



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 925 554 499  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: SYV SØSTRE NÆRINGSEIENDOM AS  
Forretningsadresse: Gladengveien 3B  
0661 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: Thor Wiig  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.06.2022

### 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, 14.06.2023



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		3 013 459	
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 013 459</b>	
<b>Kostnader</b>			
Avskrivning på driftsmidler og immaterielle eiendeler	7	338 036	76 111
Annen driftskostnad	6	803 722	149 993
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 141 758</b>	<b>226 104</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 871 701</b>	<b>-226 104</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		2 433	3 216
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>2 433</b>	<b>3 216</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern		1 003 199	93 318
Annen rentekostnad		144 989	592
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 148 188</b>	<b>93 910</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 145 755</b>	<b>-90 694</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>725 946</b>	<b>-316 798</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	10, 11	159 709	-70 921
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>566 237</b>	<b>-245 877</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>566 237</b>	<b>-245 877</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap		245 877	-245 877
Annen egenkapital		320 360	
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>566 237</b>	<b>-245 877</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	11		70 921
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>			<b>70 921</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	7	32 577 142	22 531 658
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner, ol.	7	36 937	
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>32 614 079</b>	<b>22 531 658</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>32 614 079</b>	<b>22 602 579</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer	5, 8	378 026	1 434 588
<b>Sum fordringer</b>		<b>378 026</b>	<b>1 434 588</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	12		1 148 499
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			<b>1 148 499</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>378 026</b>	<b>2 583 087</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>32 992 105</b>	<b>25 185 666</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital (100 aksjer à kr 1 000,00)	1, 9	100 000	100 000
Annen innskutt egenkapital	9	-5 570	-5 570
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>94 430</b>	<b>94 430</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	9	320 360	
Udekket tap	9		245 877
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>320 360</b>	<b>-245 877</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>414 790</b>	<b>-151 447</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	11	88 788	
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>88 788</b>	
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Langsiktig konserngjeld	13	23 296 517	22 293 318
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>23 296 517</b>	<b>22 293 318</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>23 385 305</b>	<b>22 293 318</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	12	8 894 680	
Leverandørgjeld		167 056	2 668 795
Skyldige offentlige avgifter		120 275	
Annen kortsiktig gjeld	14	10 000	375 000
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>9 192 010</b>	<b>3 043 795</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>32 577 315</b>	<b>25 337 113</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>32 992 105</b>	<b>25 185 666</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 514577

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 925 554 499  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: SYV SØSTRE NÆRINGSEIENDOM AS  
Forretningsadresse: Gladengveien 3B  
0661 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: Thor Wiig  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.06.2022

#### 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, 25.06.2022



Organisasjonsnr: 925 554 499  
SYV SØSTRE NÆRINGSEIENDOM AS

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		3 013 459	
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 013 459</b>	
<b>Kostnader</b>			
Avskrivning på driftsmidler og immaterielle eiendeler	7	338 036	76 111
Annen driftskostnad	6	803 722	149 993
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 141 758</b>	<b>226 104</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 871 701</b>	<b>-226 104</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		2 433	3 216
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>2 433</b>	<b>3 216</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern		1 003 199	93 318
Annen rentekostnad		144 989	592
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 148 188</b>	<b>93 910</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 145 755</b>	<b>-90 694</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
Skattekostnad på ordinært resultat	10, 11	159 709	-70 921
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>566 237</b>	<b>-245 877</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>566 237</b>	<b>-245 877</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap		245 877	-245 877
Annen egenkapital		320 360	
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>566 237</b>	<b>-245 877</b>



Organisasjonsnr: 925 554 499  
SYV SØSTRE NÆRINGSEIENDOM AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
--------------	------	------	------

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler

##### Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel	11		70 921
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>			<b>70 921</b>

##### Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	7	32 577 142	22 531 658
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner, ol.	7	36 937	
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>32 614 079</b>	<b>22 531 658</b>

