



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 929 203 356  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: SJØHAGEN BRYGGE 3 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, 09.06.2025



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Sum inntekter		0	0
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad	2	1 065 877	183 574
Sum kostnader		1 065 877	183 574
<b>Driftsresultat</b>		<b>-1 065 877</b>	<b>-183 574</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt		10 418	12 514
Sum finansinntekter		10 418	12 514
Rentekostnad til foretak i samme konsern			185 264
Annen rentekostnad		756 663	209 000
Annen finanskostnad		3 280	5 000
Sum finanskostnader		759 943	399 264
<b>Netto finans</b>		<b>-749 525</b>	<b>-386 750</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-1 815 402</b>	<b>-570 324</b>
Skattekostnad	3	-399 389	-125 471
<b>Årsresultat</b>		<b>-1 416 013</b>	<b>-444 853</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 416 014	-444 854
Sum overføringer og disponeringer		-1 416 014	-444 854



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	3		125 471
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>0</b>	<b>125 471</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>0</b>	<b>125 471</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Varer	4	9 632 284	7 946 772
<b>Sum varer</b>		<b>9 632 284</b>	<b>7 946 772</b>
<b>Fordringer</b>			
Konsernfordringer		2 598 088	
<b>Sum fordringer</b>		<b>2 598 088</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	57 779	3 850 031
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>57 779</b>	<b>3 850 031</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>12 288 151</b>	<b>11 796 803</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>12 288 151</b>	<b>11 922 274</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital	6	30 000	30 000
Overkurs		1 872 000	
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>1 902 000</b>	<b>30 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		-1 860 868	-444 854
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-1 860 868</b>	<b>-444 854</b>
<b>Sum egenkapital</b>	6	<b>41 132</b>	<b>-414 854</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	12 000 000	12 000 000
Leverandørgjeld		169 532	89 676
Betalbar skatt		3 140	
Kortsiktig konserngjeld	8		185 264
Annen kortsiktig gjeld		74 347	62 187
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>12 247 019</b>	<b>12 337 127</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>12 247 019</b>	<b>12 337 127</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>12 288 151</b>	<b>11 922 273</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 676240

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 929 203 356  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: SJØHAGEN BRYGGE 3 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: 929 203 356  
SJØHAGEN BRYGGE 3 AS

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Sum inntekter		0	0
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad	2	1 065 877	183 574
Sum kostnader		1 065 877	183 574
<b>Driftsresultat</b>		<b>-1 065 877</b>	<b>-183 574</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt		10 418	12 514
Sum finansinntekter		10 418	12 514
Rentekostnad til foretak i samme konsern			185 264
Annen rentekostnad		756 663	209 000
Annen finanskostnad		3 280	5 000
Sum finanskostnader		759 943	399 264
<b>Netto finans</b>		<b>-749 525</b>	<b>-386 750</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-1 815 402</b>	<b>-570 324</b>
Skattekostnad	3	-399 389	-125 471
<b>Årsresultat</b>		<b>-1 416 013</b>	<b>-444 853</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 416 014	-444 854
Sum overføringer og disponeringer		-1 416 014	-444 854



Organisasjonsnr: 929 203 356  
SJØHAGEN BRYGGE 3 AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	3		125 471
Sum immaterielle eiendeler		0	125 471
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	125 471
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Varer	4	9 632 284	7 946 772
Sum varer		9 632 284	7 946 772
<b>Fordringer</b>			
Konsernfordringer		2 598 088	
Sum fordringer		2 598 088	0
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	5	57 779	3 850 031
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		57 779	3 850 031
Sum omløpsmidler		12 288 151	11 796 803
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>12 288 151</b>	<b>11 922 274</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital	6	30 000	30 000
Overkurs		1 872 000	
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		1 902 000	30 000



<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		-1 860 868	-444 854
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-1 860 868</b>	<b>-444 854</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>6</b>	<b>41 132</b>	<b>-414 854</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld		0	0
<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	12 000 000	12 000 000
Leverandørgjeld		169 532	89 676
Betalbar skatt		3 140	
Kortsiktig konserngjeld	8		185 264
Annen kortsiktig gjeld		74 347	62 187
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>12 247 019</b>	<b>12 337 127</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>12 247 019</b>	<b>12 337 127</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>12 288 151</b>	<b>11 922 273</b>



Organisasjonsnr: 929 203 356  
SJØHAGEN BRYGGE 3 AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

## Note

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.



