



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 925 809 187
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: SJØHAGEN BRYGGE 2 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: Ja
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, 13.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		209 169 910	
Sum inntekter		209 169 910	0
Kostnader			
Varekostnad		161 493 498	
Annen driftskostnad	2	1 132 074	1 855 054
Sum kostnader		162 625 572	1 855 054
Driftsresultat		46 544 338	-1 855 054
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		201 907	185 264
Annen finansinntekt		265 728	
Sum finansinntekter		467 635	185 264
Rentekostnad til foretak i samme konsern		72 206	80 347
Annen rentekostnad		3 628 812	2 115 028
Annen finanskostnad		640 829	1 386 787
Sum finanskostnader		4 341 847	3 582 162
Netto finans		-3 874 212	-3 396 898
Resultat før skattekostnad		42 670 126	-5 251 952
Skattekostnad	3	9 387 426	-1 155 429
Årsresultat		33 282 700	-4 096 523
Overføringer og disponeringer			
Avgitt konsernbidrag		30 420 000	
Overføringer til/fra annen egenkapital		2 862 700	-4 096 523
Sum overføringer og disponeringer		33 282 700	-4 096 523



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	3		658 537
Sum immaterielle eiendeler		0	658 537
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	658 537
Omløpsmidler			
Varer			
Varer	4	28 044 988	127 499 041
Sum varer		28 044 988	127 499 041
Fordringer			
Andre fordringer		1 003 044	26 700
Konsernfordringer		2 887 701	4 685 264
Sum fordringer		3 890 745	4 711 964
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	5	11 501 335	5 752 623
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		11 501 335	5 752 623
Sum omløpsmidler		43 437 068	137 963 628
SUM EIENDELER		43 437 068	138 622 165



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	6	30 000	30 000
Overkurs			3 510 000
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		30 000	3 540 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		527 880	-5 844 819
Sum opptjent egenkapital		527 880	-5 844 819
Sum egenkapital	6	557 880	-2 304 819
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7		109 514 764
Leverandørgjeld		1 914 950	14 681 962
Betalbar skatt		148 889	
Utbytte		39 000 000	
Kortsiktig konserngjeld	8	1 815 349	1 488 708
Annen kortsiktig gjeld			15 241 550
Sum kortsiktig gjeld		42 879 188	140 926 984
Sum gjeld		42 879 188	140 926 984
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		43 437 068	138 622 165



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 676232

Enheten

Organisasjonsnummer: 925 809 187
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: SJØHAGEN BRYGGE 2 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: Ja
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: 925 809 187
SJØHAGEN BRYGGE 2 AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		209 169 910	
Sum inntekter		209 169 910	0
Kostnader			
Varekostnad		161 493 498	
Annen driftskostnad	2	1 132 074	1 855 054
Sum kostnader		162 625 572	1 855 054
Driftsresultat		46 544 338	-1 855 054
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		201 907	185 264
Annen finansinntekt		265 728	
Sum finansinntekter		467 635	185 264
Rentekostnad til foretak i samme konsern		72 206	80 347
Annen rentekostnad		3 628 812	2 115 028
Annen finanskostnad		640 829	1 386 787
Sum finanskostnader		4 341 847	3 582 162
Netto finans		-3 874 212	-3 396 898
Resultat før skattekostnad		42 670 126	-5 251 952
Skattekostnad	3	9 387 426	-1 155 429
Årsresultat		33 282 700	-4 096 523
Overføringer og disponeringer			
Avgitt konsernbidrag		30 420 000	
Overføringer til/fra annen egenkapital		2 862 700	-4 096 523
Sum overføringer og disponeringer		33 282 700	-4 096 523



Organisasjonsnr: 925 809 187
SJØHAGEN BRYGGE 2 AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	3		658 537
Sum immaterielle eiendeler		0	658 537
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	658 537
Omløpsmidler			
Varer			
Varer	4	28 044 988	127 499 041
Sum varer		28 044 988	127 499 041
Fordringer			
Andre fordringer		1 003 044	26 700
Konsernfordringer		2 887 701	4 685 264
Sum fordringer		3 890 745	4 711 964
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	5	11 501 335	5 752 623
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		11 501 335	5 752 623
Sum omløpsmidler		43 437 068	137 963 628
SUM EIENDELER		43 437 068	138 622 165
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	6	30 000	30 000
Overkurs			3 510 000
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		30 000	3 540 000



Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		527 880	-5 844 819
Sum opptjent egenkapital		527 880	-5 844 819
Sum egenkapital	6	557 880	-2 304 819
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelses		0	0
Annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7		109 514 764
Leverandørgjeld		1 914 950	14 681 962
Betalbar skatt		148 889	
Utbytte		39 000 000	
Kortsiktig konserngjeld	8	1 815 349	1 488 708
Annen kortsiktig gjeld			15 241 550
Sum kortsiktig gjeld		42 879 188	140 926 984
Sum gjeld		42 879 188	140 926 984
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		43 437 068	138 622 165



Organisasjonsnr: 925 809 187
SJØHAGEN BRYGGE 2 AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Note
2

Spesifisering av resultatregnskapet

Lønnskostnader

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
------------	--------------

<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>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>
----------------------	--------------



Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.



