



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 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: Paul Hallbjørn Hareide  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 18.04.2023

### 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, 25.06.2024



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		649 500	627 336
<b>Sum inntekter</b>		<b>649 500</b>	<b>627 336</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	1	1 113 728	1 077 901
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	5 300	5 300
Annen driftskostnad		251 184	250 908
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 370 212</b>	<b>1 334 110</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-720 712</b>	<b>-706 774</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på andre investeringer		34 229 532	561 173
Annen renteinntekt		2 548 954	1 368 484
Gevinst ved realisasjon av investeringer		7 894 990	17 310 563
Verdiøkning markedsbaserte omløpsmidler		-8 371 167	3 464 120
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>36 302 309</b>	<b>22 704 341</b>
Verdireduksjon markedsbaserte omløpsmidler		2 353 168	
Rentekostnad til foretak i samme konsern		5 136 202	1 869 409
Tap ved realisasjon av andre investeringer		1 952 578	322 830
Annen finanskostnad		437 102	459 965
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>9 879 050</b>	<b>2 652 205</b>
<b>Netto finans</b>		<b>26 423 258</b>	<b>20 052 136</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>	3	<b>25 702 546</b>	<b>19 345 363</b>
Skattekostnad på resultat	3		
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>25 702 546</b>	<b>19 345 363</b>
<b>Årsresultat</b>	4	<b>25 702 546</b>	<b>19 345 363</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>25 702 546</b>	<b>19 345 363</b>



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>25 702 546</b>	<b>19 345 363</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overført til annen egenkapital		25 702 546	19 345 363
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>25 702 546</b>	<b>19 345 363</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	2	6 976	12 276
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>6 976</b>	<b>12 276</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i tilknyttet selskap	5	3 808 000	3 808 000
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	7	16 366 667	16 366 667
Investeringer i aksjer og andeler	6	157 959 403	157 505 992
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>178 134 070</b>	<b>177 680 659</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>178 141 046</b>	<b>177 692 935</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Andre kortsiktige fordringer	7, 8	222 022	4 102 323
<b>Sum fordringer</b>		<b>222 022</b>	<b>4 102 323</b>
<b>Investeringer</b>			
Markedsbaserte aksjer	9	36 687 853	36 093 291
Markedsbaserte obligasjoner	9	27 444 152	29 682 397
<b>Sum investeringer</b>		<b>64 132 005</b>	<b>65 775 688</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd	10	144 559 005	83 746 253
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>144 559 005</b>	<b>83 746 253</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>208 913 031</b>	<b>153 624 264</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>387 054 078</b>	<b>331 317 199</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	11	500 000	500 000
Annen innskutt egenkapital		8 832 274	8 832 274
<b>Sum innskutt egenkapital</b>	4	<b>9 332 274</b>	<b>9 332 274</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		189 963 004	164 260 458
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	4	<b>189 963 004</b>	<b>164 260 458</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>199 295 278</b>	<b>173 592 732</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Øvrig langsiktig gjeld	7	187 305 038	157 168 836
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>187 305 038</b>	<b>157 168 836</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>187 305 038</b>	<b>157 168 836</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld	7	165 749	159 621
Skyldig offentlige avgifter		95 881	111 626
Annen kortsiktig gjeld		192 132	284 384
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>453 762</b>	<b>555 631</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>187 758 800</b>	<b>157 724 467</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>387 054 078</b>	<b>331 317 199</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 423966

#### Enheten

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

#### 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: Paul Hallbjørn Hareide  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 18.04.2023

#### 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 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, 05.06.2023



