



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 998 387 361
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: SEM & JOHNSEN EIENDOMSMEGLING AS
Forretningsadresse: Ruseløkkveien 30
0251 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: Christoffer Askjer
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.05.2024

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, 15.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		92 639 187	77 003 790
Annen driftsinntekt		3 423 290	2 925 016
Sum inntekter		96 062 478	79 928 806
Kostnader			
Varekostnad		14 429 855	14 076 086
Lønnskostnad	1	55 928 733	44 700 794
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	506 805	493 122
Annen driftskostnad		20 072 007	19 022 032
Sum kostnader		90 937 400	78 292 032
Driftsresultat		5 125 078	1 636 774
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		26 877	
Annen renteinntekt		229 642	365 539
Sum finansinntekter		256 518	365 539
Annen rentekostnad		564 841	146 150
Sum finanskostnader		564 841	146 150
Netto finans		-308 323	219 389
Ordinært resultat før skattekostnad		4 816 755	1 856 163
Skattekostnad på resultat	3	1 057 780	475 085
Ordinært resultat etter skattekostnad		3 758 975	1 381 078
Årsresultat		3 758 975	1 381 078
Årsresultat etter minoritetsinteresser		3 758 975	1 381 078
Totalresultat		3 758 975	1 381 078
Overføringer og disponeringer			



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Ordinært utbytte			1 200 000
Avsatt til annen egenkapital		3 758 975	181 078
Sum overføringer og disponeringer	4	3 758 975	1 381 078



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	3		3 112
Sum immaterielle eiendeler			3 112
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr		1 526 877	2 033 682
Sum varige driftsmidler	2	1 526 877	2 033 682
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	5, 6	2 026 877	
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	5		
Andre langsiktige fordringer	5	4 000	4 000
Sum finansielle anleggsmidler		2 030 877	4 000
Sum anleggsmidler		3 557 754	2 040 794
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	7, 8	37 110 495	25 311 161
Andre kortsiktige fordringer		1 635 652	1 408 730
Konsernfordringer	6	81 794	2 917
Sum fordringer		38 827 941	26 722 807
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	9	9 753 222	5 241 612
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		9 753 222	5 241 612
Sum omløpsmidler		48 581 163	31 964 420
SUM EIENDELER		52 138 917	34 005 214



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	4, 10	110 500	110 500
Overkurs	4	2 769 620	2 769 620
Sum innskutt egenkapital		2 880 120	2 880 120
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	4	17 822 554	14 063 578
Sum opptjent egenkapital		17 822 554	14 063 578
Sum egenkapital	4	20 702 673	16 943 698
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	3	4 489	
Sum avsetninger for forpliktelser		4 489	
Annen langsiktig gjeld			
Konvertible lån	8		
Gjeld til kredittinstitusjoner	8		
Langsiktig konserngjeld	8		
Sum langsiktig gjeld		4 489	0
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	6 200 383	36 603
Leverandørgjeld		1 787 515	702 525
Betalbar skatt	3	1 050 179	70 369
Skyldig offentlige avgifter		8 231 816	4 438 559
Utbytte	6		1 200 000
Kortsiktig konserngjeld	6	2 669 307	2 466 339
Annen kortsiktig gjeld		11 492 554	8 147 121
Sum kortsiktig gjeld		31 431 754	17 061 516
Sum gjeld		31 436 243	17 061 516
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		52 138 917	34 005 214



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
---------------------	-------------	-------------	-------------



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 549658

Enheten

Organisasjonsnummer: 998 387 361
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: SEM & JOHNSEN BOLIGER AS
Forretningsadresse: Ruseløkkveien 30
0251 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: Christoffer Askjer
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.05.2024

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 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, 01.07.2024



