



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 921 884 397  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: SÆTRE HAVN UTVIKLING 2 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
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		1 213	
Annen driftskostnad	3	89 917	116 179
<b>Sum kostnader</b>		<b>91 130</b>	<b>116 179</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-91 130</b>	<b>-116 179</b>
Annen finanskostnad		578	147
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>578</b>	<b>147</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-578</b>	<b>-147</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-91 708</b>	<b>-116 326</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	4	-20 177	-25 591
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-71 531</b>	<b>-90 735</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-71 531</b>	<b>-90 735</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap	5		-90 735
Overføringer annen egenkapital	5	-71 531	0
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-71 531</b>	<b>-90 735</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	4	121 944	1 034 411
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>121 944</b>	<b>1 034 411</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		2 624 077	2 998 945
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>2 624 077</b>	<b>2 998 945</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>2 746 021</b>	<b>4 033 356</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer	6	4 239 291	2 026 619
<b>Sum fordringer</b>		<b>4 239 291</b>	<b>2 026 619</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>401 246</b>	<b>339 183</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>4 640 537</b>	<b>2 365 802</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>7 386 558</b>	<b>6 399 158</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	5, 7	184 140	184 140
Annen innskutt egenkapital	5	5 144 381	1 909 265
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>5 328 521</b>	<b>2 093 405</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>5 328 521</b>	<b>2 093 405</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Øvrig langsiktig gjeld	6	1 390 043	2 273 301
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>1 390 043</b>	<b>2 273 301</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>1 390 043</b>	<b>2 273 301</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld	6	113 455	17 940
Skyldige offentlige avgifter		248	833
Annen kortsiktig gjeld	6	554 291	2 013 679
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>667 994</b>	<b>2 032 452</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>2 058 037</b>	<b>4 305 753</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>7 386 558</b>	<b>6 399 158</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 639312

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 921 884 397  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: SÆTRE HAVN UTVIKLING 2 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: 921 884 397  
SÆTRE HAVN UTVIKLING 2 AS

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		1 213	
Annen driftskostnad	3	89 917	116 179
<b>Sum kostnader</b>		<b>91 130</b>	<b>116 179</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-91 130</b>	<b>-116 179</b>
Annen finanskostnad		578	147
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>578</b>	<b>147</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-578</b>	<b>-147</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-91 708</b>	<b>-116 326</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	4	-20 177	-25 591
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-71 531</b>	<b>-90 735</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-71 531</b>	<b>-90 735</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap	5		-90 735
Overføringer annen egenkapital	5	-71 531	0
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-71 531</b>	<b>-90 735</b>



Organisasjonsnr: 921 884 397  
SÆTRE HAVN UTVIKLING 2 AS

## BALANSE

Beløp i: NOK Note 2023 2022

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler

##### Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel 4 121 944 1 034 411  
Sum immaterielle eiendeler 121 944 1 034 411

##### Finansielle anleggsmidler

Andre fordringer 2 624 077 2 998 945  
Sum finansielle anleggsmidler 2 624 077 2 998 945

Sum anleggsmidler 2 746 021 4 033 356

#### Omløpsmidler

##### Varer

##### Fordringer

Andre fordringer 6 4 239 291 2 026 619  
Sum fordringer 4 239 291 2 026 619

##### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Sum bankinnskudd, kontanter og lignende 401 246 339 183

Sum omløpsmidler 4 640 537 2 365 802

SUM EIENDELER 7 386 558 6 399 158

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

##### Innskutt egenkapital

Aksjekapital 5, 7 184 140 184 140  
Annen innskutt egenkapital 5 5 144 381 1 909 265  
Sum innskutt egenkapital 5 328 521 2 093 405

Sum egenkapital 5 328 521 2 093 405

#### Gjeld

##### Langsiktig gjeld

Annen langsiktig gjeld 6 1 390 043 2 273 301  
Øvrig langsiktig gjeld 1 390 043 2 273 301  
Sum annen langsiktig gjeld 1 390 043 2 273 301

Sum langsiktig gjeld 1 390 043 2 273 301



<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld	6	113 455	17 940
Skyldige offentlige avgifter		248	833
Annen kortsiktig gjeld	6	554 291	2 013 679
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>667 994</b>	<b>2 032 452</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>2 058 037</b>	<b>4 305 753</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>7 386 558</b>	<b>6 399 158</b>



