



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 912 021 246
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: SJØGATA EIENDOMSINVEST AS
Forretningsadresse: Sjøgata 3
8006 BODØ

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: Arne Harald Hanssen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.07.2024

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, 29.07.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		29 573	86 946
Annen driftsinntekt		5 859 673	4 426 268
Sum inntekter		5 889 246	4 513 214
Kostnader			
Varekostnad		-58 832	-39 551
Lønnskostnad	1, 2	61 438	59 345
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	1 030 884	1 827 503
Annen driftskostnad		2 635 660	2 375 136
Sum kostnader		3 669 150	4 222 433
Driftsresultat		2 220 096	290 781
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		140 805	72 963
Annen finansinntekt		0	423
Sum finansinntekter		140 805	73 386
Annen rentekostnad		1 263 394	753 971
Annen finanskostnad		585	0
Sum finanskostnader		1 263 979	753 971
Netto finans		-1 123 174	-680 585
Resultat før skattekostnad		1 096 922	-389 804
Skattekostnad	4, 5	240 655	-85 735
Årsresultat		856 267	-304 069
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		856 267	-304 069
Sum overføringer og disponeringer		856 267	-304 069



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3, 6	32 243 340	24 680 198
Sum varige driftsmidler		32 243 340	24 680 198
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		32 243 340	24 680 198
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		261 410	290 090
Andre kortsiktige fordringer	7	249 297	552 541
Sum fordringer		510 707	842 632
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		726 207	4 505 262
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		726 207	4 505 262
Sum omløpsmidler		1 236 914	5 347 893
SUM EIENDELER		33 480 254	30 028 091

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	8	6 151 000	6 151 000
Annen innskutt egenkapital	8	2 837 374	2 837 374
Sum innskutt egenkapital		8 988 374	8 988 374
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	8	2 540 175	3 396 442
Sum opptjent egenkapital		-2 540 175	-3 396 442
Sum egenkapital		6 448 199	5 591 932
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4, 5	1 494 177	1 540 202
Sum avsetninger for forpliktelser		1 494 177	1 540 202
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	24 158 374	21 777 788
Sum annen langsiktig gjeld		24 158 374	21 777 788
Sum langsiktig gjeld		25 652 551	23 317 990
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		253 418	148 934
Betalbar skatt	4, 5	286 680	183 436
Skyldige offentlige avgifter		0	0
Annen kortsiktig gjeld		839 406	785 799
Sum kortsiktig gjeld		1 379 504	1 118 169
Sum gjeld		27 032 055	24 436 159
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		33 480 255	30 028 091



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 608623

Enheten

Organisasjonsnummer: 912 021 246
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: SJØGATA EIENDOMSINVEST AS
Forretningsadresse: Sjøgata 21
8006 BODØ

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: Arne Harald Hanssen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.07.2024

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, 10.07.2024



Organisasjonsnr: 912 021 246
SJØGATA EIENDOMSINVEST AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		29 573	86 946
Annen driftsinntekt		5 859 673	4 426 268
Sum inntekter		5 889 246	4 513 214
Kostnader			
Varekostnad		-58 832	-39 551
Lønnskostnad	1, 2	61 438	59 345
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	1 030 884	1 827 503
Annen driftskostnad		2 635 660	2 375 136
Sum kostnader		3 669 150	4 222 433
Driftsresultat		2 220 096	290 781
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		140 805	72 963
Annen finansinntekt		0	423
Sum finansinntekter		140 805	73 386
Annen rentekostnad		1 263 394	753 971
Annen finanskostnad		585	0
Sum finanskostnader		1 263 979	753 971
Netto finans		-1 123 174	-680 585
Resultat før skattekostnad		1 096 922	-389 804
Skattekostnad	4, 5	240 655	-85 735
Årsresultat		856 267	-304 069
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		856 267	-304 069
Sum overføringer og disponeringer		856 267	-304 069



