



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 919 869 232
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: SJØHAGEN BRYGGE 1 AS
Forretningsadresse: Slemdalsveien 70A
0370 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: Torbjørn Skarbø
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 31.05.2022

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, 16.08.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Sum inntekter		0	0
Kostnader			
Annen driftskostnad	2	1 344 943	2 092 213
Sum kostnader		1 344 943	2 092 213
Driftsresultat		-1 344 943	-2 092 213
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		187 983	201 324
Annen finansinntekt			1 392
Sum finansinntekter		187 983	202 716
Annen rentekostnad			63 148
Sum finanskostnader			63 148
Netto finans		187 983	139 568
Ordinært resultat før skattekostnad		-1 156 960	-1 952 645
Skattekostnad på ordinært resultat	3	-254 531	-429 581
Ordinært resultat etter skattekostnad		-902 429	-1 523 064
Årsresultat		-902 429	-1 523 064
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-902 429	-1 523 064
Sum overføringer og disponeringer		-902 429	-1 523 064



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	3	2 088 891	1 834 360
Sum immaterielle eiendeler		2 088 891	1 834 360
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		2 088 891	1 834 360
Omløpsmidler			
Varer			
Varer	4	354 379 692	155 226 322
Sum varer		354 379 692	155 226 322
Fordringer			
Andre fordringer		156 300	120 000
Konsernfordringer	5	10 395 020	6 607 037
Sum fordringer		10 551 320	6 727 037
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	6	2 299 340	932 749
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 299 340	932 749
Sum omløpsmidler		367 230 352	162 886 108
SUM EIENDELER		369 319 243	164 720 468



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	7	336 480	336 480
Overkurs		569 400	569 400
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		905 880	905 880
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-2 576 956	-1 674 527
Sum opptjent egenkapital		-2 576 956	-1 674 527
Sum egenkapital	7	-1 671 076	-768 647
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	306 322 946	132 593 941
Leverandørgjeld		24 302 858	540 784
Annen kortsiktig gjeld		40 364 514	32 354 390
Sum kortsiktig gjeld		370 990 318	165 489 115
Sum gjeld		370 990 318	165 489 115
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		369 319 242	164 720 468



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 622646

Enheten

Organisasjonsnummer: 919 869 232
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: SJØHAGEN BRYGGE 1 AS
Forretningsadresse: Slemdalsveien 70A
0370 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: Torbjørn Skarbø
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 31.05.2022

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, 11.07.2022



Organisasjonsnr: 919 869 232
SJØHAGEN BRYGGE 1 AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Sum inntekter		0	0
Kostnader			
Annen driftskostnad	2	1 344 943	2 092 213
Sum kostnader		1 344 943	2 092 213
Driftsresultat		-1 344 943	-2 092 213
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		187 983	201 324
Annen finansinntekt			1 392
Sum finansinntekter		187 983	202 716
Annen rentekostnad			63 148
Sum finanskostnader			63 148
Netto finans		187 983	139 568
Ordinært resultat før skattekostnad		-1 156 960	-1 952 645
Skattekostnad på ordinært resultat	3	-254 531	-429 581
Ordinært resultat etter skattekostnad		-902 429	-1 523 064
Årsresultat		-902 429	-1 523 064
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-902 429	-1 523 064
Sum overføringer og disponeringer		-902 429	-1 523 064



Organisasjonsnr: 919 869 232
SJØHAGEN BRYGGE 1 AS

BALANSE

Beløp i: NOK

Note	2021	2020
------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel	3	2 088 891	1 834 360
Sum immaterielle eiendeler		2 088 891	1 834 360

Varige driftsmidler

Sum varige driftsmidler		0	0
-------------------------	--	---	---

Finansielle anleggsmidler

Sum finansielle anleggsmidler		0	0
-------------------------------	--	---	---

Sum anleggsmidler		2 088 891	1 834 360
-------------------	--	-----------	-----------

Omløpsmidler

Varer

Varer	4	354 379 692	155 226 322
Sum varer		354 379 692	155 226 322

Fordringer

Andre fordringer		156 300	120 000
Konsernfordringer	5	10 395 020	6 607 037
Sum fordringer		10 551 320	6 727 037

Investeringer

Sum investeringer		0	0
-------------------	--	---	---

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende	6	2 299 340	932 749
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 299 340	932 749

Sum omløpsmidler		367 230 352	162 886 108
------------------	--	-------------	-------------

SUM EIENDELER		369 319 243	164 720 468
---------------	--	-------------	-------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Selskapskapital	7	336 480	336 480
Overkurs		569 400	569 400
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		905 880	905 880



Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-2 576 956	-1 674 527
Sum opptjent egenkapital		-2 576 956	-1 674 527
Sum egenkapital	7	-1 671 076	-768 647
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelses		0	0
Annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	306 322 946	132 593 941
Leverandørgjeld		24 302 858	540 784
Annen kortsiktig gjeld		40 364 514	32 354 390
Sum kortsiktig gjeld		370 990 318	165 489 115
Sum gjeld		370 990 318	165 489 115
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		369 319 242	164 720 468



Organisasjonsnr: 919 869 232
SJØHAGEN BRYGGE 1 AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.



Kr. Wilhelmsen & Co. AS

STATSAUTORISERTE REVISORER

Kirkeveien 64A, 0364 OSLO. Telefon 22 46 71 60
Organisasjonsnummer 937 441 134 MVA

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i
Sjøhagen Brygge 1 AS

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert selskapet Sjøhagen Brygge 1 AS' årsregnskap som viser et underskudd på kr 902 429. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap og oppstilling over endringer i egenkapital og kontantstrømoppstilling, 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 årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2021 og av dets resultater og kontantstrømmer 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.

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.



Kr. Wilhelmsen & Co. AS
STATSAUTORISERTE REVISORER

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.