Organisasjonsnr: 921 884 397  
SÆTRE HAVN UTVIKLING 2 AS

**NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP** - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**  
7

**Antall aksjer og aksjeeiere**

<u>Aksjeklasse</u>	<u>Ant. aksjer</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Bokført verdi</u>
Ordinære aksjer	540.00	341.00	184140.00
<u>Aksjeeiere - fritekst</u>	<u>Antall</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Aksjeklasse</u>
Conceptor Bolig AS	540.00	100.00%	Ordinære aksjer
<u>Sum</u>	<u>Sum antall</u>	<u>Sum eierandel</u>	
	540.00	100.00%	

**Note**  
3

**Lønn og ytelser**

<u>Lønn</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
		681612.00
<u>Arbeids giveravgift</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
		96107.00
<u>Pensjonskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	1213.00	867.00
<u>Andre ytelser</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
		-778586.00
<u>Sum lønnskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	1213.00	0.00

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**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Omløpsmidler                      Startdato      Sluttdato      Endring

Skattemessig fremf.undersk. Startdato      Sluttdato      Endring

Kortsiktig gjeld                      Startdato      Sluttdato      Endring



Sætre Havn Utvikling 2 AS

---

## Årsrapport for 2023

- Årsregnskap
- Resultatregnskap
- Balanse
- Noter

Revisjonsberetning

Penneo Dokumentnøkkel: E6E30-DTJNH-P8H0Z-QJ6ZV-NKH45-AECEF



## Sætre Havn Utvikling 2 AS

### Resultatregnskap

	Note	2023	2022
<b>Driftskostnader</b>			
Lønnskostnad		1 213	0
Annen driftskostnad	3	89 917	116 179
Sum driftskostnader		<u>91 130</u>	<u>116 179</u>
Driftsresultat		<u>-91 130</u>	<u>-116 179</u>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finanskostnad		<u>578</u>	<u>147</u>
Ordinært resultat før skattekostnad		<u>-91 708</u>	<u>-116 326</u>
Skattekostnad på ordinært resultat	4	<u>-20 177</u>	<u>-25 591</u>
<b>Årsresultat</b>		<u>-71 531</u>	<u>-90 735</u>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Konsernbidrag	5	0	0
Overføringer annen egenkapital	5	-71 531	0
Udekket tap	5	0	-90 735
Sum disponert		<u>-71 531</u>	<u>-90 735</u>

Penneo Dokumentnøkkel: E6E30-DTJNH-P8H0Z-QJ6ZV-NKH45-AECEF



## Sætre Havn Utvikling 2 AS

---

### Balanse pr. 31. desember

	Note	2023	2022
<b>Anleggsmidler</b>			
<i>Immaterielle eiendeler</i>			
Utsatt skattefordel	4	<u>121 944</u>	<u>1 034 411</u>
Sum immaterielle eiendeler		<u>121 944</u>	<u>1 034 411</u>
<i>Finansielle anleggsmidler</i>			
Andre fordringer		<u>2 624 077</u>	<u>2 998 945</u>
Sum finansielle anleggsmidler		<u>2 624 077</u>	<u>2 998 945</u>
Sum anleggsmidler		<u>2 746 021</u>	<u>4 033 356</u>
<b>Omløpsmidler</b>			
<i>Fordringer</i>			
Andre fordringer	6	<u>4 239 291</u>	<u>2 026 619</u>
Sum fordringer		<u>4 239 291</u>	<u>2 026 619</u>
Bankinnskudd, kontanter og lignende		<u>401 246</u>	<u>339 183</u>
Sum omløpsmidler		<u>4 640 537</u>	<u>2 365 802</u>
Sum eiendeler		<u>7 386 558</u>	<u>6 399 158</u>

Penneo Dokumentnøkkel: E6E30-DTJNH-P8H0Z-QJ6ZV-NKH45-AECEF



## Sætre Havn Utvikling 2 AS

### Balanse pr. 31. desember

	Note	2023	2022
<b>Egenkapital</b>			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	5, 7	184 140	184 140
Annen innskutt egenkapital	5	5 144 381	1 909 265
Sum innskutt egenkapital		<u>5 328 521</u>	<u>2 093 405</u>
Sum egenkapital		<u>5 328 521</u>	<u>2 093 405</u>
<b>Gjeld</b>			
<i>Annen langsiktig gjeld</i>			
Øvrig langsiktig gjeld	6	1 390 043	2 273 301
Sum annen langsiktig gjeld		<u>1 390 043</u>	<u>2 273 301</u>
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Leverandørgjeld		113 455	17 940
Skyldige offentlige avgifter		248	833
Annen kortsiktig gjeld		554 291	2 013 679
Sum kortsiktig gjeld		<u>667 994</u>	<u>2 032 452</u>
Sum gjeld		<u>2 058 037</u>	<u>4 305 753</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>7 386 558</u>	<u>6 399 158</u>

