



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 992 065 508  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: SJØHAGEN EIENDOM INVEST AS  
Forretningsadresse: Luramyrveien 75  
4313 SANDNES

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

### 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: Erga Revisjon AS  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 11.05.2023

### Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

*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, 16.07.2023



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Leieinntekt		971 568	6 244 472
<b>Sum inntekter</b>		<b>971 568</b>	<b>6 244 472</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		114 100	114 100
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler		1 996 091	1 996 331
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		10 000 000	
Annen driftskostnad		1 890 501	1 448 495
<b>Sum kostnader</b>		<b>14 000 692</b>	<b>3 558 926</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-13 029 124</b>	<b>2 685 546</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		57 223	24 358
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>57 223</b>	<b>24 358</b>
Annen rentekostnad		3 440 664	3 290 030
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>3 440 664</b>	<b>3 290 030</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-3 383 441</b>	<b>-3 265 672</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-16 412 564</b>	<b>-580 126</b>
Skattekostnad på resultat		-2 780 014	-99 672
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-13 632 550</b>	<b>-480 454</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-13 632 550</b>	<b>-480 454</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-13 632 550</b>	<b>-480 454</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-13 632 550</b>	<b>-480 454</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overført fra annen egenkapital		-13 632 550	-480 454
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-13 632 550</b>	<b>-480 454</b>



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
---------------------	-------------	-------------	-------------

---



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel		409 301	
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>409 301</b>	
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom		71 015 847	83 011 938
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>71 015 847</b>	<b>83 011 938</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>71 425 148</b>	<b>83 011 938</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			
Andre kortsiktige fordringer		129 557	41 182
<b>Sum fordringer</b>		<b>129 557</b>	<b>41 182</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		3 099 783	7 274 585
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>3 099 783</b>	<b>7 274 585</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>3 229 340</b>	<b>7 315 767</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>74 654 488</b>	<b>90 327 705</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital		3 351 000	3 351 000
Overkurs		3 404 000	3 404 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>6 755 000</b>	<b>6 755 000</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		2 747 102	16 379 652
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>2 747 102</b>	<b>16 379 652</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>9 502 102</b>	<b>23 134 652</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt			2 370 713
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>			<b>2 370 713</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>2 370 713</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		63 900 000	63 900 000
Leverandørgjeld		168 017	223 705
Annen kortsiktig gjeld		1 084 369	698 635
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>65 152 386</b>	<b>64 822 340</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>65 152 386</b>	<b>67 193 053</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>74 654 488</b>	<b>90 327 705</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 579364

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 992 065 508  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: SJØHAGEN EIENDOM INVEST AS  
Forretningsadresse: Luramyrvеien 75  
4313 SANDNES

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

#### 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: Erga Revisjon AS  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 11.05.2023

#### Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

*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, 13.07.2023



Organisasjonsnr: 992 065 508  
SJØHAGEN EIENDOM INVEST AS

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Leieinntekt		971 568	6 244 472
<b>Sum inntekter</b>		<b>971 568</b>	<b>6 244 472</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		114 100	114 100
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler		1 996 091	1 996 331
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		10 000 000	
Annen driftskostnad		1 890 501	1 448 495
<b>Sum kostnader</b>		<b>14 000 692</b>	<b>3 558 926</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-13 029 124</b>	<b>2 685 546</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		57 223	24 358
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>57 223</b>	<b>24 358</b>
Annen rentekostnad		3 440 664	3 290 030
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>3 440 664</b>	<b>3 290 030</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-3 383 441</b>	<b>-3 265 672</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-16 412 564</b>	<b>-580 126</b>
Skattekostnad på resultat		-2 780 014	-99 672
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-13 632 550</b>	<b>-480 454</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-13 632 550</b>	<b>-480 454</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-13 632 550</b>	<b>-480 454</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-13 632 550</b>	<b>-480 454</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overført fra annen egenkapital		-13 632 550	-480 454
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-13 632 550</b>	<b>-480 454</b>



