



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 934 240 138
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: SJØOFFISERENES HUS AS
Forretningsadresse: Rosenkrantz' gate 15
0160 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: Paul Hallbjørn Hareide
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 05.05.2023

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, 27.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		117 048	98 182
Leieinntekter		444 090	319 774
Sum inntekter		561 138	417 956
Kostnader			
Lønnskostnad	2	701 335	669 260
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	173 004	170 048
Annen driftskostnad		646 617	489 826
Sum kostnader		1 520 955	1 329 134
Driftsresultat		-959 817	-911 178
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap	4, 5	4 383 464	4 396 013
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	4	644 287	571 560
Annen renteinntekt		332 874	198 735
Annen finansinntekt		2 977 394	2 692 118
Sum finansinntekter		8 338 019	7 858 426
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler	6	711 784	
Rentekostnad til foretak i samme konsern	4	1 595 903	1 472 522
Annen finanskostnad		1 619	5 120
Sum finanskostnader		2 309 306	1 477 642
Netto finans		6 028 713	6 380 784
Ordinært resultat før skattekostnad		5 068 896	5 469 606
Skattekostnad på resultat	7		
Ordinært resultat etter skattekostnad		5 068 896	5 469 606
Årsresultat	8	5 068 896	5 469 606
Årsresultat etter minoritetsinteresser		5 068 896	5 469 606



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Totalresultat		5 068 896	5 469 606
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til annen egenkapital		5 068 896	5 469 606
Sum overføringer og disponeringer		5 068 896	5 469 606



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	7		
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom		5 493 377	5 643 057
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr		52 060	45 827
Sum varige driftsmidler	3	5 545 437	5 688 884
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	5	22 347 160	22 347 160
Lån til foretak i samme konsern	4	23 000 000	19 000 000
Investeringer i tilknyttet selskap	5	3 812 000	3 812 000
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet		16 366 667	16 366 667
Investeringer i aksjer og andeler	6	18 053 944	19 238 170
Sum finansielle anleggsmidler		83 579 771	80 763 997
Sum anleggsmidler		89 125 208	86 452 881
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		95 895	74 748
Andre kortsiktige fordringer	4	4 593 867	4 595 311
Sum fordringer		4 689 762	4 670 059
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		19 211 866	18 733 142
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		19 211 866	18 733 142
Sum omløpsmidler		23 901 628	23 403 201
SUM EIENDELER		113 026 836	109 856 082



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital		1 581 000	1 581 000
Overkurs		36 797 667	36 797 667
Sum innskutt egenkapital		38 378 667	38 378 667
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		25 365 103	20 296 207
Sum opptjent egenkapital		25 365 103	20 296 207
Sum egenkapital	8	63 743 769	58 674 873
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld		48 950 000	48 950 000
Sum annen langsiktig gjeld	4	48 950 000	48 950 000
Sum langsiktig gjeld		48 950 000	48 950 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		13 005	7 839
Betalbar skatt	7		
Skyldig offentlige avgifter		72 845	66 447
Annen kortsiktig gjeld	4	247 216	2 156 923
Sum kortsiktig gjeld		333 066	2 231 208
Sum gjeld		49 283 066	51 181 208
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		113 026 835	109 856 082



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 646756

Enheten

Organisasjonsnummer: 934 240 138
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: SJØOFFISERENES HUS AS
Forretningsadresse: Rosenkrantz' gate 15
0160 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: Paul Hallbjørn Hareide
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 05.05.2023

