



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 926 032 275
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: SÆTRE HAVN UTVIKLING 3 AS
Forretningsadresse: c/o Conceptor Bolig AS
Billingstadsletta 13
1396 BILLINGSTAD

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Sigvart Rasmussen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.02.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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, 02.07.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Annen driftskostnad	2	84 875	73 488
Sum kostnader		84 875	73 488
Driftsresultat		-84 875	-73 488
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern			43 160
Sum finansinntekter			43 160
Tap ved realisasjon av aksjer			1 391 627
Annen finanskostnad			1 391 627
Sum finanskostnader			2 783 254
Netto finans			-1 348 467
Ordinært resultat før skattekostnad		-84 875	-1 421 955
Skattekostnad på ordinært resultat	4	-18 673	-6 672
Ordinært resultat etter skattekostnad		-66 202	-1 415 283
Årsresultat		-66 202	-1 415 283
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap	5	-66 202	-976 548
Overføringer annen egenkapital	5		-438 735
Sum overføringer og disponeringer		-66 202	-1 415 283



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	4	15 364	
Sum immaterielle eiendeler		15 364	
Sum anleggsmidler		15 364	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer	7	12 333 278	6 384 743
Fordringer			
Sum fordringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 290 353	117 361
Sum omløpsmidler		13 623 632	6 502 104
SUM EIENDELER		13 638 996	6 502 104
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5, 8	409 860	409 860
Sum innskutt egenkapital		409 860	409 860
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	5	-336 922	-270 720
Sum opptjent egenkapital		-336 922	-270 720
Sum egenkapital		72 938	139 140



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4		3 309
Sum avsetninger for forpliktelser		0	3 309
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld	6	12 009 032	6 248 362
Sum annen langsiktig gjeld		12 009 032	6 248 362
Sum langsiktig gjeld		12 009 032	6 251 671
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	6	1 557 026	89 675
Annen kortsiktig gjeld	6		21 619
Sum kortsiktig gjeld		1 557 026	111 294
Sum gjeld		13 566 058	6 362 965
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		13 638 996	6 502 104



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 639310

Enheten

Organisasjonsnummer: 926 032 275
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: SÆTRE HAVN UTVIKLING 3 AS
Forretningsadresse: c/o Conceptor Bolig AS
Billingstadsletta 13
1396 BILLINGSTAD

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Sigvart Rasmussen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.02.2024

Revisjon

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 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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, 17.07.2024



Organisasjonsnr: 926 032 275
SÆTRE HAVN UTVIKLING 3 AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Annen driftskostnad	2	84 875	73 488
Sum kostnader		84 875	73 488
Driftsresultat		-84 875	-73 488
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern			43 160
Sum finansinntekter			43 160
Tap ved realisasjon av aksjer			1 391 627
Annen finanskostnad			1 391 627
Sum finanskostnader			2 783 254
Netto finans			-1 348 467
Ordinært resultat før skattekostnad		-84 875	-1 421 955
Skattekostnad på ordinært resultat	4	-18 673	-6 672
Ordinært resultat etter skattekostnad		-66 202	-1 415 283
Årsresultat		-66 202	-1 415 283
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap	5	-66 202	-976 548
Overføringer annen egenkapital	5		-438 735
Sum overføringer og disponeringer		-66 202	-1 415 283



Organisasjonsnr: 926 032 275
SÆTRE HAVN UTVIKLING 3 AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	4	15 364	
Sum immaterielle eiendeler		15 364	
Sum anleggsmidler		15 364	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer	7	12 333 278	6 384 743
Fordringer			
Sum fordringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 290 353	117 361
Sum omløpsmidler		13 623 632	6 502 104
SUM EIENDELER		13 638 996	6 502 104
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5, 8	409 860	409 860
Sum innskutt egenkapital		409 860	409 860
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	5	-336 922	-270 720
Sum opptjent egenkapital		-336 922	-270 720
Sum egenkapital		72 938	139 140
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4		3 309
Sum avsetninger for forpliktelses		0	3 309
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld	6	12 009 032	6 248 362
Sum annen langsiktig gjeld		12 009 032	6 248 362
Sum langsiktig gjeld		12 009 032	6 251 671



Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	6	1 557 026	89 675
Annen kortsiktig gjeld	6		21 619
Sum kortsiktig gjeld		1 557 026	111 294
Sum gjeld		13 566 058	6 362 965
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		13 638 996	6 502 104



Organisasjonsnr: 926 032 275
SÆTRE HAVN UTVIKLING 3 AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
8

Antall aksjer og aksjeeiere

<u>Aksjeklasse</u>	<u>Ant. aksjer</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Bokført verdi</u>
Ordinære aksjer	540.00	759.00	409860.00

<u>Aksjeeiere - fritekst</u>	<u>Antall</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Aksjeklasse</u>
Conceptor Bolig AS	432.00	80.00%	Ordinære aksjer
Holtefjell 80 AS	108.00	20.00%	Ordinære aksjer

<u>Sum</u>	<u>Sum antall</u>	<u>Sum eierandel</u>
	540.00	100.00%

Note
2

Lønn og ytelser

Det er ingen ansatte i selskapet. Godtgjørelse til revisor utgjorde 39 625 inkl. mva. i regnskapsåret 2023.

Note

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
0.00

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere



Sætre Havn Utvikling 3 AS

Årsrapport for 2023

- Årsregnskap
- Resultatregnskap
- Balanse
- Noter

Revisjonsberetning

Penneo Dokumentnøkkel: 4FMYX-50G80-XBMCDD-MY5J-1ZYW8-FMUEC



Sætre Havn Utvikling 3 AS

Resultatregnskap

	Note	2023	2022
Driftskostnader			
Annen driftskostnad	2	84 875	73 488
Driftsresultat		<u>-84 875</u>	<u>-73 488</u>
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		0	43 160
Tap ved realisasjon av aksjer		<u>0</u>	<u>1 391 627</u>
Netto finansposter		<u>0</u>	<u>-1 348 467</u>
Ordinært resultat før skattekostnad		<u>-84 875</u>	<u>-1 421 955</u>
Skattekostnad på ordinært resultat	4	<u>-18 673</u>	<u>-6 672</u>
Årsresultat		<u>-66 202</u>	<u>-1 415 283</u>
Overføringer og disponeringer			
Overføringer annen egenkapital	5	0	-438 735
Udekket tap	5	<u>-66 202</u>	<u>-976 548</u>
Sum disponert		<u>-66 202</u>	<u>-1 415 283</u>

Penneo Dokumentnøkkel: 4FMYX-50G80-XBMCD-DMY5J-1ZYW8-FMUEC



Sætre Havn Utvikling 3 AS

Balanse pr. 31. desember

	Note	2023	2022
<i>Immaterielle eiendeler</i>			
Utsatt skattefordel	4	15 364	0
Omløpsmidler			
Prosjekter i arbeid	7	<u>12 333 278</u>	<u>6 384 743</u>
<i>Fordringer</i>			
Sum fordringer		<u>0</u>	<u>0</u>
Bankinnskudd, kontanter og lignende		<u>1 290 353</u>	<u>117 361</u>
Sum omløpsmidler		<u>13 623 632</u>	<u>6 502 104</u>
Sum eiendeler		<u>13 638 996</u>	<u>6 502 104</u>