**Sum anleggsmidler**

**32 614 079**      **22 602 579**

#### Omløpsmidler

##### Varer

##### Fordringer

Andre fordringer	5, 8	378 026	1 434 588
<b>Sum fordringer</b>		<b>378 026</b>	<b>1 434 588</b>

##### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende	12		1 148 499
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			<b>1 148 499</b>

**Sum omløpsmidler**

**378 026**      **2 583 087**

**SUM EIENDELER**

**32 992 105**      **25 185 666**

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

##### Innskutt egenkapital

Aksjekapital (100 aksjer à kr 1 000,00)	1, 9	100 000	100 000
Annen innskutt egenkapital	9	-5 570	-5 570
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>94 430</b>	<b>94 430</b>

##### Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	9	320 360	
Udekket tap	9		245 877
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>320 360</b>	<b>-245 877</b>



<b>Sum egenkapital</b>		<b>414 790</b>	<b>-151 447</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	11	88 788	
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>88 788</b>	
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Langsiktig konserngjeld	13	23 296 517	22 293 318
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>23 296 517</b>	<b>22 293 318</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>23 385 305</b>	<b>22 293 318</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	12	8 894 680	
Leverandørgjeld		167 056	2 668 795
Skyldige offentlige avgifter		120 275	
Annen kortsiktig gjeld	14	10 000	375 000
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>9 192 010</b>	<b>3 043 795</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>32 577 315</b>	<b>25 337 113</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>32 992 105</b>	<b>25 185 666</b>



Organisasjonsnr: 925 554 499  
SYV SØSTRE NÆRINGSEIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

## Note

### Regnskapsprinsipper

Generelt Årsregnskapet er utarbeidet i overensstemmelse med regnskapssloven og god regnskaps- skikk for små foretak. Regnskapet bygger på historisk kost-prinsippet, og er satt opp basert på fortsatt drift. For beskrivelse av benyttede regnskapsprinsipper vises til de enkelte noter der prinsippene er nærmere beskrevet. Selskapet er en del av et konsern. Konsernspiss følger regler for store foretak. Konsernspiss utarbeider konsernregnskap og datterselskapene inngår i konsolideringen. Klassifisering og generelle regler for vurdering av balanseposter Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk klassifiseres som anleggsmidler. Eiendeler som er tilknyttet varekretsløpet, er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de skal tilbakebetales i løpet av ett år etter utbetalingstidspunktet. For gjeld er analoge kriterier lagt til grunn. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige driftsmidler som har begrenset levetid, avskrives lineært over forventet økonomisk levetid. Dersom gjennvinnbart beløp av driftsmiddelet, det høyeste beløp av netto salgsverdi og bruksverdi, er lavere enn balanseført verdi, så foretas nedskrivning til gjennvinnbart beløp. Langsiktig gjeld i norske kroner balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet Inntekts- og kostnadsføringsprinsipp Alle inntekter bokføres når de er opptjent. Driftskostnader bokføres når de påløper. For identifiserte tapsprosjekter foretas det avsetning for hele det forventede tapet. Skatter Skatter kostnadsføres når de påløper, det vil si at skattekostnaden er knyttet til det regnskapsmessige resultat før skatt. Skattekostnaden består av betalbar skatt (skatt på årets skattepliktige inntekt) og endring i netto utsatt skatt. Skattekostnaden fordeles på ordinært resultat og resultat av ekstraordinære poster i henhold til skattegrunnlaget. Midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet. Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2020 til 2021.

## Note

2

### 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

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

**Fordringer**

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.

**Note**

5

**Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

**Opplysninger om:**

**Medlemmer av:**

**Mer om lån og sikkerhetsstillelse**

**Note**

**Noteopplysninger ut over minimumskravene for små foretak**

Se eventuelle andre vedlegg.



