



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 923 718 788  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: SYV SØSTRE EIERSELSKAP AS  
Forretningsadresse: Gladengveien 3B  
0661 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

### Konsern

Morselskap i konsern: Ja  
Konsernregnskap lagt ved: 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: Thor Wiig  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.06.2023

### 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, 15.07.2024



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad			
Annen driftskostnad	5	40 333	23 203
<b>Sum kostnader</b>		<b>40 333</b>	<b>23 203</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-40 333</b>	<b>-23 203</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datter-/tilknyttet selskap		264 469	
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		9 025 208	5 045 954
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>9 289 677</b>	<b>5 045 954</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern		7 082 861	3 616 761
Annen rentekostnad		168 624	2 896
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>7 251 485</b>	<b>3 619 657</b>
<b>Netto finans</b>		<b>2 038 191</b>	<b>1 426 297</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>1 997 859</b>	<b>1 403 094</b>
Skattekostnad	6, 7	439 529	308 681
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>1 558 330</b>	<b>1 094 413</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 558 330</b>	<b>1 094 413</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Konsernbidrag		1 325 906	
Udekket tap			328 100
Annen egenkapital		232 424	766 312
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 558 330</b>	<b>1 094 413</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	6	2 200	67 755
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>2 200</b>	<b>67 755</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	8	5 043 060	3 717 154
Lån til foretak i samme konsern	9, 10	174 850 755	117 178 273
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>179 893 815</b>	<b>120 895 427</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>179 896 015</b>	<b>120 963 182</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Konsernfordringer		264 469	
<b>Sum fordringer</b>		<b>264 469</b>	
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>264 469</b>	<b>0</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>180 160 484</b>	<b>120 963 182</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital (100 aksjer à kr 1 000,00)	11, 12	100 000	100 000
Overkurs	12	-5 570	-5 570
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>94 430</b>	<b>94 430</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	12	2 324 642	766 312



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>2 324 642</b>	<b>766 312</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>2 419 072</b>	<b>860 742</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Langsiktig konserngjeld		173 048 520	119 882 179
Øvrig langsiktig gjeld		2 955 793	
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>176 004 313</b>	<b>119 882 179</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>176 004 313</b>	<b>119 882 179</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner			187 057
Leverandørgjeld		27 219	23 203
Kortsiktig konserngjeld		1 699 880	
Annen kortsiktig gjeld		10 000	10 000
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 737 099</b>	<b>220 260</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>177 741 412</b>	<b>120 102 440</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>180 160 484</b>	<b>120 963 182</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 538519

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 923 718 788  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: SYV SØSTRE EIERSELSKAP AS  
Forretningsadresse: Gladengveien 3B  
0661 OSLO

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

**Konsern**

Morselskap i konsern: Ja  
Konsernregnskap lagt ved: 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: Thor Wiig  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.06.2023

**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, 03.07.2023



Organisasjonsnr: 923 718 788  
SYV SØSTRE EIERSELSKAP AS

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad			
Annen driftskostnad	5	40 333	23 203
<b>Sum kostnader</b>		<b>40 333</b>	<b>23 203</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-40 333</b>	<b>-23 203</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datter-/tilknyttet selskap		264 469	
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		9 025 208	5 045 954
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>9 289 677</b>	<b>5 045 954</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern		7 082 861	3 616 761
Annen rentekostnad		168 624	2 896
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>7 251 485</b>	<b>3 619 657</b>
<b>Netto finans</b>		<b>2 038 191</b>	<b>1 426 297</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>1 997 859</b>	<b>1 403 094</b>
Skattekostnad	6, 7	439 529	308 681
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>1 558 330</b>	<b>1 094 413</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 558 330</b>	<b>1 094 413</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Konsernbidrag		1 325 906	
Udekket tap			328 100
Annen egenkapital		232 424	766 312
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 558 330</b>	<b>1 094 413</b>



Organisasjonsnr: 923 718 788  
SYV SØSTRE EIERSELSKAP AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
--------------	------	------	------

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler

##### Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel	6	2 200	67 755
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>2 200</b>	<b>67 755</b>

