



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 824 000 522
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: FORNEBU BRYGGE AS
Forretningsadresse: Silurveien 2
0380 OSLO

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: Stig Øverland
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.04.2022

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, 27.05.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Lønnskostnad	4	982 828	0
Annen driftskostnad	4	12 694 326	1 440
Sum kostnader		13 677 154	1 440
Driftsresultat		-13 677 154	-1 440
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		0	2
Sum finansinntekter		0	2
Rentekostnad til foretak i samme konsern		41 329	0
Annen finanskostnad		1 250	1
Sum finanskostnader		42 579	1
Netto finans		-42 579	1
Ordinært resultat før skattekostnad		-13 719 733	-1 439
Ordinært resultat etter skattekostnad		-13 719 733	-1 439
Årsresultat	2	-13 719 733	-1 439
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-13 719 733	-1 439
Sum overføringer og disponeringer		-13 719 733	-1 439



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		18 750	0
Sum fordringer		18 750	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	7	886 611	28 562
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		886 611	28 562
Sum omløpsmidler		905 361	28 562
SUM EIENDELER		905 361	28 562
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	2,3	30 000	30 000
Sum innskutt egenkapital		30 000	30 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	2	-13 721 171	-1 438
Sum opptjent egenkapital		-13 721 171	-1 438
Sum egenkapital		-13 691 171	28 562
Sum langsiktig gjeld		0	0



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		2 576 073	0
Skyldige offentlige avgifter		55 841	0
Kortsiktig konserngjeld	5	11 866 329	0
Annen kortsiktig gjeld		98 289	0
Sum kortsiktig gjeld		14 596 532	0
Sum gjeld		14 596 532	0
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		905 361	28 562



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 309205

Enheten

Organisasjonsnummer: 824 000 522
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: SJØ FORNEBU AS
Forretningsadresse: Silurveien 2
0380 OSLO

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: Stig Øverland
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.04.2022

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, 04.06.2022



Organisasjonsnr: 824 000 522
SJØ FORNEBU AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Lønnskostnad	4	982 828	0
Annen driftskostnad	4	12 694 326	1 440
Sum kostnader		13 677 154	1 440
Driftsresultat		-13 677 154	-1 440
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		0	2
Sum finansinntekter		0	2
Rentekostnad til foretak i samme konsern		41 329	0
Annen finanskostnad		1 250	1
Sum finanskostnader		42 579	1
Netto finans		-42 579	1
Ordinært resultat før skattekostnad		-13 719 733	-1 439
Ordinært resultat etter skattekostnad		-13 719 733	-1 439
Årsresultat	2	-13 719 733	-1 439
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-13 719 733	-1 439
Sum overføringer og disponeringer		-13 719 733	-1 439



Organisasjonsnr: 824 000 522
SJØ FORNEBU AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		18 750	0
Sum fordringer		18 750	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	7	886 611	28 562
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		886 611	28 562
Sum omløpsmidler		905 361	28 562
SUM EIENDELER		905 361	28 562
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	2,3	30 000	30 000
Sum innskutt egenkapital		30 000	30 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	2	-13 721 171	-1 438
Sum opptjent egenkapital		-13 721 171	-1 438
Sum egenkapital		-13 691 171	28 562
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		2 576 073	0
Skyldige offentlige avgifter		55 841	0
Kortsiktig konserngjeld	5	11 866 329	0
Annen kortsiktig gjeld		98 289	0
Sum kortsiktig gjeld		14 596 532	0



Sum gjeld	14 596 532	0
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	905 361	28 562



Organisasjonsnr: 824 000 522
SJØ FORNEBU AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
4

Antall årsverk i regnskapsåret
0.60

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



Admincontrol

List of Signatures Page 1/1

2022-03-24 - SJØ FORENBU AS - Årsrapport med noter 2021.pdf

Name	Method	Signed at
Brand, Johan Patrick	BANKID	2022-03-30 19:37 GMT+02
Østgård, Sindre Svendsen	BANKID_MOBILE	2022-03-30 12:12 GMT+02
Selvaag, Olav Hindahl	BANKID	2022-03-29 14:25 GMT+02
Selvaag, Gunnar Frederik	BANKID_MOBILE	2022-03-29 11:36 GMT+02



This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
External reference: C7C85C207A634210A47AC7030ED432A3