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, 05.08.2023



Organisasjonsnr: 934 240 138
SJØOFFISERENES HUS AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		117 048	98 182
Leieinntekter		444 090	319 774
Sum inntekter		561 138	417 956
Kostnader			
Lønnskostnad	2	701 335	669 260
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	173 004	170 048
Annen driftskostnad		646 617	489 826
Sum kostnader		1 520 955	1 329 134
Driftsresultat		-959 817	-911 178
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap	4, 5	4 383 464	4 396 013
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	4	644 287	571 560
Annen renteinntekt		332 874	198 735
Annen finansinntekt		2 977 394	2 692 118
Sum finansinntekter		8 338 019	7 858 426
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler	6	711 784	
Rentekostnad til foretak i samme konsern	4	1 595 903	1 472 522
Annen finanskostnad		1 619	5 120
Sum finanskostnader		2 309 306	1 477 642
Netto finans		6 028 713	6 380 784
Ordinært resultat før skattekostnad		5 068 896	5 469 606
Skattekostnad på resultat	7		
Ordinært resultat etter skattekostnad		5 068 896	5 469 606
Årsresultat	8	5 068 896	5 469 606
Årsresultat etter minoritetsinteresser		5 068 896	5 469 606
Totalresultat		5 068 896	5 469 606
Overføringer og disponeringer			



Avsatt til annen egenkapital	5 068 896	5 469 606
Sum overføringer og disponeringer	5 068 896	5 469 606



Organisasjonsnr: 934 240 138
SJØOFFISERENES HUS AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	7		
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom		5 493 377	5 643 057
Driftsløsøre, inventar o. a. utstyr		52 060	45 827
Sum varige driftsmidler	3	5 545 437	5 688 884
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	5	22 347 160	22 347 160
Lån til foretak i samme konsern	4	23 000 000	19 000 000
Investeringer i tilknyttet selskap	5	3 812 000	3 812 000
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet		16 366 667	16 366 667
Investeringer i aksjer og andeler	6	18 053 944	19 238 170
Sum finansielle anleggsmidler		83 579 771	80 763 997
Sum anleggsmidler		89 125 208	86 452 881
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		95 895	74 748
Andre kortsiktige fordringer	4	4 593 867	4 595 311
Sum fordringer		4 689 762	4 670 059
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o. l.		19 211 866	18 733 142
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		19 211 866	18 733 142
Sum omløpsmidler		23 901 628	23 403 201
SUM EIENDELER		113 026 836	109 856 082



BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital	1 581 000	1 581 000
Overkurs	36 797 667	36 797 667
Sum innskutt egenkapital	38 378 667	38 378 667

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	25 365 103	20 296 207
Sum opptjent egenkapital	25 365 103	20 296 207

Sum egenkapital	8	63 743 769	58 674 873
------------------------	----------	-------------------	-------------------

Gjeld

Langsiktig gjeld

Annen langsiktig gjeld

Langsiktig konserngjeld	48 950 000	48 950 000
Sum annen langsiktig gjeld	48 950 000	48 950 000

Sum langsiktig gjeld	48 950 000	48 950 000
-----------------------------	-------------------	-------------------

Kortsiktig gjeld

Leverandørgjeld

	13 005	7 839
--	--------	-------

Betalbar skatt

	72 845	66 447
--	--------	--------

Annen kortsiktig gjeld	247 216	2 156 923
------------------------	---------	-----------

Sum kortsiktig gjeld	333 066	2 231 208
-----------------------------	----------------	------------------

Sum gjeld	49 283 066	51 181 208
------------------	-------------------	-------------------

SUM EGENKAPITAL OG GJELD	113 026 835	109 856 082
---------------------------------	--------------------	--------------------



Organisasjonsnr: 934 240 138
SJØOFFISERENES HUS AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
2

Antall årsverk i regnskapsåret
0.40

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



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Sjøoffiserenes Hus AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sjøoffiserenes Hus AS.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2022
- Resultatregnskap for 2022
- 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 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.

Annen informasjon

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av Årsmelding. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i annen informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom annen informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styret og daglig leders 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 utilsiktede feil.



Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å 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>

BDO AS

Erik H. Lie
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Pemseo document key: NBA YQ-MG3GO-82B46-8WCTQ-CHOX1-GVEQU



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."