##### Finansielle anleggsmidler

Investering i datterselskap	8	5 043 060	3 717 154
Lån til foretak i samme konsern	9, 10	174 850 755	117 178 273
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>179 893 815</b>	<b>120 895 427</b>

<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>179 896 015</b>	<b>120 963 182</b>
--------------------------	--	--------------------	--------------------

#### Omløpsmidler

##### Varer

##### Fordringer

Konsernfordringer		264 469	
<b>Sum fordringer</b>		<b>264 469</b>	

Bankinnskudd, kontanter og lignende

<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>264 469</b>	<b>0</b>
-------------------------	--	----------------	----------

<b>SUM EIENDELER</b>		<b>180 160 484</b>	<b>120 963 182</b>
----------------------	--	--------------------	--------------------

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

##### Innskutt egenkapital

Aksjekapital (100 aksjer à kr 1 000,00)	11, 12	100 000	100 000
Overkurs	12	-5 570	-5 570
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>94 430</b>	<b>94 430</b>

##### Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	12	2 324 642	766 312
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>2 324 642</b>	<b>766 312</b>

<b>Sum egenkapital</b>		<b>2 419 072</b>	<b>860 742</b>
------------------------	--	------------------	----------------

#### Gjeld

##### Langsiktig gjeld

Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld		173 048 520	119 882 179



Øvrig langsiktig gjeld	2 955 793	
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>176 004 313</b>	<b>119 882 179</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>176 004 313</b>	<b>119 882 179</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner		187 057
Leverandørgjeld	27 219	23 203
Kortsiktig konserngjeld	1 699 880	
Annen kortsiktig gjeld	10 000	10 000
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>1 737 099</b>	<b>220 260</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>177 741 412</b>	<b>120 102 440</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>180 160 484</b>	<b>120 963 182</b>



Organisasjonsnr: 923 718 788  
SYV SØSTRE EIERSELSKAP AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

## Note

### Regnskapsprinsipper

Generelt Årsregnskapet er utarbeidet i overensstemmelse med regnskapssloven og god regnskaps- skikk for små foretak. Regnskapet bygger på historisk kost-prinsippet, og er satt opp basert på fortsatt drift. For beskrivelse av benyttede regnskapsprinsipper vises til de enkelte noter der prinsippene er nærmere beskrevet. Selskapet er en del av et konsern. Konsernspiss følger regler for store foretak. Konsernspiss utarbeider konsernregnskap og datterselskapene inngår i konsolideringen. Klassifisering og generelle regler for vurdering av balanseposter Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk klassifiseres som anleggsmidler. Eiendeler som er tilknyttet varekretsløpet, er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de skal tilbakebetales i løpet av ett år etter utbetalingstidspunktet. For gjeld er analoge kriterier lagt til grunn. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige driftsmidler som har begrenset levetid, avskrives lineært over forventet økonomisk levetid. Dersom gjennvinnbart beløp av driftsmiddelet, det høyeste beløp av netto salgsverdi og bruksverdi, er lavere enn balanseført verdi, så foretas nedskrivning til gjennvinnbart beløp. Langsiktig gjeld i norske kroner balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet Forøvrig er følgende regnskapsprinsipper anvendt: Kostmetoden er benyttet for investeringer i datterselskaper. Utbytte er inntektsført samme år som det er avsatt i datterselskap/tilknyttet selskap, dersom det er sannsynlig at beløpet vil mottas. Ved utbytte som overstiger andel av tilbakeholdt resultat etter kjøpet representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og er fratrukket investeringens verdi i balansen Inntekts- og kostnadsføringsprinsipp Alle inntekter bokføres når de er opptjent. Driftskostnader bokføres når de påløper. For identifiserte tapsprosjekter foretas det avsetning for hele det forventede tapet. Skatter Skatter kostnadsføres når de påløper, det vil si at skattekostnaden er knyttet til det regnskapsmessige resultat før skatt. Skattekostnaden består av betalbar skatt (skatt på årets skattepliktige inntekt) og endring i netto utsatt skatt. Skattekostnaden fordeles på ordinært resultat og resultat av ekstraordinære poster i henhold til skattegrunnlaget. Midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet. Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2021 til 2022.

