



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 846 935 592
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: SJØGATEN EIENDOMSUTVIKLING A/S
Forretningsadresse: c/o Malling & Co Forvaltning AS
Dronning Mauds gate 15
0250 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: MALLING & CO FORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 13.06.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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, 29.05.2026



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2021 for 846935592

Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		1 494	1 851
Leieinntekt		5 952 816	6 100 617
Sum inntekter		5 954 310	6 102 468
Kostnader			
Varekostnad			98 833
Lønnskostnad	1		
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	1 325 881	1 325 881
Annen driftskostnad		1 568 524	1 818 253
Sum kostnader		2 894 405	3 242 967
Driftsresultat		3 059 905	2 859 501
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	3		
Annen finansinntekt		2 625	1 714
Sum finansinntekter		2 625	1 714
Rentekostnad til foretak i samme konsern	3		29 548
Annen finanskostnad		2 593	28 954
Sum finanskostnader		2 593	58 502
Netto finans		32	-56 787
Ordinært resultat før skattekostnad		3 059 937	2 802 714
Skattekostnad på ordinært resultat	4	673 186	616 597
Ordinært resultat etter skattekostnad		2 386 751	2 186 117
Årsresultat	5	2 386 751	2 186 117
Årsresultat etter minoritetsinteresser		2 386 751	2 186 116
Totalresultat		2 386 751	2 186 116



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag	5	2 650 412	2 374 562
Avsatt til annen egenkapital	5	-263 661	-188 445
Sum overføringer og disponeringer		2 386 751	2 186 117



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	4		
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2	36 242 299	37 278 948
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	2	522 772	805 817
Sum varige driftsmidler	6	36 765 071	38 084 764
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	3		4 629 086
Sum finansielle anleggsmidler			4 629 086
Sum anleggsmidler		36 765 071	42 713 850
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer			2 042 099
Andre kortsiktige fordringer		35 924	145 826
Konsernfordringer	3	115 157	
Sum fordringer		151 081	2 187 925
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		6 267 779	5 020 102
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		6 267 779	5 020 102
Sum omløpsmidler		6 418 860	7 208 027
SUM EIENDELER		43 183 930	49 921 877

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5	200 000	200 000
Overkurs	5		
Annen innskutt egenkapital	5	6 405 682	6 405 682
Sum innskutt egenkapital		6 605 682	6 605 682
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	5	28 046 682	28 310 343
Udisponert resultat	5		
Udekket tap	5		
Sum opptjent egenkapital		28 046 682	28 310 343
Sum egenkapital		34 652 364	34 916 025
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4	4 777 395	4 851 761
Sum avsetninger for forpliktelser		4 777 395	4 851 761
Annen langsiktig gjeld			
Konvertible lån	7		
Obligasjonslån	7		
Gjeld til kredittinstitusjoner	7		
Øvrig langsiktig gjeld	3, 7		579 028
Sum annen langsiktig gjeld			579 028
Sum langsiktig gjeld		4 777 395	5 430 789
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		52 341	198 123
Betalbar skatt	4		
Skyldig offentlige avgifter		239 327	236 024
Kortsiktig konserngjeld	3	3 437 154	9 093 754
Annen kortsiktig gjeld		25 350	47 162
Sum kortsiktig gjeld		3 754 171	9 575 063
Sum gjeld		8 531 566	15 005 852



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		43 183 930	49 921 877
POSTER UTENOM BALANSEN			
Garantistillelser	6		
Pantstillelser	6		



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 498240

Enheten

Organisasjonsnummer: 846 935 592
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: SJØGATEN EIENDOMSUTVIKLING A/S
Forretningsadresse: c/o Malling & Co Forvaltning AS
Dronning Mauds gate 15
0250 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: MALLING & CO FORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 13.06.2022

Revisjon

Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern
autorisert regnskapsfører: Ja
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 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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, 23.06.2022