Organisasjonsnr: 998 387 361
SEM & JOHNSEN BOLIGER AS

RESULTATREGNSKAP

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		92 639 187	77 003 790
Annen driftsinntekt		3 423 290	2 925 016
Sum inntekter		96 062 478	79 928 806
Kostnader			
Varekostnad		14 429 855	14 076 086
Lønnskostnad	1	55 928 733	44 700 794
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	506 805	493 122
Annen driftskostnad		20 072 007	19 022 032
Sum kostnader		90 937 400	78 292 032
Driftsresultat		5 125 078	1 636 774
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		26 877	
Annen renteinntekt		229 642	365 539
Sum finansinntekter		256 518	365 539
Annen rentekostnad		564 841	146 150
Sum finanskostnader		564 841	146 150
Netto finans		-308 323	219 389
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på resultat	3	1 057 780	475 085
Ordinært resultat etter skattekostnad		3 758 975	1 381 078
Årsresultat		3 758 975	1 381 078
Årsresultat etter minoritetsinteresser		3 758 975	1 381 078
Totalresultat		3 758 975	1 381 078
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte			1 200 000
Avsatt til annen egenkapital		3 758 975	181 078
Sum overføringer og disponeringer	4	3 758 975	1 381 078





Organisasjonsnr: 998 387 361
SEM & JOHNSEN BOLIGER AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	3		3 112
Sum immaterielle eiendeler			3 112
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar o. a. utstyr			
Sum varige driftsmidler	2	1 526 877	2 033 682
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	5, 6	2 026 877	
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	5		
Andre langsiktige fordringer	5	4 000	4 000
Sum finansielle anleggsmidler		2 030 877	4 000
Sum anleggsmidler		3 557 754	2 040 794
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	7, 8	37 110 495	25 311 161
Andre kortsiktige fordringer		1 635 652	1 408 730
Konsernfordringer	6	81 794	2 917
Sum fordringer		38 827 941	26 722 807
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o. l.	9	9 753 222	5 241 612
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		9 753 222	5 241 612
Sum omløpsmidler		48 581 163	31 964 420
SUM EIENDELER		52 138 917	34 005 214
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			



Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	4, 10	110 500	110 500
Overkurs	4	2 769 620	2 769 620
Sum innskutt egenkapital		2 880 120	2 880 120
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	4	17 822 554	14 063 578
Sum opptjent egenkapital		17 822 554	14 063 578
Sum egenkapital	4	20 702 673	16 943 698
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	3	4 489	
Sum avsetninger for forpliktelse		4 489	
Annen langsiktig gjeld			
Konvertible lån	8		
Gjeld til kredittinstitusjoner	8		
Langsiktig konserngjeld	8		
Sum langsiktig gjeld		4 489	0
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	6 200 383	36 603
Leverandørgjeld		1 787 515	702 525
Betalbar skatt	3	1 050 179	70 369
Skyldig offentlige avgifter		8 231 816	4 438 559
Utbytte	6		1 200 000
Kortsiktig konserngjeld	6	2 669 307	2 466 339
Annen kortsiktig gjeld		11 492 554	8 147 121
Sum kortsiktig gjeld		31 431 754	17 061 516
Sum gjeld		31 436 243	17 061 516
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		52 138 917	34 005 214



Organisasjonsnr: 998 387 361
SEM & JOHNSEN BOLIGER AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
38.00

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.



Årsregnskap

2023

Sem & Johnsen Boliger AS

Org.nr. 998 387 361



Resultatregnskap

Sem & Johnsen Boliger AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2023	2022
Salgsinntekt		92 639 187	77 003 790
Annen driftsinntekt		3 423 290	2 925 016
Sum driftsinntekter		<u>96 062 478</u>	<u>79 928 806</u>
Varekostnad		14 429 855	14 076 086
Lønnskostnad	1	55 928 733	44 700 794
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	506 805	493 122
Annen driftskostnad		20 072 007	19 022 032
Sum driftskostnader		<u>90 937 400</u>	<u>78 292 032</u>
Driftsresultat		<u>5 125 078</u>	<u>1 636 774</u>
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		26 877	0
Annen renteinntekt		229 642	365 539
Annen rentekostnad		564 841	146 150
Resultat av finansposter		<u>-308 323</u>	<u>219 389</u>
Resultat før skattekostnad		4 816 755	1 856 163
Skattekostnad på resultat	3	1 057 780	475 085
Resultat		<u>3 758 975</u>	<u>1 381 078</u>
Årsresultat		<u>3 758 975</u>	<u>1 381 078</u>
Overføringer			
Avsatt til utbytte		0	1 200 000
Avsatt til annen egenkapital		3 758 975	181 078
Sum overføringer	4	<u>3 758 975</u>	<u>1 381 078</u>