## Note

1

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler Immaterielle eiend.</u>





## Noter 2022 SYV SØSTRE EIERSELSKAP AS

### Regnskapsprinsipper

#### Generelt

Årsregnskapet er utarbeidet i overensstemmelse med regnskapsloven og god regnskaps-skikk for små foretak. Regnskapet bygger på historisk kost-prinsippet, og er satt opp basert på fortsatt drift. For beskrivelse av benyttede regnskapsprinsipper vises til de enkelte noter der prinsippene er nærmere beskrevet.

Selskapet er en del av et konsern. Konsernspiss følger regler for store foretak. Konsernspiss utarbeider konsernregnskap og datterselskapene inngår i konsolideringen.

#### Klassifisering og generelle regler for vurdering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk klassifiseres som anleggsmidler. Eiendeler som er tilknyttet varekretsløpet, er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de skal tilbakebetales i løpet av ett år etter utbetalingstidspunktet. For gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige driftsmidler som har begrenset levetid, avskrives lineært over forventet økonomisk levetid. Dersom gjennvinnbart beløp av driftsmiddelet, det høyeste beløp av netto salgsverdi og bruksverdi, er lavere enn balanseført verdi, så foretas nedskrivning til gjennvinnbart beløp. Langsiktig gjeld i norske kroner balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet

#### Forøvrig er følgende regnskapsprinsipper anvendt:

Kostmetoden er benyttet for investeringer i datterselskaper.

Utbytte er inntektsført samme år som det er avsatt i datterselskap/tilknyttet selskap, dersom det er sannsynlig at beløpet vil mottas. Ved utbytte som overstiger andel av tilbakeholdt resultat etter kjøpet representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og er fratrukket investeringens verdi i balansen

#### Inntekts- og kostnadsføringsprinsipp

Alle inntekter bokføres når de er oppjent. Driftskostnader bokføres når de påløper. For identifiserte tapsprosjekter foretas det avsetning for hele det forventede tapet.

#### Skatter

Skatter kostnadsføres når de påløper, det vil si at skattekostnaden er knyttet til det regnskapsmessige resultat før skatt.

Skattekostnaden består av betalbar skatt (skatt på årets skattepliktige inntekt) og endring i netto utsatt skatt. Skattekostnaden fordeles på ordinært resultat og resultat av ekstraordinære poster i henhold til skattegrunnlaget. Midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet.

Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2021 til 2022.



## Note 1 - Antall årsverk

Selskapet har ikke hatt noen årsverk sysselsatt i regnskapsåret.

## Note 2 - Obligatorisk tjenestepensjon

Virksomheten er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

## Note 3 - Ytelser til ledende personer

Det er ikke gitt ytelser til ledende personer.

## Note 4 - Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer

Selskapet har ikke gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer, aksjeeiere med videre.

## Note 5 - Revisjon

	2022	2021
Revisjon	14 719	16 953
Andre tjenester	0	0
<b>Sum godtgjørelse til revisor</b>	<b>14 719</b>	<b>16 953</b>

## Note 6 - Midl. forskjeller - Utsatt skatt/skattefordel

Utsatt skatt/utsatt skattefordel i balansen avsettes på grunnlag av forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier i henhold til norsk regnskapsstandard for skatt. Midlertidige skatteøkende og skattereduserende forskjeller som kan utlignes er nettoført.