Organisasjonsnr: 846 935 592
SJØGATEN EIENDOMSUTVIKLING A/S

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		1 494	1 851
Leieinntekt		5 952 816	6 100 617
Sum inntekter		5 954 310	6 102 468
Kostnader			
Varekostnad			98 833
Lønnskostnad	1		
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	1 325 881	1 325 881
Annen driftskostnad		1 568 524	1 818 253
Sum kostnader		2 894 405	3 242 967
Driftsresultat		3 059 905	2 859 501
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	3		
Annen finansinntekt		2 625	1 714
Sum finansinntekter		2 625	1 714
Rentekostnad til foretak i samme konsern	3		29 548
Annen finanskostnad		2 593	28 954
Sum finanskostnader		2 593	58 502
Netto finans		32	-56 787
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på ordinært resultat	4	673 186	616 597
Ordinært resultat etter skattekostnad		2 386 751	2 186 117
Årsresultat	5	2 386 751	2 186 117
Årsresultat etter minoritetsinteresser		2 386 751	2 186 116
Totalresultat		2 386 751	2 186 116
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag	5	2 650 412	2 374 562
Avsatt til annen egenkapital	5	-263 661	-188 445



Sum overføringer og
disponeringer

2 386 751

2 186 117



Organisasjonsnr: 846 935 592
SJØGATEN EIENDOMSUTVIKLING A/S

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	4		
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a.			
fast eiendom	2	36 242 299	37 278 948
Driftsløsøre, inventar o.			
a. utstyr	2	522 772	805 817
Sum varige driftsmidler	6	36 765 071	38 084 764
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme			
konsern	3		4 629 086
Sum finansielle			4 629 086
anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		36 765 071	42 713 850
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer			
			2 042 099
Andre kortsiktige			
fordringer		35 924	145 826
Konsernfordringer	3	115 157	
Sum fordringer		151 081	2 187 925
Bankinnskudd, kontanter			
og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.			
l.		6 267 779	5 020 102
Sum bankinnskudd,		6 267 779	5 020 102
kontanter og lignende			
Sum omløpsmidler		6 418 860	7 208 027
SUM EIENDELER		43 183 930	49 921 877
BALANSE - EGENKAPITAL OG			
GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5	200 000	200 000
Overkurs	5		



Annen innskutt egenkapital	5	6 405 682	6 405 682
Sum innskutt egenkapital		6 605 682	6 605 682
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	5	28 046 682	28 310 343
Udisponert resultat	5		
Udekket tap	5		
Sum opptjent egenkapital		28 046 682	28 310 343
Sum egenkapital		34 652 364	34 916 025
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4	4 777 395	4 851 761
Sum avsetninger for forpliktelses		4 777 395	4 851 761
Annen langsiktig gjeld			
Konvertible lån	7		
Obligasjonslån	7		
Gjeld til kredittinstitusjoner	7		
Øvrig langsiktig gjeld	3, 7		579 028
Sum annen langsiktig gjeld			579 028
Sum langsiktig gjeld		4 777 395	5 430 789
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		52 341	198 123
Betalbar skatt	4		
Skyldig offentlige avgifter		239 327	236 024
Kortsiktig konserngjeld	3	3 437 154	9 093 754
Annen kortsiktig gjeld		25 350	47 162
Sum kortsiktig gjeld		3 754 171	9 575 063
Sum gjeld		8 531 566	15 005 852
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		43 183 930	49 921 877
POSTER UTENOM BALANSEN			
Garantistillelser	6		
Pantstillelser	6		



