



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2019 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2019 - 31.12.2019

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: 11.03.2020

Grunnlag for avgivelse

År 2019: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2018: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2019

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 30.06.2021



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekt		11 072 792	10 737 692
Sum inntekter		11 072 792	10 737 692
Kostnader			
Lønnskostnad		114 100	114 100
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler		2 190 331	2 190 331
Annen driftskostnad		842 791	997 471
Sum kostnader		3 147 222	3 301 902
Driftsresultat		7 925 570	7 435 790
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		110 631	79 369
Sum finansinntekter		110 631	79 369
Annen rentekostnad		3 691 451	3 632 687
Sum finanskostnader		3 691 451	3 632 687
Netto finans		-3 580 820	-3 553 318
Ordinært resultat før skattekostnad		4 344 750	3 882 473
Skattekostnad på ordinært resultat		1 010 984	867 469
Ordinært resultat etter skattekostnad		3 333 766	3 015 004
Årsresultat		3 333 766	3 015 004
Årsresultat etter minoritetsinteresser		3 333 766	3 015 004
Totalresultat		3 333 766	3 015 004
Overføringer og disponeringer			
Utbytte		2 333 000	2 500 000
Avsatt til annen egenkapital		1 000 766	515 004
Sum overføringer og disponeringer		3 333 766	3 015 004



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
---------------------	-------------	-------------	-------------



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom		96 898 600	99 088 931
Sum varige driftsmidler		96 898 600	99 088 931
Sum anleggsmidler		96 898 600	99 088 931
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer			17 158
Andre kortsiktige fordringer		174 560	86 077
Sum fordringer		174 560	103 235
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		7 451 541	8 081 946
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		7 451 541	8 081 946
Sum omløpsmidler		7 626 101	8 185 181
SUM EIENDELER		104 524 700	107 274 112
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital		2 500 000	2 500 000
Sum innskutt egenkapital		2 500 000	2 500 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		22 139 686	21 138 920



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
Sum opptjent egenkapital		22 139 686	21 138 920
Sum egenkapital		24 639 686	23 638 920
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt		3 229 369	3 203 416
Sum avsetninger for forpliktelser		3 229 369	3 203 416
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		71 900 000	75 900 000
Sum annen langsiktig gjeld		71 900 000	75 900 000
Sum langsiktig gjeld		75 129 369	79 103 416
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		217 756	260 798
Betalbar skatt		985 031	895 753
Utbytte		2 333 000	2 500 000
Annen kortsiktig gjeld		1 219 859	875 225
Sum kortsiktig gjeld		4 755 646	4 531 776
Sum gjeld		79 885 015	83 635 192
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		104 524 700	107 274 112



ERGA REVISJON as

10 00 00 00 00

ER
1998

Tlf: +47 51 51 03 70

Fax: +47 51 51 03 71

Jens Zedlitzgt. 47

Postboks 672

NL4003 Stavanger

Org. nr. 980 024 679 - mva

Statsautorisert revisor

medlem av Den norske Revisorforening

Til generalforsamlingen i Sjøhagen Eiendom Invest AS

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Sjøhagen Eiendom Invest AS sitt årsregnskap som viser et overskudd på NOK 3 333 766. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2019 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 2019, 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.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet 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 avvirket.

10 00 00 00 00

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

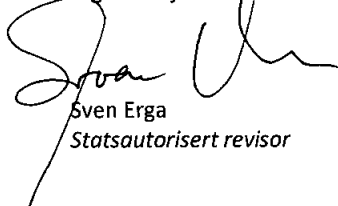
Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet til Sjøhagen Eiendom Invest AS som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med 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, 11. mars 2020
Erga Revisjon as



Sven Erga
Statsautorisert revisor



Sjøhagen Eiendom Invest AS

Resultatregnskap

	Note	2019	2018
Driftsinntekt			
Leieinntekt		11 072 792	10 737 692
Sum driftsinntekt		11 072 792	10 737 692
Driftskostnad			
Lønnskostnad	2	114 100	114 100
Avskrivning	3	2 190 331	2 190 331
Annen driftskostnad		842 791	997 470
Sum driftskostnad		3 147 222	3 301 901
Driftsresultat		7 925 570	7 435 791
Finansinntekt og finanskostnad			
Renteinntekt		110 631	79 369
Rentekostnad		-3 691 451	-3 632 687
Netto finansposter		-3 580 820	-3 553 318
Ordinært resultat før skattekostnad		4 344 750	3 882 473
Skattekostnad på ordinært resultat	4	1 010 984	867 469
Årsresultat		3 333 766	3 015 004
Overføringer			
Avsatt til utbytte, tidligere innbetalt kapital	6	2 333 000	2 500 000
Overført annen egenkapital	6	1 000 766	515 004
Sum overført		3 333 766	3 015 004



Sjøhagen Eiendom Invest AS

Balanse pr. 31.12

	Note	2019	2018
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	3, 5	90 898 600	93 088 931
Tomter	3, 5	6 000 000	6 000 000
Sum varige driftsmidler		96 898 600	99 088 931
Sum anleggsmidler		96 898 600	99 088 931
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		0	17 158
Andre fordringer		174 560	86 077
Sum fordringer		174 560	103 235
Bankinnskudd, kontanter o.l		7 451 541	8 081 946
Sum omløpsmidler		7 626 101	8 185 181
SUM EIENDELER		104 524 701	107 274 112




