



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 991 827 358
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: SJØMENNENES HUS EIENDOM AS
Forretningsadresse: Rosenkrantz' gate 15
0160 OSLO

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: Paul Hallbjørn Hareide
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.04.2024

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, 03.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		698 178	649 500
Sum inntekter		698 178	649 500
Kostnader			
Lønnskostnad	1	1 180 116	1 113 728
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	6 976	5 300
Annen driftskostnad		499 868	251 184
Sum kostnader		1 686 960	1 370 212
Driftsresultat		-988 782	-720 712
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på andre investeringer		587 267	34 229 532
Annen renteinntekt		4 629 717	2 548 954
Gevinst ved realisasjon av investeringer		5 582 578	7 894 990
Annen finansinntekt		3 495	
Verdiøkning markedsbaserte omløpsmidler		7 454 379	-8 371 167
Sum finansinntekter		18 257 436	36 302 309
Verdireduksjon markedsbaserte omløpsmidler		-545 735	2 353 168
Nedskrivning av finansielle eiendeler		22 430 297	
Rentekostnad til foretak i samme konsern		10 401 370	5 136 202
Tap ved realisasjon av andre investeringer		-178 537	1 952 578
Annen finanskostnad		645 868	437 102
Sum finanskostnader		32 753 262	9 879 050
Netto finans		-14 495 827	26 423 258
Ordinært resultat før skattekostnad	3	-15 484 608	25 702 546
Skattekostnad på resultat	3		
Ordinært resultat etter skattekostnad		-15 484 608	25 702 546
Årsresultat	4	-15 484 608	25 702 546



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-15 484 608	25 702 546
Totalresultat		-15 484 608	25 702 546
Overføringer og disponeringer			
Overført til annen egenkapital		-15 484 608	25 702 546
Sum overføringer og disponeringer		-15 484 608	25 702 546



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	2		6 976
Sum varige driftsmidler			6 976
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i tilknyttet selskap	5	3 808 000	3 808 000
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	7	15 366 667	16 366 667
Investeringer i aksjer og andeler	6	168 473 264	157 959 403
Sum finansielle anleggsmidler		187 647 931	178 134 070
Sum anleggsmidler		187 647 931	178 141 046
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer	7, 8	312 086	222 022
Sum fordringer		312 086	222 022
Investeringer			
Markedsbaserte aksjer	9	63 357 127	36 687 853
Markedsbaserte obligasjoner	9	48 977 240	27 444 152
Sum investeringer		112 334 366	64 132 005
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd	10	111 944 570	144 559 005
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		111 944 570	144 559 005
Sum omløpsmidler		224 591 023	208 913 031
SUM EIENDELER		412 238 953	387 054 078



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	11	500 000	500 000
Annen innskutt egenkapital		8 832 274	8 832 274
Sum innskutt egenkapital	4	9 332 274	9 332 274
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		174 478 396	189 963 004
Sum opptjent egenkapital	4	174 478 396	189 963 004
Sum egenkapital		183 810 670	199 295 278
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld	7	227 706 408	187 305 038
Sum annen langsiktig gjeld		227 706 408	187 305 038
Sum langsiktig gjeld		227 706 408	187 305 038
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	7	375 624	165 749
Skyldig offentlige avgifter		121 962	95 881
Annen kortsiktig gjeld		224 289	192 132
Sum kortsiktig gjeld		721 876	453 762
Sum gjeld		228 428 284	187 758 800
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		412 238 954	387 054 078



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 507022

Enheten

Organisasjonsnummer: 991 827 358
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: SJØMENNENES HUS EIENDOM AS
Forretningsadresse: Rosenkrantz' gate 15
0160 OSLO

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: Paul Hallbjørn Hareide
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.04.2024

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 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, 22.06.2024

Brønnøysundregistrene
Postadresse: Postboks 900, 8910 Brønnøysund
Telefon: 75 00 75 00
E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no
Organisasjonsnummer: 974 760 673