Organisasjonsnr: 846 935 592
SJØGATEN EIENDOMSUTVIKLING A/S

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note
0

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
0.00

Omløpsmidler Startdato Sluttdato Endring

Skattemessig fremf.undersk. Startdato Sluttdato Endring

Kortsiktig gjeld Startdato Sluttdato Endring



Årsregnskap 2021

Sjøgaten Eiendomsutvikling A/s

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet



Org.nr.: 846 935 592



RESULTATREGNSKAP

SJØGATEN EIENDOMSUTVIKLING A/S

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2021	2020
Salgsinntekt		1 494	1 851
Leieinntekt		5 952 816	6 100 617
Sum driftsinntekter		5 954 310	6 102 468
Varekostnad		0	98 833
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	1 325 881	1 325 881
Annen driftskostnad		1 568 524	1 818 253
Sum driftskostnader		2 894 405	3 242 967
Driftsresultat		3 059 905	2 859 501
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Annen finansinntekt		2 625	1 714
Rentekostnad til foretak i samme konsern	3	0	29 548
Annen finanskostnad		2 593	28 954
Resultat av finansposter		32	-56 787
Ordinært resultat før skattekostnad		3 059 937	2 802 714
Skattekostnad på ordinært resultat	4	673 186	616 597
Ordinært resultat		2 386 751	2 186 117
Årsresultat	5	2 386 751	2 186 117
OVERFØRINGER			
Avsatt konsernbidrag	5	2 650 412	2 374 562
Avsatt til annen egenkapital	5	-263 661	-188 445
Sum overføringer		2 386 751	2 186 117

SJØGATEN EIENDOMSUTVIKLING A/S



BALANSE

SJØGATEN EIENDOMSUTVIKLING A/S

EIENDELER	Note	2021	2020
ANLEGGSMIDLER			
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2	36 242 299	37 278 948
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	2	522 772	805 817
Sum varige driftsmidler	6	36 765 071	38 084 764
Lån til foretak i samme konsern	3	0	4 629 086
Sum finansielle anleggsmidler		0	4 629 086
Sum anleggsmidler		36 765 071	42 713 850
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Kundefordringer		0	2 042 099
Andre kortsiktige fordringer		35 924	145 826
Konsernfordringer	3	115 157	0
Sum fordringer		151 081	2 187 925
INVESTERINGER			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		6 267 779	5 020 102
Sum omløpsmidler		6 418 860	7 208 027
Sum eiendeler		43 183 930	49 921 877

SJØGATEN EIENDOMSUTVIKLING A/S



BALANSE

SJØGATEN EIENDOMSUTVIKLING A/S

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2021	2020
EGENKAPITAL			
INNSKUTT EGENKAPITAL			
Aksjekapital	5	200 000	200 000
Annen innskutt egenkapital	5	6 405 682	6 405 682
Sum innskutt egenkapital		6 605 682	6 605 682
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	5	28 046 682	28 310 343
Sum opptjent egenkapital		28 046 682	28 310 343
Sum egenkapital		34 652 364	34 916 025
GJELD			
AVSETNING FOR FORPLIKTELSE			
Utsatt skatt	4	4 777 395	4 851 761
Sum avsetning for forpliktelser		4 777 395	4 851 761
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
Øvrig langsiktig gjeld	3, 7	0	579 028
Sum annen langsiktig gjeld		0	579 028
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		52 341	198 123
Skyldig offentlige avgifter		239 327	236 024
Konserngjeld	3	3 437 154	9 093 754
Annen kortsiktig gjeld		25 350	47 162
Sum kortsiktig gjeld		3 754 171	9 575 063
Sum gjeld		8 531 566	15 005 852
Sum egenkapital og gjeld		43 183 930	49 921 877

Styret i Sjøgaten Eiendomsutvikling A/s

Carl Peter Ross Tengström
styreleder

Ola Stendebakken
styremedlem

Marc Etienne Henriksen
styremedlem

SJØGATEN EIENDOMSUTVIKLING A/S



SJØGATEN EIENDOMSUTVIKLING A/S

846 935 592

Regnskapsprinsipper

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

DRIFTSINNETEKTER

Inntektsføring av husleie foretas når inntektene opptjenes. Tjenester inntektsføres i takt med utførelsen. Leieinntektene måles til virkelig verdi av vederlaget, netto etter fradrag for merverdiavgift, rabatter og andre avslag. Leieinsentiver i form av leierabatter eller lignende periodiseres lineært over leieperioden slik at inntekten innregnes lineært over leieperioden.