Balanse

Sem & Johnsen Boliger AS

Eiendeler	Note	2023	2022
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	3	0	3 112
Sum immaterielle eiendeler		<u>0</u>	<u>3 112</u>
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr		1 526 877	2 033 682
Sum varige driftsmidler	2	<u>1 526 877</u>	<u>2 033 682</u>
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	5, 6	2 026 877	0
Andre langsiktige fordringer	5	4 000	4 000
Sum finansielle anleggsmidler		<u>2 030 877</u>	<u>4 000</u>
Sum anleggsmidler		<u>3 557 754</u>	<u>2 040 794</u>
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer	7, 8	37 110 495	25 311 161
Andre kortsiktige fordringer		1 635 652	1 408 730
Konsernfordringer	6	81 794	2 917
Sum fordringer		<u>38 827 941</u>	<u>26 722 807</u>
Investeringer			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	9	9 753 222	5 241 612
Sum omløpsmidler		<u>48 581 163</u>	<u>31 964 420</u>
Sum eiendeler		<u>52 138 917</u>	<u>34 005 214</u>



Balanse

Sem & Johnsen Boliger AS

Egenkapital og gjeld	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	4, 10	110 500	110 500
Overkurs	4	2 769 620	2 769 620
Sum innskutt egenkapital		<u>2 880 120</u>	<u>2 880 120</u>
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	4	17 822 554	14 063 578
Sum opptjent egenkapital		<u>17 822 554</u>	<u>14 063 578</u>
Sum egenkapital	4	<u>20 702 673</u>	<u>16 943 698</u>
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	3	4 489	0
Sum avsetning for forpliktelser		<u>4 489</u>	<u>0</u>
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	6 200 383	36 603
Leverandørgjeld		1 787 515	702 525
Betalbar skatt	3	1 050 179	70 369
Skyldig offentlige avgifter		8 231 816	4 438 559
Utbytte	6	0	1 200 000
Konserngjeld	6	2 669 307	2 466 339
Annen kortsiktig gjeld		11 492 554	8 147 121
Sum kortsiktig gjeld		<u>31 431 754</u>	<u>17 061 516</u>
Sum gjeld		<u>31 436 243</u>	<u>17 061 516</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>52 138 917</u>	<u>34 005 214</u>

Oslo 21/05/2024
Styret i Sem & Johnsen Boliger AS

Christoffer Askjer
styreleder

Helene Alexia Birgitte Friis
styremedlem

Signe Kristin Detlie Swift
styremedlem

Finn Espen Bragnes
styremedlem

Caroline Sørbekk Stensrød
daglig leder

Sem & Johnsen Boliger AS

Side 4



Sem & Johnsen Boliger AS

Noter til årsregnskapet 2023

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

Årsregnskapet er satt opp under forutsetning om fortsatt drift.

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 klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er tilsvarende kriterier lagt til grunn.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig lån balanseføres til nominelle verdier på etableringstidspunktet, og korrigeres ikke til virkelig verdi som følge av rentendringer.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet, uten hensyn til eventuelle senere rentendringer.

Driftsinntekter

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet (transaksjonstidspunktet). Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres. Inntektsføring av meglerprovisjon skjer på aksepttidspunktet for bindende bud.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftmidlenes forventede levetid. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader. Påkostninger eller forbedringer tillegges kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Skillet mellom vedlikehold og påkostning/forbedring regnes i forhold til driftsmidlets stand ved vår anskaffelse av driftsmidlet. Innredning i leide lokaler balanseføres og avskrives over leiekontraktens løpetid.

Nedskrivning

Varige driftsmidler og immaterielle eiendeler som avskrives, vurderes for verdifall når det foreligger indikasjoner på at fremtidig inntjening ikke kan forsvare eiendelens balanseførte verdi..

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetningen til tap er gjort på grunnlag av individuell vurdering av fordringene. I tillegg er det foretatt en generell avsetning for å dekke tapsrisiko som ikke var kjent på vurderingstidspunktet.

Pensjonsforpliktelser

Pensjonsforpliktelser finansiert over driften er beregnet og balanseført under avsetning for forpliktelser. Pensjonsordninger finansiert via sikrede ordninger er ikke balanseført. Pensjonspremien anses i disse tilfeller som pensjonskostnad og klassifiseres sammen med lønnskostnader.