Organisasjonsnr: 912 021 246
SJØGATA EIENDOMSINVEST AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler	3, 6	32 243 340	24 680 198
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		32 243 340	24 680 198
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		261 410	290 090
Andre kortsiktige fordringer	7	249 297	552 541
Sum fordringer		510 707	842 632
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		726 207	4 505 262
Sum omløpsmidler		1 236 914	5 347 893
SUM EIENDELER		33 480 254	30 028 091
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	8	6 151 000	6 151 000
Annen innskutt egenkapital	8	2 837 374	2 837 374
Sum innskutt egenkapital		8 988 374	8 988 374



Opptjent egenkapital			
Udekket tap	8	2 540 175	3 396 442
Sum opptjent egenkapital		-2 540 175	-3 396 442
Sum egenkapital		6 448 199	5 591 932
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4, 5	1 494 177	1 540 202
Sum avsetninger for forpliktelses		1 494 177	1 540 202
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	24 158 374	21 777 788
Sum annen langsiktig gjeld		24 158 374	21 777 788
Sum langsiktig gjeld		25 652 551	23 317 990
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		253 418	148 934
Betalbar skatt	4, 5	286 680	183 436
Skyldige offentlige avgifter		0	0
Annen kortsiktig gjeld		839 406	785 799
Sum kortsiktig gjeld		1 379 504	1 118 169
Sum gjeld		27 032 055	24 436 159
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		33 480 255	30 028 091



Organisasjonsnr: 912 021 246
SJØGATA EIENDOMSINVEST AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak. Salgsinntekter Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres. Klassifisering og vurdering av balanseposter Anleggsmidler er eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Eiendeler som er knyttet til varekretsløpet er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen. Tilsvarende klassifiseres gjeld som kortsiktig hvis gjelden forfaller til betaling innen ett år. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld med unntak av andre avsetninger balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Fordringer Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. Varige driftsmidler Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlenes levetid dersom de har antatt levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 15 000. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Skatt Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22% på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er fastsatt og skattevirkningen er beregnet på nettogrunnlaget. Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2022 til 2023.

Note

1

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Note

2

Spesifisering av resultatregnskapet

Lønnskostnader



<u>Lønn</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	56940.00	55000.00
<u>Folketrygdavgift</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	4498.00	4345.00
<u>Sum lønnskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	61438.00	59345.00

Mer om årsverk og lønn

Lønn består i hovedsak av styrehonorar.

Note

Ekstraordinære inntekter og kostnader

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

Note

3

Varige driftsmidler og immaterielle eiendeler

<u>Anskaffelseskost 01.01.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	41545827.00	0.00
<u>Tilgang i året</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	8594027.00	0.00
<u>Anskaffelseskost 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	50139854.00	0.00
<u>Samlede av-/nedskrivn.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	17896514.00	0.00
<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	32243340.00	0.00
<u>Årets av-/nedskrivn.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	1030884.00	0.00

Anskaffelseskost - balanseførte lånekostnader, egentilvirkede anleggsmidler

Goodwill spesifisert for hvert enkelt virksomhetskjøp

Avskrivningsplan for goodwill som er lenger enn fem år - begrunnelse

Mer om varige driftsmidler/immaterielle eiendeler

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet



Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

<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>
----------------------	--------------

Note

<u>Beholdning av egne aksjer</u>	<u>Antall</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Andel av aksjek.</u>
----------------------------------	---------------	------------------	-------------------------

Erverv

Endringer i beholdning av aksjer i løpet av regnskapsåret

Avhendelse

Endringer i beholdning av aksjer i løpet av regnskapsåret

Samvirkeforetak

Vedtaksbestemmelser/årsmøtevedtak/forslag til vedtak om medlemskapskonti

Mer om aksjer

Note

6

Gjeld

Gjeld som forfaller til betaling mer enn fem år etter regnskapsårets slutt
12888908.00

Gjeld sikret ved pant eller lignende sikkerhet i eiendeler
24158374.00

Balanseført verdi av de pantsatte eiendeler



32244144.00

Summen av garantiforpliktelser som ikke er regnskapsført

Garantiforpliktelser som er sikret ved pant

Mer om gjeld

Note

7

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsregnskap for
SJØGATA EIENDOMSINVEST AS
912021246
Regnskapsår
01.01.2023 - 31.12.2023