Andelen av inntekter som knytter seg til fremtidige ytelser balanseføres som uopptjent inntekt, og inntektsføres deretter i takt med levering av ytelser.

Felleskostnader nettoføres.

SKATT

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 reverseres i samme periode er utlignet og nettoført.

KLASSIFISERING OG VURDERING AV ANLEGGSMIDLER

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Avskrivningsperioden for fast eiendom anskaffet etter 2009 er dekomponert i en del som gjelder råbygget og en del som gjelder faste tekniske installasjoner. Varige driftsmidler nedskrives til gjenvinnbart beløp ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdi av fremtidige kontantstrømmer knyttet til eiendelen. Nedskrivningen reverseres når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

Vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende. Påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmiddelets kostpris og avskrives i takt med driftsmiddelet. Skillet mellom vedlikehold og påkostning regnes i forhold til driftsmiddelets stand ved kjøp av driftsmiddelet.

KLASSIFISERING OG VURDERING AV OMLØPSMIDLER

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

Note 1 Lønnskostnader

Sjøgaten Eiendomsutvikling A/s har ikke hatt lønns- eller personalkostnader i 2021 og det foreligger heller ingen slike forpliktelser. Selskapet har ingen sysselsatte.



SJØGATEN EIENDOMSUTVIKLING A/S

846 935 592

Note 2 Anleggsmidler

	Bygg	Anlegg under utførelse	Teknisk installasjon	Inventar	Totalt
Anskaffelseskost 01.01.2021	42 571 439	0	3 828 152	2 830 450	49 230 041
Avgang solgte driftsmidler	0	6 188	0	0	6 188
Anskaffelseskost 31.12.2021	42 571 439	6 188	3 828 152	2 830 450	49 236 229
Akkumulerte avskrivninger	8 344 195	0	1 819 284	2 307 678	12 471 158
Bokført verdi pr. 31.12.2021	34 227 244	6 188	2 008 868	522 772	36 765 071
Årets avskrivninger	851 429		191 407	283 045	1 325 881
Avskrivningssats	2 %, lineær		5 %, lineær	10 %, lineær	

Pant i eiendom:

Se egen note for pantstillelser og garantier for mer informasjon.

Note 3 Mellomværende med selskap i samme konsern

	2021	2020
Fordringer		
Andre kortsiktige fordringer konsern	115 157	0
Sum	115 157	0
Gjeld		
Lån fra foretak i samme konsern	0	579 028
Leverandørgjeld innen konsern	39 190	0
Annen kortsiktig gjeld konsern	3 397 964	9 093 754
Sum	3 437 154	9 672 782

Mellomværende og lån i konsernforhold renteberegnes til markedsvilkår.
Det er ikke avtalt nedbetalingstid på mellomværende.

Selskapet er en del av konsernordning. Selskapets eiendeler vil til enhver tid tjene som sikkerhet for egne og øvrige konsernselskapers forpliktelser svarende det beløp som er trukket under ordningen.



SJØGATEN EIENDOMSUTVIKLING A/S

846 935 592

Note 4 Skatt

<u>Årets skattekostnad</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	747 552	669 748
Endring i utsatt skatt	-74 366	-53 151
Skattekostnad ordinært resultat	673 186	616 597
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	3 059 937	2 802 714
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	338 027	241 597
Avgitt konsernbidrag	-3 397 964	-3 044 310
Skattepliktig inntekt	0	1
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	747 552	669 748
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-747 552	-669 748
Sum betalbar skatt i balansen	0	0

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

	<u>2021</u>	<u>2020</u>	<u>Endring</u>
Varige driftsmidler	21 715 433	22 053 459	338 027
Sum	21 715 433	22 053 459	338 027
Grunnlag for utsatt skatt	21 715 433	22 053 459	338 027
Utsatt skatt (22 %)	4 777 395	4 851 761	74 366