Organisasjonsnr: 991 827 358  
SJØMENNENES HUS EIENDOM AS

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		649 500	627 336
<b>Sum inntekter</b>		<b>649 500</b>	<b>627 336</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	1	1 113 728	1 077 901
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	5 300	5 300
Annen driftskostnad		251 184	250 908
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 370 212</b>	<b>1 334 110</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-720 712</b>	<b>-706 774</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på andre investeringer		34 229 532	561 173
Annen renteinntekt		2 548 954	1 368 484
Gevinst ved realisasjon av investeringer		7 894 990	17 310 563
Verdiøkning markedsbaserte omløpsmidler		-8 371 167	3 464 120
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>36 302 309</b>	<b>22 704 341</b>
Verdireduksjon markedsbaserte omløpsmidler		2 353 168	
Rentekostnad til foretak i samme konsern		5 136 202	1 869 409
Tap ved realisasjon av andre investeringer		1 952 578	322 830
Annen finanskostnad		437 102	459 965
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>9 879 050</b>	<b>2 652 205</b>
<b>Netto finans</b>		<b>26 423 258</b>	<b>20 052 136</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
Skattekostnad på resultat	3	25 702 546	19 345 363
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>25 702 546</b>	<b>19 345 363</b>
<b>Årsresultat</b>	4	<b>25 702 546</b>	<b>19 345 363</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>25 702 546</b>	<b>19 345 363</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>25 702 546</b>	<b>19 345 363</b>



**Overføringer og  
disponeringer**

Overført til annen  
egenkapital

25 702 546

19 345 363

**Sum overføringer og  
disponeringer**

**25 702 546**

**19 345 363**



Organisasjonsnr: 991 827 358  
SJØMENNENES HUS EIENDOM AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Driftsløsøre, inventar o. a. utstyr	2	6 976	12 276
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>6 976</b>	<b>12 276</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i tilknyttet selskap	5	3 808 000	3 808 000
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	7	16 366 667	16 366 667
Investeringer i aksjer og andeler	6	157 959 403	157 505 992
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>178 134 070</b>	<b>177 680 659</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>178 141 046</b>	<b>177 692 935</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Andre kortsiktige fordringer	7, 8	222 022	4 102 323
<b>Sum fordringer</b>		<b>222 022</b>	<b>4 102 323</b>
<b>Investeringer</b>			
Markedsbaserte aksjer	9	36 687 853	36 093 291
Markedsbaserte obligasjoner	9	27 444 152	29 682 397
<b>Sum investeringer</b>		<b>64 132 005</b>	<b>65 775 688</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd	10	144 559 005	83 746 253
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>144 559 005</b>	<b>83 746 253</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>208 913 031</b>	<b>153 624 264</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>387 054 078</b>	<b>331 317 199</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			



<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	11	500 000	500 000
Annen innskutt egenkapital		8 832 274	8 832 274
<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>4</b>	<b>9 332 274</b>	<b>9 332 274</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		189 963 004	164 260 458
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>4</b>	<b>189 963 004</b>	<b>164 260 458</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>199 295 278</b>	<b>173 592 732</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld	7	187 305 038	157 168 836
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>187 305 038</b>	<b>157 168 836</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>187 305 038</b>	<b>157 168 836</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld	7	165 749	159 621
Skyldig offentlige avgifter		95 881	111 626
Annen kortsiktig gjeld		192 132	284 384
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>453 762</b>	<b>555 631</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>187 758 800</b>	<b>157 724 467</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>387 054 078</b>	<b>331 317 199</b>



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.



Building a better  
working world

Statsautoriserte revisorer  
Ernst & Young AS

Dronning Eufemias gate 6a, 0191 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 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 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 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 avvike 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, 25. april 2023  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Kjetil Andersen  
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: NEKJ3-A6QN8-8MTK7-DSM3T-Z5FDJ-5QQ8V



# 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."

## Kjetil Andersen

Oppdragsansvarlig partner

På vegne av: EY

Serienummer: 9578-5992-4-2398085

IP: 84.212.xxx.xxx

2023-04-25 15:13:01 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: NEKJ3-A6QJ8-8MTK7-DSM3T-Z5FDJ-5QQ8V

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>



## Årsberetning 2022 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 2022 - selskapets drift

Selskapet har driftsinntekter på kr. 649 500 i 2022.

Ordinært resultat før skatteinbetaling viser et overskudd på kr. 25 702 546

Selskapets likviditetsbeholdning var pr. 31.12. 2022 kr. 144 559 005 og ansees som meget tilfredsstillende.

Sum kortsiktig gjeld pr. 31.12.2022 var kr. 453 762 mens sum fordringer var kr. 222 022

Sum egenkapital og gjeld var ved utgangen av året kr. 387 054 078

Årets overskudd etter skatte kostnad på kr. 25 702 546 føres til annen egenkapital.

For øvrig viser styret til årsregnskapet for 2022.