SJØGATA EIENDOMSINVEST AS
912 021 246

Resultatregnskap

	Note	2023	2022
Driftsinntekter			
Salgsinntekt		29 573	86 946
Annen driftsinntekt		5 859 673	4 426 268
Sum driftsinntekter		5 889 246	4 513 214
Driftskostnader			
Varekostnad		58 832	39 551
Lønnskostnad	1, 2	-61 438	-59 345
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	-1 030 884	-1 827 503
Annen driftskostnad		-2 635 660	-2 375 136
Sum driftskostnader		-3 669 150	-4 222 433
Driftsresultat		2 220 096	290 781
Finansinntekter			
Annen renteinntekt		140 805	72 963
Annen finansinntekt		0	423
Sum finansinntekter		140 805	73 386
Finanskostnader			
Annen rentekostnad		-1 263 394	-753 971
Annen finanskostnad		-585	0
Sum finanskostnader		-1 263 979	-753 971
Netto finans		-1 123 174	-680 585
Resultat før skattekostnad		1 096 922	-389 804
Skattekostnad	4, 5	-240 655	85 735
Årsresultat		856 267	-304 069
Overføringer			
Udekket tap		856 267	-304 069
Sum overføringer		856 267	-304 069



SJØGATA EIENDOMSINVEST AS
912 021 246

Balanse

	Note	31.12.2023	31.12.2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3, 6	32 243 340	24 680 198
Sum varige driftsmidler		32 243 340	24 680 198
Sum anleggsmidler		32 243 340	24 680 198
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		261 410	290 090
Andre kortsiktige fordringer	7	249 297	552 541
Sum fordringer		510 707	842 632
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		726 207	4 505 262
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		726 207	4 505 262
Sum omløpsmidler		1 236 914	5 347 893
SUM EIENDELER		33 480 254	30 028 091



SJØGATA EIENDOMSINVEST AS
912 021 246

Balanse

	Note	31.12.2023	31.12.2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	8	6 151 000	6 151 000
Annen innskutt egenkapital	8	2 837 374	2 837 374
Sum innskutt egenkapital		8 988 374	8 988 374
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	8	-2 540 175	-3 396 442
Sum opptjent egenkapital		-2 540 175	-3 396 442
Sum egenkapital		6 448 199	5 591 932
Gjeld			
Avsetning og forpliktelser			
Utsatt skatt	4, 5	1 494 177	1 540 202
Sum avsetning for forpliktelser		1 494 177	1 540 202
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	24 158 374	21 777 788
Sum annen langsiktig gjeld		24 158 374	21 777 788
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		253 418	148 934
Betalbar skatt	4, 5	286 680	183 436
Skyldige offentlige avgifter		0	0
Annen kortsiktig gjeld		839 406	785 799
Sum kortsiktig gjeld		1 379 504	1 118 169
Sum gjeld		27 032 055	24 436 159
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		33 480 255	30 028 091

Arne Harald Hanssen
styrets leder

Jørn Eidissen
styremedlem

Benn Harald Eidissen
styremedlem

Roar Eidissen
styremedlem / daglig leder



SJØGATA EIENDOMSINVEST AS
912 021 246

Noter

Regnskapsprinsipper

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

Salgsinntekter

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Anleggsmidler er eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Eiendeler som er knyttet til varekretsløpet er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen. Tilsvarende klassifiseres gjeld som kortsiktig hvis gjelden forfaller til betaling innen ett år. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld med unntak av andre avsetninger balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlenes levetid dersom de har antatt levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 15 000. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22% på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er fastsatt og skattevirkningen er beregnet på nettogrunnlaget.

Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2022 til 2023.



SJØGATA EIENDOMSINVEST AS
912 021 246

Note 1 - Antall årsverk

Selskapet har ikke hatt ansatte i løpet av regnskapsåret.

Note 2 - Lønnskostnader

Spesifikasjon av lønnskostnader	2023	2022
Lønn	56 940	55 000
Arbeidsgiveravgift	4 498	4 345
Pensjonskostnader	0	0
Andre relaterte ytelser	0	0
Sum	61 438	59 345

Mer om årsverk og lønn

Lønn består i hovedsak av styrehonorar.