Organisasjonsnr: 991 827 358
SJØMENNENES HUS EIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		698 178	649 500
Sum inntekter		698 178	649 500
Kostnader			
Lønnskostnad	1	1 180 116	1 113 728
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	6 976	5 300
Annen driftskostnad		499 868	251 184
Sum kostnader		1 686 960	1 370 212
Driftsresultat		-988 782	-720 712
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på andre investeringer		587 267	34 229 532
Annen renteinntekt		4 629 717	2 548 954
Gevinst ved realisasjon av investeringer		5 582 578	7 894 990
Annen finansinntekt		3 495	
Verdiøkning markedsbaserte omløpsmidler		7 454 379	-8 371 167
Sum finansinntekter		18 257 436	36 302 309
Verdireduksjon markedsbaserte omløpsmidler		-545 735	2 353 168
Nedskrivning av finansielle eiendeler		22 430 297	
Rentekostnad til foretak i samme konsern		10 401 370	5 136 202
Tap ved realisasjon av andre investeringer		-178 537	1 952 578
Annen finanskostnad		645 868	437 102
Sum finanskostnader		32 753 262	9 879 050
Netto finans		-14 495 827	26 423 258
Ordinært resultat før skattekostnad	3	-15 484 608	25 702 546
Skattekostnad på resultat	3		
Ordinært resultat etter skattekostnad		-15 484 608	25 702 546
Årsresultat	4	-15 484 608	25 702 546
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-15 484 608	25 702 546



Totalresultat	-15 484 608	25 702 546
Overføringer og disponeringer		
Overført til annen egenkapital	-15 484 608	25 702 546
Sum overføringer og disponeringer	-15 484 608	25 702 546



Organisasjonsnr: 991 827 358
SJØMENNENES HUS EIENDOM AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar o. a. utstyr	2		6 976
Sum varige driftsmidler			6 976
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i tilknyttet selskap	5	3 808 000	3 808 000
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	7	15 366 667	16 366 667
Investeringer i aksjer og andeler	6	168 473 264	157 959 403
Sum finansielle anleggsmidler		187 647 931	178 134 070
Sum anleggsmidler		187 647 931	178 141 046
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer	7, 8	312 086	222 022
Sum fordringer		312 086	222 022
Investeringer			
Markedsbaserte aksjer	9	63 357 127	36 687 853
Markedsbaserte obligasjoner	9	48 977 240	27 444 152
Sum investeringer		112 334 366	64 132 005
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd	10	111 944 570	144 559 005
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		111 944 570	144 559 005
Sum omløpsmidler		224 591 023	208 913 031
SUM EIENDELER		412 238 953	387 054 078
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			



Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	11	500 000	500 000
Annen innskutt egenkapital		8 832 274	8 832 274
Sum innskutt egenkapital	4	9 332 274	9 332 274
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		174 478 396	189 963 004
Sum opptjent egenkapital	4	174 478 396	189 963 004
Sum egenkapital		183 810 670	199 295 278
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld	7	227 706 408	187 305 038
Sum annen langsiktig gjeld		227 706 408	187 305 038
Sum langsiktig gjeld		227 706 408	187 305 038
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	7	375 624	165 749
Skyldig offentlige avgifter		121 962	95 881
Annen kortsiktig gjeld		224 289	192 132
Sum kortsiktig gjeld		721 876	453 762
Sum gjeld		228 428 284	187 758 800
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		412 238 954	387 054 078



Organisasjonsnr: 991 827 358
SJØMENNENES HUS EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

1

Antall årsverk i regnskapsåret

1.00

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.



Årsberetning 2023 for Sjømennes Hus Eiendom AS

Virksomhetens art og lokalisering

Sjømennes Hus Eiendom AS er et selskap der virksomheten omfatter eiendoms- og investeringer. Selskapet er lokalisert i Oslo kommune. Virksomheten er utelukkende knyttet opp mot eierskap av eiendom, aksjer og fondsandeler. Selskapet eier 33% av aksjene i Maritimt Hus AS, aksjer i flere eiendomsfond som igjen eier større eiendomsporteføljer i Norge og Norden samt eierandeler i en rekke enkelteiendommer.

Årsresultat for 2023 - selskapets drift

Selskapet har driftsinntekter på kr. 698 178 i 2023.

Ordinært resultat før skattebelastning viser et underskudd på kr. -15 484 608

Selskapets likviditetsbeholdning var pr. 31.12. 2023 kr. 111 944 570 og ansees som meget tilfredsstillende.

Sum kortsiktig gjeld pr. 31.12.2023 var kr. 721 876 mens sum fordringer var kr. 312 086

Sum egenkapital og gjeld var ved utgangen av året kr. 412 238 954

Årets underskudd etter skatte kostnad på kr. -15 484 608 føres til annen egenkapital.

For øvrig viser styret til årsregnskapet for 2023.

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.

Etter styrets oppfatning gir det fremlagte resultatregnskapet og balanse pr. 31.12.2023, fyllestgjørende informasjon om driften og om selskapets stilling ved årsskifte.