Kr. Wilhelmsen & Co. AS

STATSAUTORISERTE REVISORER

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

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i
Sjøhagen Brygge 2 AS

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sjøhagen Brygge 2 AS som viser et overskudd på kr 33 282 700. 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.

Styret og daglig leders 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 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.

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



Kr. Wilhelmsen & Co. AS
STATSAUTORISERTE REVISORER

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 2 AS

NOTER TIL REGNSKAPET FOR 2023

Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 *God regnskapskikk for små foretak*. Følgende regnskapsprinsipper er anvendt:

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 tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Godtgjørelse til selskapets revisor utgjør kr 28.000 i revisjon og kr 9.000 i skattemessig bistand samt kr 11.000 i annen bistand.

Note 3 Skattekostnad

Årets skattekostnad fremkommer slik:

Betalbar skatt på årets resultat	148 889
Skattefordel av avgitt konsernbidrag	8 580 000
Endring i utsatt skattefordel	658 537
	<u>9 387 426</u>



Spesifikasjon av grunnlag for utsatt skatt:

	2023	2022
Skatteøkende forskjeller	0	0
Skattereduserende forskjeller	0	2 993 356
Grunnlag for utsatt skattefordel	0	2 993 356
Utsatt skattefordel, 22 %	0	658 537

Note 4 Boliger i egenregi for salg

	2023	2022
Utviklingsutgifter	28 044 988	126 421 473
Aktiverte renter	0	0
	28 044 988	126 421 473

Note 5 Bankinnskudd

Bankinnskudd utgjør frie midler.

Note 6 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Selskapets aksjonærer er:

NSO Eiendom AS

Bent Langballe styrets leder

Torbjørn Skarbø daglig leder

Eierandel

100 %

	2023	2022
Egenkapital pr. 0101	- 2 304 819	- 1 718 296
Årets resultat	33 282 700	- 4 096 523
Avgitt(-)/mottatt konsernbidrag	- 30 420 000	3 510 000
Egenkapital pr. 3112	557 880	- 2 304 819

Note 7 Gjeld og pantstillelser (hele 1.000)

	2023	2022
Kortsiktig gjeld til kredittinstitusjon	0	109 514
Andel av gjeld med forfall neste år	0	109 514

Gjeld som er sikret ved pant o.l.

Kortsiktig gjeld til kredittinstitusjon	0	109 514
---	---	---------

Balanseført verdi av eiendeler pantsatt for gjeld	28 044	127 499
---	--------	---------

Note 8 Mellomværende med konsernselskap

	2023	2022
Andre fordringer	2 887 701	4 685 264
Leverandørgjeld	0	0
Annen kortsiktig gjeld	40 815 349	1 488 708



SJØHAGEN BRYGGE 2 AS

KONTANTSTRØMOPPSTILLING

		2023	2022
Kontantstrøm fra driften			
Resultat før skattekostnad		42 670 126	-5 251 952
Betalt skatt		0	0
Ordinære avskrivninger		0	0
Nedskrivning driftsmidler		0	0
		<u>42 670 126</u>	<u>-5 251 952</u>
Endring i lager		99 454 053	-110 597 462
Endring i kundefordringer		-976 344	0
Endring i leverandørgjeld		-12 767 012	10 004 384
Endring byggelån		-109 514 764	99 514 764
Endring i andre tidsavgrensninger		-15 241 550	15 165 683
Netto kontantstrøm fra driften	A	<u>3 624 509</u>	<u>8 835 417</u>
Kontantstrøm fra investeringer			
Investering i varige driftsmidler		0	0
Solgte driftsmidler, salgsverdi		0	0
Endring i langsiktig fordringer		0	0
Endring i andre investeringer		0	0
Netto kontantstrøm fra investering	B	<u>0</u>	<u>0</u>
Kontantstrøm fra finansiering			
Opptak av ny langsiktig gjeld		0	0
Mottatt konsernbidrag		0	4 500 000
Avgitt konsernbidrag		-39 000 000	0
Endring konsernmellomværende		41 124 203	-7 916 078
Netto kontantstrøm fra finansiering	C	<u>2 124 203</u>	<u>-3 416 078</u>
Sum endring likvider	A+B+C	<u>5 748 712</u>	<u>5 419 339</u>
Likviditetsbeholdning pr. 01.01.		<u>5 752 623</u>	<u>333 284</u>
Likviditetsbeholdning pr. 31.12.		<u>11 501 335</u>	<u>5 752 623</u>