Note 3 - Varige driftsmidler og immaterielle eiendeler

	Varige driftsmidler
Anskaffelseskost 01.01.	41 545 827
Tilgang i året	8 594 027
Avgang i året	0
Anskaffelseskost 31.12.	50 139 854
Samlede avskrivninger, nedskrivninger og reverseringer av nedskrivninger	-17 896 514
Balansført verdi per 31.12.	32 243 340
Avskrivninger, nedskrivninger og reverseringer av nedskrivninger i regnskapsåret	1 030 884

Note 4 - Spesifisering av skatt

Skattekostnad	2023	2022
Betalbar skatt på alminnelig inntekt	286 680	183 436
+/- Endringer i utsatt skatt/utsatt skattefordel	-46 025	-269 171
Skattekostnad	240 655	-85 735
Skattepliktig inntekt		
Resultat før skatt	1 096 922	-389 804
Permanente forskjeller	-3 035	96
+/- Endring i midlertidige forskjeller	209 204	1 223 508
Skattepliktig inntekt	1 303 091	833 800
Betalbar skatt i balansen		
Betalbar skatt på årets resultat	286 680	183 436
Sum betalbar skatt i balansen	286 680	183 436

Note 5 - Midlertidige forskjeller - utsatt skatt/skattefordel

Utsatt skatt/utsatt skattefordel i balansen avsettes på grunnlag av forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier i henhold til norsk regnskapsstandard for skatt.

Midlertidige skatteøkende og skattereduserende forskjeller som kan utlignes er nettoført.



SJØGATA EIENDOMSINVEST AS

912 021 246

Midlertidige forskjeller knyttet til:	01.01.2023	31.12.2023	Endring
Anleggsmidler	7 096 854	6 887 650	209 204
Omløpsmidler	-95 936	-95 936	0
Netto forskjeller	7 000 918	6 791 715	209 204
Sum midlertidige forskjeller som påvirker betalbar skatt	7 000 918	6 791 715	209 204
Utsatt skatt 31.12.2023 basert på 22 %	1 540 202	1 494 177	46 025

Note 6 - Gjeld og garantiforpliktelser

	Beløp
Del av gjelden som forfaller til betaling mer enn fem år etter regnskapsårets slutt	12 888 908
Gjeld som er sikret ved pant eller lignende sikkerhet i eiendeler	24 158 374
Balanseført verdi av pantsatte eiendeler	32 244 144
Summen av garantiforpliktelser som ikke er regnskapsført	0

Note 7 - Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer, eiere med videre

Det er ikke gitt lån eller sikkerhetsstillelse til medlemmer av styrende organer.

Note 8 - Egenkapital

	Aksjekapital	Annen innsk. EK	Udekket tap	Sum
Egenkapital 31.12.2022	6 151 000	2 837 374	-3 396 442	5 591 932
Årsresultat	0	0	856 267	856 267
Egenkapital 31.12.2023	6 151 000	2 837 374	-2 540 175	6 448 199



Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dronningensgate 7B
8006 Bodo

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Sjøgata Eiendomsinvest AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sjøgata Eiendomsinvest AS som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap 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 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 konklusjon

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.

Ledelsens 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 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 med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike selskapet eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

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 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 skyldes misligheter eller feil og 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.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjons handlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er



Building a better
working world

- høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll.
 - evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
 - konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke kan fortsette driften.
 - evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Bodø, 04.07.2024
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Arve Willumsen
statsautorisert revisor

Penneo document key: 3PFKA-18EEP-6PPPU-85FTH-T1IUF-FWFSI



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."