Note 5 Egenkapital

	<u>Aksjekapital</u>	<u>Annen Innskutt egenkapital</u>	<u>Annen egenkapital</u>	<u>Sum egenkapital</u>
Pr. 31.12.2020	200 000	6 405 682	28 310 343	34 916 025
Årets resultat			2 386 751	2 386 751
Konsernbidrag avgitt			-2 650 412	-2 650 412
Pr 31.12.2021	200 000	6 405 682	28 046 682	34 652 364



SJØGATEN EIENDOMSUTVIKLING A/S

846 935 592

Note 6 Pantstillelser og garantier

Pant i eiendom:

Morselskapet NOPARK 3 AS har tatt pant i eiendommen i forbindelse med et lån. Pantekravets størrelse er på kr 433 000 000 fordelt på flere eiendommer enn den eiendommen selskapet eier. Se regnskapet til NOPARK 3 AS for full oversikt over hvilke eiendommer dette pantekravet dekker.

Note 7 Langsiktig gjeld

Gjeld som forfaller mer enn fem år etter regnskapsårets slutt

	2021	2020
Øvrig langsiktig gjeld	0	579 028
Sum	0	579 028

Mellomværende og lån i konsernforhold renteberegnes til markedsvilkår.
Det er ikke avtalt nedbetalingstid på mellomværende.

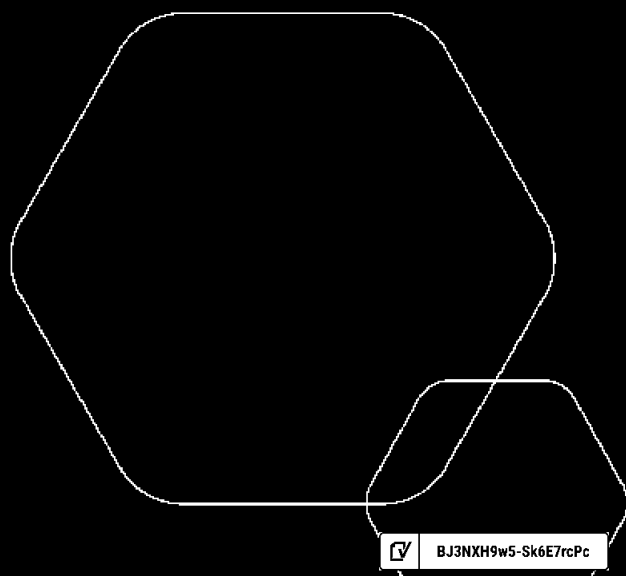
Selskapet er en del av konsernordning. Selskapets eiendeler vil til enhver tid tjene som sikkerhet for egne og øvrige konsernselskapers forpliktelser svarende det beløp som er trukket under ordningen.



Årsregnskap 2021

Sjøgaten Eiendomsutvikling A/s

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet



Org.nr.: 846 935 592

 BJ3NXH9w5-Sk6E7rcPc




RESULTATREGNSKAP

SJØGATEN EIENDOMSUTVIKLING A/S

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2021	2020
Salgsinntekt		1 494	1 851
Leieinntekt		5 952 816	6 100 617
Sum driftsinntekter		5 954 310	6 102 468
Varekostnad		0	98 833
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	1 325 881	1 325 881
Annen driftskostnad		1 568 524	1 818 253
Sum driftskostnader		2 894 405	3 242 967
Driftsresultat		3 059 905	2 859 501
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Annen finansinntekt		2 625	1 714
Rentekostnad til foretak i samme konsern	3	0	29 548
Annen finanskostnad		2 593	28 954
Resultat av finansposter		32	-56 787
Ordinært resultat før skattekostnad		3 059 937	2 802 714
Skattekostnad på ordinært resultat	4	673 186	616 597
Ordinært resultat		2 386 751	2 186 117
Årsresultat	5	2 386 751	2 186 117
OVERFØRINGER			
Avsatt konsernbidrag	5	2 650 412	2 374 562
Avsatt til annen egenkapital	5	-263 661	-188 445
Sum overføringer		2 386 751	2 186 117