For revisors oppgaver og plikter se : <https://revisorforeningen.no/om-revisjon/revisjonsberetning-revisors-oppgaver-og-plikter/>

Oslo, den 31. mai 2022
Kr. Wilhelmsen & Co AS

Reidar Hornsletten
Statsautorisert revisor



SJØHAGEN BRYGGE 1 AS

NOTER TIL REGNSKAPET FOR 2021

Note 1 Regnskapsprinsipper og virkning av prinsippendring

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 *God regnskapsskikk for små foretak*. Følgende regnskapsprinsipper er anvendt:

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 er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Driftsinntekter

Selskapet utvikler fast eiendom for videresalg. Inntektsføring skjer på leveringstidspunktet og selskapet benytter fullført kontrakts metode ved inntektsføring av prosjekter.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler er bokført til historisk anskaffelseskost. Driftsmidler er avskrevet lineært over forventet økonomisk levetid.

Fordringer

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

Skatt

Skattekostnad i regnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22% på grunnlaget 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.

Note 2 Annen driftskostnad

Det er ikke utbetalt lønn og annen godtgjørelse til daglig leder. Det er heller ikke foretatt utbetalinger til selskapets tillitsvalgte. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Godtgjørelse til selskapets revisor utgjør kr 40 312 i revisjon, samt kr 7 725 i skattemessig bistand og 14 062 i annen bistand.

Note 3 Skattekostnad

Årets skattekostnad fremkommer slik:

Betalbar skatt på årets resultat	0
Skatt på konsernbidrag	- 0
Endring i utsatt skatt	- 254 431
	<u>- 254 431</u>



Spesifikasjon av grunnlag for utsatt skatt:

	2021	2020
Skatteøkende forskjeller	11 308 835	3 665 311
Skattereduserende forskjeller	<u>20 803 800</u>	<u>12 003 316</u>
Grunnlag for utsatt skattefordel	<u>9 494 965</u>	<u>8 338 005</u>
Utsatt skattefordel, 22 %	<u>2 088 891</u>	<u>1 834 360</u>

Note 4 Boliger i egenregi

	2021	2020
Tomtekostnad	1.407.777	1.407.777
Utviklingskostnader	341 663 080	150 153 234
Aktiverte renter	<u>11 308 835</u>	<u>3 665 312</u>
	<u>354 379 692</u>	<u>155 226 322</u>

Note 5 Mellomværende med konsernselskap

	2021	2020
Kortsiktig fordringer	10 395 020	6 607 037
Annen kortsiktig gjeld konsernselskap	0	100 000

Note 6 Bankinnskudd

Bankinnskudd utgjør frie midler.

Note 7 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Selskapets aksjonærer er:		Eierandel	
NSO Eiendom AS		100 %	
Bent Langballe	styrets leder	-	
Torbjørn Skarbø	daglig leder	-	
		2021	2020
Egenkapital pr. 0101	-	768 647	754 417
Årets resultat	-	902 429	- 1 523 064
Avsatt aksjeutbytte		<u>0</u>	<u>0</u>
Egenkapital pr. 3112		<u>- 1 671 076</u>	<u>- 768 647</u>

Betydelige merverdier i tomt og utbyggingsprosjektet gjør at selskapets reelle egenkapital er betydelig og tilfredsstillende for videre utvikling og utbygging av eiendommen.

Note 8 Gjeld og pantstillelser (hele 1.000)

	2021	2020
Kortsiktig gjeld til kredittinstitusjon	306 323	132 593
Andel langsiktig gjeld som forfaller mer enn fem år etter regnskapsårets slutt	0	0
Andel av langsiktig gjeld med forfall neste år	0	0

Gjeld som er sikret ved pant o.l.

Kortsiktig gjeld til kredittinstitusjon	306 323	132 593
Balanseført verdi av eiendeler pantsatt for gjeld	354 379	155 226



SJØHAGEN BRYGGE 1 AS

KONTANTSTRØMOPPSTILLING

		2021	2020
Kontantstrøm fra driften			
Resultat før skattekostnad		-1 156 960	-1 952 645
Betalt skatt		0	0
Gevinst ved salg av driftsmidler		0	0
Ordinære avskrivninger		0	0
		<u>-1 156 960</u>	<u>-1 952 645</u>
Endring i varelager		-199 153 370	-127 171 622
Endring i byggelån		173 729 005	132 593 941
Endring i leverandørgjeld		23 762 074	-7 427 984
Endring i andre tidsavgrensninger		7 973 825	4 535 207
		<u>7 973 825</u>	<u>4 535 207</u>
Netto kontantstrøm fra driften	A	<u>5 154 574</u>	<u>576 897</u>
Kontantstrøm fra investeringer			
Investering i driftsmidler		0	0
Solgte driftsmidler, salgsverdi		0	0
Endring i langsiktig fordringer		0	0
Endring i andre investeringer		0	0
		<u>0</u>	<u>0</u>
Netto kontantstrøm fra investering	B	<u>0</u>	<u>0</u>
Kontantstrøm fra finansiering			
Nedbetaling av langsiktig gjeld		0	-15 000 000
Innbetalt egenkapital		0	0
Egne aksjer, oppkjøp og videresalg		0	0
Mottatt konsernbidrag		0	0
Endring konsernmellomværende		-3 787 983	-301 324
		<u>-3 787 983</u>	<u>-301 324</u>
Netto kontantstrøm fra finansiering	C	<u>-3 787 983</u>	<u>-15 301 324</u>
Sum endring likvider	A+B+C	1 366 591	-14 724 427
Likviditetsbeholdning pr. 01.01.		932 749	15 657 176
Likviditetsbeholdning pr. 31.12.		<u>2 299 340</u>	<u>932 749</u>