



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 919 869 232
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: SJØHAGEN BRYGGE 1 AS
Forretningsadresse: Slemdalsveien 70A
0370 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Nei
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: 30.06.2024

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, 18.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		11 475 000	516 075 721
Sum inntekter		11 475 000	516 075 721
Kostnader			
Varekostnad		40 018 076	394 867 037
Annen driftskostnad	2	776 993	1 912 466
Sum kostnader		40 795 069	396 779 503
Driftsresultat		-29 320 069	119 296 218
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		72 206	519 820
Annen finansinntekt		104 551	306 445
Sum finansinntekter		176 757	826 265
Rentekostnad til foretak i samme konsern		63 497	
Annen rentekostnad		272 607	1 803 303
Annen finanskostnad		9 474	705 231
Sum finanskostnader		345 578	2 508 534
Netto finans		-168 821	-1 682 269
Resultat før skattekostnad		-29 488 890	117 613 949
Skattekostnad	3	172 418	25 875 067
Årsresultat		-29 661 308	91 738 882
Overføringer og disponeringer			
Ekstraordinært utbytte			85 802 400
Avgitt konsernbidrag			3 900 000
Overføringer til/fra annen egenkapital		-29 661 308	2 036 481
Sum overføringer og disponeringer		-29 661 308	91 738 881



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Varer	4	10 737 967	20 191 405
Sum varer		10 737 967	20 191 405
Fordringer			
Konsernfordringer	5	31 831 150	3 716 628
Sum fordringer		31 831 150	3 716 628
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	6	3 234 009	5 422 800
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 234 009	5 422 800
Sum omløpsmidler		45 803 126	29 330 833
SUM EIENDELER		45 803 126	29 330 833

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	7	336 480	336 480
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		336 480	336 480
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		367 617	28 925
Sum opptjent egenkapital		367 617	28 925
Sum egenkapital	7	704 097	365 405
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	28 477 450	
Sum annen langsiktig gjeld		28 477 450	0
Sum langsiktig gjeld		28 477 450	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		906 195	1 252 852
Betalbar skatt		172 418	22 686 176
Utbytte	5		5 000 000
Kortsiktig konserngjeld		15 542 967	
Annen kortsiktig gjeld			26 400
Sum kortsiktig gjeld		16 621 580	28 965 428
Sum gjeld		45 099 030	28 965 428
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		45 803 127	29 330 833



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 676224

Enheten

Organisasjonsnummer: 919 869 232
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: SJØHAGEN BRYGGE 1 AS
Forretningsadresse: Slemdalsveien 70A
0370 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Nei
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: 30.06.2024

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, 27.07.2024



Organisasjonsnr: 919 869 232
SJØHAGEN BRYGGE 1 AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		11 475 000	516 075 721
Sum inntekter		11 475 000	516 075 721
Kostnader			
Varekostnad		40 018 076	394 867 037
Annen driftskostnad	2	776 993	1 912 466
Sum kostnader		40 795 069	396 779 503
Driftsresultat		-29 320 069	119 296 218
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		72 206	519 820
Annen finansinntekt		104 551	306 445
Sum finansinntekter		176 757	826 265
Rentekostnad til foretak i samme konsern			
		63 497	
Annen rentekostnad		272 607	1 803 303
Annen finanskostnad		9 474	705 231
Sum finanskostnader		345 578	2 508 534
Netto finans		-168 821	-1 682 269
Resultat før skattekostnad		-29 488 890	117 613 949
Skattekostnad	3	172 418	25 875 067
Årsresultat		-29 661 308	91 738 882
Overføringer og disponeringer			
Ekstraordinært utbytte			85 802 400
Avgitt konsernbidrag			3 900 000
Overføringer til/fra annen egenkapital		-29 661 308	2 036 481
Sum overføringer og disponeringer		-29 661 308	91 738 881



Organisasjonsnr: 919 869 232
SJØHAGEN BRYGGE 1 AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Varer	4	10 737 967	20 191 405
Sum varer		10 737 967	20 191 405
Fordringer			
Konsernfordringer	5	31 831 150	3 716 628
Sum fordringer		31 831 150	3 716 628
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	6	3 234 009	5 422 800
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 234 009	5 422 800
Sum omløpsmidler		45 803 126	29 330 833
SUM EIENDELER		45 803 126	29 330 833
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	7	336 480	336 480
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		336 480	336 480
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		367 617	28 925



Sum opptjent egenkapital		367 617	28 925
Sum egenkapital	7	704 097	365 405
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	28 477 450	
Sum annen langsiktig gjeld		28 477 450	0
Sum langsiktig gjeld		28 477 450	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		906 195	1 252 852
Betalbar skatt		172 418	22 686 176
Utbytte	5		5 000 000
Kortsiktig konserngjeld		15 542 967	
Annen kortsiktig gjeld			26 400
Sum kortsiktig gjeld		16 621 580	28 965 428
Sum gjeld		45 099 030	28 965 428
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		45 803 127	29 330 833



Organisasjonsnr: 919 869 232
SJØHAGEN BRYGGE 1 AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Note
2

Spesifisering av resultatregnskapet

Lønnskostnader

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
Sjøhagen Brygge 1 AS
Regnskapsåret 2023

Virksomhetens art og hvor den drives.

Sjøhagen Brygge I AS har som formål å drive eiendomsutvikling. Selskapet har kontor i Slemdalsveien 70 A, 0319 Oslo.

Rettvisende oversikt over utvikling, resultat og stilling.

Etter styrets oppfatning gir resultatet og balansen et rettvisende bilde av selskapets resultat og stilling. Det er ingen endringer i regnskaps- eller vurderingsprinsipper. Selskapets likviditet og økonomiske situasjon er tilfredsstillende.

