>



## Varme Eiendom AS

### Noter til regnskapet 2021

#### Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er utarbeidet i samsvar med regnskapsloven av 1998 og god regnskapsskikk for små foretak i Norge. Regnskapsprinsippene beskrives nedenfor.

#### 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 ett år er klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er tilsvarende kriterier lagt til grunn.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, korrigert for nedskrivninger og avskrivninger. Nedskrivning foretas når forskjellen mellom virkelig verdi og bokført verdi er vesentlig, og verdiforringelsen antas ikke å være av forbigående karakter. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig lån balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

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.

#### Inntekter

Inntekt regnskapsføres når den er opptjent, altså når krav på vederlag oppstår. Dette skjer når tjenesten ytes, i takt med at arbeidet utføres. Inntektene regnskapsføres med verdien av vederlaget på transaksjonstidspunktet.

#### Kostnader

Kostnader regnskapsføres som hovedregel i samme periode som tilhørende inntekt. I de tilfeller det ikke er en klar sammenheng mellom utgifter og inntekter fastsettes fordelingen etter skjønnsmessige kriterier. Øvrige unntak fra sammenstillingsprinsippet er angitt der det er aktuelt.

#### Skatter

Skattekostnaden sammenstilles med regnskapsmessig resultat før skatt. Skatt knyttet til egenkapitaltransaksjoner, for eksempel konsernbidrag, føres mot egenkapitalen.

Skattekostnaden består av betalbar skatt (skatt på årets direkte skattepliktige inntekt) og endring i netto utsatt skatt. Skattekostnaden fordeles på ordinært resultat og virkning av prinsippendring og korrigerings av feil i henhold til skattegrunnlaget.

Utsatt skattefordel bokføres i samsvar med NRS (F) som resultatsskatt. Utsatt skatt og utsatt skattefordel er presentert netto i balansen.



## Varme Eiendom AS

### Noter til regnskapet 2021

#### Note 1 Anleggsmidler

	Utstyr/ inventar	Bygning	Tomt	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.21	95 465	5404326	1 348 800	6 848 591
Tilgang kjøpte driftsmidler				0
Avgang i året				0
Anskaffelseskost 31.12.21	95 465	5 404 326	1 348 800	6 848 591
Akkumulerte avskrivninger 31.12.21	95 465	5 228 006		5 323 471
Av- og nedskrivninger pr. 31.12.21	95 465	5 228 006	0	5 323 471
Bokført verdi 31.12.21	0	176 320	1 348 800	1 525 120
Årets ordinære avskrivninger		5676		5 676
Avskrivningsplan	20 %	2 %	0 %	

Bygninger er avskrevet lineært over driftsmiddelets antatte økonomiske levetid. Tomt er skattemessig oppskrevet med kr 180 902. Dette er ikke gjennomført regnskapsmessig, og på grunn av at salg i overskuelig framtid ikke er aktuelt, er det ikke hensyntatt midlertidig forskjell.

#### Note 2 Fordringer, gjeld og garantiforpliktelser

Gjeld	2021	2020
Gjeld med forfall senere enn ett år	3 289 750	3 505 500
Gjeld med forfall senere enn fem år	2 920 750	3 136 500
Sum	6 210 500	6 642 000

Pant og lignende sikkerhet	2021	2020
Bokført pantesikret gjeld	3 382 000	3 505 500
Sum	3 382 000	3 505 500

Bokført verdi av pantesikrede eiendeler		
Bygninger og tomt	1 500 045	1 502 771
Sum	1 500 045	1 502 771



## Varme Eiendom AS

### Noter til regnskapet 2021

#### Note 3 Lønnskostnader og ytelser, godtgjørelser til daglig leder, styret og revisor

Selskapet har i 2021 ingen ansatte og har ikke utbetalt lønn eller andre ytelser til selskapets styre.

#### Pensjonsforpliktelser

Selskapet har ingen ansatte og er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Honorar til revisor eks. mva utgjør:	2021	2020
Lovpålagt revisjon	7 500	7 500
Regnskapsteknisk bistand	4 500	4 000
Skatterådgivning - teknisk oppsett av ligningspapirer	4 500	4 500
Sum	16 500	16 000

#### Note 4 Skatt

Årets skattekostnad	2021	2020
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	224 697	235 376
Endring i utsatt skattefordel	38 185	45 926
Skattekostnad ordinært resultat	262 882	281 302

Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	1 184 917	1 278 021
Permanente forskjeller	10 000	622
Endring i midlertidige forskjeller	-173 569	-208 751
Skattepliktig inntekt	1 021 348	1 069 892

Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	224 696	235 375
Sum betalbar skatt i balansen	224 696	235 375

Skatteeffekten av midlertidige forskjeller som har gitt opphav til utsatt skatt og utsatte skattefordeler, spesifisert på typer av midlertidige forskjeller

	2021	2020	Endring
Varige driftsmidler	-913 211	-969 866	-56 655
Gevinst – og tapskonto	-467 658	-584 572	-116 914
Sum	-1 380 869	-1 554 438	-173 569
Grunnlag for utsatt skattefordel	-1 380 869	-1 554 438	-173 569
Utsatt skattefordel (22 %)	-303 791	-341 976	-38 185



## Varme Eiendom AS

### Noter til regnskapet 2021

#### Note 5 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Varme Eiendom AS pr. 31.12.2021 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
A-aksjer	55	2 000	110 000
B-aksjer	45	2 000	90 000
Sum	100		200 000

#### Eierstruktur

	A-aksjer	B-aksjer	Eierandel
Einar Reikvam	55	0	55 %
Trine Lise Reikvam Solberg	0	15	15 %
Hanne Reikvam	0	15	15 %
Guri Reikvam	0	15	15 %
Totalt antall aksjer	55	45	100 %

Kun A-aksjene har stemmeandel. Det vil si at aksjonær med eierandel på 55 % har 100 % stemmeandel

Aksjer og opsjoner eiet av medlemmer i styret og daglig leder:

	Verv	Antall
Einar Reikvam	styrets leder	55

#### Note 6 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
EK pr. 31.12.2020	200 000	416 500	446 617	1 063 117
Årets endring i EK				
Årets resultat			922 035	922 035
Tilleggsutbytte			-800 000	-800 000
EK pr. 31.12.2021	200 000	416 500	568 652	1 185 152