Organisasjonsnr: 992 065 508  
SJØHAGEN EIENDOM INVEST AS

## BALANSE

Beløp i: NOK Note 2022 2021

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler

##### Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel 409 301  
Sum immaterielle eiendeler 409 301

##### Varige driftsmidler

Tomter, bygninger o.a.  
fast eiendom 71 015 847 83 011 938  
Sum varige driftsmidler 71 015 847 83 011 938

Sum anleggsmidler 71 425 148 83 011 938

#### Omløpsmidler

##### Varer

##### Fordringer

Kundefordringer  
Andre kortsiktige  
fordringer 129 557 41 182  
Sum fordringer 129 557 41 182

##### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o.  
l. 3 099 783 7 274 585  
Sum bankinnskudd,  
kontanter og lignende 3 099 783 7 274 585

Sum omløpsmidler 3 229 340 7 315 767

SUM EIENDELER 74 654 488 90 327 705

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

##### Innskutt egenkapital

Aksjekapital 3 351 000 3 351 000  
Overkurs 3 404 000 3 404 000  
Sum innskutt egenkapital 6 755 000 6 755 000

##### Opptjent egenkapital

Annen egenkapital 2 747 102 16 379 652  
Sum opptjent egenkapital 2 747 102 16 379 652

Sum egenkapital 9 502 102 23 134 652



<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Utsatt skatt		2 370 713
<b>Sum avsetninger for forpliktelseser</b>		<b>2 370 713</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>0</b>	<b>2 370 713</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
<b>Gjeld til</b>		
kredittinstitusjoner	63 900 000	63 900 000
Leverandørgjeld	168 017	223 705
Annen kortsiktig gjeld	1 084 369	698 635
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>65 152 386</b>	<b>64 822 340</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>65 152 386</b>	<b>67 193 053</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>74 654 488</b>	<b>90 327 705</b>



Organisasjonsnr: 992 065 508  
SJØHAGEN EIENDOM INVEST AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note  
2

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler Immaterielle eiend.</u>

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
--	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Pantstillelse</u>	<u>Beløp</u>
----------------------	--------------

<u>Beholdning av egne aksjer</u>	<u>Antall</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Andel av aksjek.</u>
----------------------------------	---------------	------------------	-------------------------



## ERGA REVISJON as



Erga Revisjon as  
Org.nr. 980 024 679 – mva  
Statsautoriserte revisorer

Medlem av Den norske Revisorforening

Til generalforsamlingen i Sjøhagen Eiendom Invest AS

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert Sjøhagen Eiendom Invest AS sitt årsregnskap som viser et underskudd på kr 13 632 550. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2022, 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 2022 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med 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 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.

### Vesentlig usikkerhet knyttet til fortsatt drift

Vi gjør oppmerksom på note 8 til årsregnskapet som angir at selskapet ved fastsettelse av årsregnskapet for 2022, ikke har leietakere til selskapets eiendom etter 31. desember 2023, og at selskapet ved fastsettelse av årsregnskapet for 2022 ikke har finansiering for videre drift fra og med 1. februar 2024. Disse forholdene som er beskrevet i note 8, indikerer at det foreligger en vesentlig usikkerhet som kan skape tvil av betydning om selskapets evne til fortsatt drift. Dette forholdet har ingen betydning for vår konklusjon om årsregnskapet.

### 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 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 avvirket.

Adresse:  
Jens Zetlitzgt. 47  
4008 Stavanger

Web: erga.no  
Tlf: 51 51 03 70





ERGA REVISJON as



#### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet til Sjøhagen Eiendom Invest AS 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 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 videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:  
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Stavanger, 11. mai 2023  
Erga Revisjon as

Øyvind Tjønn  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)





## Elektronisk signatur

**Signert av**

**Tjønn, Øyvind**

Norwegian BankID

**Dato og tid**

*(UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna*

11.05.2023 16.46.19

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de foregående sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signatordetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.