Erik Helge Lie

Statsautorisert revisor

På vegne av: BDO AS

Serienummer: 9578-5995-4-155606

IP: 188.95.xxx.xxx

2023-06-14 19:04:06 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: NBAYQ-MG3GO-82B46-8WCTQ-CHDX1-GVEQU

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>



 BankID Signing
Paul Hallbjørn Hareide
2023-05-05

 BankID Signing
Hilde Flåten
2023-05-05

 BankID Signing
Ann-Christin Hansen
2023-05-08

 BankID Signing
Hans Sande
2023-05-08

Årsregnskap 2022

Sjøoffiserenes Hus AS

Organisasjonsnr: 934 240 138



Årsmelding 2022 for Sjøoffiserenes Hus AS

Virksomhetens art og lokalisering

Sjøoffiserenes Hus AS eier og forvalter eiendommene Calle Verdi 40 og 44, Calle Mozart 17 og Calle Chopin 37 i Alicante i Spania samt en leilighet på Bjorli.

Selskapet eier også 100 % av aksjene i Josefinegt 18 AS, 100 % av aksjene i Arbins gate 11 AS, 100% av aksjene i Nordnesgaten AS og 33% av aksjene i Maritimt Hus AS. Selskapets forretningsadresse er i Oslo kommune.

Forvaltning av eiendomsmassen

Selskapet har i 2022 plassert midler fra salget av eiendommen Eilert Sundts Gate 9 i ulike eiendomsrelaterte aksjer og andeler.

Rettsvisende oversikt over utvikling og resultat

Driftsinntektene var på kr 561 138 i 2022 mot kr 417 956 i 2021 noe som tilsvarer en omsetningsvekst på 34,3%. Nedgangen fra i fjor skyldes primært forhold knyttet til pandemien.

Årets resultat etter skattekostnad viser et overskudd på kr 5 068 896 for 2022 mot kr 5 469 606 for 2021.

Selskapet har en total kapital ved utgangen av året på kr 113 026 835 og en egenkapitalandel på 56 %.

Styret mener at årsregnskapet gir et rettsvisende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Fortsatt drift

I samsvar med regnskapslovens § 3-3 bekreftes det at forutsetningen om fortsatt drift er til stede og at denne forutsetningen er lagt til grunn ved utarbeidelsen av regnskapet.

Arbeidsmiljø, likestilling og diskriminering

Selskapet har i 2022 sysselsatt 0,4 årsverk. Styret anser arbeidsmiljøet i selskapet som godt. Det er ikke iverksatt spesielle tiltak i denne forbindelse. Ansatte i virksomheten har ikke vært utsatt for ulykker eller skader i forbindelse med utførelsen av sitt arbeid. Det er ikke registrert sykefravær det siste året.

Selskapets styret består av 3 personer, hvorav 2 er kvinner.

Ytre miljø

Selskapet driver ikke virksomhet som forurenser det ytre miljøet.

Forsknings- og utviklingsaktiviteter

Selskapet hadde ingen forsknings- og utviklingsaktiviteter i 2022.

Redegjørelse for årsregnskapet

Styret kjenner ikke til noen forhold av viktighet for å bedømme selskapets stilling og resultat som ikke fremgår av årsregnskapet. Det er heller ikke etter regnskapsårets utgang inntrådt forhold som etter styrets syn har betydning ved bedømmelse av regnskapet.

I 2022 hadde selskapet et resultat etter skattekostnad på kr 5 068 896 som foreslås disponert slik:

Disponering	Beløp
Til annen egenkapital	5 068 896

Styret i Sjøoffiserenes Hus AS

Hans Sande
styreleder

Ann-Christin Kjellhaug Hansen
styremedlem

Hilde Flåten
styremedlem

Paul Hallbjørn Hareide
daglig leder



Resultatregnskap

Sjøoffiserenes Hus AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2022	2021
Salgsinntekt		117 048	98 182
Leieinntekter		444 090	319 774
Sum driftsinntekter		561 138	417 956
Lønnskostnad	2	701 335	669 260
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	173 004	170 048
Annen driftskostnad		646 617	489 826
Sum driftskostnader		1 520 955	1 329 134
Driftsresultat		-959 817	-911 178
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap	4, 5	4 383 464	4 396 013
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	4	644 287	571 560
Annen renteinntekt		332 874	198 735
Annen finansinntekt		2 977 394	2 692 118
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler	6	711 784	0
Rentekostnad til foretak i samme konsern	4	1 595 903	1 472 522
Annen finanskostnad		1 619	5 120
Resultat av finansposter		6 028 713	6 380 784
Resultat før skattekostnad		5 068 896	5 469 606
Skattekostnad på resultat	7	0	0
Årsresultat	8	5 068 896	5 469 606
Overføringer			
Avsatt til annen egenkapital		5 068 896	5 469 606
Sum overføringer		5 068 896	5 469 606



Balanse
Sjøoffiserenes Hus AS

Eiendeler	Note	2022	2021
Anleggsmidler			
<i>Varige driftsmidler</i>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom		5 493 377	5 643 057
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr		52 060	45 827
Sum varige driftsmidler	3	5 545 437	5 688 884
<i>Finansielle anleggsmidler</i>			
Investeringer i datterselskap	5	22 347 160	22 347 160
Lån til foretak i samme konsern	4	23 000 000	19 000 000
Investeringer i tilknyttet selskap	5	3 812 000	3 812 000
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet		16 366 667	16 366 667
Investeringer i aksjer og andeler	6	18 053 944	19 238 170
Sum finansielle anleggsmidler		83 579 771	80 763 997
Sum anleggsmidler		89 125 208	86 452 881
Omløpsmidler			
<i>Fordringer</i>			
Kundefordringer		95 895	74 748
Andre kortsiktige fordringer	4	4 593 867	4 595 311
Sum fordringer		4 689 762	4 670 059
<i>Bankinnskudd, kontanter o.l</i>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		19 211 866	18 733 142
Sum bankinnskudd, kontanter o.l		19 211 866	18 733 142
Sum omløpsmidler		23 901 628	23 403 201
Sum eiendeler		113 026 836	109 856 082



Balanse

Sjøoffiserenes Hus AS

Egenkapital og gjeld	Note	2022	2021
Egenkapital			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital		1 581 000	1 581 000
Overkurs		36 797 667	36 797 667
Sum innskutt egenkapital		38 378 667	38 378 667
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Annen egenkapital		25 365 103	20 296 207
Sum opptjent egenkapital		25 365 103	20 296 207
Sum egenkapital	8	63 743 769	58 674 873
Gjeld			
<i>Annen langsiktig gjeld</i>			
Langsiktig konserngjeld		48 950 000	48 950 000
Sum annen langsiktig gjeld	4	48 950 000	48 950 000
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Leverandørgjeld		13 005	7 839
Skyldig offentlige avgifter		72 845	66 447
Annen kortsiktig gjeld	4	247 216	2 156 923
Sum kortsiktig gjeld		333 066	2 231 208
Sum gjeld		49 283 066	51 181 208
Sum egenkapital og gjeld		113 026 835	109 856 082

Oslo,
Styret i Sjøoffiserenes Hus AS

Hans Sande
styreleder

Ann-Christin Kjellhaug Hansen
styremedlem

Hilde Flåten
styremedlem

Paul Hallbjørn Hareide
daglig leder



Noter til regnskapet 2022

Note 1 Regnskapsprinsipper

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

Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år fra etableringstidspunktet er klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler er vurdert til historisk kostpris etter fradrag for avskrivninger. Avskrivningene er beregnet på grunnlag av kostpris og fordelt lineært over antatt økonomisk levetid.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning for tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Skatter

Skatter i regnskapet kostnadsføres når de påløper, dvs. at skattekostnaden er knyttet til det regnskapsmessige resultat før skatt.