## SJØHAGEN BRYGGE 3 AS

### KONTANTSTRØMOPPSTILLING

	2023	2022	
<b>Kontantstrøm fra driften</b>			
Resultat før skattekostnad	-1 815 403	-570 325	
Betalt skatt	0	0	
Ordinære avskrivninger	0	0	
Nedskrivning driftsmidler	0	0	
	<hr/>	<hr/>	
	-1 815 403	-570 325	
Endring i lager	-1 685 512	-7 946 772	
Endring i kundefordringer	0	0	
Endring i leverandørgjeld	79 855	89 677	
Endring i andre tidsavgrensninger	12 160	62 187	
	<hr/>	<hr/>	
Netto kontantstrøm fra driften	A	-3 408 900	-8 365 233
<b>Kontantstrøm fra investeringer</b>			
Investering i varige driftsmidler	0	0	
Solgte driftsmidler, salgsverdi	0	0	
Endring i langsiktig fordringer	0	0	
Endring i andre investeringer	0	0	
	<hr/>	<hr/>	
Netto kontantstrøm fra investering	B	0	0
<b>Kontantstrøm fra finansiering</b>			
Opptak av byggelån	0	12 000 000	
Siftelse og kapitalinnskudd	0	30 000	
Mottatt konsernbidrag	2 400 000	0	
Endring konsernmellomværende	-2 783 352	185 264	
	<hr/>	<hr/>	
Netto kontantstrøm fra finansiering	C	-383 352	12 215 264
<b>Sum endring likvider</b>	A+B+C	-3 792 252	3 850 031
Likviditetsbeholdning pr. 01.01.		3 850 031	0
		<hr/>	<hr/>
<b>Likviditetsbeholdning pr. 31.12.</b>		57 779	3 850 031



## SJØHAGEN BRYGGE 3 AS

### NOTER TIL REGNSKAPET FOR 2023

#### 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.

#### 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.

#### Note 3 Skattekostnad

Årets skattekostnad fremkommer slik:

	2023	2022
Betalbar skatt på årets resultat	3 140	0
Skatt på konsernbidrag	- 528 000	0
Endring i utsatt skatt	<u>125 471</u>	<u>- 125 471</u>
	- 399 389	- 125 471

Spesifikasjon av grunnlag for utsatt skatt:

	2023	2022
Skatteøkende forskjeller	0	0
Skattereduserende forskjeller	<u>0</u>	<u>570 325</u>
Grunnlag for utsatt skattefordel	<u>0</u>	<u>570 325</u>
Utsatt skattefordel, 22 %	<u>0</u>	<u>125 471</u>



<b>Note 4 Boliger i egenregi for salg</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Tomtekostnad	0	0
Utviklingskostnader	9 632 284	7 946 772
Aktiverte renter	0	0
	<u>9 632 284</u>	<u>7 946 772</u>

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

**Note 6 Aksjekapital og aksjonærinformasjon**

Selskapets aksjonærer er:	Eierandel
NSO Eiendom AS	100 %
Bent Langballe styrets leder	
Torbjørn Skarbø daglig leder	

  

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Egenkapital pr. 0101	- 414 854	30 000
Årets resultat	- 1 416 014	- 444 854
Konsernbidrag, mottatt	2.400 000	0
Skatt på konsernbidrag	- 528 000	0
Avsatt aksjeutbytte	0	0
Egenkapital pr. 3112	<u>41 132</u>	<u>- 414 854</u>

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

**Note 7 Gjeld og pantstillelser**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Kortsiktig gjeld til kredittinstitusjon	12 000 000	12 000 000
Andel av gjeld med forfall neste år	0	0

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

Kortsiktig gjeld til kredittinstitusjon	12 000 000	12 000 000
Balanseført verdi av eiendeler pantsatt for gjeld	9 632 284	7 946 772

**Note 8 Mellomværende med konsernselskap**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Fordring på konsernselskap	2 598 088	0
Leverandørgjeld	0	0
Annen kortsiktig gjeld konsernselskap	0	185 264



# Kr. Wilhelmsen & Co. AS

STATSAUTORISERTE REVISORER

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

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i  
**Sjøhagen Brygge 3 AS**

### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

#### *Konklusjon*

Vi har revidert årsregnskapet for Sjøhagen Brygge 3 AS som viser et underskudd på kr 1 416 014. 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 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 avviklet.

#### *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