## Noter 2021

### SYV SØSTRE NÆRINGSEIENDOM AS

#### Regnskapsprinsipper

##### Generelt

Årsregnskapet er utarbeidet i overensstemmelse med regnskapsloven og god regnskaps-skikk for små foretak. Regnskapet bygger på historisk kost-prinsippet, og er satt opp basert på fortsatt drift. For beskrivelse av benyttede regnskapsprinsipper vises til de enkelte noter der prinsippene er nærmere beskrevet.

Selskapet er en del av et konsern. Konsernspiss følger regler for store foretak. Konsernspiss utarbeider konsernregnskap og datterselskapene inngår i konsolideringen.

##### Klassifisering og generelle regler for vurdering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk klassifiseres som anleggsmidler. Eiendeler som er tilknyttet varekretsløpet, er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de skal tilbakebetales i løpet av ett år etter utbetalingstidspunktet. For gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige driftsmidler som har begrenset levetid, avskrives lineært over forventet økonomisk levetid. Dersom gjennvinnbart beløp av driftsmiddelet, det høyeste beløp av netto salgsverdi og bruksverdi, er lavere enn balanseført verdi, så foretas nedskrivning til gjennvinnbart beløp. Langsiktig gjeld i norske kroner balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet

##### Inntekts- og kostnadsføringsprinsipp

Alle inntekter bokføres når de er opptjent. Driftskostnader bokføres når de påløper. For identifiserte tapsprosjekter foretas det avsetning for hele det forventede tapet.

##### Skatter

Skatter kostnadsføres når de påløper, det vil si at skattekostnaden er knyttet til det regnskapsmessige resultat før skatt.

Skattekostnaden består av betalbar skatt (skatt på årets skattepliktige inntekt) og endring i netto utsatt skatt. Skattekostnaden fordeles på ordinært resultat og resultat av ekstraordinære poster i henhold til skattegrunnlaget. Midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet.

Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2020 til 2021.



## Note 1 - Aksjekapital og aksjonærer

Aksjeklasse	Antall aksjer	Pålydende	Bokført verdi
Ordinære aksjer	100	1 000,00	100 000,00
<b>Sum</b>	<b>100</b>		<b>100 000,00</b>

Aksjeeier	Antall aksjer	Eierandel	Aksjeklasse
Syv Søstre Eierselskap AS	100	100,00%	Ordinære aksjer
<b>Totalt antall aksjer</b>	<b>100</b>	<b>100,00%</b>	

### Mer om aksjer og aksjeeiere

Ragde Eiendom AS er konsernspiss etter aksjonæravtale.

## Note 2 - Antall årsverk

Selskapet har ikke hatt noen årsverk sysselsatt i regnskapsåret.

## Note 3 - Obligatorisk tjenestepensjon

Virksomheten er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

## Note 4 - Ytelser til ledende personer

Det er ikke gitt ytelser til ledende personer.

## Note 5 - Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer

Selskapet har ikke gitt lån eller sikkerhetsstillelse til medlemmer av styrende organer.

## Note 6 - Revisjon

	2021	2020
Revisjon	10 000	0
Andre tjenester	0	0
<b>Sum godtgjørelse til revisor</b>	<b>10 000</b>	<b>0</b>

## Note 7 - Spesifikasjon av varige driftsmidler

	Tomter	Bygninger og annen fast eiendom	Driftsløsøre, inventar o.l	Sum
Anskaffelseskost 01.01.2021	2 536 963	14 376 707		16 913 670
Tilgang i året	0	16 074 262	40 295	16 114 557
Avgang i året	0	0	0	0
<b>Anskaffelseskost 31.12.2021</b>	<b>2 536 963</b>	<b>30 450 969</b>	<b>40 295</b>	<b>33 028 227</b>
Akk. av- og nedskr. 01.01.2021		(76 111)		(76 111)
Akkumulerte avskr. 31.12.2021		(410 789)	(3 358)	(414 147)
<b>Balanseført verdi pr. 31.12.2021</b>	<b>2 536 963</b>	<b>30 040 180</b>	<b>36 937</b>	<b>32 614 080</b>
Årets avskrivninger		(334 678)	(3 358)	(338 036)
Økonomisk levetid		33,3 - 100 år	5 år	
<b>Avskrivningsplan: Lineær</b>		<b>1 - 3,00 %</b>	<b>20 %</b>	