Penneo Dokumentnøkkel: 4FMYX-50G80-XBMCDD-DMY5J-1ZYW8-FMUEC



Sætre Havn Utvikling 3 AS

Balanse pr. 31. desember

	Note	2023	2022
Egenkapital			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	5, 8	409 860	409 860
Sum innskutt egenkapital		409 860	409 860
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Udekket tap	5	-336 922	-270 720
Sum opptjent egenkapital		-336 922	-270 720
Sum egenkapital		72 938	139 140
Gjeld			
<i>Avsetninger for forpliktelser</i>			
Utsatt skatt	4	0	3 309
Sum avsetning for forpliktelser		0	3 309
<i>Annen langsiktig gjeld</i>			
Øvrig langsiktig gjeld	6	12 009 032	6 248 362
Sum annen langsiktig gjeld		12 009 032	6 248 362
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Leverandørgjeld		1 557 026	89 675
Annen kortsiktig gjeld	6	0	21 619
Sum kortsiktig gjeld		1 557 026	111 294
Sum gjeld		13 566 058	6 362 965
Sum egenkapital og gjeld		13 638 996	6 502 104

31. desember 2023
Billingstad, 19. februar 2024

Lasse Skjelbred
styreleder

Per Arvid Andersen
styremedlem/daglig leder

Sigvart Tinney Rasmussen
styremedlem

Penneo Dokumentnøkkel: 4FMYX-50G80-XBMCD-DMY5J-1ZYW8-FMUEC



Sætre Havn Utvikling 3 AS

Noter til regnskapet for 2023

Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

Konsolidering

Selskapet er konsolidert inn i konsernregnskapet til Conceptor Bolig AS.

Datterselskap

Datterselskapet vurderes etter kostmetoden i selskapsregnskapet. Investeringen er vurdert til anskaffelseskost for aksjene med mindre nedskrivning har vært nødvendig. Det er foretatt nedskrivning til virkelig verdi når verdifall skyldes årsaker som ikke kan antas å være forbigående og det må anses nødvendig etter god regnskapsskikk. Nedskrivninger er reversert når grunnlaget for nedskrivning ikke lenger er til stede.

Utbytte og andre utdelinger er inntektsført samme år som det er avsatt i datterselskapet. Overstiger utbytte andel av tilbakeholdt resultat etter kjøpet, representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og utdelingene er fratrukket investeringens verdi i balansen.

Salgsinntekter

Inntektsføring ved salg av boliger skjer ved overlevering.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

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

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap.

Varekostnader

Ved overlevering av boliger reklassifiseres prosjekter under utførelse til varekostnader basert på andel solgte boliger.

Prosjekter i arbeid

Prosjekt under utførelse i egen regi er ført som omløpsmiddel i balansen. Prosjektene er vurdert til anskaffelseskost eller til virkelig verdi dersom denne er lavere.



Sætre Havn Utvikling 3 AS

Noter til regnskapet for 2023

Skatter

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 reversere i samme periode er utlignet og nettoført. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli nyttiggjort.

Note 2 - Lønnskostnader, antall ansatte og godtgjørelse til revisor

Det er ingen ansatte i selskapet.

Godtgjørelse til revisor utgjorde 39 625 inkl. mva. i regnskapsåret 2023.

Note 4 - Skatt

<i>Årets skattekostnad fordeler seg på:</i>	2023	2022
Endring utsatt skatt	-18 673	-6 672
Årets totale skattekostnad	<u>-18 673</u>	<u>-6 672</u>
 <i>Beregning av årets skattegrunnlag:</i>	2023	2022
Ordinært resultat før skattekostnad	-84 875	-1 421 955
Regnskapsmessig tap realisasjon av aksjer	0	1 391 627
Endring i midlertidige forskjeller	-589 051	-294 459
Årets skattegrunnlag	<u>-673 926</u>	<u>-324 787</u>
 <i>Oversikt over midlertidige forskjeller:</i>	2023	2022
Varebeholdning	973 449	384 398
Sum	<u>973 449</u>	<u>384 398</u>
Akkumulert fremførbart underskudd før konsernbidrag	<u>-1 043 284</u>	<u>-369 358</u>
Netto midlertidige forskjeller pr. 31.12	<u>-69 835</u>	<u>15 040</u>
 Utsatt skatt (22 %)	-15 364	3 309