Skattekostnaden består av betalbar skatt på årets skattepliktig inntekt og endring i netto utsatt skatt. Utsatt skatt i balansen beregnes på bakgrunn av midlertidige forskjeller mellom regnskapsmessige - og skattemessige verdier. Årsaken til utsatt skatt er ulik periodisering av det regnskapsmessige og det skattemessige resultat. Utsatt skattefordel er ikke balanseført i regnskapet.

Inntekter

Leieinntekter inntektsføres når de er opptjent.



Noter til regnskapet 2022

Note 2 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser mv

Lønnskostnader	2022	2021
Lønn	572 802	547 025
Arbeidsgiveravgift	86 668	82 421
Pensjonskostnader	41 865	39 814
Sum	701 335	669 260
Antall årsverk	0,4	0,4

Note 3 Anleggsmidler

	Bygninger	Tomter	Inventar	Totalt
Anskaffelseskost 1.1.	8 342 180	475 000	101 838	8 919 018
Tilgang i år	0	0	29 557	29 557
Avgang i år	0	0	0	0
Anskaffelseskost 31.12	8 342 180	475 000	131 395	8 948 575
Akk. avskr 1.1.	3 174 123	0	56 011	3 230 134
Årets avskrivning	149 680	0	23 324	173 004
Akk. avskr 31.12.	3 323 803	0	79 335	3 403 138
Bokført verdi 31.12	5 018 377	475 000	52 060	5 545 437

Note 4 Fordringer og gjeld til nærstående selskaper

Langsiktig gjeld	2022	2021
Norsk Sjøoffisersforbund	-48 950 000	-48 950 000
Sum langsiktig gjeld	-48 950 000	-48 950 000

Langsiktige fordringer	2022	2021
Nordnesgaten AS	8 500 000	8 500 000
Arbins gate 11 AS	5 000 000	5 000 000
Josefinegt 18 AS	9 500 000	5 500 000
Sum kortsiktige fordringer	23 000 000	19 000 000

Kortsiktige fordringer	2022	2021
Nordnesgaten AS	0	351 942
Arbins gate 11 AS	3 088 851	3 077 046
Josefinegt 18 AS	1 294 613	967 025
Sum kortsiktige fordringer	4 383 464	4 396 013

Langsiktig gjeld til Norsk Sjøoffisersforbund renteberegnes med 3 % årlig.

I 2019 ble mellomværende med datterselskaper gjort om til langsiktige rammelån som renteberegnes med 3,4 % årlig. Lånene løper avdragsfritt frem til 21.05.2029. Deretter nedbetales lånene med 1/10 hvert år fra 21.05.2029 til 21.05.2039.



Noter til regnskapet 2022

Note 5 Investeringer i datterselskaper og tilknyttet selskap

Investeringene i datterselskap, tilknyttet selskap og felleskontrollert virksomhet regnskapsføres etter kostmetoden.

Selskapet har følgende datterselskaper og tilknyttede selskaper.

Navn	Eier-/stemmeandel	Resultat	Egenkapital pr 31.12	Mottatt KB
Arbins gate 11 AS	100 %	2 771 931	2 200 000	3 088 851
Nordnesgaten AS	100 %	335 611	2 032 428	0
Josefinegt. 18 AS	100 %	1 150 015	17 754 803	1 294 613
Maritimt Hus AS	33 %	2 058 574	24 988 476	0
Sum				4 383 464

Alle selskapene har forretningskontor i Oslo.

Selskapet faller inn under reglene for små foretak og konsernregnskap er ikke utarbeidet i medhold av regnskapslovens § 3-2, 4. ledd.

