



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 979 938 314  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: SJØEN EIENDOMSUTVIKLING AS  
Forretningsadresse: Stongvegen 115  
4270 ÅKREHAMN

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja  
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Jan Petter Sjøen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.06.2024

### 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, 05.07.2025



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Leieinntekter		2 696 438	2 572 876
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 696 438</b>	<b>2 572 876</b>
<b>Kostnader</b>			
Avskrivning	2	172 000	172 000
Annen driftskostnad		2 337 311	743 860
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 509 311</b>	<b>915 860</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>187 127</b>	<b>1 657 016</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		21 368	15 483
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>21 368</b>	<b>15 483</b>
Annen rentekostnad		116 614	74 803
Annen finanskostnad		2 250	3 070
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>118 864</b>	<b>77 873</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-97 496</b>	<b>-62 390</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>89 632</b>	<b>1 594 626</b>
Skattekostnad	5	20 235	350 738
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>69 397</b>	<b>1 243 888</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>69 397</b>	<b>1 243 888</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>69 397</b>	<b>1 243 888</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>69 397</b>	<b>1 243 888</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Ordinært utbytte	3		
Overført til annen egenkapital	3	69 397	1 243 888
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>69 397</b>	<b>1 243 888</b>



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
---------------------	-------------	-------------	-------------

---



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Eiendommer	2, 4	16 059 000	16 231 000
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>16 059 000</b>	<b>16 231 000</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>16 059 000</b>	<b>16 231 000</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			8 186
Andre kortsiktige fordringer		37 249	55 841
<b>Sum fordringer</b>		<b>37 249</b>	<b>64 027</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	6	544 546	1 281 141
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>544 546</b>	<b>1 281 141</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>581 794</b>	<b>1 345 169</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>16 640 794</b>	<b>17 576 169</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	3	100 000	100 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>100 000</b>	<b>100 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	3	12 255 242	12 185 845



### Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>12 255 242</b>	<b>12 185 845</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>12 355 242</b>	<b>12 285 845</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	5	1 731 229	1 710 995
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>1 731 229</b>	<b>1 710 995</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4	2 116 624	2 900 855
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>2 116 624</b>	<b>2 900 855</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>3 847 853</b>	<b>4 611 850</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		178 673	151 161
Betalbar skatt	5		306 875
Utbytte	3		
Annen kortsiktig gjeld		259 026	220 437
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>437 699</b>	<b>678 473</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>4 285 552</b>	<b>5 290 323</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>16 640 794</b>	<b>17 576 169</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 631694

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 979 938 314  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: SJØEN EIENDOMSUTVIKLING AS  
Forretningsadresse: Stongvegen 115  
4270 ÅKREHAMN

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

#### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

#### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja  
Benyttet ved utarbeidelsen av  
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Jan Petter Sjøen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.06.2024

#### Revisjon

Selskapet har besluttet at årsregnskapet  
ikke skal revideres: Ja  
Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern  
autorisert regnskapsfører: Ja

#### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*

Brønnøysundregistrene, 11.07.2024



Organisasjonsnr: 979 938 314  
SJØEN EIENDOMSUTVIKLING AS

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Leieinntekter		2 696 438	2 572 876
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 696 438</b>	<b>2 572 876</b>
<b>Kostnader</b>			
Avskrivning	2	172 000	172 000
Annen driftskostnad		2 337 311	743 860
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 509 311</b>	<b>915 860</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>187 127</b>	<b>1 657 016</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		21 368	15 483
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>21 368</b>	<b>15 483</b>
Annen rentekostnad		116 614	74 803
Annen finanskostnad		2 250	3 070
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>118 864</b>	<b>77 873</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-97 496</b>	<b>-62 390</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
Skattekostnad	5	89 632	1 594 626
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>20 235</b>	<b>350 738</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>69 397</b>	<b>1 243 888</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>69 397</b>	<b>1 243 888</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>69 397</b>	<b>1 243 888</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Ordinært utbytte	3		
Overført til annen egenkapital	3	69 397	1 243 888
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>69 397</b>	<b>1 243 888</b>



Organisasjonsnr: 979 938 314  
SJØEN EIENDOMSUTVIKLING AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Innmaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Eiendommer	2, 4	16 059 000	16 231 000
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>16 059 000</b>	<b>16 231 000</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>16 059 000</b>	<b>16 231 000</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			8 186
Andre kortsiktige fordringer		37 249	55 841
<b>Sum fordringer</b>		<b>37 249</b>	<b>64 027</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o. l.	6	544 546	1 281 141
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>544 546</b>	<b>1 281 141</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>581 794</b>	<b>1 345 169</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>16 640 794</b>	<b>17 576 169</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	3	100 000	100 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>100 000</b>	<b>100 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	3	12 255 242	12 185 845
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>12 255 242</b>	<b>12 185 845</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>12 355 242</b>	<b>12 285 845</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	5	1 731 229	1 710 995
<b>Sum avsetninger for forpliktelseser</b>		<b>1 731 229</b>	<b>1 710 995</b>



<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	4	2 116 624	2 900 855
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>2 116 624</b>	<b>2 900 855</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>3 847 853</b>	<b>4 611 850</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		178 673	151 161
Betalbar skatt	5		306 875
Utbytte	3		
Annen kortsiktig gjeld		259 026	220 437
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>437 699</b>	<b>678 473</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>4 285 552</b>	<b>5 290 323</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>16 640 794</b>	<b>17 576 169</b>



Organisasjonsnr: 979 938 314  
SJØEN EIENDOMSUTVIKLING AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

1

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**

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.