### Sjøhagen Eiendom Invest AS

#### Resultatregnskap

	Note	2022	2021
<b>Driftsinntekt</b>			
Leieinntekt		971 568	6 244 472
<b>Sum driftsinntekt</b>		<b>971 568</b>	<b>6 244 472</b>
<b>Driftskostnad</b>			
Lønnskostnad	2	114 100	114 100
Avskrivning	3	1 996 091	1 996 331
Nedskrivning	3	10 000 000	0
Annen driftskostnad		1 890 500	1 448 495
<b>Sum driftskostnad</b>		<b>14 000 691</b>	<b>3 558 926</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-13 029 123</b>	<b>2 685 546</b>
<b>Finansinntekt og finanskostnad</b>			
Renteinntekt		57 223	24 358
Rentekostnad		-3 440 664	-3 290 030
<b>Netto finansposter</b>		<b>-3 383 441</b>	<b>-3 265 672</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-16 412 564</b>	<b>-580 126</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	4	-2 780 014	-99 672
<b>Årsresultat</b>		<b>-13 632 550</b>	<b>-480 454</b>
<b>Overføringer</b>			
Overført annen egenkapital	6	-13 632 550	-480 454
<b>Sum overført</b>		<b>-13 632 550</b>	<b>-480 454</b>



## Sjøhagen Eiendom Invest AS

### Balanse pr. 31.12

	Note	2022	2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	4	409 301	0
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>409 301</b>	<b>0</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Bygninger	3, 5	65 015 847	77 011 938
Tomter	3, 5	6 000 000	6 000 000
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>71 015 847</b>	<b>83 011 938</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>71 425 148</b>	<b>83 011 938</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		129 557	41 182
<b>Sum fordringer</b>		<b>129 557</b>	<b>41 182</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter o.l</b>		<b>3 099 783</b>	<b>7 274 585</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>3 229 340</b>	<b>7 315 767</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>74 654 488</b>	<b>90 327 705</b>



## Sjøhagen Eiendom Invest AS

### Balanse pr. 31.12

	Note	2022	2021
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	6, 7	3 351 000	3 351 000
Overkurs	6	3 404 000	3 404 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>6 755 000</b>	<b>6 755 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	6	2 747 102	16 379 652
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>2 747 102</b>	<b>16 379 652</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>9 502 102</b>	<b>23 134 652</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Avsetning for forpliktelseser</b>			
Utsatt skatt	4	0	2 370 713
<b>Sum avsetning for forpliktelseser</b>		<b>0</b>	<b>2 370 713</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	63 900 000	63 900 000
Leverandørgjeld		168 017	223 705
Betalbar skatt	4	0	0
Annen kortsiktig gjeld		1 084 369	698 635
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>65 152 386</b>	<b>64 822 340</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>65 152 386</b>	<b>67 193 053</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>74 654 488</b>	<b>90 327 705</b>

31. desember 2022

11. mai 2023

\_\_\_\_\_  
Jone Staalesen  
Styrets leder

\_\_\_\_\_  
Jan Klingsheim  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Jone Skjæveland  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Frode Førre  
Styremedlem



## Sjøhagen Eiendom Invest AS

### Noter til regnskapet for 2022

#### *Note 1 - Regnskapsprinsipper*

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak i Norge.

#### *Inntekts- og kostnadsføringstidspunkt (sammenstilling)*

Inntekt resultatføres som hovedregel når den er opptjent. Utgifter sammenstilles med og kostnadsføres samtidig med de inntekter utgiftene kan henføres til. Utgifter som ikke kan henføres direkte til inntekter, kostnadsføres når de påløper.

#### *Eiendeler og gjeld*

Eiendeler/gjeld som knytter seg til varekretsløpet og poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen er klassifisert som omløpsmidler/kortsiktig gjeld. Vurdering av omløpsmidler/kortsiktig gjeld skjer til laveste/høyeste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi. Virkelig verdi er definert som antatt fremtidig salgspris redusert med forventede salgskostnader. Andre eiendeler er klassifisert som anleggsmidler. Vurdering av anleggsmidler skjer til anskaffelseskost. Anleggsmidler som forringes avskrives. Dersom det finner sted en verdiendring som ikke erforbigående, foretas en nedskrivning av anleggsmidlet. Tilsvarende prinsipper legges normalt til grunn for gjeldsposter.