## Note 8 - Andre fordringer



	2021	2020
Forskuddsbetalt kostnad	64 567	0
Periodisering gårdsregnskap	313 459	0
MVA til gode	0	1 434 588
Andre fordringer	0	0
<b>Sum</b>	<b>378 026</b>	<b>1 434 588</b>

## Note 9 - Egenkapital

	Aksjekapital	Annen innsk. EK	Annen EK	Udekket tap	Sum
Egenkapital 01.01.2021	100 000	(5 570)		(245 877)	(151 447)
Årets resultat			320 360	245 877	566 237
<b>Egenkapital 31.12.2021</b>	<b>100 000</b>	<b>(5 570)</b>	<b>320 360</b>	<b>0</b>	<b>414 790</b>

## Note 10 - Skatt

	2021	2020
Ordinært resultat før skattekostnad	725 946	(316 798)
+/- Permanente forskjeller	2	(5 570)
+/- Årets endring i midlertidige forskjeller	(1 356 697)	(752 653)
<b>Årets skattegrunnlag</b>	<b>(630 749)</b>	<b>(1 075 021)</b>
+/- Endring i utsatt skatt	159 709	(70 921)
<b>Skattekostnad i resultatregnskapet</b>	<b>159 709</b>	<b>(70 921)</b>
<b>Betalbar skatt i balansen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>



## Note 11 - Midl. forskjeller - Utsatt skatt/skattefordel

Utsatt skatt/utsatt skattefordel i balansen avsettes på grunnlag av forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier i henhold til norsk regnskapsstandard for skatt. Midlertidige skatteøkende og skattereduserende forskjeller som kan utlignes er nettoført.

Midlertidige forskjeller knyttet til:	01.01.2021	31.12.2021	Endring
Anleggsmidler	752 653	2 119 349	(1 366 697)
Kortsiktig gjeld	0	(10 000)	10 000
Skattemessig fremførbart underskudd	(1 075 021)	(1 705 769)	630 748
Sum midlertidige forskjeller	(322 368)	403 580	(725 948)
<b>Utsatt skatt 31.12.21. basert på 22%</b>	<b>(70 921)</b>	<b>88 788</b>	<b>(159 709)</b>

## Note 12 - Bankinnskudd

Selskapet deltar i konsernkontosystem mellom morselskapet H-2 Eiendom AS og DNB ASA. Deltakerene er overfor banken solidarisk ansvarlige som selvskyldnerkausjonister. Dette innebærer at innskuddet kan motregnes mot enhver kreditt som er ytet i konsernkontosystemet.

## Note 13 - Mellomværende med selskap i samme konsern

Konsernmellomværende renteberegnes etter markedsbetingelser, og eiendommen og aksjene i datterselskapet er stilt som sikkerhet for mormorselskapets långivere. For øvrig gjeld er det ikke avtalt tilbakebetalingstidspunkt.

## Note 14 - Annen kortsiktig gjeld

	2021	2020
Forskudd fra kunder	0	375 000
Påløpt kostnad / forskuddsbetalt inntekt	0	0
Påløpt revisjon	10 000	0
Annen kortsiktig gjeld	0	0
<b>Sum</b>	<b>10 000</b>	<b>375 000</b>



Til generalforsamlingen i Syv Søstre Næringseiendom AS

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert Syv Søstre Næringseiendom AS sitt årsregnskap som viser et overskudd kr 566 237. Årsregnskapet 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, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2021 og av dets resultat for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk 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.

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen (styret) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk 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.