Det er ikke brukt midler på forsknings- og utviklingsaktiviteter i regnskapsåret.

Fortsatt drift

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetningen.

Arbeidsmiljø

Selskapet har ingen ansatte.

Ytre miljø

Bedriften har ingen aktiviteter som kan forurense det ytre miljø.

Avsetning

Selskapet har en fremtidig forpliktelse til å bygge permanente garasjeplasser under bakkeplan tilhørende rekkehusene. Denne forpliktelsen er tatt inn i årets regnskap med 28.477.450.

Resultat

Driftsresultatet for selskapet er – 29.661.308

Resultatdisponering

Overført annen egenkapital -29.661.308

Redegjørelse for den fremtidige utvikling

Det forventes en tilfredsstillende utvikling for selskapet fremover.

Oslo, 29. juni 2024

Bent Langballe
Styrets leder (sign.)

Torbjørn Skarbø
Daglig leder (sign.)



Kr. Wilhelmsen & Co. AS

STATSAUTORISERTE REVISORER

Kirkeveien 64A, 0364 OSLO. Telefon 22 46 71 60. Telefax 22 69 87 02
Organisasjonsnummer 937 441 134 MVA

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i
Sjøhagen Brygge 1 AS

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sjøhagen Brygge 1 AS som viser et underskudd på kr 29 661 308. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap 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 2023 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 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.

Øvrig informasjon

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige for informasjonen i årsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke informasjonen i årsberetningen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese årsberetningen. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom årsberetningen, og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i årsberetningen ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom årsberetningen fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Basert på kunnskapen vi har opparbeidet oss i revisjonen, mener vi at årsberetningen er konsistent med årsregnskapet og inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldene lovkrav.

Reidar Hornsletten • Svein Arne Rauan • Medlemmer i Den norske Revisorforening



Kr. Wilhelmsen & Co. AS

STATSAUTORISERTE REVISORER

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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.

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. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon 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.

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

Oslo, 29. juni 2024

Kr. Wilhelmsen & Co. AS

Sven Arne Rauan
Statsautorisert revisor



SJØHAGEN BRYGGE 1 AS

KONTANTSTRØMOPPSTILLING

		2023	2022
Kontantstrøm fra driften			
Resultat før skattekostnad		-29 488 890	117 613 948
Betalt skatt		-22 686 176	0
Gevinst ved salg av driftsmidler		0	0
Ordinære avskrivninger		0	0
		<u>-52 175 066</u>	<u>117 613 948</u>
Endring i varelager		9 453 438	334 188 287
Endring i byggelån		0	-306 322 946
Endring i leverandørgjeld		-346 657	-23 050 006
Endring i andre tidsavgrensninger		-26 400	-40 181 815
		<u>-26 400</u>	<u>-40 181 815</u>
Netto kontantstrøm fra driften	A	<u>-43 094 685</u>	<u>82 247 468</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			
Langsiktig gjeld ihht avtale		28 477 450	0
Aksjeutbytte		0	-85 802 400
Mottatt konsernbidrag		30 000 000	
Avgitt konsernbidrag		0	-5 000 000
Endring konsernmellomværende		-17 571 556	11 678 392
		<u>-17 571 556</u>	<u>11 678 392</u>
Netto kontantstrøm fra finansiering	C	<u>40 905 894</u>	<u>-79 124 008</u>
Sum endring likvider	A+B+C	<u>-2 188 791</u>	<u>3 123 460</u>
Likviditetsbeholdning pr. 01.01.		<u>5 422 800</u>	<u>2 299 340</u>
Likviditetsbeholdning pr. 31.12.		<u>3 234 009</u>	<u>5 422 800</u>



SJØHAGEN BRYGGE 1 AS

NOTER TIL REGNSKAPET FOR 2023

Note 1 Regnskapsprinsipper og virkning av prinsippendring

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

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 47.500 i revisjon, samt kr 9.500 i skattemessig bistand og 14.000 i annen bistand.

Note 3 Skattekostnad

Årets skattekostnad fremkommer slik:

Betalbar skatt på årets resultat	172 418
Skatt på konsernbidrag	0
Endring i utsatt skatt	0
	<u>172 418</u>



Spesifikasjon av grunnlag for utsatt skatt:

	2023	2022
Skatteøkende forskjeller	0	0
Skattereduserende forskjeller	<u>0</u>	<u>0</u>
Grunnlag for utsatt skattefordel	<u>0</u>	<u>0</u>
Utsatt skattefordel, 22 %	<u>0</u>	<u>0</u>

Note 4 Boliger i egenregi

	2023	2022
Utviklingskostnader	10 737 967	20 191 405
Aktiverte renter	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>10 737 967</u>	<u>354 379 692</u>

Note 5 Mellomværende med konsernselskap

	2023	2022
Kortsiktig fordringer	31 831 150	3 716 628
Avsatt konsernbidrag	0	5 000 000
Annen kortsiktig gjeld	15 542 967	0

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	-	
		2023
Egenkapital pr. 0101	365 405	- 1 671 076
Årets resultat	- 29 661 308	91 738 881
Avsatt aksjeutbytte	0	-85 802 400
Mottatt/avgitt(-) konsernbidrag	<u>30 000 000</u>	<u>- 3 900 000</u>
Egenkapital pr. 3112	<u>704 097</u>	<u>365 405</u>

Note 8 Gjeld og pantstillelser (hele 1.000)

	2023	2022
Kortsiktig gjeld til kredittinstitusjon	0	0
Andel av gjeld med forfall neste år	0	0
<i>Gjeld som er sikret ved pant o.l.</i>		
Kortsiktig gjeld til kredittinstitusjon	0	0
Balanseført verdi av eiendeler stillet som sikkerhet	10 737 967	20 191 405