SJØGATEN EIENDOMSUTVIKLING A/S

 BJ3NXH9w5-Sk6E7rcPc

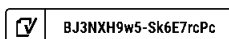


BALANSE

SJØGATEN EIENDOMSUTVIKLING A/S

EIENDELER	Note	2021	2020
ANLEGGSMIDLER			
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2	36 242 299	37 278 948
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	2	522 772	805 817
Sum varige driftsmidler	6	36 765 071	38 084 764
Lån til foretak i samme konsern	3	0	4 629 086
Sum finansielle anleggsmidler		0	4 629 086
Sum anleggsmidler		36 765 071	42 713 850
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Kundefordringer		0	2 042 099
Andre kortsiktige fordringer		35 924	145 826
Konsernfordringer	3	115 157	0
Sum fordringer		151 081	2 187 925
INVESTERINGER			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		6 267 779	5 020 102
Sum omløpsmidler		6 418 860	7 208 027
Sum eiendeler		43 183 930	49 921 877

SJØGATEN EIENDOMSUTVIKLING A/S





BALANSE

SJØGATEN EIENDOMSUTVIKLING A/S

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2021	2020
EGENKAPITAL			
INNSKUTT EGENKAPITAL			
Aksjekapital	5	200 000	200 000
Annen innskutt egenkapital	5	6 405 682	6 405 682
Sum innskutt egenkapital		6 605 682	6 605 682
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	5	28 046 682	28 310 343
Sum opptjent egenkapital		28 046 682	28 310 343
Sum egenkapital		34 652 364	34 916 025
GJELD			
AVSETNING FOR FORPLIKTELSE			
Utsatt skatt	4	4 777 395	4 851 761
Sum avsetning for forpliktelser		4 777 395	4 851 761
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
Øvrig langsiktig gjeld	3, 7	0	579 028
Sum annen langsiktig gjeld		0	579 028
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		52 341	198 123
Skyldig offentlige avgifter		239 327	236 024
Konserngjeld	3	3 437 154	9 093 754
Annen kortsiktig gjeld		25 350	47 162
Sum kortsiktig gjeld		3 754 171	9 575 063
Sum gjeld		8 531 566	15 005 852
Sum egenkapital og gjeld		43 183 930	49 921 877


Styret i Sjøgaten Eiendomsutvikling A/s

Carl Peter Ross Tengström
styreleder

Ola Stendebakken
styremedlem

Marc Etienne Henriksen
styremedlem

SJØGATEN EIENDOMSUTVIKLING A/S

 BJ3NXH9w5-Sk6E7rcPc



SJØGATEN EIENDOMSUTVIKLING A/S

846 935 592

Regnskapsprinsipper

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

DRIFTSINNTEKTER

Inntektsføring av husleie foretas når inntektene opptjenes. Tjenester inntektsføres i takt med utførelsen. Leieinntektene måles til virkelig verdi av vederlaget, netto etter fradrag for merverdiavgift, rabatter og andre avslag. Leieinsentiver i form av leierabatter eller lignende periodiseres lineært over leieperioden slik at inntekten innregnes lineært over leieperioden.

Andelen av inntekter som knytter seg til fremtidige ytelser balanseføres som uopptjent inntekt, og inntektsføres deretter i takt med levering av ytelser.

Felleskostnader nettoføres.

SKATT

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 reverseres i samme periode er utlignet og nettoført.