Midlertidige forskjeller knyttet til:	01.01.2022	31.12.2022	Endring
Kortsiktig gjeld	(10 000)	(10 000)	0
Skattemessig fremførbart underskudd	(297 979)	0	(297 979)
Sum midlertidige forskjeller	(307 979)	(10 000)	(297 979)
<b>Utsatt skattefordel 31.12.22. basert på 22%</b>	<b>(67 755)</b>	<b>(2 200)</b>	<b>(65 555)</b>

## Note 7 - Skatt

	2022	2021
Ordinært resultat før skattekostnad	1 997 859	1 403 094
Konsernbidrag	264 469	
+/- Permanente forskjeller	(264 469)	
- Fremførbart underskudd	(297 979)	(1 403 094)
<b>Årets skattegrunnlag</b>	<b>1 699 880</b>	<b>0</b>
Betalbar inntektsskatt for selskapet basert på 22%	373 974	
Sum	373 974	
+/- Endring i utsatt skatt	65 555	308 681
<b>Skattekostnad i resultatregnskapet</b>	<b>439 529</b>	<b>308 681</b>
Betalbar skatt i skattekostnad	373 974	
-Skatt på konsernbidrag etter kostmetoden	(373 974)	
<b>Betalbar skatt i balansen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>



## Note 8 - Investering i Datterselskap

Foretaksnavn	Foretakssted	Eierandel/ stemmeandel	Selskapets egenkapital 31. desember 2022	Selskapets resultat for 2022
Syv Søstre	Oslo	100%	13 181 987	3 311 832
Hotelleiendom AS				
Syv Søstre	Oslo	100%	2 598 844	1 032 948
Næringseiendom AS				
Sandnessjøen	Oslo	100%	-9 674 888	-6 707 057
Hotelldrift AS				

Aksjer er bokført til anskaffelseskost. Det ansees ikke være behov for nedskrivning. Det utarbeides ikke særskilt konsernregnskap, da selskapene inngår i konsolidering til konsernspiss Ragde Eiendom AS.

Regnskapet for datterselskap Sandnessjøen Hotelldrift AS er ikke avlagt per 30.06.2023.

## Note 9 - Konsern lån annet foretak

Type	2022	2021
Foretak i samme konsern	166 478 948	117 178 273
Tilknyttet selskap		
Felles kontrollert virksomhet		

Det er ikke avtalt nedbetalingstid for lån til foretak i samme konsern  
Konsernmellomværende renteberegnes etter markedsbetingelser, og eiendommen og aksjene i datterselskapet er stilt som sikkerhet for morselskapets långivere.  
For øvrig gjeld er det ikke avtalt tilbakebetalingstidspunkt.

## Note 10 - Konsernkonto

Selskapet deltar i konsernkontosystem mellom morselskapet H-2 Eiendom AS og DNB ASA.  
Deltakerene er overfor banken solidarisk ansvarlige som selvskyldnerkausjonister. Dette innebærer at innskuddet kan motregnes mot enhver kreditt som er ytet i konsernkontosystemet.

## Note 11 - Aksjekapital og aksjonærer

Aksjeklasse	Antall aksjer	Pålydende	Bokført verdi
Ordinære aksjer	100	1 000,00	100 000,00
<b>Sum</b>	<b>100</b>		<b>100 000,00</b>

Aksjeeier	Antall aksjer	Eierandel	Aksjeklasse
H-2 Eiendom AS	90	90,00%	Ordinære aksjer
CF Eiendom AS	10	10,00%	Ordinære aksjer
<b>Totalt antall aksjer</b>	<b>100</b>	<b>100,00%</b>	

## Mer om aksjer og aksjeeiere

Ragde Eiendom AS er konsernspiss etter avtale om bestemmende innflytelse.

## Note 12 - Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen EK	Sum
Egenkapital 01.01.2022	100 000	(5 570)	766 312	860 742
Årets resultat			1 558 330	1 558 330
<b>Egenkapital 31.12.2022</b>	<b>100 000</b>	<b>(5 570)</b>	<b>2 324 642</b>	<b>2 419 072</b>





Til generalforsamlingen i Syv Søstre Eierselskap AS

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Syv Søstre Eierselskap AS som viser et overskudd på kr 1 558 330. 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 rettvise bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2022 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 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.

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvise 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 avvirket.