#### *Varige driftsmidler*

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlets forventede levetid. Vesentlige driftsmidler som består av betydelige komponenter med ulik levetid, er dekomponert med ulik avskrivningstid for de ulike komponentene. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmiddelets kostpris og avskrives i takt med driftsmiddelet. Dersom gjenvinnbart beløp av driftsmiddelet 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 forventes å generere.

#### *Fordringer*

Fordringer er oppført til pålydende med fradrag for forventede tap.

#### *Skatt*

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt / utsatt skattefordel. Utsatt skatt / utsatt skattefordel er beregnet med 22 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført.

Utsatt skatt til nåverdi av merverdi bygning ved oppkjøp er beregnet til 8 %. Utsatt skatt knyttet til nåverdi av merverdi bygning blir tilbakeført i takt med avskrivninger av merverdien.



## Sjøhagen Eiendom Invest AS

### Note 2 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte

Selskapet har ingen ansatte.

### Note 3 Varige driftsmidler

	Tomter	Bygninger	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.22	6 000 000	109 516 413	115 516 413
Tilgang	0	0	0
Avgang	0	0	0
<b>Anskaffelseskost pr. 31.12.22</b>	<b>6 000 000</b>	<b>109 516 413</b>	<b>115 516 413</b>
Akkumulerte avskrivninger pr. 01.01.22	0	22 804 475	22 804 475
Akkumulerte nedskrivninger pr. 31.12.22	0	19 700 000	19 700 000
Akkumulerte avskrivninger pr. 31.12.22	0	24 800 566	24 800 566
<b>Bokført verdi pr. 31.12.22</b>	<b>6 000 000</b>	<b>65 015 847</b>	<b>71 015 847</b>
Årets avskrivninger	0	1 996 091	1 996 091
Årets nedskrivninger	0	10 000 000	10 000 000
Økonomisk levetid		50 år	
Avskrivningsplan		Lineær	

### Note 4 Skatt

<b>Årets skattekostnad fremkommer slik</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Betalbar skatt på årets resultat	0	0
Endring utsatt skatt / utsatt skattefordel	-2 780 014	-99 672
<b>Årets totale skattekostnad</b>	<b>-2 780 014</b>	<b>-99 672</b>
<b>Betalbar skatt fremkommer slik</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Ordinært resultat før skattekostnad	-16 412 564	-580 126
Permanente forskjeller	0	0
Endring midlertidige forskjeller	10 245 045	151 679
<b>Grunnlag betalbar skatt</b>	<b>-6 167 519</b>	<b>-428 447</b>
<b>Betalbar skatt på årets resultat</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Spesifikasjon grunnlag for utsatt skatt/utsatt skattefordel</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Anleggsmidler	4 735 506	14 980 552
Underskudd til fremføring	-6 595 966	-428 447
<b>Sum grunnlag utsatt skatt/utsatt skattefordel</b>	<b>-1 860 460</b>	<b>14 552 105</b>
Herav grunnlag utsatt skatt merverdi bygning	0	6 044 794
Herav 8 % utsatt skatt på merverdi bygning	0	499 105
Herav 22 % utsatt skatt på resterende	-409 301	1 871 608
<b>Balanseført utsatt skatt / utsatt skattefordel (-)</b>	<b>-409 301</b>	<b>2 370 713</b>



## Sjøhagen Eiendom Invest AS

### Note 5 Langsiktig gjeld, kortsiktig gjeld, pantstillelser og garantier mv.

Balansført gjeld som er sikret ved pant og lignende:	2022	2021
Kortsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	63 900 000	63 900 000
<b>Sum</b>	<b>63 900 000</b>	<b>63 900 000</b>

Balansført verdi av eiendeler stilt som sikkerhet:	2022	2021
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	71 015 847	83 011 938
<b>Sum</b>	<b>71 015 847</b>	<b>83 011 938</b>

Gjeld til kredittinstitusjoner på kr 63,9 mill. forfaller i sin helhet til betaling den 5. oktober 2023 og er pr. 31.12.22 klassifisert som kortsiktig gjeld. Selskapet vil i løpet av 2023 reforhandle lånebetingelsene med selskapets bankforbindelse.

