



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 925 809 187  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: SJØHAGEN BRYGGE 2 AS  
Forretningsadresse: Slemdalsveien 70A  
0370 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

### 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: 31.05.2022

### Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

*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, 20.07.2023



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
<b>Sum inntekter</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad	2	1 858 692	5 674
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 858 692</b>	<b>5 674</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-1 858 692</b>	<b>-5 674</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern		40 654	
Annen rentekostnad		320 084	
Annen finanskostnad		1 300	15 000
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>362 038</b>	<b>15 000</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-362 038</b>	<b>-15 000</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-2 220 730</b>	<b>-20 674</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	3	-488 560	-4 548
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-1 732 170</b>	<b>-16 126</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-1 732 170</b>	<b>-16 126</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 732 169	-16 126
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-1 732 169</b>	<b>-16 126</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	3	493 108	4 548
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>493 108</b>	<b>4 548</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>493 108</b>	<b>4 548</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Varer	4	16 901 579	5 131 823
<b>Sum varer</b>		<b>16 901 579</b>	<b>5 131 823</b>
<b>Fordringer</b>			
<b>Sum fordringer</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Investeringer</b>			
<b>Sum investeringer</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	5	333 284	6 462 921
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>333 284</b>	<b>6 462 921</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>17 234 863</b>	<b>11 594 744</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>17 727 971</b>	<b>11 599 292</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital	6	30 000	30 000
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>30 000</b>	<b>30 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		-1 748 296	-16 126
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-1 748 296</b>	<b>-16 126</b>
<b>Sum egenkapital</b>	6	<b>-1 718 296</b>	<b>13 874</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	10 000 000	10 000 000
Leverandørgjeld		4 677 578	440 350
Kortsiktig konserngjeld	8	4 719 522	1 107 568
Annen kortsiktig gjeld		49 167	37 500
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>19 446 267</b>	<b>11 585 418</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>19 446 267</b>	<b>11 585 418</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>17 727 971</b>	<b>11 599 292</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 622656

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 925 809 187  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: SJØHAGEN BRYGGE 2 AS  
Forretningsadresse: Slemdalsveien 70A  
0370 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

#### 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: 31.05.2022

#### Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

*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, 11.07.2022



Organisasjonsnr: 925 809 187  
SJØHAGEN BRYGGE 2 AS

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Sum inntekter		0	0
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad	2	1 858 692	5 674
Sum kostnader		1 858 692	5 674
<b>Driftsresultat</b>		<b>-1 858 692</b>	<b>-5 674</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Sum finansinntekter		0	0
Rentekostnad til foretak i samme konsern		40 654	
Annen rentekostnad		320 084	
Annen finanskostnad		1 300	15 000
Sum finanskostnader		362 038	15 000
<b>Netto finans</b>		<b>-362 038</b>	<b>-15 000</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-2 220 730</b>	<b>-20 674</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	3	-488 560	-4 548
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-1 732 170</b>	<b>-16 126</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-1 732 170</b>	<b>-16 126</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 732 169	-16 126
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-1 732 169</b>	<b>-16 126</b>



Organisasjonsnr: 925 809 187  
SJØHAGEN BRYGGE 2 AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	3	493 108	4 548
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>493 108</b>	<b>4 548</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>493 108</b>	<b>4 548</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Varer	4	16 901 579	5 131 823
<b>Sum varer</b>		<b>16 901 579</b>	<b>5 131 823</b>
<b>Fordringer</b>			
<b>Sum fordringer</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Investeringer</b>			
<b>Sum investeringer</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	5	333 284	6 462 921
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>333 284</b>	<b>6 462 921</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>17 234 863</b>	<b>11 594 744</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>17 727 971</b>	<b>11 599 292</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital	6	30 000	30 000
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>30 000</b>	<b>30 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		-1 748 296	-16 126



Sum opptjent egenkapital		-1 748 296	-16 126
Sum egenkapital	6	-1 718 296	13 874
<b>Gjeld</b>			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		0	0
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	10 000 000	10 000 000
Leverandørgjeld		4 677 578	440 350
Kortsiktig konserngjeld	8	4 719 522	1 107 568
Annen kortsiktig gjeld		49 167	37 500
Sum kortsiktig gjeld		19 446 267	11 585 418
Sum gjeld		19 446 267	11 585 418
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>17 727 971</b>	<b>11 599 292</b>



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

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.



## Kr. Wilhelmsen & Co. AS

STATSAUTORISERTE REVISORER

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

### UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i  
**Sjøhagen Brygge 2 AS**

#### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

##### *Konklusjon*

Vi har revidert selskapet Sjøhagen Brygge 2 AS' årsregnskap som viser et underskudd på kr 1 732 169. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap og oppstilling over endringer i egenkapital og kontantstrømpoppstilling, 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 2021 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 de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift 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.