Moss Revisjonskontor AS  
Godkjent revisjonsbyrå/aut. regnskapsførerselskap  
Org.nr. 992 227 249 MVA Foretaksregisteret  
Bankkonto 1503.03.06098  
post@mossrevisjon.no  
www.mossrevisjon.no

Postadresse: Postboks 260, 1502 Moss  
Besøksadresse: Fossen 20, 1530 Moss  
Telefon: 69 24 79 50

Rune Madsen: 99 43 78 82/rune@mossrevisjon.no  
Iren Juliusen: 93 09 14 49/iren@mossrevisjon.no



Medlem av  
  
Den norske Revisorforening

Pemneo Dokumentnøkkel: ODNFJ-DE4QM-2J1OM-HPZGA-PPXVE-Z301J



### 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 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 videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:  
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Moss,  
Moss Revisjonskontor AS

\_\_\_\_\_  
Rune Madsen (elektronisk signert)  
Statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: 0DNFJ-DE4QM-2J10M-HPZGA-PPXVE-Z301J



# PENNEO

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."

## Rune Madsen

Statsautorisert revisor

Serienummer: 9578-5999-4-121 3916

IP: 84.234.xxx.xxx

2023-06-26 17:34:58 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 0DNEJ-DE4QM-2ITOM-HPZGA-PPXVE-Z301J

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/validator>



**Årsregnskap for 2022**

**SYV SØSTRE EIERSELSKAP AS  
0661 OSLO**

Innhold

Resultatregnskap

Balanse

Noter

Revisjonsberetning



**Resultatregnskap for 2022**  
**SYV SØSTRE EIERSELSKAP AS**

	Note	2022	2021
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
Lønnskostnad	1, 2, 3, 4	0	0
Annen driftskostnad	5	(40 333)	(23 203)
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>(40 333)</b>	<b>(23 203)</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>(40 333)</b>	<b>(23 203)</b>
Inntekt på investering i datter-/tilknyttet selskap		264 469	0
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		9 025 208	5 045 954
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>9 289 677</b>	<b>5 045 954</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern		(7 082 861)	(3 616 761)
Annen rentekostnad		(168 624)	(2 896)
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>(7 251 485)</b>	<b>(3 619 657)</b>
<b>Netto finans</b>		<b>2 038 191</b>	<b>1 426 297</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>1 997 859</b>	<b>1 403 094</b>
Skattekostnad	6, 7	(439 529)	(308 681)
<b>Årsresultat</b>		<b>1 558 330</b>	<b>1 094 413</b>
<b>Overføringer</b>			
Konsernbidrag		1 325 906	0
Udekket tap		0	328 100
Annen egenkapital		232 424	766 312
<b>Sum</b>		<b>1 558 330</b>	<b>1 094 413</b>



**Balanse pr. 31. desember 2022**  
**SYV SØSTRE EIERSELSKAP AS**

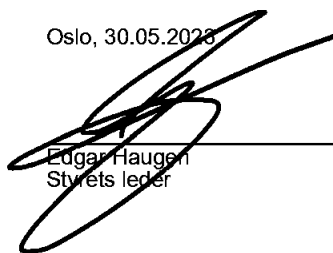
	Note	2022	2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	6	2 200	67 755
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>2 200</b>	<b>67 755</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	8	5 043 060	3 717 154
Lån til foretak i samme konsern	9, 10	174 850 755	117 178 273
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>179 893 815</b>	<b>120 895 427</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>179 896 015</b>	<b>120 963 182</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Konsernfordringer		264 469	0
<b>Sum fordringer</b>		<b>264 469</b>	<b>0</b>
Bankinnskudd, kontanter og lignende	10	0	0
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>264 469</b>	<b>0</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>180 160 484</b>	<b>120 963 182</b>

