



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2018 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 992 065 508
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: SJØHAGEN EIENDOM INVEST AS
Forretningsadresse: Luramyrveien 75
4313 SANDNES

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2018 - 31.12.2018

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: Erga Revisjon AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.02.2019

Grunnlag for avgivelse

År 2018: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2017: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2018

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, 19.11.2020



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		10 737 692	10 602 620
Sum inntekter		10 737 692	10 602 620
Kostnader			
Lønnskostnad	2	114 100	114 100
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	2 190 331	2 190 331
Annen driftskostnad		997 471	698 910
Sum kostnader		3 301 902	3 003 341
Driftsresultat		7 435 790	7 599 279
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		79 369	47 462
Sum finansinntekter		79 369	47 462
Annen rentekostnad		3 632 687	3 741 859
Sum finanskostnader		3 632 687	3 741 859
Netto finans		-3 553 318	-3 694 397
Ordinært resultat før skattekostnad		3 882 473	3 904 882
Skattekostnad på ordinært resultat	4	867 469	919 019
Ordinært resultat etter skattekostnad		3 015 004	2 985 863
Årsresultat		3 015 004	2 985 863
Årsresultat etter minoritetsinteresser		3 015 004	2 985 863
Totalresultat		3 015 004	2 985 863
Overføringer og disponeringer			
Utbytte	6	2 500 000	2 500 000
Overføringer til/fra annen egenkapital	6, 6	515 004	485 863
Sum overføringer og disponeringer		3 015 004	2 985 863



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
---------------------	-------------	-------------	-------------



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3, 5	99 088 931	101 279 262
Sum varige driftsmidler		99 088 931	101 279 262
Sum anleggsmidler		99 088 931	101 279 262
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		17 158	205 921
Andre fordringer		86 077	107 306
Sum fordringer		103 235	313 227
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		8 081 946	9 238 141
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		8 081 946	9 238 141
Sum omløpsmidler		8 185 181	9 551 369
SUM EIENDELER		107 274 112	110 830 630
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	6, 7	2 500 000	2 500 000
Sum innskutt egenkapital		2 500 000	2 500 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	6	21 138 920	20 623 916



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
Sum opptjent egenkapital		21 138 920	20 623 916
Sum egenkapital		23 638 920	23 123 916
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4	3 203 416	3 231 700
Sum avsetninger for forpliktelser		3 203 416	3 231 700
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	75 900 000	79 900 000
Sum annen langsiktig gjeld		75 900 000	79 900 000
Sum langsiktig gjeld		79 103 416	83 131 700
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		260 798	281 271
Betalbar skatt	4	895 753	907 810
Utbytte	6	2 500 000	2 500 000
Annen kortsiktig gjeld		875 225	885 933
Sum kortsiktig gjeld		4 531 776	4 575 014
Sum gjeld		83 635 192	87 706 714
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		107 274 112	110 830 630



ERGA REVISJON as

ER
1998

Til generalforsamlingen i Sjøhagen Eiendom Invest AS

Tlf: +47 51 51 03 70

Fax: +47 51 51 03 71

Jens Zeilingsgt. 47

Postboks 672

N-4003 Stavanger

Org. nr. 980 024 679 mva

Statsautorisert revisor

medlem av Den norske Revisorforening

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Sjøhagen Eiendom Invest AS sitt årsregnskap som viser et overskudd på NOK 3 015 004. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2018 og resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2018, 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 Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon består av årsberetningen, men inkluderer ikke årsregnskapet og revisjonsberetningen.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi hadde konkludert med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.



Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet til Sjøhagen Eiendom Invest AS 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 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 avgjøre 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 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 revisorsoppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>.

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig 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.

Stavanger, 20. februar 2019

Erga Revisjon as

Sven Erga

Statsautorisert revisor



Sjøhagen Eiendom Invest AS

Resultatregnskap

	Note	2018	2017
Driftsinntekt			
Leieinntekt		10 737 692	10 602 620
Sum driftsinntekt		10 737 692	10 602 620
Driftskostnad			
Lønnskostnad	2	114 100	114 100
Avskrivning	3	2 190 331	2 190 331
Annen driftskostnad		997 470	698 910
Sum driftskostnad		3 301 901	3 003 341
Driftsresultat		7 435 791	7 599 279
Finansinntekt og finanskostnad			
Renteinntekt		79 369	47 462
Rentekostnad		-3 632 687	-3 741 859
Netto finansposter		-3 553 318	-3 694 397
Ordinært resultat før skattekostnad		3 882 473	3 904 882
Skattekostnad på ordinært resultat	4	867 469	919 019
Årsresultat		3 015 004	2 985 863
Overføringer			
Avsatt til utbytte, tidligere innbetalt kapital	6	2 500 000	2 500 000
Overført annen egenkapital	6	515 004	485 863
Sum overført		3 015 004	2 985 863