##### *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.



**Kr. Wilhelmsen & Co. AS**  
STATSAUTORISERTE REVISORER

*Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Oslo, den 31. mai 2022  
Kr. Wilhelmsen & Co AS

Reidar Hornsletten  
Statsautorisert revisor



## SJØHAGEN BRYGGE 2 AS

### KONTANTSTRØMOPPSTILLING

		2021	2020
<b>Kontantstrøm fra driften</b>			
Resultat før skattekostnad		-2 220 729	-20 675
Betalt skatt		0	0
Ordinære avskrivninger		0	0
Nedskrivning driftsmidler		0	0
		<u>-2 220 729</u>	<u>-20 675</u>
Endring i lager		-11 769 756	-5 131 823
Endring i kundefordringer		0	0
Endring i leverandørgjeld		4 237 228	440 350
Endring i andre tidsavgrensninger		11 667	37 500
		<u>-9 741 590</u>	<u>-4 674 648</u>
Netto kontantstrøm fra driften	A		
<b>Kontantstrøm fra investeringer</b>			
Investering i varige driftsmidler		0	0
Solgte driftsmidler, salgsværdi		0	0
Endring i langsiktig fordringer		0	0
Endring i andre investeringer		0	0
		<u>0</u>	<u>0</u>
Netto kontantstrøm fra investering	B	0	0
<b>Kontantstrøm fra finansiering</b>			
Opptak av ny langsiktig gjeld		0	10 000 000
Siftelse og trekantfusjon		0	1 137 569
Endring konsernmellomværende		3 611 953	0
		<u>3 611 953</u>	<u>11 137 569</u>
Netto kontantstrøm fra finansiering	C	3 611 953	11 137 569
<b>Sum endring likvider</b>	A+B+C	-6 129 637	6 462 921
Likviditetsbeholdning pr. 01.01.		6 462 921	0
<b>Likviditetsbeholdning pr. 31.12.</b>		<u>333 284</u>	<u>6 462 921</u>



## SJØHAGEN BRYGGE 2 AS

### NOTER TIL REGNSKAPET FOR 2021

#### Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 *God regnskapsskikk 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 tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Godtgjørelse til selskapets revisor utgjør kr 20 925 i revisjon og kr 6 337 i skattemessig bistand samt kr 6.375 i annen bistand.

#### Note 3 Skattekostnad

Årets skattekostnad fremkommer slik:

Betalbar skatt på årets resultat	0
Endring i utsatt skatt	- 488 560
	<u>- 488 560</u>

Spesifikasjon av grunnlag for utsatt skatt:



	2021	2020
Skatteøkende forskjeller	0	37 500
Skattereduserende forskjeller	<u>2 241 404</u>	<u>58 175</u>
Grunnlag for utsatt skattefordel	<u>2 241 404</u>	<u>20 675</u>
Utsatt skattefordel, 22 %	<u>493 108</u>	<u>4 548</u>

<b>Note 4 Boliger i egenregi for salg</b>	2021	2020
Tomtekostnad	1 077 568	1.077.568
Prosjektinvesteringer	15 824 011	4 016.755
Aktiverte renter	<u>0</u>	<u>37.500</u>
	<u>16 901 579</u>	<u>5.131.823</u>

**Note 5 Bankinnskudd**  
Bankinnskudd utgjør frie midler.

**Note 6 Aksjekapital og aksjonærinformasjon**

Selskapets aksjonærer er:

NSO Eiendom AS

Eierandel

100 %

Bent Langballe styrets leder

Torbjørn Skarbø daglig leder

	2021	2020
Egenkapital pr. 0101	13 874	30.000
Årets resultat	- 1 732 169	- 16.127
Avsatt aksjeutbytte	<u>0</u>	<u>0</u>
Egenkapital pr. 3112	<u>- 1 718 296</u>	<u>13 874</u>

Betydelige merverdier i tomt og utbyggingsprosjektet gjør at selskapets reelle egenkapital er betydelig og tilfredsstillende for videre utvikling og utbygging av eiendommen.

**Note 7 Gjeld og pantstillelser**

	2021	2020
Kortsiktig gjeld til kredittinstitusjon	10 000 000	10 000 000
Andel av langsiktig gjeld med forfall neste år	1 250 000	1 250 000

*Gjeld som er sikret ved pant o.l.*

Kortsiktig gjeld til kredittinstitusjon 10 000 000

Balanseført verdi av eiendeler pantsatt for gjeld 16 901 579 5 131 823

**Note 8 Mellomværende med konsernselskap**

	2021	2020
Leverandørgjeld	0	
Annen kortsiktig gjeld konsernselskap	4 719 522	1 107 568