Arbeidsmiljø, likestilling og diskriminering

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. Totalt sykefravær siste år har vært på totalt 0 dager, som utgjør 0 % av total arbeidstid i regnskapsåret.

Sjømennes Hus Eiendom AS har som mål å være en arbeidsplass der det råder full likestilling mellom kvinner og menn, og har innarbeidet en personalpolitikk anses for å være kjønnsnøytral på alle områder. Selskapet hadde ved årets utløp 1 ansatt i 60% stilling, daglig leder Paul Hallbjørn Hareide, selskapets styret består av 6 personer, hvorav 2 er kvinne.

Selskapet arbeider aktivt for å forhindre diskriminering som følge av nedsatt funksjonsevne, etnisitet, nasjonal opprinnelse, hudfarge, religion eller livssyn. Aktivitetene omfatter blant annet rekruttering, lønns- og arbeidsvilkår, forfremmelse, utviklingsmuligheter og beskyttelse mot trakassering.

Ytre miljø

Selskapets drift og vedlikehold av bygningsmassen ansees ikke å forurense det ytre miljø.

Oslo, 15.04.2024

Styret i Sjømennes Hus Eiendom AS

Kurt-Inge Angell
styreleder

Jahn Cato Bakken
nestleder

Ann Elin Finsrud
styremedlem

Paul Hallbjørn Hareide
daglig leder

Erina Bryn Kjær
styremedlem

Gunnar Amland
styremedlem



Årsregnskap 2023

Sjømennesnes Hus Eiendom AS

Org.nr.: 991 827 358

Utarbeidet av:

VIEW.
PROCURATOR



Sjømennenes Hus Eiendom AS

Resultatregnskap

	Note	2023	2022
Driftsinntekter og driftskostnader			
Annen driftsinntekt		698 178	649 500
Sum driftsinntekter		698 178	649 500
Lønnskostnad	1	1 180 116	1 113 728
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	6 976	5 300
Annen driftskostnad		499 868	251 184
Sum driftskostnader		1 686 960	1 370 212
Driftsresultat		-988 782	-720 712
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på andre investeringer		587 267	34 229 532
Gevinst ved realisasjon av investeringer		5 582 578	7 894 990
Verdiøkning markedsbaserte omløpsmidler		7 454 379	-8 371 167
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		564 234	332 874
Annen renteinntekt		4 065 482	2 216 080
Annen finansinntekt		3 495	0
Sum finansinntekter		18 257 436	36 302 309
Tap ved realisasjon av andre investeringer		-178 537	1 952 578
Verdireduksjon markedsbaserte omløpsmidler		-545 735	2 353 168
Nedskrivning av finansielle eiendeler		22 430 297	0
Rentekostnad til foretak i samme konsern		10 401 370	5 136 202
Annen finanskostnad		645 868	437 102
Sum finanskostnader		32 753 262	9 879 050
Resultat av finansposter		-14 495 827	26 423 258
Resultat før skattekostnad	3	-15 484 608	25 702 546
Resultat		-15 484 608	25 702 546
Årsresultat	4	-15 484 608	25 702 546
Disponering av resultat			
Overført til annen egenkapital		-15 484 608	25 702 546
Sum overføringer		-15 484 608	25 702 546



Sjømennenes Hus Eiendom AS

Balanse

	Note	2023	2022
Eiendeler			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	2	0	6 976
Sum varige driftsmidler		0	6 976
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i tilknyttet selskap	5	3 808 000	3 808 000
Investeringer i aksjer og andeler	6	168 473 264	157 959 403
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	7	15 366 667	16 366 667
Sum finansielle anleggsmidler		187 647 931	178 134 070
Sum anleggsmidler		187 647 931	178 141 046
Omløpsmidler			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer	7, 8	312 086	222 022
Sum fordringer		312 086	222 022
Investeringer			
Markedsbaserte aksjer	9	63 357 127	36 687 853
Markedsbaserte obligasjoner	9	48 977 240	27 444 152
Sum investeringer		112 334 366	64 132 005
Bankinnskudd o.l.			
Bankinnskudd	10	111 944 570	144 559 005
Sum bankinnskudd o.l.		111 944 570	144 559 005
Sum omløpsmidler		224 591 023	208 913 031
Sum eiendeler		412 238 953	387 054 078