Skatter

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt/utsatt skattefordel. Utsatt skatt er beregnet med 22 % på grunnlag av de midlertidige forskjellene 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.

Klientmidler

Selskapet oppbevarer klientmidler på egne bankkonti. Klientmidler/klientansvar er i henhold til god regnskapsskikk ikke vist i regnskapet.

Sem & Johnsen Boliger AS

Side 5



Sem & Johnsen Boliger AS

Noter til årsregnskapet 2023

Note 1 Lønnskostnader, antall ansatte mv.

Lønnskostnader	2023	2022
Lønninger	45 677 183	35 461 863
Arbeidsgiveravgift	7 223 896	5 767 457
Pensjonskostnader	772 843	691 805
Andre personalkostnader	2 254 811	2 779 669
Sum	55 928 733	44 700 794
Antall årsverk	38	32

Note 2 Anleggsnote

	Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner
Anskaffelseskost 01.01.2023	3 383 005
Anskaffelseskost 31.12.2023	3 383 005
Akkumulerte avskrivninger 01.01.2023	1 349 323
Årets avskrivninger 2023	506 805
Bokført verdi per 31.12.2023	1 526 877
Avskrivningssatser	20-33%

Sem & Johnsen Boliger AS

Side 6



Sem & Johnsen Boliger AS

Noter til årsregnskapet 2023

Note 3 Skatt

Årets skattekostnad	2023	2022
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	1 050 179	70 369
Endring i utsatt skattefordel	7 601	404 716
Skattekostnad ordinært resultat	1 057 780	475 085

Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	4 816 755	1 856 163
Permanente forskjeller	-8 663	303 317
Endring i midlertidige forskjeller	-34 551	-1 839 622
Skattepliktig inntekt	4 773 541	319 858

Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	1 050 179	70 369
Sum betalbar skatt i balansen	1 050 179	70 369

Beregning av effektiv skattesats		
Resultat før skatt	4 816 755	1 856 163
Beregnet skatt av resultat før skatt	1 059 686	408 356
Skatteeffekt av permanente forskjeller	-1 906	66 730
Sum	1 057 780	475 086
Effektiv skattesats	22,0 %	25,6 %

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

	2023	2022	Endring
Varige driftsmidler	20 405	-14 146	-34 551
Sum	20 405	-14 146	-34 551

Grunnlag for utsatt skatt / skattefordel	20 405	-14 146	-34 551
---	---------------	----------------	----------------

Utsatt skatt / skattefordel (22 %)	4 489	-3 112	-7 601
---	--------------	---------------	---------------

Note 4 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital Pr. 01.01.2023	110 500	2 769 620	14 063 578	16 943 698
Årets resultat	0	0	3 758 975	3 758 975
Pr. 31.12.2023	110 500	2 769 620	17 822 554	20 702 673

Sem & Johnsen Boliger AS

Side 7



Sem & Johnsen Boliger AS

Noter til årsregnskapet 2023

Note 5 Fordringer med forfall senere enn ett år

	2023	2022
Lån til foretak i samme konsern	2 026 877	0
Andre fordringer (anleggsmidler)	4 000	4 000
Sum langsiktige fordringer	2 030 877	4 000

Note 6 Mellomværende med selskap i samme konsern

	2023	2022
Fordringer		
Lån til foretak i samme konsern	2 026 877	0
Kundefordringer konsern	81 793	2 917
Andre kortsiktige fordringer konsern	1	0
Sum	2 108 670	2 917
Gjeld		
Leverandørgjeld innen konsern	2 669 307	966 339
Annen kortsiktig gjeld konsern	0	1 500 000
Utbytte	0	1 200 000
Sum	2 669 307	3 666 339

Note 7 Klientmidler og tilgodehavende

Selskapet oppbevarer klientmidler på egne bankkonti. Klientmidler/klientansvar er i henhold til god regnskapsskikk ikke vist i regnskapet.

Meglers tilgodehavende representerer selskapets krav på provisjon og utlegg for utførte oppdrag. Meglers tilgodehavende er klassifisert som en kundefordring pr 31.12. og inngår i posten kundefordringer i regnskapet.