Årsregnskap 2021

Sjø Fornebu AS

Org.nr.:824 000 522



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
C7C85C207A634210A47AC7030ED432A3



RESULTATREGNSKAP

SJØ FORNEBU AS

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2021	2020
Lønnskostnad	4	982 828	0
Annen driftskostnad	4	12 694 325	1 440
Sum driftskostnader		13 677 154	1 440
Driftsresultat		-13 677 154	-1 440
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Annen renteinntekt		0	2
Rentekostnad til foretak i samme konsern		41 329	0
Annen finanskostnad		1 250	1
Resultat av finansposter		-42 579	1
Ordinært resultat før skattekostnad		-13 719 733	-1 439
Ordinært resultat		-13 719 733	-1 439
EKSTRAORDINÆRE INNEKTER OG KOSTNADER			
Årsresultat	2	-13 719 733	-1 439
OVERFØRINGER			
Avsatt til annen egenkapital		-13 719 733	-1 439
Sum overføringer		-13 719 733	-1 439

SJØ FORNEBU AS

SIDE 2



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
C7C85C207A634210A47AC7030ED432A3



BALANSE

SJØ FORNEBU AS

EIENDELER	Note	2021	2020
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Andre kortsiktige fordringer		18 750	0
Sum fordringer		18 750	0
Bankinnskudd, kontanter o.l.	7	886 611	28 562
Sum omløpsmidler		905 361	28 562
Sum eiendeler		905 361	28 562

SJØ FORNEBU AS

SIDE 3



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
C7C85C207A634210A47AC7030ED432A3



BALANSE

SJØ FORNEBU AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2021	2020
EGENKAPITAL			
INNSKUTT EGENKAPITAL			
Aksjekapital	2, 3	30 000	30 000
Sum innskutt egenkapital		30 000	30 000
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	2	-13 721 171	-1 438
Sum opptjent egenkapital		-13 721 171	-1 438
Sum egenkapital	8	-13 691 171	28 562
GJELD			
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		2 576 073	0
Skyldig offentlige avgifter		55 841	0
Konserngjeld	5	11 866 329	0
Annen kortsiktig gjeld		98 288	0
Sum kortsiktig gjeld		14 596 532	0
Sum gjeld		14 596 532	0
Sum egenkapital og gjeld		905 361	28 562

Oslo, 24.03.2022
Styret i Sjø Fornebu AS

Olav Hindahl Selvaag
styreleder

Gunnar Frederik Selvaag
styremedlem

Johan Patrick Brand
styremedlem

Sindre Svendsen Østgård
daglig leder

SJØ FORNEBU AS

SIDE 4



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
C7C85C207A634210A47AC7030ED432A3



Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

Salgsinntekter

Tjenester inntektsføres i takt med utførelsen.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt 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 reverseres i samme periode er utlignet og nettoført.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Eiendeler som er knyttet til varekretsløpet er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de skal tilbakebetales i løpet av ett år. For gjeld er analoge kriterier lagt til grunn. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld.

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende inkluderer kontanter, bankinnskudd og andre betalingsmidler med forfallsdato som er kortere enn tre måneder fra anskaffelse.

Fordringer

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

Konsernregnskap

Selskapet inngår i Selvaag konsern, med Selvaag AS (Silurveien 2, 0380 Oslo) som morselskap og ansvarlig for konsernregnskapet. Regnskapene gjøres tilgjengelig via www.selvaag.no og regnskapsregisteret.

Note 2 Egenkapital

	AKSJEKAPITAL	ANNEN INNSKUTT EGENKAPITAL	ANNEN EGENKAPITAL	SUM EGENKAPITAL
EGENKAPITAL 01.01.2021	30 000	0	-1 438	28 562
Årets resultat	0	0	-13 719 733	-13 719 733
Egenkapital 31.12.2021	30 000	0	-13 721 171	-13 691 171

Note 3 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

AKSJEKAPITALEN BESTÅR AV:

	ANTALL	PÅLYDENDE	BALANSEFØRT
Ordinære aksjer	30 000	1 kr	30 000

OVERSIKT OVER AKSJONÆRENE I SELSKAPET PER 31.12.2021

	ORDINÆRE AKSJER	EIERANDEL	STEMMEANDEL
Sjø AS	30 000	100 %	100 %



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
C7C85C207A634210A47AC7030ED432A3



Note 4 Lønnskostnader og ytelser, godtgjørelser til daglig leder, styret og revisor

Lønnskostnader	2021	2020
Lønninger	809 104	0
Arbeidsgiveravgift	121 981	0
Pensjonskostnader	51 743	0
Sum	982 828	0

Selskapet har i 2021 sysselsatt 0,6 årsverk.