Sjøhagen Eiendom Invest AS

Balanse pr. 31.12

	Note	2018	2017
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	3, 5	93 088 931	95 279 262
Tomter	3, 5	6 000 000	6 000 000
Sum varige driftsmidler		99 088 931	101 279 262
Sum anleggsmidler		99 088 931	101 279 262
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		17 158	205 921
Andre fordringer		86 077	107 306
Sum fordringer		103 235	313 227
Bankinnskudd, kontanter o.l		8 081 946	9 238 141
Sum omløpsmidler		8 185 181	9 551 368
SUM EIENDELER		107 274 112	110 830 630



Sjøhagen Eiendom Invest AS

Balanse pr. 31.12

	Note	2018	2017
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6, 7	2 500 000	2 500 000
Sum innskutt egenkapital		2 500 000	2 500 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	6	21 138 920	20 623 916
Sum opptjent egenkapital		21 138 920	20 623 916
Sum egenkapital		23 638 920	23 123 916
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	4	3 203 416	3 231 700
Sum avsetning for forpliktelser		3 203 416	3 231 700
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	75 900 000	79 900 000
Sum annen langsiktig gjeld		75 900 000	79 900 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		260 798	281 271
Betalbar skatt	4	895 753	907 810
Utbytte	6	2 500 000	2 500 000
Annen kortsiktig gjeld		875 225	885 933
Sum kortsiktig gjeld		4 531 776	4 575 014
Sum gjeld		83 635 192	87 706 714
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		107 274 112	110 830 630

Thor Skandsen
Styrets leder

31. desember 2018

20. februar 2019

Arild Austigard
StyremedlemJostein Skjæveland
Styremedlem



Sjøhagen Eiendom Invest AS

Noter til regnskapet for 2018

Note 1 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak i Norge.

Inntekts- og kostnadsføringstidspunkt (sammenstilling)

Inntekt resultatføres som hovedregel når den er opptjent. Utgifter sammenstilles med og kostnadsføres samtidig med de inntekter utgiftene kan henføres til. Utgifter som ikke kan henføres direkte til inntekter, kostnadsføres når de påløper.

Eiendeler og gjeld

Eiendeler/gjeld som knytter seg til varekretsløpet og poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen er klassifisert som omløpsmidler/kortsiktig gjeld. Vurdering av omløpsmidler/kortsiktig gjeld skjer til laveste/høyeste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi. Virkelig verdi er definert som antatt fremtidig salgspris redusert med forventede salgskostnader. Andre eiendeler er klassifisert som anleggsmidler. Vurdering av anleggsmidler skjer til anskaffelseskost. Anleggsmidler som forringes avskrives. Dersom det finner sted en verdiendring som ikke erforbigående, foretas en nedskrivning av anleggsmidlet. Tilsvarende prinsipper legges normalt til grunn for gjeldsposter.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlets forventede levetid. Vesentlige driftsmidler som består av betydelige komponenter med ulik levetid, er dekomponert med ulik avskrivningstid for de ulike komponentene. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmiddelets kostpris og avskrives i takt med driftsmiddelet. Dersom gjenvinnbart beløp av driftsmiddelet er lavere enn balanseført verdi, foretas nedskrivning til gjenvinnbart beløp. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdien av de fremtidige kontantstrømmene som eiendelen forventes å generere.

Fordringer

Fordringer er oppført til pålydende med fradrag for forventede tap.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt / utsatt skattefordel. Utsatt skatt / utsatt skattefordel er beregnet med 22 % på grunnlag 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.

Utsatt skatt til nåverdi av merverdi bygning ved oppkjøp er beregnet til 8 %. Utsatt skatt knyttet til nåverdi av merverdi bygning blir tilbakeført i takt med avskrivninger av merverdien.



Sjøhagen Eiendom Invest AS

Note 2 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte

Selskapet har ingen ansatte.

Styrehonorar

Det er i 2018 blitt utbetalt styrehonorar med kr 100 000.

Revisor

Revisjonshonorar er kostnadsført med kr 14 250 eks. mva. I tillegg kommer honorar for bistand i forbindelse med utarbeidelse av årsregnskap og ligningspapirer og annen bistand med kr 11 400 eks. mva.