For å sikre seg mot renteøkning på gjeld som selskapet har til kredittinstitusjoner, er det inngått en rentebytteavtale for kr 45 500 000 av selskapets totale gjeld. Gjelden er rentesikret til 3,33 % + margin frem til 04.01.27. Bankens margin er for tiden 2,4 %. Selskapet har pr. 31.12.22 en forpliktelse knyttet til denne rentebytteavtalen på kr 503 760. Forpliktelsen er ikke balansført da rentebytteavtalen regnskapsmessig er behandlet som sikring.

### Note 6 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital pr. 01.01.22	3 351 000	3 404 000	16 379 652	23 134 652
Årsresultat			-13 632 550	-13 632 550
<b>Egenkapital pr. 31.12.22</b>	<b>3 351 000</b>	<b>3 404 000</b>	<b>2 747 102</b>	<b>9 502 102</b>



## Sjøhagen Eiendom Invest AS

### Note 7 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen i Sjøhagen Eiendom Invest AS pr. 31.12.22 på kr 3 351 000 består av 13 404 aksjer à kr 250. Alle aksjene har samme rettigheter.

Aksjonærer i selskapet pr. 31.12.22:

Navn	Antall aksjer	Eierandel
Norlink Invest AS	1 666	12,4 %
Tri Invest AS	1 640	12,2 %
Byggmester Sagen AS	932	7,0 %
Hagen Rent Corporation AS	850	6,3 %
Eja Holding AS	804	6,0 %
Gba Holding AS	792	5,9 %
Jostein Skjæveland	740	5,5 %
Futurum Utvikling AS	740	5,5 %
Kekeleli AS	740	5,5 %
Fantasea AS	740	5,5 %
Lars Børge Eltervåg	660	4,9 %
Meps AS	600	4,5 %
Chevni AS	500	3,7 %
Morten Ødeskaug	500	3,7 %
Egil Ingulv Røed	500	3,7 %
Odin Eiendom AS	500	3,7 %
Nils Arne Kleven	500	3,7 %
<b>Sum</b>	<b>13 404</b>	<b>100,0 %</b>

### Note 8 Fortsatt drift

Leieavtale med en av leietakerne i Sjøhagen Eiendom Invest AS ble avsluttet 30.06.21. P.t. er ca. 16 % av bygget utleid til en leietaker. Leieavtalen med denne leietakeren løper ut 31.12.23. Det arbeides aktivt via eiendomsmegler for å leie ut lokalene som p.t. står ledige og lokalene som vil bli ledige fra og med 01.01.24. Eiendommen ble i 2020 nedskrevet med kr 9 700 000, og er i 2022 ytterligere nedskrevet med kr 10 000 000 på grunnlag av en innhentet verddivurdering av eiendommen. Styret legger til grunn at balanseført verdi av eiendommen pr. 31.12.22 kan forsvares. Styret gjør oppmerksom på at selskapets gjeld til kredittinstitusjoner forfaller til betaling i sin helhet den 31. januar 2024, og etter denne dato har selskapet p.t. ikke finansiering på plass for videre drift. Dersom selskapet ikke får refinansiert selskapets gjeld og ikke får på plass nye leietakere til bygget, vil det ikke være grunnlag for fortsatt drift av selskapet.



## Elektronisk signatur

<b>Signert av</b>	<b>Dato og tid</b> <small>(UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna</small>
<b>Førre, Frode</b> <i>Norwegian BankID</i>	11.05.2023 16.31.20
<b>Staalesen, Jone</b> <i>Norwegian BankID</i>	11.05.2023 17.31.58
<b>Skjæveland, Jone</b> <i>Norwegian BankID</i>	11.05.2023 21.50.07
<b>Klingsheim, Jan</b> <i>Norwegian BankID</i>	12.05.2023 08.49.11

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de foregående sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signatordetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signatur(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.