	2023	2022
Klientmidler		
Klientmidler	233 567 216	195 234 755
Klientansvar	-203 073 182	-195 234 755
Sum	30 494 034	0

Avviket 2023 gjelder:

Meglers tilgodehavende kr 38 174 359, renter kr 685 931 som skulle vært overført til driftskonto 31.12.2023, pengene ble først overført i januar 2024. kr -8 366 257 gjelder tekniske utfordringer med overgang til nytt system, og gjelder blant annet dokumentavgift som ble bokført for tidlig. Rutinen er endret fra 2024.

Avviket rapportert i KRT-1010 var 31 638 912. Endringen skyldes korreksjon av en feilføring kr 1 144 878, som reduserer meglers tilgodehavende og øker klientansvaret.



Sem & Johnsen Boliger AS

Noter til årsregnskapet 2023

Note 8 Langsiktig gjeld, pantstillelser og garantier

Selskapet har factoringavtale med følgende selskaper

Pareto Bank ASA NOK 14 000 000

Balanseførte fordringer er gjennom factoringavtale med Pareto Bank ASA pantsatt til en verdi inntil NOK 14 000 000. I tillegg har morselskapet, VSJN AS, et kausjonistansvar for kassakreditt med NOK 6 000 000. Trukket beløp på kassakreditt utgjør NOK 6 200 383.

Det er avgitt garanti knyttet til husleie med kr 1 761 459.

Note 9 Bankmidler

	2023	2022
Bundne bankmidler	2 859 878	1 630 461

Note 10 Konsern

Sem & Johnsen Boliger AS sitt morselskap er Vsjn As, Postboks 1613 Vika, 0119 OSLO, Norge.
Sem & Johnsen Boliger AS inngår i Vsjn As' konsernregnskap.

**SIGNATURES****ALLEKIRJOITUKSET****UNDERSKRIFTER****SIGNATURER****UNDERSKRIFTER**

This documents contains 9 pages before this page
Dokumentet inneholder 9 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 9 sivua ennen tätä sivua
Dette dokument indeholder 9 sider før denne side

Detta dokument innehåller 9 sidor före denna sida

Caroline Sørbekk Stensrød

bf96e7a6-961f-4fd3-9aae-431b8ce9c6ae - 2024-05-21 13:27:27 UTC +03:00
BankID - b394c915-506c-42e8-8e0a-b3e67e6dd574 - NO

Helene Alexia B Friis

78ed5ee4-c371-4662-b69a-1e07cd3791e0 - 2024-05-21 13:45:05 UTC +03:00
BankID - 22ee0780-77fd-4aec-8c48-98b4dd20bf91 - NO

Signe Kristin Detlie Swift

ac56b401-e202-43ae-875b-09d2acedd2df - 2024-05-21 14:01:34 UTC +03:00
BankID - 8e687250-4c86-4496-8955-8cc2f8f0771d - NO

Christoffer Askjer

98b55ed8-34c5-4393-88cb-8ea6345a2032 - 2024-05-21 15:38:40 UTC +03:00
BankID - 8cc797a0-63d9-40ed-a438-c8875ab7da5a - NO

Finn Espen Bragnes

720cb305-2535-473a-8014-6f227a7b4464 - 2024-05-21 16:32:07 UTC +03:00
BankID - f51ffd2e-ae7d-4e1f-a0e1-4a034c555e82 - NO

authority to sign
representative
custodial

asemavaltuuus
nimenkirjoitusoikeus
huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt
firmateckningsrätt
förvaltare

autoritet til å signere
representant
foresatte/verge

myndighed til at underskrive
repræsentant
frihedsberøvende

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
<https://sign.visma.net/nb/document-check/a87c4317-b453-4e8c-87a0-8440d02b6bb1>

visma sign
www.vismasign.com



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Sem & Johnsen Boliger AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sem & Johnsen Boliger AS.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2023
- Resultatregnskap for 2023
- 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 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 videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS

Lasse Andersen
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Pemseo Dokumentnøkkel: W0WVL-FJGTW-K6JZ4-NVLUHU-EEEGS-WZP64



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."

Andersen, Lasse

Partner

På vegne av: BDO AS

Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1980739

IP: 188.95.xxx.xxx

2024-05-28 15:41:11 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: WOWVL-FJGTW-K6JZ4-NVLUHU-EEEGS-WZP64

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>