Willumsen, Arve

Oppdragsansvarlig partner

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-1452881

IP: 147.161.xxx.xxx

2024-07-04 07:23:39 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 3PFKA-18EEP-6PPPU-8SFTH-TIUF-FWf8I

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>



Årsregnskap for
SJØGATA EIENDOMSINVEST AS
912021246
Regnskapsår
01.01.2023 - 31.12.2023



SJØGATA EIENDOMSINVEST AS
912 021 246


Resultatregnskap

	Note	2023	
Driftsinntekter			
Salgsinntekt		29 573	86 946
Annen driftsinntekt		5 859 673	4 426 268
Sum driftsinntekter		5 889 246	4 513 214
Driftskostnader			
Varekostnad		58 832	39 551
Lønnskostnad	1, 2	-61 438	-59 345
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	-1 030 884	-1 827 503
Annen driftskostnad		-2 635 660	-2 375 136
Sum driftskostnader		-3 669 150	-4 222 433
Driftsresultat		2 220 096	290 781
Finansinntekter			
Annen renteinntekt		140 805	72 963
Annen finansinntekt		0	423
Sum finansinntekter		140 805	73 386
Finanskostnader			
Annen rentekostnad		-1 263 394	-753 971
Annen finanskostnad		-585	0
Sum finanskostnader		-1 263 979	-753 971
Netto finans		-1 123 174	-680 585
Resultat før skattekostnad		1 096 922	-389 804
Skattekostnad	4, 5	-240 655	85 735
Årsresultat		856 267	-304 069
Overføringer			
Udekket tap		856 267	-304 069
Sum overføringer		856 267	-304 069

 BankID Signing
Arne Harald Hanssen
2024-06-28

 BankID Signing
Roar Eidissen
2024-06-28

 BankID Signing
Jørn Eidissen
2024-06-30

 BankID Signing
Benn Harald Eidissen
2024-07-03



SJØGATA EIENDOMSINVEST AS
912 021 246

Balanse

EIENDELER

Anleggsmidler

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom

Sum varige driftsmidler

Sum anleggsmidler

Omløpsmidler

Fordringer

Kundefordringer

Andre kortsiktige fordringer

Sum fordringer

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Sum bankinnskudd, kontanter og lignende

Sum omløpsmidler

SUM EIENDELER

Note

31.12.2023

32 243 340

32 243 340

32 243 340

261 410

249 297

510 707

726 207

726 207

1 236 914

33 480 254



24 680 198

24 680 198

24 680 198

290 090

552 541

842 632

4 505 262

4 505 262

5 347 893

30 028 091



SJØGATA EIENDOMSINVEST AS
912 021 246



Balanse

EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

	Note	31.12.2023	
Aksjekapital	8	6 151 000	6 151 000
Annen innskutt egenkapital	8	2 837 374	2 837 374
Sum innskutt egenkapital		8 988 374	8 988 374

Opptjent egenkapital

Udekket tap	8	-2 540 175	-3 396 442
Sum opptjent egenkapital		-2 540 175	-3 396 442

Sum egenkapital

6 448 199 **5 591 932**

Gjeld

Avsetning og forpliktelser

Utsatt skatt	4, 5	1 494 177	1 540 202
Sum avsetning for forpliktelser		1 494 177	1 540 202

Annen langsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner	6	24 158 374	21 777 788
Sum annen langsiktig gjeld		24 158 374	21 777 788

Kortsiktig gjeld

Leverandørgjeld		253 418	148 934
Betalbar skatt	4, 5	286 680	183 436
Skyldige offentlige avgifter		0	0
Annen kortsiktig gjeld		839 406	785 799
Sum kortsiktig gjeld		1 379 504	1 118 169

Sum gjeld

27 032 055 **24 436 159**

SUM EGENKAPITAL OG GJELD

33 480 255 **30 028 091**

Arne Harald Hanssen
styrets leder

Jørn Eidissen
styremedlem

Benn Harald Eidissen
styremedlem

Roar Eidissen
styremedlem / daglig leder



SJØGATA EIENDOMSINVEST AS
912 021 246

Noter

Regnskapsprinsipper

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

Salgsinntekter

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Anleggsmidler er eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Eiendeler som er knyttet til varekretsløpet er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen. Tilsvarende klassifiseres gjeld som kortsiktig hvis gjelden forfaller til betaling innen ett år. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld med unntak av andre avsetninger balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlenes levetid dersom de har antatt levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 15 000. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22% på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er fastsatt og skattevirkningen er beregnet på nettogrunnlaget.

Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2022 til 2023.





SJØGATA EIENDOMSINVEST AS
912 021 246

 BankID Signing
Arne Harald Hanssen
2024-06-28
 BankID Signing
Roar Eidissen
2024-06-28
 BankID Signing
Jørn Eidissen
2024-06-30
 BankID Signing
Benn Harald Eidissen
2024-07-03

Note 1 - Antall årsverk

Selskapet har ikke hatt ansatte i løpet av regnskapsåret.

Note 2 - Lønnskostnader

Spesifikasjon av lønnskostnader	2023	2022
Lønn	56 940	55 000
Arbeidsgiveravgift	4 498	4 345
Pensjonskostnader	0	0
Andre relaterte ytelser	0	0
Sum	61 438	59 345

Mer om årsverk og lønn

Lønn består i hovedsak av styrehonorar.

Note 3 - Varige driftsmidler og immaterielle eiendeler

	Varige driftsmidler
Anskaffelseskost 01.01.	41 545 827
Tilgang i året	8 594 027
Avgang i året	0
Anskaffelseskost 31.12.	50 139 854
Samlede avskrivninger, nedskrivninger og reverseringer av nedskrivninger	-17 896 514
Balansført verdi per 31.12.	32 243 340
Avskrivninger, nedskrivninger og reverseringer av nedskrivninger i regnskapsåret	1 030 884

Note 4 - Spesifisering av skatt

Skattekostnad	2023	2022
Betalbar skatt på alminnelig inntekt	286 680	183 436
+/- Endringer i utsatt skatt/utsatt skattefordel	-46 025	-269 171
Skattekostnad	240 655	-85 735
Skattepliktig inntekt		
Resultat før skatt	1 096 922	-389 804
Permanente forskjeller	-3 035	96
+/- Endring i midlertidige forskjeller	209 204	1 223 508
Skattepliktig inntekt	1 303 091	833 800
Betalbar skatt i balansen		
Betalbar skatt på årets resultat	286 680	183 436
Sum betalbar skatt i balansen	286 680	183 436

Note 5 - Midlertidige forskjeller - utsatt skatt/skattefordel

Utsatt skatt/utsatt skattefordel i balansen avsettes på grunnlag av forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier i henhold til norsk regnskapsstandard for skatt.

Midlertidige skatteøkende og skattereduserende forskjeller som kan utlignes er nettoført.



SJØGATA EIENDOMSINVEST AS
912 021 246

Midlertidige forskjeller knyttet til:

	01.01.2023	31.12.2023
Anleggsmidler	7 096 854	6 887 650
Omløpsmidler	-95 936	-95 936
Netto forskjeller	7 000 918	6 791 715

Sum midlertidige forskjeller som påvirker betalbar skatt	7 000 918	6 791 715	209 204
Utsatt skatt 31.12.2023 basert på 22 %	1 540 202	1 494 177	46 025

 BankID Signing
Arne Harald Hanssen
2024-06-28

 BankID Signing
Roar Eidissen
2024-06-28

 BankID Signing
Jørn Eidissen
2024-06-30

 BankID Signing
Benn Harald Eidissen
2024-07-03

Note 6 - Gjeld og garantiforpliktelser

	Beløp
Del av gjelden som forfaller til betaling mer enn fem år etter regnskapsårets slutt	12 888 908
Gjeld som er sikret ved pant eller lignende sikkerhet i eiendeler	24 158 374
Balanseført verdi av pantsatte eiendeler	32 244 144
Summen av garantiforpliktelser som ikke er regnskapsført	0

Note 7 - Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer, eiere med videre

Det er ikke gitt lån eller sikkerhetsstillelse til medlemmer av styrende organer.

Note 8 - Egenkapital

	Aksjekapital	Annen innsk. EK	Udekket tap	Sum
Egenkapital 31.12.2022	6 151 000	2 837 374	-3 396 442	5 591 932
Årsresultat	0	0	856 267	856 267
Egenkapital 31.12.2023	6 151 000	2 837 374	-2 540 175	6 448 199