



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 925 809 187  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: SJØHAGEN BRYGGE 2 AS  
Forretningsadresse: Slemdalsveien 70A  
0370 OSLO

### 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: Reidar Hornsletten  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 31.05.2023

### 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, 30.07.2024



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Sum inntekter		0	0
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad	2	1 855 054	1 858 692
Sum kostnader		1 855 054	1 858 692
<b>Driftsresultat</b>		<b>-1 855 054</b>	<b>-1 858 692</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		185 264	
Sum finansinntekter		185 264	0
Rentekostnad til foretak i samme konsern		80 347	40 654
Annen rentekostnad		2 115 028	320 084
Annen finanskostnad		1 386 787	1 300
Sum finanskostnader		3 582 162	362 038
<b>Netto finans</b>		<b>-3 396 898</b>	<b>-362 038</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-5 251 952</b>	<b>-2 220 730</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	3	-1 155 429	-488 560
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-4 096 523</b>	<b>-1 732 170</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-4 096 523</b>	<b>-1 732 170</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-4 096 523	-1 732 169
Sum overføringer og disponeringer		-4 096 523	-1 732 169



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	3	658 537	493 108
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>658 537</b>	<b>493 108</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>658 537</b>	<b>493 108</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Varer	4	127 499 041	16 901 579
<b>Sum varer</b>		<b>127 499 041</b>	<b>16 901 579</b>
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		26 700	
Konsernfordringer		4 685 264	
<b>Sum fordringer</b>		<b>4 711 964</b>	<b>0</b>
<b>Investeringer</b>			
<b>Sum investeringer</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	5	5 752 623	333 284
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>5 752 623</b>	<b>333 284</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>137 963 628</b>	<b>17 234 863</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>138 622 165</b>	<b>17 727 971</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital	6	30 000	30 000
Overkurs		3 510 000	
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>3 540 000</b>	<b>30 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		-5 844 819	-1 748 296
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-5 844 819</b>	<b>-1 748 296</b>
<b>Sum egenkapital</b>	6	<b>-2 304 819</b>	<b>-1 718 296</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	109 514 764	10 000 000
Leverandørgjeld		14 681 962	4 677 578
Kortsiktig konserngjeld	8	1 488 708	4 719 522
Annen kortsiktig gjeld		15 241 550	49 167
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>140 926 984</b>	<b>19 446 267</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>140 926 984</b>	<b>19 446 267</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>138 622 165</b>	<b>17 727 971</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 588901

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 925 809 187  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: SJØHAGEN BRYGGE 2 AS  
Forretningsadresse: Slemdalsveien 70A  
0370 OSLO

#### 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: Reidar Hornsletten  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 31.05.2023

#### 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, 18.07.2023



Organisasjonsnr: 925 809 187  
SJØHAGEN BRYGGE 2 AS

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Sum inntekter		0	0
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad	2	1 855 054	1 858 692
Sum kostnader		1 855 054	1 858 692
<b>Driftsresultat</b>		-1 855 054	-1 858 692
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		185 264	
Sum finansinntekter		185 264	0
Rentekostnad til foretak i samme konsern		80 347	40 654
Annen rentekostnad		2 115 028	320 084
Annen finanskostnad		1 386 787	1 300
Sum finanskostnader		3 582 162	362 038
<b>Netto finans</b>		-3 396 898	-362 038
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		-5 251 952	-2 220 730
Skattekostnad på ordinært resultat	3	-1 155 429	-488 560
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		-4 096 523	-1 732 170
<b>Årsresultat</b>		-4 096 523	-1 732 170
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-4 096 523	-1 732 169
Sum overføringer og disponeringer		-4 096 523	-1 732 169



Organisasjonsnr: 925 809 187  
SJØHAGEN BRYGGE 2 AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	3	658 537	493 108
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>658 537</b>	<b>493 108</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>658 537</b>	<b>493 108</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Varer	4	127 499 041	16 901 579
<b>Sum varer</b>		<b>127 499 041</b>	<b>16 901 579</b>
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		26 700	
Konsernfordringer		4 685 264	
<b>Sum fordringer</b>		<b>4 711 964</b>	<b>0</b>
<b>Investeringer</b>			
<b>Sum investeringer</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	5	5 752 623	333 284
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>5 752 623</b>	<b>333 284</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>137 963 628</b>	<b>17 234 863</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>138 622 165</b>	<b>17 727 971</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital	6	30 000	30 000
Overkurs		3 510 000	
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>3 540 000</b>	<b>30 000</b>



<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		-5 844 819	-1 748 296
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-5 844 819</b>	<b>-1 748 296</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>6</b>	<b>-2 304 819</b>	<b>-1 718 296</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelses		0	0
Annen langsiktig gjeld		0	0
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	109 514 764	10 000 000
Leverandørgjeld		14 681 962	4 677 578
Kortsiktig konserngjeld	8	1 488 708	4 719 522
Annen kortsiktig gjeld		15 241 550	49 167
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>140 926 984</b>	<b>19 446 267</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>140 926 984</b>	<b>19 446 267</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>138 622 165</b>	<b>17 727 971</b>



Organisasjonsnr: 925 809 187  
SJØHAGEN BRYGGE 2 AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Note  
2

Spesifisering av resultatregnskapet

Lønnskostnader

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

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.



## Kr. Wilhelmsen & Co. AS

STATSAUTORISERTE REVISORER

Kirkeveien 64A, 0364 OSLO. Telefon 22 46 71 60. Telefax 22 69 87 02  
Organisasjonsnummer 937 441 134 MVA

### UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i  
**Sjøhagen Brygge 2 AS**

### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

#### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sjøhagen Brygge 2 AS som viser et underskudd på kr 4 096 523. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling, 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 resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk i Norge.