Sjømennenes Hus Eiendom AS

Balanse

	Note	2023	2022
Egenkapital og gjeld			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	11	500 000	500 000
Overkurs		8 832 274	8 832 274
Sum innskutt egenkapital	4	9 332 274	9 332 274
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		174 478 396	189 963 004
Sum opptjent egenkapital	4	174 478 396	189 963 004
Sum egenkapital		183 810 670	199 295 278
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld	7	227 706 408	187 305 038
Sum annen langsiktig gjeld		227 706 408	187 305 038
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	7	375 624	165 749
Skyldig offentlige avgifter		121 962	95 881
Annen kortsiktig gjeld		224 289	192 132
Sum kortsiktig gjeld		721 876	453 762
Sum gjeld		228 428 284	187 758 800
Sum egenkapital og gjeld		412 238 954	387 054 078

Oslo, 15.04.2024

Styret i Sjømennenes Hus Eiendom AS

Kurt-Inge Angell
styrelederJahn Cato Bakken
nestlederAnn Elin Finsrud
styremedlemPaul Hallbjørn Hareide
daglig lederErina Bryn Kjær
styremedlemGunnar Amland
styremedlem



Sjømennenes Hus Eiendom AS 2023

Noter

Regnskapsprinsipper

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

Datterselskap, tilknyttede selskap

Datterselskapet og tilknyttede selskaper vurderes etter kostmetoden i selskapsregnskapet. Investeringen er vurdert til anskaffelseskost for aksjene med mindre nedskrivning har vært nødvendig. Det er foretatt nedskrivning til virkelig verdi når verdifallet skyldes årsaker som ikke kan antas å være forbigående og det må anses nødvendig etter god regnskapsskikk. Nedskrivninger er reversert når grunnlaget for nedskrivningen ikke lengre er tilstede.

Utbytte og andre utdelinger er inntektsført samme år som det er avsatt i datterselskapet. Overstiger utbytte andel av tilbakeholdt resultat etter kjøpet, representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og utdelingene er fratrukket investeringens verdi i balansen.

Langsiktige plasseringer

Aksjer klassifisert som anleggsmidler er oppført til kostpris. Aksjer og andeler i unoterte eiendomsinvesteringer følger porteføljeprinsipp og de er vurdert til laveste av samlet anskaffelseskost og samlet markedsverdi. Mottatt utbytte og andre utdelinger fra selskapene inntektsføres som annen finansinntekt

Kortsiktige plasseringer

Kortsiktige plasseringer (aksjer og andeler vurdert som omløpsmidler) vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi på balansedagen. Mottatt utbytte og andre utdelinger fra selskapene inntektsføres som annen finansinntekt

Klassifisering og vurdering av balanse poster

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 avsetning til forventet tap. Avsetning til 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.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets forventede økonomiske levetid. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Dersom gjenvinnbart beløp av driftsmidlet er lavere enn balanseført verdi foretas nedskrivning til gjenvinnbart beløp. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdien av de fremtidige kontantstrømmene som eiendelen vil generere. Tomt avskrives ikke.



Sjømennenes Hus Eiendom AS 2023

Noter

Skatter

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 25% 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 reversere 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.

Note 1 Lønnskostnader og ytelser, godtgjørelser til daglig leder, styret og revisor

Lønnskostnader	2023	2022
Lønninger	862 757	815 030
Arbeidsgiveravgift	153 953	141 644
Andre ytelser	163 407	157 054
Sum	1 180 116	1 113 728

Selskapet har i 2023 1 ansatte. Det er selskapets daglige leder som er ansatt i 60% stilling.

I 2023 er det påløpt totalt kr. 24 150 i honorar til selskapets styremedlemmer.

Revisor

Kostnadsført revisjonshonorar for 2023 utgjør kr 144 250 ekskl. mva.

Note 2 Anleggsmidler

	Driftsløsøre, inventar ol.	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.23	26 876	26 876
= Anskaffelseskost 31.12.23	26 876	26 876
Akkumulerte avskrivninger 31.12.23	26 876	26 876
= Bokført verdi 31.12.23	0	0
Årets ordinære avskrivninger	6 976	6 976
Økonomisk levetid	5 år	



Sjømennenes Hus Eiendom AS 2023

Noter

Note 3 Skatt

Årets skattekostnad	2023	2022
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	-15 484 608	25 702 546
Permanente forskjeller	8 914 974	-28 864 136
Endring i midlertidige forskjeller	-24 465	-34 001
Skattepliktig inntekt	0	0
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	0
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

	2023	2022	Endring
Varige driftsmidler	0	6 976	6 976
Gevinst – og tapskonto	-125 766	-157 207	-31 441
Sum	-125 766	-150 231	-24 465
Akkumulert fremførbart underskudd	-19 484 176	-12 890 076	6 594 099
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	19 609 941	13 040 307	-6 569 634
Utsatt skattefordel (25 %)	-4 902 485	-3 260 077	1 642 409

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

Selskapet er finansskattepliktig og derfor benyttes 25% i skattesats.