PENSJONSFORPLIKTELSE

Selskapet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Selskapets pensjonsordninger tilfredsstiller kravene i denne lov.

Sum		0
------------	--	----------

Det er ikke utbetalt honorar til styret eller ledende personer

KOSTNADSFØRT GODTGJØRELSE TIL REVISOR	2021	2020
Lovpålagt revisjon (inkl. teknisk bistand med årsregnskap)	12 500	0
Andre tjenester	0	0
Sum	12 500	0

Merverdiavgift er inkludert i revisjonshonoraret

Note 5 Mellomværende med selskap i samme konsern m.v.

FORDRINGER	2021	2020
Sum	0	0

GJELD	2021	2020
Annen kortsiktig gjeld	11 866 329	0
Sum	11 866 329	0

Ingen gjeld forfaller senere enn 5 år etter balansedag



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
C7C85C207A634210A47AC7030ED432A3



Note 6 Skatt

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

	2021	2020	Endring
Netto midlertidige forskjeller	0	0	0
Akkumulert fremførbart underskudd	-13 721 172	-1 439	13 719 733
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	13 721 172	1 439	-13 719 733
Utsatt skattefordel (22 %)	0	0	0
Skattepliktig inntekt:	2021	2020	
Ordinært resultat før skatt	-13 719 733	-1 439	
Permanente forskjeller	0	0	
Skattepliktig inntekt	-13 719 733	-1 439	
Resultatført skatt på ordinært resultat:	2021	2020	
Betalbar skatt	0	0	
Endring i utsatt skattefordel	0	0	
Skattekostnad ordinært resultat	0	0	
Beregning av effektiv skattesats	2021	2020	
Resultat før skatt	-13 719 733	-1 439	
Beregnet skatt av resultat før skatt	-3 018 341	-317	
Andre forskjeller	3 018 341	317	
Sum	0	0	
Betalbar skatt i balansen:	2021	2020	
Betalbar skatt på årets resultat	0	0	
Sum betalbar skatt i balansen	0	0	

Note 7 Bundne midler

Selskapet har ingen bundne midler per 31.12

Selskapet har bankgarantier for skattetreksansvaret. Garantien er på kr. 200.000

Note 8 Egenkapitalsituasjon, finansiering og fortsatt drift

Sjø Fornebu AS er et prosjektselskap som i 2021 har arbeidet med byutvikling i en tidlig fase på Fornebu rett utenfor Oslo. Utviklingsaktiviteten i denne fasen kostnadsføres løpende og har til nå blitt finansiert med lån fra aksjonær.

Egenkapitalen i selskapet var negativ med kr 13.691.171 pr 31.12.2021. Selskapets styre kalte derfor inn til ekstraordinær generalforsamling, som den 2. mars 2022 besluttet å konvertere lånene fra aksjonær, på til sammen kr. 20.816.329, til egenkapital ved en kapitalforhøyelse i form av en gjeldskonvertering. Kapitalforhøyelsen ventes å bli registrert innen utgangen av mars 2022.

Årsregnskapet er avlagt under forutsetningen om fortsatt drift. Selskapets eiere vil fortsette det igangsatte utviklingsarbeidet og finansiere selskapets aktivitet i kommende periode.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
C7C85C207A634210A47AC7030ED432A3



Til generalforsamlingen i Sjø Fornebu AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sjø Fornebu AS som 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 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 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.

Andre forhold

Avlagt årsregnskap for foregående periode er ikke revidert og sammenligningstallene er dermed ikke revidert. Dette forholdet har ingen betydning for vår konklusjon om årsregnskapet.

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 regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik internkontroll 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

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



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>

Oslo, 25. mars 2022
PricewaterhouseCoopers AS

Thomas Fraurud
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

Signers:

Name	Method	Date
Fraurud, Thomas Haug	BANKID_MOBILE	2022-03-30 18:20

This document package contains:

- Closing page (this page)
- The original document(s)
- The electronic signatures. These are not visible in the document, but are electronically integrated.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.