### 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. 31.12.2022, 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, 18.04.2023

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 2022

Sjømennesnes Hus Eiendom AS

Org.nr.: 991 827 358

Utarbeidet av:

**VIEW.**  
PROCURATOR



### Sjømennenes Hus Eiendom AS

#### Resultatregnskap

	Note	2022	2021
<b>Driftsinntekter og driftskostnader</b>			
Annen driftsinntekt		649 500	627 336
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>649 500</b>	<b>627 336</b>
Lønnskostnad	1	1 113 728	1 077 901
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	5 300	5 300
Annen driftskostnad		251 184	250 908
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>1 370 212</b>	<b>1 334 110</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-720 712</b>	<b>-706 774</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på andre investeringer		34 229 532	561 173
Gevinst ved realisasjon av investeringer		7 894 990	17 310 563
Verdiøkning markedsbaserte omløpsmidler		-8 371 167	3 464 120
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		332 874	187 341
Annen renteinntekt		2 216 080	1 181 143
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>36 302 309</b>	<b>22 704 341</b>
Tap ved realisasjon av andre investeringer		1 952 578	322 830
Verdireduksjon markedsbaserte omløpsmidler		2 353 168	0
Rentekostnad til foretak i samme konsern		5 136 202	1 869 409
Annen finanskostnad		437 102	459 965
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>9 879 050</b>	<b>2 652 205</b>
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>26 423 258</b>	<b>20 052 136</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>	3	<b>25 702 546</b>	<b>19 345 363</b>
<b>Resultat</b>		<b>25 702 546</b>	<b>19 345 363</b>
<b>Årsresultat</b>	4	<b>25 702 546</b>	<b>19 345 363</b>
<b>Disponering av resultat</b>			
Overført til annen egenkapital		25 702 546	19 345 363
<b>Sum overføringer</b>		<b>25 702 546</b>	<b>19 345 363</b>



### Sjømennenes Hus Eiendom AS

#### Balanse

	Note	2022	2021
<b>Eiendeler</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	2	6 976	12 276
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>6 976</b>	<b>12 276</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i tilknyttet selskap	5	3 808 000	3 808 000
Investeringer i aksjer og andeler	6	157 959 403	157 505 992
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	7	16 366 667	16 366 667
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>178 134 070</b>	<b>177 680 659</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>178 141 046</b>	<b>177 692 935</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Andre kortsiktige fordringer	7, 8	222 022	4 102 323
<b>Sum fordringer</b>		<b>222 022</b>	<b>4 102 323</b>
<b>Investeringer</b>			
Markedsbaserte aksjer	9	36 687 853	36 093 291
Markedsbaserte obligasjoner	9	27 444 152	29 682 397
<b>Sum investeringer</b>		<b>64 132 005</b>	<b>65 775 688</b>
<b>Bankinnskudd o.l.</b>			
Bankinnskudd	10	144 559 005	83 746 253
<b>Sum bankinnskudd o.l.</b>		<b>144 559 005</b>	<b>83 746 253</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>208 913 031</b>	<b>153 624 264</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>387 054 078</b>	<b>331 317 199</b>



### Sjømennenes Hus Eiendom AS

#### Balanse

	Note	2022	2021
<b>Egenkapital og gjeld</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	11	500 000	500 000
Overkurs		8 832 274	8 832 274
<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>4</b>	<b>9 332 274</b>	<b>9 332 274</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		189 963 004	164 260 458
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>4</b>	<b>189 963 004</b>	<b>164 260 458</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>199 295 278</b>	<b>173 592 732</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Øvrig langsiktig gjeld	7	187 305 038	157 168 836
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>187 305 038</b>	<b>157 168 836</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld	7	165 749	159 621
Skyldig offentlige avgifter		95 881	111 626
Annen kortsiktig gjeld		192 132	284 384
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>453 762</b>	<b>555 631</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>187 758 800</b>	<b>157 724 467</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>387 054 078</b>	<b>331 317 199</b>

Oslo, 18.04.2023

Styret i Sjømennenes 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



## Sjømennenes Hus Eiendom AS 2022

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.