## Sjøen Eiendomsutvikling AS

### NOTER TIL REGNSKAPET FOR 2023

#### REGNSKAPSPRINSIPPER

I årsregnskapet er alle poster verdsatt og periodisert i overensstemmelse med regnskapslovens bestemmelser og reglene som følger av god regnskapsskikk for små foretak.

#### Varige driftsmidler og avskrivninger

Varige driftsmidler er vurdert til historisk kost etter fradrag for bedriftsøkonomiske avskrivninger som er beregnet på grunnlag av kostpris og antatt økonomisk levetid.

#### Fordringer

Fordringene er oppført i balansen med fordringens pålydende etter fradrag for konstaterte og forventede tap.

#### Inntektføring

Leieinntekter inntektsføres fortløpende i henhold til kontrakt.

#### Utsatt skatt

Utsatt skatt i resultatregnskapet er skatt beregnet på endringer i midlertidige forskjeller mellom skattemessige og regnskapsmessige verdier og inngår som en del av selskapets totale skattekostnader. Utsatt skatt avsettes som gjeld i balansen. I den grad utsatt skattefordel overstiger utsatt skatt, medtas utsatt skattefordel i balansen dersom kriteriene for balanseføring er tilfredsstillt.



## Sjøen Eiendomsutvikling AS

### NOTER TIL REGNSKAPET FOR 2023

#### Note 1 - Ansatte

Selskapet har ingen ansatte. Alle tjenester kjøpes eksternt.

#### Note 2 - Varige driftsmidler

	Bygning	Tomt	Totalt
Anskaffelseskost 1.1	17 282 074	1 873 000	19 155 074
Tilgang	0	0	0
Avgang	0	0	0
<b>Anskaffelseskost 31.12</b>	<b>17 282 074</b>	<b>1 873 000</b>	<b>19 155 074</b>
Akkumulerte avskrivninger 1.1	-2 924 074	0	-2 924 074
Årets avskrivning	-172 000	0	-172 000
<b>Bokført verdi pr. 31.12</b>	<b>14 186 000</b>	<b>1 873 000</b>	<b>16 059 000</b>
Økonomisk levetid	100		
Avskrivningsplan	Lineær over 100 år		

#### Note 3 – Egenkapital og aksjeeiere

	Aksje- kapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
<b>Egenkapital 1. januar 2023</b>	<b>100 000</b>	<b>12 185 845</b>	<b>12 285 845</b>
<u>Årets endring i egenkapital:</u>			
Årets resultat		69 397	69 397
Avsatt utbytte			0
<b>Egenkapital 31. desember 2023</b>	<b>100 000</b>	<b>12 255 242</b>	<b>12 355 242</b>

#### Eierstruktur

Aksjekapitalen i selskapet utgjøres av en aksjeklasse fordelt på 1 000 aksjer pålydende 100 og eies av :

	Antall aksjer	Eier- andel	Stemme- andel
JPS Investering AS	600	60 %	60 %
SBS Investering AS	200	20 %	20 %
THS Investering AS	200	20 %	20 %
<b>Totalt antall aksjer</b>	<b>1 000</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>



## Note 4 - Fordringer, gjeld, pantstillelser og garantier m.v.

	2023	2022
Gjeld som er sikret ved pant o.l.:		
<u>Gjeld til kredittinstitusjoner</u>	<u>2 116 624</u>	<u>2 900 855</u>
Bokført verdi av eiendeler stilt som sikkerhet for gjeld :		
<u>Eiendommer</u>	<u>16 059 000</u>	<u>16 231 000</u>
<u>Totalt</u>	<u>16 059 000</u>	<u>16 231 000</u>

## Langsiktig gjeld

Gjeld som forfaller mer enn fem år etter regnskapsårets slutt:

<u>Gjeld til kredittinstitusjoner</u>	<u>80 000</u>	<u>400 000</u>
---------------------------------------	---------------	----------------

## Note 5 – Skattekostnad

### Årets skattekostnad består av:

Betalbar skatt		0
Justert betalbar skatt		1
<u>Endring utsatt skatt/utsatt skattefordel</u>		<u>20 234</u>
<u>Årets totale skattekostnad</u>		<u>20 235</u>

### Årets skattegrunnlag fremkommer slik :

Resultat før skatt		89 632
Permanente forskjeller		2 342
<u>Endring midlertidige forskjeller</u>		<u>-175 195</u>
<u>Årets skattegrunnlag</u>		<u>-83 221</u>

## Utsatt skatt

	1.1.23	31.12.23	Endring	
Driftsmidler	7 777 251	7 952 446	-175 195	
<u>Underskudd til framføring</u>	<u>0</u>	<u>-83 222</u>	<u>83 222</u>	
<u>Netto grunnlag</u>	<u>7 777 251</u>	<u>7 869 224</u>	<u>-91 973</u>	
<u>Utsatt skatt/utsatt skattefordel</u>	<u>22 %</u>	<u>1 710 995</u>	<u>1 731 229</u>	<u>-20 234</u>

Alle midlertidige forskjeller kan utlignes, og dette er gjennomført i beregningen av utsatt skatt/utsatt skattefordel.

## Note 6 – Bundne midler

I posten inngår bundne bankinnskudd med 193 815.