31. desember 2023  
Billingstad, 19. februar 2024

\_\_\_\_\_  
Lasse Skjelbred  
styreleder

\_\_\_\_\_  
Per Arvid Andersen  
styremedlem/daglig leder

\_\_\_\_\_  
Sigvart Tinney Rasmussen  
styremedlem

Penneo Dokumentnøkkel: E6E30-DTJNH-P8H0Z-QJ6ZV-NKH45-AECEF



## Sætre Havn Utvikling 2 AS

---

### Noter til regnskapet for 2023

#### Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

Selskapets formål er å drive med kjøp, salg, utvikling og forvaltning av fast eiendom samt annen beslektet virksomhet, herunder å finansiere og eie andeler i selskaper med tilsvarende formål.

#### *Konsolidering*

Selskapet er konsolidert inn i konsernregnskapet til Conceptor Bolig AS.

#### *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 avsetninger 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.

#### *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.



## Sætre Havn Utvikling 2 AS

### Noter til regnskapet for 2023

#### Note 2 - Prosjekter i arbeid

	2023	2022
Råtomt	6 102 067	6 102 067
Byggekostnader	74 026 838	72 656 578
Solgte varers kost	-80 128 905	-78 758 645
Sum	<u>0</u>	<u>0</u>

#### Note 3 - Lønnskostnader, antall ansatte og godtgjørelse til revisor

<i>Lønnskostnader</i>	2023	2022
Lønninger	0	681 612
Arbeidsgiveravgift	0	96 107
Andre ytelser	1 213	867
Aktivert på prosjekt	0	-778 586
Lønnskostnader	<u>1 213</u>	<u>0</u>

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	-20 177	-25 591
Årets totale skattekostnad	<u>-20 177</u>	<u>-25 591</u>

<i>Beregning av årets skattegrunnlag:</i>	2023	2022
Ordinært resultat før skattekostnad	-91 708	-116 326
Endring i midlertidige forskjeller	-1 459 388	-2 571 870
Alminnelig inntekt	-1 551 096	-2 688 196
Anvendt fremførbart underskudd	-2 688 195	0
Mottatt konsernbidrag	4 239 291	0
Ytet konsernbidrag	0	1
Årets skattegrunnlag	<u>0</u>	<u>-2 688 195</u>

<i>Oversikt over midlertidige forskjeller:</i>	2023	2022
Regnskapsmessige avsetninger	-554 290	-2 013 678
Sum	<u>-554 290</u>	<u>-2 013 678</u>
Akkumulert fremførbart underskudd før konsernbidrag	-4 239 292	-2 688 196
Netto midlertidige forskjeller pr. 31.12	<u>-4 793 582</u>	<u>-4 701 874</u>
Utsatt skattefordel (22 %)	-1 054 588	-1 034 412
Skatteeffekten av mottatt konsernbidrag	932 644	0
Utsatt skatt i balansen	<u>-121 944</u>	<u>-1 034 412</u>



## Sætre Havn Utvikling 2 AS

---

### Noter til regnskapet for 2023

#### Note 5 - Egenkapital

	Aksjekapital	Annen innskutt egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.2023	184 140	1 909 265	2 093 405
Årsresultat	0	-71 531	-71 531
Mottatt konsernbidrag	0	3 306 647	3 306 647
<b>Egenkapital 31.12.2023</b>	<b>184 140</b>	<b>5 144 381</b>	<b>5 328 521</b>

#### Note 6 - Mellomværende med selskap i samme konsern og tilknyttet selskap

<i>Fordringer</i>	2023	2022
Mottatt konsernbidrag	4 239 291	2 000 000
Andre fordringer	0	21 619
<b>Sum</b>	<b>4 239 291</b>	<b>2 021 619</b>

  

<i>Gjeld</i>	2023	2022
Øvrig langsiktig gjeld	1 390 043	2 273 301

#### Note 7 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av:

	Antall	Pålydende	Balanseført
Ordinære aksjer	540	341	184 140

Oversikt over aksjonærene i selskapet pr. 31.12:

	Ordinære aksjer	Eier- andel	Stemme- andel
Conceptor Bolig AS	540	100 %	100 %

Penneo Dokumentnøkkel: E6E30-DTJNH-P8H0Z-QJ6ZV-NKH45-AECEF



## 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 2 AS

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

IP: 81.166.xxx.xxx

2024-02-20 08:16:32 UTC



### Sigvart Tinney Rasmussen

Styremedlem

På vegne av: Sætre Havn Utvikling 2 AS

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

IP: 62.101.xxx.xxx

2024-02-20 09:49:22 UTC



### Per Arvid Andersen

Styremedlem

På vegne av: Sætre Havn Utvikling 2 AS

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

IP: 62.101.xxx.xxx

2024-02-20 13:12:18 UTC



### Per Arvid Andersen

Daglig leder

På vegne av: Sætre Havn Utvikling 2 AS

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

IP: 62.101.xxx.xxx

2024-02-20 13:12:18 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: E6E30-DTJNH-P8H0Z-QJ6ZV-NKH45-AECEF

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 2 AS

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sætre Havn Utvikling 2 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: M1ADC-8J6V3-HJZ7X-J6OZL-QOQEX-1E77P



# 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 15:39:43 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: M1ADC-8J6V3-HJZ7X-J6O2L-Q0QEX-1E77P

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 2 AS

---

### Noter til regnskapet for 2023

#### Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

Selskapets formål er å drive med kjøp, salg, utvikling og forvaltning av fast eiendom samt annen beslektet virksomhet, herunder å finansiere og eie andeler i selskaper med tilsvarende formål.

#### *Konsolidering*

Selskapet er konsolidert inn i konsernregnskapet til Conceptor Bolig AS.

#### *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 avsetninger 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.

#### *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.



## Sætre Havn Utvikling 2 AS

---

### Noter til regnskapet for 2023

#### Note 2 - Prosjekter i arbeid

	2023	2022
Råtomt	6 102 067	6 102 067
Byggekostnader	74 026 838	72 656 578
Solgte varers kost	-80 128 905	-78 758 645
Sum	<u>0</u>	<u>0</u>

#### Note 3 - Lønnskostnader, antall ansatte og godtgjørelse til revisor

Lønnskostnader	2023	2022
Lønninger	0	681 612
Arbeidsgiveravgift	0	96 107
Andre ytelser	1 213	867
Aktivert på prosjekt	<u>0</u>	<u>-778 586</u>
Lønnskostnader	<u>1 213</u>	<u>0</u>

Det er ingen ansatte i selskapet.

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

#### Note 4 - Skatt

Årets skattekostnad fordeler seg på:	2023	2022
Endring utsatt skatt	-20 177	-25 591
Årets totale skattekostnad	<u>-20 177</u>	<u>-25 591</u>

Beregning av årets skattegrunnlag:	2023	2022
Ordinært resultat før skattekostnad	-91 708	-116 326
Endring i midlertidige forskjeller	-1 459 388	-2 571 870
Alminnelig inntekt	-1 551 096	-2 688 196
Anvendt fremførbart underskudd	-2 688 195	0
Mottatt konsernbidrag	4 239 291	0
Ytet konsernbidrag	<u>0</u>	<u>1</u>
Årets skattegrunnlag	<u>0</u>	<u>-2 688 195</u>

Oversikt over midlertidige forskjeller:	2023	2022
Regnskapsmessige avsetninger	-554 290	-2 013 678
Sum	<u>-554 290</u>	<u>-2 013 678</u>
Akkumulert fremførbart underskudd	<u>0</u>	<u>-2 688 196</u>
Netto midlertidige forskjeller pr. 31.12	<u>-554 290</u>	<u>-4 701 874</u>
Utsatt skattefordel (22 %)	-121 944	-1 034 412

---



## Sætre Havn Utvikling 2 AS

---

### Noter til regnskapet for 2023

#### Note 5 - Egenkapital

	Aksjekapital	Annen innskutt egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.2023	184 140	1 909 265	2 093 405
Årsresultat	0	-71 531	-71 531
Mottatt konsernbidrag	0	3 306 647	3 306 647
Egenkapital 31.12.2023	184 140	5 144 381	5 328 521

#### Note 6 - Mellomværende med selskap i samme konsern og tilknyttet selskap

<i>Fordringer</i>	2023	2022
Mottatt konsernbidrag	0	2 000 000
Andre fordringer	0	21 619
Sum	0	2 021 619

  

<i>Gjeld</i>	2023	2022
Øvrig langsiktig gjeld	1 390 043	2 273 301

#### Note 7 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av:

	Antall	Pålydende	Balanseført
Ordinære aksjer	540	341	184 140

Oversikt over aksjonærene i selskapet pr. 31.12:

	Ordinære aksjer	Eier- andel	Stemme- andel
Conceptor Bolig AS	540	100 %	100 %