Sjøhagen Eiendom Invest AS

Balanse pr. 31.12

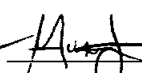
	Note	2019	2018
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6, 7	2 500 000	2 500 000
Sum innskutt egenkapital		2 500 000	2 500 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	6	22 139 686	21 138 920
Sum opptjent egenkapital		22 139 686	21 138 920
Sum egenkapital		24 639 686	23 638 920
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	4	3 229 369	3 203 416
Sum avsetning for forpliktelser		3 229 369	3 203 416
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	71 900 000	75 900 000
Sum annen langsiktig gjeld		71 900 000	75 900 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		217 756	260 798
Betalbar skatt	4	985 031	895 753
Utbytte	6	2 333 000	2 500 000
Annen kortsiktig gjeld		1 219 859	875 225
Sum kortsiktig gjeld		4 755 646	4 531 776
Sum gjeld		79 885 015	83 635 192
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		104 524 701	107 274 112

31. desember 2019

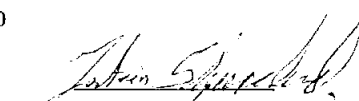
11. mars 2020



Thor Skandsen
Styrets leder



Aild Austigard
Styremedlem



Jostein Skjæveland
Styremedlem



Sjøhagen Eiendom Invest AS

Noter til regnskapet for 2019

Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

Innteks- 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 salgsværdi 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 2019 blitt utbetalt styrehonorar med kr 100 000.

Revisor

Revisjonshonorar er kostnadsført med kr 13 850 eks. mva. I tillegg kommer honorar for bistand i forbindelse med utarbeidelse av årsregnskap og ligningspapirer og annen bistand med kr 12 000 eks. mva.

Note 3 Varige driftsmidler

	Tomter	Bygninger	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.19	6 000 000	109 516 413	115 516 413
Tilgang	0	0	0
Avgang	0	0	0
Anskaffelseskost pr. 31.12.19	6 000 000	109 516 413	115 516 413
Akkumulerte avskrivninger pr. 01.01.19	0	16 427 482	16 427 482
Akkumulerte avskrivninger pr. 31.12.19	0	18 617 813	18 617 813
Bokført verdi pr. 31.12.19	6 000 000	90 898 600	96 898 600

Årets avskrivninger	0	2 190 331	2 190 331
---------------------	---	-----------	-----------

Økonomisk levetid	50 år
Avskrivningsplan	Lineær

Note 4 Skatt

Årets skattekostnad fremkommer slik	2019	2018
Betalbar skatt på årets resultat	985 031	895 753
Endring utsatt skatt	25 953	-28 284
Årets totale skattekostnad	1 010 984	867 469

Betalbar skatt fremkommer slik	2019	2018
Ordinært resultat før skattekostnad	4 344 750	3 882 473
Permanente forskjeller	101	923
Endring midlertidige forskjeller	132 561	11 183
Grunnlag betalbar skatt	4 477 412	3 894 579

Betalbar skatt på årets resultat	985 031	895 753
----------------------------------	---------	---------



Sjøhagen Eiendom Invest AS

Spesifikasjon grunnlag for utsatt skatt/utsatt skattefordel	2019	2018
Anleggsmidler	25 075 963	25 208 525
Sum grunnlag utsatt skatt/utsatt skattefordel	25 075 963	25 208 525
Herav grunnlag utsatt skatt merverdi bygning	16 338 176	16 731 867
Herav 8 % utsatt skatt på merverdi bygning	1 307 056	1 338 551
Herav 22 % utsatt skatt på resterende	1 922 313	1 864 865
Balanseført utsatt skatt / utsatt skattefordel (-)	3 229 369	3 203 416

Note 5 Langsiktig gjeld, pantstillelser og garantier mv.

Balanseført gjeld som er sikret ved pant og lignende:	2019	2018
Gjeld til kredittinstitusjoner	71 900 000	75 900 000
Sum	71 900 000	75 900 000
Balanseført verdi av eiendeler stilt som sikkerhet:	2019	2018
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	96 898 600	99 088 931
Sum	96 898 600	99 088 931

Langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner på kr 71,9 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 2,4 %. Selskapet har pr. 31.12.19 en forpliktelse knyttet til denne rentebytteavtalen på kr 4 393 999. Forpliktelsen er ikke balanseført da rentebytteavtalen regnskapsmessig er behandlet som sikring.

Note 6 Egenkapital

	Aksjekapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital pr. 01.01.19	2 500 000	21 138 920	23 638 920
Årsresultat		3 333 766	3 333 766
Avsatt utbytte		-2 333 000	-2 333 000
Egenkapital pr. 31.12.19	2 500 000	22 139 686	24 639 686



Sjøhagen Eiendom Invest AS

Note 7 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen i Sjøhagen Eiendom Invest AS pr. 31.12.19 på kr 2 500 000 består av 1 000 aksjer à kr 2 500. Alle aksjene har samme rettigheter.

Aksjonærer i selskapet pr. 31.12.19:

<u>Navn</u>	<u>Antall aksjer</u>	<u>Eierandel</u>
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 %
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. 31.12.19:

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