KLASSIFISERING OG VURDERING AV ANLEGGSMIDLER

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Avskrivningsperioden for fast eiendom anskaffet etter 2009 er dekomponert i en del som gjelder råbygget og en del som gjelder faste tekniske installasjoner. Varige driftsmidler nedskrives til gjenvinnbart beløp ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdi av fremtidige kontantstrømmer knyttet til eiendelen. Nedskrivningen reverseres når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

Vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende. Påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmiddelets kostpris og avskrives i takt med driftsmiddelet. Skillet mellom vedlikehold og påkostning regnes i forhold til driftsmiddelets stand ved kjøp av driftsmiddelet.

KLASSIFISERING OG VURDERING AV OMLØPSMIDLER

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

Note 1 Lønnskostnader

Sjøgaten Eiendomsutvikling A/s har ikke hatt lønns- eller personalkostnader i 2021 og det foreligger heller ingen slike forpliktelser. Selskapet har ingen sysselsatte.



SJØGATEN EIENDOMSUTVIKLING A/S

846 935 592

Note 2 Anleggsmidler

	Bygg	Anlegg under utførelse	Teknisk installasjon	Inventar	Totalt
Anskaffelseskost 01.01.2021	42 571 439	0	3 828 152	2 830 450	49 230 041
Avgang solgte driftsmidler	0	6 188	0	0	6 188
Anskaffelseskost 31.12.2021	42 571 439	6 188	3 828 152	2 830 450	49 236 229
Akkumulerte avskrivninger	8 344 195	0	1 819 284	2 307 678	12 471 158
Bokført verdi pr. 31.12.2021	34 227 244	6 188	2 008 868	522 772	36 765 071
Årets avskrivninger	851 429		191 407	283 045	1 325 881
Avskrivningssats	2 %, lineær		5 %, lineær	10 %, lineær	

Pant i eiendom:

Se egen note for pantstillelser og garantier for mer informasjon.

Note 3 Mellomværende med selskap i samme konsern

	2021	2020
Fordringer		
Andre kortsiktige fordringer konsern	115 157	0
Sum	115 157	0
Gjeld		
Lån fra foretak i samme konsern	0	579 028
Leverandørgjeld innen konsern	39 190	0
Annen kortsiktig gjeld konsern	3 397 964	9 093 754
Sum	3 437 154	9 672 782

Mellomværende og lån i konsernforhold renteberegnes til markedsvilkår.
Det er ikke avtalt nedbetalingstid på mellomværende.

Selskapet er en del av konsernordning. Selskapets eiendeler vil til enhver tid tjene som sikkerhet for egne og øvrige konsernselskapers forpliktelser svarende det beløp som er trukket under ordningen.



SJØGATEN EIENDOMSUTVIKLING A/S

846 935 592

Note 4 Skatt

<u>Årets skattekostnad</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	747 552	669 748
Endring i utsatt skatt	-74 366	-53 151
Skattekostnad ordinært resultat	673 186	616 597
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	3 059 937	2 802 714
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	338 027	241 597
Avgitt konsernbidrag	-3 397 964	-3 044 310
Skattepliktig inntekt	0	1
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	747 552	669 748
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-747 552	-669 748
Sum betalbar skatt i balansen	0	0

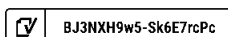
Skatteeffekten av midlertidige forskjeller som har gitt opphav til utsatt skatt og utsatte skattefordeler, spesifisert på typer av midlertidige forskjeller

	<u>2021</u>	<u>2020</u>	<u>Endring</u>
Varige driftsmidler	21 715 433	22 053 459	338 027
Sum	21 715 433	22 053 459	338 027
Grunnlag for utsatt skatt	21 715 433	22 053 459	338 027
Utsatt skatt (22 %)	4 777 395	4 851 761	74 366

Note 5 Egenkapital

	<u>Aksjekapital</u>	<u>Annen Innskutt egenkapital</u>	<u>Annen egenkapital</u>	<u>Sum egenkapital</u>
Pr. 31.12.2020	200 000	6 405 682	28 310 343	34 916 025
Årets resultat			2 386 751	2 386 751
Konsernbidrag avgitt			-2 650 412	-2 650 412
Pr 31.12.2021	200 000	6 405 682	28 046 682	34 652 364