Moss Revisjonskontor AS  
Godkjent revisjonsbyrå/aut. regnskapsførerselskap  
Org.nr. 992 227 249 MVA Foretaksregisteret  
Bankkonto 1503.03.06098  
post@mossrevisjon.no  
www.mossrevisjon.no

Postadresse: Postboks 260, 1502 Moss  
Besøksadresse: Fossen 20, 1530 Moss  
Telefon: 69 24 79 50

Rune Madsen: 99 43 78 82/rune@mossrevisjon.no  
Iren Juliusen: 93 09 14 49/iren@mossrevisjon.no



Side 1 av 2

Medlem av  
  
Den norske Revisorforening



#### 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 videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:  
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

---

Moss, 20.06.2022

Moss Revisjonskontor AS

Rune Madsen  
Statsautorisert revisor



**Årsregnskap for 2021**

**SYV SØSTRE NÆRINGSEIENDOM AS  
0661 OSLO**

Innhold

Resultatregnskap  
Balanse  
Noter  
Revisjonsberetning



## Resultatregnskap for 2021 SYV SØSTRE NÆRINGSEIENDOM AS

	Note	2021	2020
Annen driftsinntekt		3 013 459	0
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>3 013 459</b>	<b>0</b>
Avskrivning på driftsmidler og immaterielle eiendeler	7	(338 036)	(76 111)
Annen driftskostnad	6	(803 722)	(149 993)
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>(1 141 758)</b>	<b>(226 104)</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 871 701</b>	<b>(226 104)</b>
Annen renteinntekt		2 433	3 216
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>2 433</b>	<b>3 216</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern		(1 003 199)	(93 318)
Annen rentekostnad		(144 989)	(592)
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>(1 148 188)</b>	<b>(93 910)</b>
<b>Netto finans</b>		<b>(1 145 755)</b>	<b>(90 694)</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>725 946</b>	<b>(316 798)</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	10, 11	(159 709)	70 921
<b>Ordinært resultat</b>		<b>566 237</b>	<b>(245 877)</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>566 237</b>	<b>(245 877)</b>
<b>Overføringer</b>			
Udekket tap		245 877	(245 877)
Annen egenkapital		320 360	0
<b>Sum</b>		<b>566 237</b>	<b>(245 877)</b>



**Balanse pr. 31. desember 2021**  
**SYV SØSTRE NÆRINGSEIENDOM AS**

	Note	2021	2020
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	11	0	70 921
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>0</b>	<b>70 921</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	7	32 577 142	22 531 658
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner, ol.	7	36 937	0
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>32 614 079</b>	<b>22 531 658</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>32 614 079</b>	<b>22 602 579</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer	5, 8	378 026	1 434 588
<b>Sum fordringer</b>		<b>378 026</b>	<b>1 434 588</b>
Bankinnskudd, kontanter og lignende	12	0	1 148 499
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>0</b>	<b>1 148 499</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>378 026</b>	<b>2 583 087</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>32 992 105</b>	<b>25 185 666</b>



**Balanse pr. 31. desember 2021**  
**SYV SØSTRE NÆRINGSEIENDOM AS**

	Note	2021	2020
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital (100 aksjer à kr 1 000,00)	1, 9	100 000	100 000
Annen innskutt egenkapital	9	(5 570)	(5 570)
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>94 430</b>	<b>94 430</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	9	320 360	0
Udekket tap	9	0	(245 877)
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>320 360</b>	<b>(245 877)</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>414 790</b>	<b>(151 447)</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Avsetning for forpliktelser</b>			
Utsatt skatt	11	88 788	0
<b>Sum avsetning for forpliktelser</b>		<b>88 788</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Langsiktig konserngjeld	13	23 296 517	22 293 318
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>23 296 517</b>	<b>22 293 318</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>23 385 305</b>	<b>22 293 318</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	12	8 894 680	0
Leverandørgjeld, herav 100 000,- til konsernselskap		167 056	2 668 795
Skyldige offentlige avgifter		120 275	0
Annen kortsiktig gjeld	14	10 000	375 000
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>9 192 010</b>	<b>3 043 795</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>32 577 315</b>	<b>25 337 113</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>32 992 105</b>	<b>25 185 666</b>