Penneo Dokumentnøkkel: 4FMYX-50G80-XBMCD-DMY5J-1ZYW8-FMUEC



Sætre Havn Utvikling 3 AS

Noter til regnskapet for 2023

Note 5 - Egenkapital

	Aksjekapital	Udekket tap	Sum
Egenkapital 01.01.2023	409 860	-270 720	139 140
Årsresultat	0	-66 202	-66 202
Egenkapital 31.12.2023	409 860	-336 922	72 938

Det er ikke dekning for selskapets aksjekapital. Selskapet finansieres av aksjonærene og vil bli tilført likviditet ved behov. Selskapets reelle egenkapital er høyere enn bundet egenkapital hensyntatt merverdier i pågående prosjekt. Det er derfor ikke usikkerhet knyttet til fortsatt drift.

Note 6 - Mellomværende med selskap i samme konsern

Gjeld	2023	2022
Annen kortsiktig gjeld	0	21 619
Øvrig langsiktig gjeld	12 009 032	6 248 362
Sum	12 009 032	6 269 981

Note 7 - Prosjekter i arbeid

	2023	2022
Byggekostnader	12 333 278	6 384 743

Note 8 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av:

	Antall	Pålydende	Balanseført
Ordinære aksjer	540	759	409 860

Oversikt over aksjonærene i selskapet pr. 31.12:

	Ordinære aksjer	Eierandel	Stemmeandel
Conceptor Bolig AS	432	80 %	80 %
Holtefjell 80 AS	108	20 %	20 %
Sum	540	100 %	100 %

Penneo Dokumentnøkkel: 4FMYX-50G80-XBMCD-DMYSJ-1ZYW8-FMUEC



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."

Lasse Skjelbred

Styreleder

På vegne av: Sætre Havn Utvikling 3 AS

Serienummer: UN:NO-9578-5999-4-878047

IP: 81.166.xxx.xxx

2024-02-20 08:18:36 UTC



Sigvart Tinney Rasmussen

Styremedlem

På vegne av: Sætre Havn Utvikling 3 AS

Serienummer: UN:NO-9578-5990-4-3396652

IP: 62.101.xxx.xxx

2024-02-20 09:47:39 UTC



Per Arvid Andersen

Styremedlem

På vegne av: Sætre Havn Utvikling 3 AS

Serienummer: UN:NO-9578-5997-4-237907

IP: 62.101.xxx.xxx

2024-02-20 13:15:28 UTC



Per Arvid Andersen

Daglig leder

På vegne av: Sætre Havn Utvikling 3 AS

Serienummer: UN:NO-9578-5997-4-237907

IP: 62.101.xxx.xxx

2024-02-20 13:15:28 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 4FMYX-50G80-XBMCD-DMY5J-1ZYW8-FMUEC

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>



Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS
Dr Hanstengate 13, 3044 Drammen
Postboks 560, Brakerøya, 3002 Drammen

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00
www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Sætre Havn Utvikling 3 AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sætre Havn Utvikling 3 AS som består av balanse per 31.12. 2023, 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 et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31.12. 2023 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

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

Styret og daglig leder (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 intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller 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 med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike selskapet eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

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 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 skyldes misligheter eller feil og 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.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjons handlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er



Building a better
working world

- høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen 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 om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil 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 frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke kan fortsette 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 og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Drammen, 22. mars 2024
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Thomas Karlsen
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: XG72M-CJYEY-ZOV5F-KLFZY-P5C3U-64JFO



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."

Thomas Karlsen

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: 9578-5997-4-399064

IP: 147.161.xxx.xxx

2024-03-22 15:40:36 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: XG72M-CJYEY-ZOV5F-KLFZY-P5C3U-64JFO

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>



Sætre Havn Utvikling 3 AS

Noter til regnskapet for 2023

Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

Konsolidering

Selskapet er konsolidert inn i konsernregnskapet til Conceptor Bolig AS.