Note 6 Verdipapirer

	Eierandel	Anskaffelseskost	Balanseført verdi
Anleggsmidler			
Merkur Bygginvest AS	0,5%	580 000	580 000
NRP 2022 AS	0,2%	1 055 160	1 055 160
Norlog Invest AS	2,2%	3 379 936	3 136 672
Nrp 2020 AS	0,1%	2 361 450	2 361 450
Polaris Eiendom AS	0,3%	1 928 500	1 928 500
Sola Helikopterterminal Eiendom AS	1,3%	1 915 200	1 915 200
Søren Bulls Vei 25 Invest AS	2,2%	1 773 694	1 773 694
Union Core Plus Fund I Holding AS	0,3%	4 007 948	4 007 948
Vinkelgården Invest AS	1,5%	1 763 840	1 295 320
Sum		18 765 728	18 053 944



Noter til regnskapet 2022

Note 7 Skatt

Årets skattekostnad	2022	2021
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skattefordel	0	0
Skattekostnad ordinært resultat	0	0
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	5 068 896	5 469 606
Permanente forskjeller	-2 265 610	-2 692 118
Endring i midlertidige forskjeller	1 309 035	1 596 622
Anvendelse av fremførbart underskudd	-4 112 320	-4 374 111
Skattepliktig inntekt	0	0
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	-964 362	-967 123
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	964 362	967 123
Sum betalbar skatt i balansen	0	0

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

	2022	2021	Endring
Varige driftsmidler	-3 360 804	-3 222 530	138 274
Fordringer	-2 382 640	-2 382 640	0
Gevinst - og tapskonto	4 683 042	5 853 803	1 170 761
Sum	-1 060 402	248 633	1 309 035
Akkumulert fremførbart underskudd	-4 740 824	-8 853 145	-4 112 320
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	5 801 226	8 604 512	2 803 286
Utsatt skattefordel (22 %)	0	0	0

I henhold til God regnskapsskikk for små foretak balanseføres ikke utsatt skattefordel.

Note 8 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital Pr. 01.01.2022	1 581 000	36 797 667	20 296 207	58 674 873
Årets resultat			5 068 896	5 068 896
Pr. 31.12.2022	1 581 000	36 797 667	25 365 103	63 743 769



Resultatregnskap

Sjøoffiserenes Hus AS

	2022	2021
Salgsinntekt		
3001 Forvaltningshonorar avg pl	-117 048	-98 182
	<u>-117 048</u>	<u>-98 182</u>
Leieinntekter		
3951 Leieinntekt ikke omset grunnla	-444 090	-319 774
	<u>-444 090</u>	<u>-319 774</u>
Lønnskostnad		
5010 Lønn	464 475	466 054
5090 Feriepenger	55 737	55 926
5250 Koll pensjonsforsikring	41 863	39 814
5295 Kollektivpensjonsforsikring	-41 863	-39 801
5330 Honorar oppgavepliktig	52 590	25 045
5400 Arbeidsgiveravgift	78 809	74 535
5401 Arb.g.avg. avs. feriepenger	7 859	7 886
5930 Kollektivpensjonsforsikring	41 865	39 801
	<u>701 335</u>	<u>669 260</u>
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler		
6000 Avskr. bygn og annen eiendom	173 004	170 048
	<u>173 004</u>	<u>170 048</u>
Annen driftskostnad		
6300 Leie lokaler	32 291	30 168
6310 Vaktmester eiersandel	31 023	5 938
6320 Renovasjon, vann, avløp o.l	12 876	20 585
6321 Vann og avløp (FK)	8 101	0
6335 Kabel TV / Internett	26 623	25 452
6340 Strøm eier	107 263	67 618
6351 Seksjonseierkostnader eier	111 395	75 065
6360 Renhold (eier)	39 722	26 283
6600 Rep. og vedlikehold bygninger	22 760	9 684
6620 Div arbeid / verktøy / anskaffe	87 362	79 577
6700 Revisjons- og regnskapshonorar	79 049	94 339
6940 Data	2 745	0
7140 Reisekostnad, ikke oppg. pl	18 301	8 151
7400 Kontingenter, fradragsberettig	6 480	6 480
7500 Forsikringer	16 789	15 987
7740 Øreavrunding	0	1
7750 Eiendomsskatt	40 531	22 653
7770 Bank og kortgebyrer	3 307	1 846
	<u>646 617</u>	<u>489 826</u>
Inntekt på investering i datterselskap		
8005 Inntektsført konsernbidrag Arbins gate	-3 088 851	-3 077 046
8006 Inntektsført konsernbidrag Nordnesgaten	0	-351 942
8007 Inntektsført konsernbidrag Josefinegt	-1 294 613	-967 025
	<u>-4 383 464</u>	<u>-4 396 013</u>