Oslo, 20.06.2022

Edgar Haugen  
Styrets leder

Thor Wiig  
Styremedlem



## Noter 2021

### SYV SØSTRE NÆRINGSEIENDOM AS

#### Regnskapsprinsipper

##### Generelt

Årsregnskapet er utarbeidet i overensstemmelse med regnskapsloven og god regnskaps-skikk for små foretak. Regnskapet bygger på historisk kost-prinsippet, og er satt opp basert på fortsatt drift. For beskrivelse av benyttede regnskapsprinsipper vises til de enkelte noter der prinsippene er nærmere beskrevet.

Selskapet er en del av et konsern. Konsernspiss følger regler for store foretak. Konsernspiss utarbeider konsernregnskap og datterselskapene inngår i konsolideringen.

##### Klassifisering og generelle regler for vurdering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk klassifiseres som anleggsmidler. Eiendeler som er tilknyttet varekretsløpet, er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de skal tilbakebetales i løpet av ett år etter utbetalingstidspunktet. For gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige driftsmidler som har begrenset levetid, avskrives lineært over forventet økonomisk levetid. Dersom gjennvinnbart beløp av driftsmiddelet, det høyeste beløp av netto salgsverdi og bruksverdi, er lavere enn balanseført verdi, så foretas nedskrivning til gjennvinnbart beløp. Langsiktig gjeld i norske kroner balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet

##### Inntekts- og kostnadsføringsprinsipp

Alle inntekter bokføres når de er opptjent. Driftskostnader bokføres når de påløper. For identifiserte tapsprosjekter foretas det avsetning for hele det forventede tapet.

##### Skatter

Skatter kostnadsføres når de påløper, det vil si at skattekostnaden er knyttet til det regnskapsmessige resultat før skatt.

Skattekostnaden består av betalbar skatt (skatt på årets skattepliktige inntekt) og endring i netto utsatt skatt. Skattekostnaden fordeles på ordinært resultat og resultat av ekstraordinære poster i henhold til skattegrunnlaget. Midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet.

Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2020 til 2021.



## Note 1 - Aksjekapital og aksjonærer

Aksjeklasse	Antall aksjer	Pålydende	Bokført verdi
Ordinære aksjer	100	1 000,00	100 000,00
<b>Sum</b>	<b>100</b>		<b>100 000,00</b>

Aksjeeier	Antall aksjer	Eierandel	Aksjeklasse
Syv Søstre Eierselskap AS	100	100,00%	Ordinære aksjer
<b>Totalt antall aksjer</b>	<b>100</b>	<b>100,00%</b>	

### Mer om aksjer og aksjeeiere

Ragde Eiendom AS er konsernspiss etter aksjonæraftale.

## Note 2 - Antall årsverk

Selskapet har ikke hatt noen årsverk sysselsatt i regnskapsåret.

## Note 3 - Obligatorisk tjenestepensjon

Virksomheten er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

## Note 4 - Ytelser til ledende personer

Det er ikke gitt ytelser til ledende personer.

## Note 5 - Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer

Selskapet har ikke gitt lån eller sikkerhetsstillelse til medlemmer av styrende organer.

## Note 6 - Revisjon

	2021	2020
Revisjon	10 000	0
Andre tjenester	0	0
<b>Sum godtgjørelse til revisor</b>	<b>10 000</b>	<b>0</b>