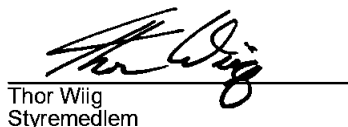


**Balanse pr. 31. desember 2022**  
**SYV SØSTRE EIERSELSKAP AS**

	Note	2022	2021
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital (100 aksjer à kr 1 000,00)	11, 12	100 000	100 000
Overkurs	12	(5 570)	(5 570)
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>94 430</b>	<b>94 430</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	12	2 324 642	766 312
Udekket tap	12	0	0
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>2 324 642</b>	<b>766 312</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>2 419 072</b>	<b>860 742</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Langsiktig konserngjeld		173 048 520	119 882 179
Øvrig langsiktig gjeld		2 955 793	0
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>176 004 313</b>	<b>119 882 179</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>176 004 313</b>	<b>119 882 179</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		0	187 057
Leverandørgjeld, hvorav 12 500,- til konsern		27 219	23 203
Kortsiktig konserngjeld		1 699 880	0
Annen kortsiktig gjeld		10 000	10 000
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 737 099</b>	<b>220 260</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>177 741 412</b>	<b>120 102 440</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>180 160 484</b>	<b>120 963 182</b>

Oslo, 30.05.2023

  
Edgar Haugen  
Styrets leder

  
Thor Wiig  
Styremedlem



## Noter 2022

### SYV SØSTRE EIERSELSKAP AS

#### Regnskapsprinsipper

##### Generelt

Årsregnskapet er utarbeidet i overensstemmelse med regnskapsloven og god regnskaps-skikk for små foretak. Regnskapet bygger på historisk kost-prinsippet, og er satt opp basert på fortsatt drift. For beskrivelse av benyttede regnskapsprinsipper vises til de enkelte noter der prinsippene er nærmere beskrevet.

Selskapet er en del av et konsern. Konsernspiss følger regler for store foretak. Konsernspiss utarbeider konsernregnskap og datterselskapene inngår i konsolideringen.

##### Klassifisering og generelle regler for vurdering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk klassifiseres som anleggsmidler. Eiendeler som er tilknyttet varekretsløpet, er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de skal tilbakebetales i løpet av ett år etter utbetalingstidspunktet. For gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige driftsmidler som har begrenset levetid, avskrives lineært over forventet økonomisk levetid. Dersom gjennvinnbart beløp av driftsmiddelet, det høyeste beløp av netto salgsverdi og bruksverdi, er lavere enn balanseført verdi, så foretas nedskrivning til gjennvinnbart beløp. Langsiktig gjeld i norske kroner balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet

##### Forøvrig er følgende regnskapsprinsipper anvendt:

Kostmetoden er benyttet for investeringer i datterselskaper.

Utbytte er inntektsført samme år som det er avsatt i datterselskap/tilknyttet selskap, dersom det er sannsynlig at beløpet vil mottas. Ved utbytte som overstiger andel av tilbakeholdt resultat etter kjøpet representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og er fratrukket investeringens verdi i balansen

##### Inntekts- og kostnadsføringsprinsipp

Alle inntekter bokføres når de er opptjent. Driftskostnader bokføres når de påløper. For identifiserte tapsprosjekter foretas det avsetning for hele det forventede tapet.

##### Skatter

Skatter kostnadsføres når de påløper, det vil si at skattekostnaden er knyttet til det regnskapsmessige resultat før skatt.

Skattekostnaden består av betalbar skatt (skatt på årets skattepliktige inntekt) og endring i netto utsatt skatt. Skattekostnaden fordeles på ordinært resultat og resultat av ekstraordinære poster i henhold til skattegrunnlaget. Midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet.

Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2021 til 2022.



## Note 1 - Antall årsverk

Selskapet har ikke hatt noen årsverk sysselsatt i regnskapsåret.

## Note 2 - Obligatorisk tjenestepensjon

Virksomheten er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

## Note 3 - Ytelser til ledende personer

Det er ikke gitt ytelser til ledende personer.

## Note 4 - Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer

Selskapet har ikke gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer, aksjeeiere med videre.

## Note 5 - Revisjon

	2022	2021
Revisjon	14 719	16 953
Andre tjenester	0	0
<b>Sum godtgjørelse til revisor</b>	<b>14 719</b>	<b>16 953</b>

## Note 6 - Midl. forskjeller - Utsatt skatt/skattefordel

Utsatt skatt/utsatt skattefordel i balansen avsettes på grunnlag av forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier i henhold til norsk regnskapsstandard for skatt. Midlertidige skatteøkende og skattereduserende forskjeller som kan utlignes er nettoført.