#### Grunnlag for konklusjonen

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.

#### Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk 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

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

Reidar Hornsletten • Svein Arne Rauan • Medlemmer i Den norske Revisorforening



**Kr. Wilhelmsen & Co. AS**  
STATSAUTORISERTE REVISORER

for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon 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.

For revisors oppgaver og plikter se: <https://revisorforeningen.no/om-revisjon/revisjonsberetning-revisors-oppgaver-og-plikter/>

OSLO, 31. mai 2023  
Kr. Wilhelmsen & Co. AS

Reidar Hornsletten  
Statsautorisert revisor



## SJØHAGEN BRYGGE 2 AS

### NOTER TIL REGNSKAPET FOR 2022

#### Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 *God regnskapsskikk for små foretak*. Følgende regnskapsprinsipper er anvendt:

#### 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 klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

#### Driftsinntekter

Selskapet utvikler fast eiendom for videresalg. Inntektsføring skjer på leveringstidspunktet og selskapet benytter fullført kontrakts metode ved inntektsføring av prosjekter.

#### Varige driftsmidler

Varige driftsmidler er bokført til historisk anskaffelseskost. Driftsmidler er avskrevet lineært over forventet økonomisk levetid.

#### Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til sitt pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

#### Skatt

Skattekostnad i regnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22% på grunnlaget 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.

#### Note 2 Annen driftskostnad

Det er ikke utbetalt lønn og annen godtgjørelse til daglig leder. Det er heller ikke foretatt utbetalinger til selskapets tillitsvalgte. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Godtgjørelse til selskapets revisor utgjør kr 28.000 i revisjon og kr 4.500 i skattemessig bistand samt kr 1.000 i annen bistand.

#### Note 3 Skattekostnad

Årets skattekostnad fremkommer slik:

Betalbar skatt på årets resultat	0
Skattefordel av mottatt konsernbidrag	- 990.000
Endring i utsatt skatt	- 165.429
	<u>- 1 155 429</u>



Spesifikasjon av grunnlag for utsatt skatt:

	2022	2021
Skatteøkende forskjeller	0	0
Skattereduserende forskjeller	<u>2 993 356</u>	<u>2 241 404</u>
Grunnlag for utsatt skattefordel	<u>2 993 356</u>	<u>2 241 404</u>
Utsatt skattefordel, 22 %	<u>658 537</u>	<u>493 108</u>

#### Note 4 Boliger i egenregi for salg

	2022	2021
Tomtekostnad	1 077 568	1.077.568
Utviklingskostnader	126 421 473	15 824 011
Aktiverte renter	0	37.500
	<u>127 499 041</u>	<u>16.901.579</u>

#### Note 5 Bankinnskudd

Bankinnskudd utgjør frie midler.

#### Note 6 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Selskapets aksjonærer er:

NSO Eiendom AS

Eierandel

Bent Langballe styrets leder

100 %

Torbjørn Skarbø daglig leder

	2022	2021
Egenkapital pr. 0101	- 1 718 296	13 874
Årets resultat	- 4 096 523	- 1 732 169
Mottatt konsernbidrag	<u>3 510 000</u>	<u>0</u>
Egenkapital pr. 3112	<u>- 2 304 819</u>	<u>- 1 718 296</u>

Betydelige merverdier i tomt og utbyggingsprosjektet gjør at selskapets reelle egenkapital er betydelig og tilfredsstillende for videre utvikling og utbygging av eiendommen.

#### Note 7 Gjeld og pantstillelser (hele 1.000)

	2022	2021
Kortsiktig gjeld til kredittinstitusjon	109 514	10 000
Andel av gjeld med forfall neste år	109 514	0

*Gjeld som er sikret ved pant o.l.*

Kortsiktig gjeld til kredittinstitusjon	109 514	10 000
---	---------	--------

Balansført verdi av eiendeler pantsatt for gjeld

127 499

#### Note 8 Mellomværende med konsernselskap

	2022	2021
Leverandørgjeld	0	
Annen kortsiktig gjeld konsernselskap	1 488 708	4 719 522



### SJØHAGEN BRYGGE 2 AS

#### KONTANTSTRØMOPPSTILLING

		2022	2021
<b>Kontantstrøm fra driften</b>			
Resultat før skattekostnad		-5 251 952	-2 220 729
Betalt skatt		0	0
Ordinære avskrivninger		0	0
Nedskrivning driftsmidler		0	0
		<u>-5 251 952</u>	<u>-2 220 729</u>
Endring i lager		-110 597 462	-11 769 756
Endring i kundefordringer		0	0
Endring i leverandørgjeld		10 004 384	4 237 228
Endring byggelån		99 514 764	0
Endring i andre tidsavgrensninger		15 165 683	11 667
		<u>8 835 417</u>	<u>-9 741 590</u>
Netto kontantstrøm fra driften	A		
<b>Kontantstrøm fra investeringer</b>			
Investering i varige driftsmidler		0	0
Solgte driftsmidler, salgsverdi		0	0
Endring i langsiktig fordringer		0	0
Endring i andre investeringer		0	0
		<u>0</u>	<u>0</u>
Netto kontantstrøm fra investering	B	0	0
<b>Kontantstrøm fra finansiering</b>			
Opptak av ny langsiktig gjeld		0	0
Mottatt konsernbidrag		4 500 000	0
Endring konsernmellomværende		-7 916 078	3 611 953
		<u>-3 416 078</u>	<u>3 611 953</u>
Netto kontantstrøm fra finansiering	C	-3 416 078	3 611 953
<b>Sum endring likvider</b>	A+B+C	5 419 339	-6 129 637
Likviditetsbeholdning pr. 01.01.		333 284	6 462 921
<b>Likviditetsbeholdning pr. 31.12.</b>		<u>5 752 623</u>	<u>333 284</u>