Datterselskap

Datterselskapet vurderes etter kostmetoden i selskapsregnskapet. Investeringen er vurdert til anskaffelseskost for aksjene med mindre nedskrivning har vært nødvendig. Det er foretatt nedskrivning til virkelig verdi når verdifall skyldes årsaker som ikke kan antas å være forbigående og det må anses nødvendig etter god regnskapsskikk. Nedskrivninger er reversert når grunnlaget for nedskrivning ikke lenger er til stede.

Utbytte og andre utdelinger er inntektsført samme år som det er avsatt i datterselskapet. Overstiger utbytte andel av tilbakeholdt resultat etter kjøpet, representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og utdelingene er fratrukket investeringens verdi i balansen.

Salgsinntekter

Inntektsføring ved salg av boliger skjer ved overlevering.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

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

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap.

Varekostnader

Ved overlevering av boliger reklassifiseres prosjekter under utførelse til varekostnader basert på andel solgte boliger.

Prosjekter i arbeid

Prosjekt under utførelse i egen regi er ført som omløpsmiddel i balansen. Prosjektene er vurdert til anskaffelseskost eller til virkelig verdi dersom denne er lavere.



Sætre Havn Utvikling 3 AS

Noter til regnskapet for 2023

Skatter

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 reversere i samme periode er utlignet og nettoført. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli nyttiggjort.

Note 2 - Lønnskostnader, antall ansatte og godtgjørelse til revisor

Selskapet har i regnskapsåret sysselsatt totalt 0 årsverk.
Det er ingen ansatte i selskapet.
Godtgjørelse til revisor utgjorde 39 625 inkl. mva. i regnskapsåret 2023.

Note 4 - Skatt

<i>Årets skattekostnad fordeler seg på:</i>	2023	2022
Endring utsatt skatt	-18 673	-6 672
Årets totale skattekostnad	<u>-18 673</u>	<u>-6 672</u>
<i>Beregning av årets skattegrunnlag:</i>	2023	2022
Ordinært resultat før skattekostnad	-84 875	-1 421 955
Regnskapsmessig tap realisasjon av aksjer	0	1 391 627
Endring i midlertidige forskjeller	-589 051	-294 459
Årets skattegrunnlag	<u>-673 926</u>	<u>-324 787</u>
<i>Oversikt over midlertidige forskjeller:</i>	2023	2022
Varebeholdning	973 449	384 398
Sum	<u>973 449</u>	<u>384 398</u>
Akkumulert fremførbart underskudd	<u>-1 043 284</u>	<u>-369 358</u>
Netto midlertidige forskjeller pr. 31.12	<u>-69 835</u>	<u>15 040</u>
Utsatt skatt (22 %)	-15 364	3 309



Sætre Havn Utvikling 3 AS

Noter til regnskapet for 2023

Note 5 - Egenkapital

	Aksjekapital	Udekket tap	Sum
Egenkapital 01.01.2023	409 860	0	409 860
Årsresultat	0	-66 202	-66 202
Egenkapital 31.12.2023	409 860	-66 202	343 658

Det er ikke dekning for selskapets aksjekapital. Selskapet finansieres av aksjonærene og vil bli tilført likviditet ved behov. Selskapets reelle egenkapital er høyere enn bundet egenkapital hensyntatt merverdier i pågående prosjekt. Det er derfor ikke usikkerhet knyttet til fortsatt drift.

Note 6 - Mellomværende med selskap i samme konsern

Gjeld	2023	2022
Annen kortsiktig gjeld	0	21 619
Øvrig langsiktig gjeld	12 009 032	6 248 362
Sum	12 009 032	6 269 981

Note 7 - Prosjekter i arbeid

	2023	2022
Byggekostnader	12 333 278	6 384 743

Note 8 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av:

	Antall	Pålydende	Balansført
Ordinære aksjer	540	759	409 860

Oversikt over aksjonærene i selskapet pr. 31.12:

	Ordinære aksjer	Eier- andel	Stemme- andel
Conceptor Bolig AS	432	80 %	80 %
Holtefjell 80 AS	108	20 %	20 %
Sum	540	100 %	100 %