Side 7



BJ3NXH9w5-Sk6E7rcPc



SJØGATEN EIENDOMSUTVIKLING A/S

846 935 592

Note 6 Pantstillelser og garantier

Pant i eiendom:

Morselskapet NOPARK 3 AS har tatt pant i eiendommen i forbindelse med et lån. Pantkravets størrelse er på kr 433 000 000 fordelt på flere eiendommer enn den eiendommen selskapet eier. Se regnskapet til NOPARK 3 AS for full oversikt over hvilke eiendommer dette pantkravet dekker.

Note 7 Langsiktig gjeld

Gjeld som forfaller mer enn fem år etter regnskapsårets slutt

	2021	2020
Øvrig langsiktig gjeld	0	579 028
Sum	0	579 028

Mellomværende og lån i konsernforhold renteberegnes til markedsvilkår. Det er ikke avtalt nedbetalingstid på mellomværende.

Selskapet er en del av konsernordning. Selskapets eiendeler vil til enhver tid tjene som sikkerhet for egne og øvrige konsernselskapers forpliktelser svarende det beløp som er trukket under ordningen.



Document history

COMPLETED BY ALL:
24.05.2022 15:58

SENT BY OWNER:
Karine Ruud Melhus - 24.05.2022 13:36

DOCUMENT ID:
Sk6E7rcPc

ENVELOPE ID:
BJ3NXH9w5-Sk6E7rcPc

DOCUMENT NAME:
Sjøgaten Eiendomsutvikling As 23.05.22.pdf
8 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
OLA STENDEBAKKEN ola.stendebakken@midstar.se	Signed Authenticated	24.05.2022 14:19 24.05.2022 14:19	eID Low	Swedish BankID (DOB: 11/09/1970) IP: 193.13.76.210
MARC ETIENNE HENRIKSEN marc.henriksen@midstar.se	Signed Authenticated	24.05.2022 15:46 24.05.2022 15:46	eID Low	Swedish BankID (DOB: 03/03/1973) IP: 193.13.76.210
PETER TENGSTRÖM peter.tengstrom@midstar.se	Signed Authenticated	24.05.2022 15:58 24.05.2022 15:58	eID Low	Swedish BankID (DOB: 26/01/1972) IP: 193.13.76.210

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PDF
PADES
sealed



KPMG AS
Sørkedalsveien 6
Postboks 7000 Majorstuen
0306 Oslo

Telephone +47 45 40 40 63
Fax
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Sjøgaten Eiendomsutvikling AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Sjøgaten Eiendomsutvikling AS' årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2021, 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 de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (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 internkontroll 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.

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 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.

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 regnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger 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

Offices in:

KPMG AS, a Norwegian limited liability company and member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Oslo	Elverum	Mo i Rana	Stord
Alta	Finnsnes	Molde	Straume
Arendal	Hamar	Skien	Tromsø
Bergen	Haugesund	Sandefjord	Trondheim
Bodo	Knarvik	Sandnessjøen	Tynset
Drammen	Kristiansand	Stavanger	Ålesund

Pemneo Dokumentnøkkel: YPEWE-WZBBA-TUJOM-35SE3-13P8C-EZ57V



Uavhengig revisors beretning - Sjøgaten Eiendomsutvikling AS

avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av internkontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll 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 regnskapestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning 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 inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke fortsetter 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 revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Oslo, 25.05.2022
KPMG AS

Ole Christian Fongaard
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Pennso Dokumentnøkkel: YPEW-W2BBA-1UJOM-355E3-13P8C-EZ57V



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."

Ole Christian Fongaard

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: 9578-5997-4-274114

IP: 80.232.xxx.xxx

2022-05-25 14:39:13 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: YPEWE-W2BBA-TUJOM-355E3-T3P8C-EZ57V

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/validate>