Resultatregnskap

Sjøoffiserenes Hus AS

	2022	2021
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		
8051 Renter Josefinegt 18 AS	-204 151	-165 452
8052 Renter Arbinsgate 11 AS	-163 013	-150 410
8053 Renter Nordnesgaten AS	-277 123	-255 698
	<u>-644 287</u>	<u>-571 560</u>
Annen renteinntekt		
8050 Bankrente	0	-11 121
8054 Renter Maritimt Hus AS	-332 874	-187 341
8070 Aksjeutbytte fra norsk foretak	0	-273
	<u>-332 874</u>	<u>-198 735</u>
Annen finansinntekt		
8065 Andre finansinntekter	-2 977 394	-2 692 118
	<u>-2 977 394</u>	<u>-2 692 118</u>
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler		
8120 Nedskrivning av finansielle anl. midler	711 784	0
	<u>711 784</u>	<u>0</u>
Rentekostnad til foretak i samme konsern		
8131 Rentekostnad NSOF	1 595 903	1 472 522
	<u>1 595 903</u>	<u>1 472 522</u>
Annen finanskostnad		
8160 Agio tap	1 619	4 121
8170 Annen finanskostnader	0	999
	<u>1 619</u>	<u>5 120</u>
Skattekostnad på resultat		
8300 Betalbar skatt	0	0
83001 Skattekostnad	0	0
	<u>0</u>	<u>0</u>
Avsatt til annen egenkapital		
8960 Avsatt til annen egenkapital	5 068 896	5 469 606
	<u>5 068 896</u>	<u>5 469 606</u>



Balanse

Sjøoffiserenes Hus AS

	2022	2021
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom		
1153 Tomt Calle Chopin 37, Spania	410 000	410 000
1154 Tomt Bjorli	65 000	65 000
1250 Bygning C Verdi 40/44 Spania	1 668 170	1 668 170
1251 Akk. avskrivning C Verdi 40/44	-983 942	-950 579
1252 Bygning C Mozart 17 Spania	899 574	899 574
1253 Akk. avskrivning Mozart 17	-390 161	-372 170
1254 Bygning C Chopin 37 Spania	1 284 870	1 284 870
1255 Akk. avskrivning C. Chopin 37	-500 491	-474 794
1260 Bygning Bjorli	2 773 365	2 773 365
1261 Akk. avskrivning Bjorli	-936 007	-880 540
1270 Andel merpris J18ANS	1 716 201	1 716 201
1271 Akk. avskrivning J18 ANS	-513 203	-496 041
	5 493 377	5 643 057
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr		
1342 Inventar Kjellerleil. E. Sundt	24 912	24 912
1343 Akk. avskrivning kjeller ESgt	-24 912	-24 912
1365 Inventar Spania	131 395	101 838
1366 Avskrivninger inventar Spania	-79 335	-56 011
	52 060	45 827
Investeringer i datterselskap		
1300 Aksjer i Josefinegt 18 AS	16 482 143	16 482 143
1301 Merverdi Josefinegt 18 AS	1 072 972	1 072 972
1312 Investering i A11	2 489 871	2 489 871
1314 Investering i Nordnesgt	2 302 174	2 302 174
	22 347 160	22 347 160
Lån til foretak i samme konsern		
1560 Mellomværende Nordnesgaten AS	8 500 000	8 500 000
1561 Lån til Josefinegt 18 AS	9 500 000	5 500 000
1562 Lån til Arbinsgate 11 AS	5 000 000	5 000 000
	23 000 000	19 000 000
Investeringer i tilknyttet selskap		
1305 Aksjer i Maritimt Hus AS	3 812 000	3 812 000
	3 812 000	3 812 000
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet		
1563 Ansvarlig lån Maritimt Hus AS	5 866 667	5 866 667
1564 Lån Maritimt Hus AS	10 500 000	10 500 000
	16 366 667	16 366 667
Investeringer i aksjer og andeler		
1316 Parkgata Offentlig Eiendom AS	0	1 660 915
1317 Bodø Eiendomsinvest AS	0	2 258 230
1320 Vinkelgården AS (andel 1,5%)	1 295 320	1 882 560
1321 NRP 2020 AS, 0,29%	2 361 450	1 254 300
1322 Søren Bulls vei Invest 25 AS	1 773 694	1 989 998