## Note 7 - Spesifikasjon av varige driftsmidler

	Tomter	Bygninger og annen fast eiendom	Driftsløsøre, inventar o.l	Sum
Anskaffelseskost 01.01.2021	2 536 963	14 376 707		16 913 670
Tilgang i året	0	16 074 262	40 295	16 114 557
Avgang i året	0	0	0	0
<b>Anskaffelseskost 31.12.2021</b>	<b>2 536 963</b>	<b>30 450 969</b>	<b>40 295</b>	<b>33 028 227</b>
Akk. av- og nedskr. 01.01.2021		(76 111)		(76 111)
Akkumulerte avskr. 31.12.2021		(410 789)	(3 358)	(414 147)
<b>Balansført verdi pr. 31.12.2021</b>	<b>2 536 963</b>	<b>30 040 180</b>	<b>36 937</b>	<b>32 614 080</b>
Årets avskrivninger		(334 678)	(3 358)	(338 036)
Økonomisk levetid		33,3 - 100 år	5 år	
<b>Avskrivningsplan: Lineær</b>		<b>1 - 3,00 %</b>	<b>20 %</b>	

## Note 8 - Andre fordringer



	2021	2020
Forskuddsbetalt kostnad	64 567	0
Periodisering gårdsregnskap	313 459	0
MVA til gode	0	1 434 588
Andre fordringer	0	0
<b>Sum</b>	<b>378 026</b>	<b>1 434 588</b>

## Note 9 - Egenkapital

	Aksjekapital	Annen innsk. EK	Annen EK	Udekket tap	Sum
Egenkapital 01.01.2021	100 000	(5 570)		(245 877)	(151 447)
Årets resultat			320 360	245 877	566 237
<b>Egenkapital 31.12.2021</b>	<b>100 000</b>	<b>(5 570)</b>	<b>320 360</b>	<b>0</b>	<b>414 790</b>

## Note 10 - Skatt

	2021	2020
Ordinært resultat før skattekostnad	725 946	(316 798)
+/- Permanente forskjeller	2	(5 570)
+/- Årets endring i midlertidige forskjeller	(1 356 697)	(752 653)
<b>Årets skattegrunnlag</b>	<b>(630 749)</b>	<b>(1 075 021)</b>
+/- Endring i utsatt skatt	159 709	(70 921)
<b>Skattekostnad i resultatregnskapet</b>	<b>159 709</b>	<b>(70 921)</b>
<b>Betalbar skatt i balansen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>



## Note 11 - Midl. forskjeller - Utsatt skatt/skattefordel

Utsatt skatt/utsatt skattefordel i balansen avsettes på grunnlag av forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier i henhold til norsk regnskapsstandard for skatt. Midlertidige skatteøkende og skattereduserende forskjeller som kan utlignes er nettoført.

Midlertidige forskjeller knyttet til:	01.01.2021	31.12.2021	Endring
Anleggsmidler	752 653	2 119 349	(1 366 697)
Kortsiktig gjeld	0	(10 000)	10 000
Skattemessig fremførbart underskudd	(1 075 021)	(1 705 769)	630 748
Sum midlertidige forskjeller	(322 368)	403 580	(725 948)
<b>Utsatt skatt 31.12.21. basert på 22%</b>	<b>(70 921)</b>	<b>88 788</b>	<b>(159 709)</b>

## Note 12 - Bankinnskudd

Selskapet deltar i konsernkontosystem mellom morselskapet H-2 Eiendom AS og DNB ASA. Deltakerene er overfor banken solidarisk ansvarlige som selvskyldnerkausjonister. Dette innebærer at innskuddet kan motregnes mot enhver kreditt som er ytet i konsernkontosystemet.

## Note 13 - Mellomværende med selskap i samme konsern

Konsernmellomværende renteberegnes etter markedsbetingelser, og eiendommen og aksjene i datterselskapet er stilt som sikkerhet for mormorselskapets långivere. For øvrig gjeld er det ikke avtalt tilbakebetalingstidspunkt.

## Note 14 - Annen kortsiktig gjeld

	2021	2020
Forskudd fra kunder	0	375 000
Påløpt kostnad / forskuddsbetalt inntekt	0	0
Påløpt revisjon	10 000	0
Annen kortsiktig gjeld	0	0
<b>Sum</b>	<b>10 000</b>	<b>375 000</b>