## Sjømennes Hus Eiendom AS 2022

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	2022	2021
Lønninger	815 030	793 193
Arbeidsgiveravgift	141 644	133 038
Andre ytelser	157 054	151 670
<b>Sum</b>	<b>1 113 728</b>	<b>1 077 901</b>

Selskapet har i 2022 1 ansatte. Det er selskapets daglige leder som er ansatt i 60% stilling.

I 2022 er det påløpt totalt kr. 24 150 i honorar til selskapets styremedlemmer.

### Revisor

Kostnadsført revisjonshonorar for 2022 utgjør kr 80 500 ekskl. mva.

### Note 2 Anleggsmidler

	Driftsløsøre, inventar ol.	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.22	26 876	26 876
= <b>Anskaffelseskost 31.12.22</b>	<b>26 876</b>	<b>26 876</b>
Akkumulerte avskrivninger 31.12.22	19 900	19 900
= <b>Bokført verdi 31.12.22</b>	<b>6 976</b>	<b>6 976</b>
Årets ordinære avskrivninger	5 300	5 300
Økonomisk levetid	5 år	



### Sjømennenes Hus Eiendom AS 2022

Noter

#### Note 3 Skatt

Årets skattekostnad	2022	2021
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skattefordel	0	0
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	25 702 546	19 345 363
Permanente forskjeller	-28 864 136	-20 996 191
Endring i midlertidige forskjeller	-34 001	-56 995
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	0
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Skatteeffekten av midlertidige forskjeller og underskudd til fremføring som har gitt opphav til utsatt skatt og utsatte skattefordeler, spesifisert på typer av midlertidige forskjeller

	2022	2021	Endring
Varige driftsmidler	6 976	12 276	5 300
Gevinst – og tapskonto	-157 207	-196 508	-39 301
<b>Sum</b>	<b>-150 231</b>	<b>-184 232</b>	<b>-34 001</b>
Akkumulert fremførbart underskudd	-12 890 076	-9 694 485	3 195 591
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	13 040 307	9 878 717	-3 161 590
<b>Utsatt skattefordel (25 %)</b>	<b>-3 260 077</b>	<b>-2 469 679</b>	<b>790 398</b>

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 1.1.2022	500 000	8 832 274	164 260 458	<b>173 592 732</b>
Årets resultat			25 702 546	<b>25 702 546</b>
Avsatt utbytte			0	<b>0</b>
<b>Egenkapital 31.12.2022</b>	<b>500 000</b>	<b>8 832 274</b>	<b>189 963 004</b>	<b>199 295 278</b>



## Sjømennenes Hus Eiendom AS 2022

Noter

### Note 5 Investering i datterselskap og tilknyttede selskap

Selskapet hadde pr. 31.12.2022 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	157 959 403	202 521 262	157 959 403

### Note 7 Mellomværende med selskap i samme konsern

	2022	2021
<b>Fordringer</b>		
Lån til tilknyttede selskap	16 366 667	16 366 667
Andre fordringer på tilknyttede selskaper	210 403	55 627
<b>Sum</b>	<b>16 577 070</b>	<b>16 422 294</b>
<b>Gjeld</b>		
Lån fra foretak i samme konsern	-187 305 038	-157 168 836
Leverandørgjeld innen konsern	-165 749	-156 062
<b>Sum</b>	<b>-187 470 787</b>	<b>-157 324 898</b>

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. 31.12.2022 er kr 10 500 000. 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 2022

Noter

#### Note 8 Kortsiktige fordringer

	2022	2021
Andre kortsiktige fordringer	210 403	55 627
Mellomværende aksjemeglere	0	4 032 258
Forskuddsbetalte leiekostnader	11 619	0

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

	Anskaffelseskost	Markedsverdi	Balanseført verdi
<b>Omløpsmidler</b>			
Formuesforvaltning	24 665 892	28 242 884	28 242 884
Gabler	24 503 600	28 242 289	28 242 289
Aksjefond	10 000 000	7 646 832	7 646 832
<b>Sum</b>	<b>59 169 492</b>	<b>64 132 005</b>	<b>64 132 005</b>

#### Note 10 Bankinnskudd

Innestående midler på skattetrekkskonto (bundne midler) er på kr. 50 285.

#### Note 11 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Sjømennenes Hus Eiendom AS pr. 31.12.2022 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	1 000 000	0,50	500 000
<b>Sum</b>	<b>1 000 000</b>		<b>500 000</b>

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