Note 4 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs/ innskutt kapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital 1.1.2023	500 000	8 832 274	189 963 004	199 295 278
Årets resultat			-15 484 608	-15 484 608
Avsatt utbytte			0	0
Egenkapital 31.12.2023	500 000	8 832 274	174 478 396	183 810 670



Sjømennenes Hus Eiendom AS 2023

Noter

Note 5 Investering i datterselskap og tilknyttede selskap

Selskapet hadde pr. 31.12.2023 følgende aksjer og andeler i tilknyttede selskap:

	Forretningsadresse	Eierandel/ stemmeandel	Balanseført verdi
Maritimt Hus AS	Oslo	33,33 %	3 808 000

Note 6 Langsiktige verdipapirer

	Anskaffelses kost	Markeds verdi	Balanseført verdi
Anleggsmidler	190 903 547	187 473 678	190 903 547

Note 7 Mellomværende med selskap i samme konsern

	2023	2022
Fordringer		
Lån til tilknyttede selskap	15 366 667	16 366 667
Andre fordringer på tilknyttede selskaper	279 562	210 403
Sum	15 646 229	16 577 070
Gjeld		
Lån fra foretak i samme konsern	-227 706 408	-187 305 038
Leverandørgjeld innen konsern	-165 749	-156 062
Sum	-227 872 157	-187 461 100

Lån til tilknyttet selskap.

Sjømennenes Hus Eiendom AS ga i 2003 et ansvarlig lån til Maritimt Hus AS på kr. 5 866 667 og et pantelån på kr. 30 000 000. Utestående saldo på pantelånet pr. 31.12.2023 er kr 9 500 001. Ansvarlig lån ble gitt sammen med øvrige aksjonærer i Maritimt Hus AS og har prioritet etter all annen gjeld i selskapet. Det er ikke beregnet renter på det ansvarlige lånet til Maritimt Hus AS. Det beregnes NIBOR + 1,1% rente på pantelånet som inntill videre er bestemt å være avdragsfritt. Pantelånet er gitt for å finansiere Maritimt Hus AS sitt kjøp av eiendommen i Rosenkrantz gt. 15-17 i Oslo.

Selskapet har langsiktig lån fra morselskapet Norsk Sjømannsforbund. Lånet renteberegnes kvartalsvis med NIBOR + 0,75%. Påløpne renter legges til lånebeløpet og klassifiseres som langsiktig gjeld.



Sjømennenes Hus Eiendom AS 2023

Noter

Note 8 Kortsiktige fordringer

	2023	2022
Andre kortsiktige fordringer	279 562	210 403
Forskuddsbetalte leiekostnader	0	11 619
Tilgode MVA	32 524	

Note 9 Aksjer og andeler i andre foretak m.v.

	Anskaffelseskost	Markedsverdi	Balanseført verdi
Omløpsmidler			
Kortsiktige verdipapirer	99 371 739	112 334 366	112 334 366
Sum	99 371 739	112 334 366	112 334 366

Det omfatter investeringer i Formue, Gabler og Søderberg & Partner.

Note 10 Bankinnskudd

Innestående midler på skattetrekkskonto (bundne midler) er på kr. 68 685.

Note 11 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Sjømennenes Hus Eiendom AS pr. 31.12.2023 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	1 000 000	0,50	500 000
Sum	1 000 000		500 000

Samtlige aksjer i selskapet er eiet av Norsk Sjømannsforbund som utarbeider konsernregnskap. Konsernregnskapet kan fås utlevert ved henvendelse til Norsk Sjømannsforbunds kontor i Oslo.



Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS
Stortorvet 7, 0155 Oslo
Postboks 1156 Sentrum, 0107 Oslo

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 Sjømennenes Hus Eiendom AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sjømennenes Hus Eiendom AS som består av balanse per 31. desember 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. desember 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 avvikle 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.

Oslo, 31. mai 2024
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Kjetil Andersen
statsautorisert revisor

Penneo document key: O2NBZ-GLASD-10C6N-BLHYO-FDMV1-KDBVZ



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."

Andersen, Kjetil

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: no_bankid:9578-5992-4-2398085

IP: 147.161.xxx.xxx

2024-05-31 09:26:09 UTC



Penneo DokumentID: Q2NBZ-GLASD-1OC6N-BLHYO-FDMV1-KDBVZ

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>