Midlertidige forskjeller knyttet til:	01.01.2022	31.12.2022	Endring
Kortsiktig gjeld	(10 000)	(10 000)	0
Skattemessig fremførbart underskudd	(297 979)	0	(297 979)
Sum midlertidige forskjeller	(307 979)	(10 000)	(297 979)
<b>Utsatt skattefordel 31.12.22. basert på 22%</b>	<b>(67 755)</b>	<b>(2 200)</b>	<b>(65 555)</b>

## Note 7 - Skatt

	2022	2021
Ordinært resultat før skattekostnad	1 997 859	1 403 094
Konsernbidrag	264 469	
+/- Permanente forskjeller	(264 469)	
- Fremførbart underskudd	(297 979)	(1 403 094)
<b>Årets skattegrunnlag</b>	<b>1 699 880</b>	<b>0</b>
Betalbar inntektsskatt for selskapet basert på 22%	373 974	
Sum	373 974	
+/- Endring i utsatt skatt	65 555	308 681
<b>Skattekostnad i resultatregnskapet</b>	<b>439 529</b>	<b>308 681</b>
Betalbar skatt i skattekostnad	373 974	
-Skatt på konsernbidrag etter kostmetoden	(373 974)	
<b>Betalbar skatt i balansen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>



## Note 8 - Investering i Datterselskap

Foretaksnavn	Foretakssted	Eierandel/ stemmeandel	Selskapets egenkapital 31. desember 2022	Selskapets resultat for 2022
Syv Søstre	Oslo	100%	13 181 987	3 311 832
Hotelleiendom AS				
Syv Søstre	Oslo	100%	2 598 844	1 032 948
Næringseiendom AS				
Sandnessjøen	Oslo	100%	-9 674 888	-6 707 057
Hotelldrift AS				

Aksjer er bokført til anskaffelseskost. Det ansees ikke være behov for nedskrivning. Det utarbeides ikke særskilt konsernregnskap, da selskapene inngår i konsolidering til konsernspiss Ragde Eiendom AS.

Regnskapet for datterselskap Sandnessjøen Hotelldrift AS er ikke avlagt per 30.06.2023.

## Note 9 - Konsern lån annet foretak

Type	2022	2021
Foretak i samme konsern	166 478 948	117 178 273
Tilknyttet selskap		
Felles kontrollert virksomhet		

Det er ikke avtalt nedbetalingstid for lån til foretak i samme konsern. Konsernmellomværende renteberegnes etter markedsbetingelser, og eiendommen og aksjene i datterselskapet er stilt som sikkerhet for morselskapets långivere. For øvrig gjeld er det ikke avtalt tilbakebetalingstidspunkt.

## Note 10 - Konsernkonto

Selskapet deltar i konsernkontosystem mellom morselskapet H-2 Eiendom AS og DNB ASA. Deltakerene er overfor banken solidarisk ansvarlige som selvskyldnerkausjonister. Dette innebærer at innskuddet kan motregnes mot enhver kreditt som er ytet i konsernkontosystemet.

## Note 11 - Aksjekapital og aksjonærer

Aksjeklasse	Antall aksjer	Pålydende	Bokført verdi
Ordinære aksjer	100	1 000,00	100 000,00
<b>Sum</b>	<b>100</b>		<b>100 000,00</b>

Aksjeeier	Antall aksjer	Eierandel	Aksjeklasse
H-2 Eiendom AS	90	90,00%	Ordinære aksjer
CF Eiendom AS	10	10,00%	Ordinære aksjer
<b>Totalt antall aksjer</b>	<b>100</b>	<b>100,00%</b>	

## Mer om aksjer og aksjeeiere

Ragde Eiendom AS er konsernspiss etter avtale om bestemmende innflytelse.

## Note 12 - Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen EK	Sum
Egenkapital 01.01.2022	100 000	(5 570)	766 312	860 742
Årets resultat			1 558 330	1 558 330
<b>Egenkapital 31.12.2022</b>	<b>100 000</b>	<b>(5 570)</b>	<b>2 324 642</b>	<b>2 419 072</b>