Note 3 Varige driftsmidler

	Tomter	Bygninger	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.18	6 000 000	109 516 413	115 516 413
Tilgang	0	0	0
Avgang	0	0	0
Anskaffelseskost pr. 31.12.18	6 000 000	109 516 413	115 516 413
Akkumulerte avskrivninger pr. 01.01.18	0	14 237 151	14 237 151
Akkumulerte avskrivninger pr. 31.12.18	0	16 427 482	16 427 482
Bokført verdi pr. 31.12.18	6 000 000	93 088 931	99 088 931
Årets avskrivninger	0	2 190 331	2 190 331

Økonomisk levetid	50 år
Avskrivningsplan	Lineær

Note 4 Skatt

Årets skattekostnad fremkommer slik	2018	2017
Betalbar skatt på årets resultat	895 753	907 810
Endring utsatt skatt	-28 284	11 209
Årets totale skattekostnad	867 469	919 019
Betalbar skatt fremkommer slik	2018	2017
Ordinært resultat før skattekostnad	3 882 473	3 904 882
Permanente forskjeller	923	-845
Endring midlertidige forskjeller	11 183	-121 494
Grunnlag betalbar skatt	3 894 579	3 782 543
Betalbar skatt på årets resultat	895 753	907 810



Sjøhagen Eiendom Invest AS

	2018	2017
Spesifikasjon grunnlag for utsatt skatt/utsatt skattefordel		
Anleggsmidler	25 208 525	25 219 707
Sum grunnlag utsatt skatt/utsatt skattefordel	25 208 525	25 219 707
Herav grunnlag utsatt skatt merverdi bygning	16 731 867	17 125 558
Herav 8 % utsatt skatt på merverdi bygning	1 338 551	1 370 046
Herav 22 % / 23 % utsatt skatt på resterende	1 864 865	1 861 654
Balanseført utsatt skatt / utsatt skattefordel (-)	3 203 416	3 231 700

Note 5 Langsiktig gjeld, pantstillelser og garantier mv.

Balanseført gjeld som er sikret ved pant og lignende:	2018	2017
Gjeld til kredittinstitusjoner	75 900 000	79 900 000
Sum	75 900 000	79 900 000
Balanseført verdi av eiendeler stilt som sikkerhet:	2018	2017
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	99 088 931	101 279 262
Sum	99 088 931	101 279 262

Langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner på kr 75,9 mill. forfaller i sin helhet til betaling innen 5 år etter regnskapsårets slutt.

For å sikre seg mot renteøkning på gjeld som selskapet har til kredittinstitusjoner, er det inngått en rentebytteavtale for kr 45 500 000 av selskapets totale gjeld. Gjelden er rentesikret til 3,33 % + margin frem til 04.01.27. Bankens margin er for tiden 2,25 %. Selskapet har pr. 31.12.18 en forpliktelse knyttet til denne rentebytteavtalen på kr 5 072 002. Forpliktelsen er ikke balanseført da rentebytteavtalen regnskapsmessig er behandlet som sikring.

Note 6 Egenkapital

	Aksjekapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital pr. 01.01.18	2 500 000	20 623 916	23 123 916
Årsresultat		3 015 004	3 015 004
Avsatt utbytte		-2 500 000	-2 500 000
Egenkapital pr. 31.12.18	2 500 000	21 138 920	23 638 920



Sjøhagen Eiendom Invest AS

Note 7 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen i Sjøhagen Eiendom Invest AS pr. 31.12.18 på kr 2 500 000 består av 1 000 aksjer à kr 2 500. Alle aksjene har samme rettigheter.

Aksjonærer i selskapet pr. 31.12.18:

Navn	Antall aksjer	Eierandel
Norlink Invest AS	100	10,0 %
Tri Invest AS	100	10,0 %
Byggmester Sagen AS	60	6,0 %
Meps AS	60	6,0 %
Hagen Rent Corporation AS	60	6,0 %
Gba Holding AS	60	6,0 %
Eja Holding AS	60	6,0 %
Jostein Skjæveland	50	5,0 %
Kekeleli AS	50	5,0 %
Chevni AS	50	5,0 %
Fantasea AS	50	5,0 %
Morten Ødeskaug	50	5,0 %
Egil Ingulv Røed	50	5,0 %
Odin Eiendom AS	50	5,0 %
Lars Børge Eltervåg	50	5,0 %
Nye Futurum Utvikling AS	50	5,0 %
Nils Arne Kleven	50	5,0 %
Sum	1 000	100,0 %

Aksjer eiet/kontrollert av styret/daglig leder pr. 31.12.18:

Navn		Antall aksjer
Thor Skandsen v/Fantasea AS	Styrets leder	50
Arild Austigard v/Nye Futurum Utvikling AS	Styremedlem	50
Jostein Skjæveland	Styremedlem	50
Sum		150