Balanse

Sjøoffiserenes Hus AS

		2022	2021
1324	NRP 2022 AS	1 055 160	0
1325	Norlog Invest AS	3 136 672	3 563 840
1326	Sola Helikopterterminal AS	1 915 200	1 995 000
1327	Union Core Plus Fund I Holding AS	1 228 151	1 853 530
1328	Merkur Byggeinvest AS	580 000	2 779 797
1329	Union Core Plus Fund I Holding AS	2 779 797	0
1330	Polaris Eiendom AS	1 928 500	0
		18 053 944	19 238 170
Kundefordringer			
1501	Kundefordringer	95 895	74 748
		95 895	74 748
Andre kortsiktige fordringer			
1553	Konsernbidrag Josefinegt 18	1 294 613	967 025
1554	Konsernbidrag til gode Arbins gate	3 088 851	3 077 046
1555	Konsernbidrag til gode Nordnesgaten	0	351 942
1760	Påløpt renteinntekt	210 403	199 298
		4 593 867	4 595 311
Bankinnskudd, kontanter o.l.			
1905	Kasse Spania	16 580	16 417
1920	6034.05.33081	16 562 648	16 634 337
1921	6501.05.35470	5 480	7 274
1922	6074.06.15060	720 227	179 472
1930	0182 4481 35 0290510	0	34
1940	Danske Bank - salg Troll aksje	1 875 850	1 864 662
1950	Skattetrekkskto. 6074.86.15116	31 081	30 946
		19 211 866	18 733 142
Aksjekapital			
2000	Aksjekapital	-1 581 000	-1 581 000
		-1 581 000	-1 581 000
Overkurs			
2020	Overkurs	-36 797 667	-36 797 667
		-36 797 667	-36 797 667
Annen egenkapital			
2050	Annen egenkapital	-25 365 103	-20 296 207
		-25 365 103	-20 296 207
Langsiktig konserngjeld			
2302	Lån NSOF	-2 950 000	-2 950 000
2920	Rammelån NSOF	-46 000 000	-46 000 000
		-48 950 000	-48 950 000



Balanse

Sjøoffiserenes Hus AS

	2022	2021
Leverandørgjeld		
2400 Leverandører	-13 005	-7 839
	<u>-13 005</u>	<u>-7 839</u>
Skyldig offentlige avgifter		
2600 Forskuddstrekk	-31 081	-30 946
2700 Utgående mva. høy sats	-3	0
2740 Oppgjørskonto merverdiavgift	-19 180	-14 950
2770 Skyldig arbeidsgiveravgift	-13 983	-12 666
2780 Påløpt arbeidsgiveravgift	-8 598	-7 886
	<u>-72 845</u>	<u>-66 447</u>
Annen kortsiktig gjeld		
1700 Forskuddsbetalte kostnader	-2 139	0
2900 Forskudd kunder	-190 080	-93 415
2940 Skyldige feriepenger	-54 997	-55 926
2950 Påløpt rente	0	-370 142
2960 Påløpte kostnader	0	-1 637 440
	<u>-247 216</u>	<u>-2 156 923</u>