



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 991 067 531
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: SJØHAGEN BOLIG AS
Forretningsadresse: Kambo Gård
1538 MOSS

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: Vibeke Dons Wankel
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 14.06.2024

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, 27.07.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter		867 300	841 184
Sum inntekter		867 300	841 184
Kostnader			
Varekostnad		10 965	92 097
Lønnskostnader	2	980 817	916 245
Andre driftskostnader	2	172 492	467 274
Sum kostnader		1 164 274	1 475 615
Driftsresultat		-296 974	-634 432
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		19	5
Andre finansinntekter		3 064	
Sum finansinntekter		3 083	5
Rentekostnad til foretak i samme konsern	3		229 730
Sum finanskostnader			229 730
Netto finans		3 083	-229 725
Ordinært resultat før skattekostnad		-293 891	-864 156
Skattekostnad på resultat	4	-64 656	-190 114
Ordinært resultat etter skattekostnad		-229 235	-674 042
Årsresultat		-229 235	-674 042
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-229 235	-674 042
Totalresultat		-229 235	-674 042
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte	5		
Overført til annen egenkapital	5		



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Overført fra annen egenkapital	5	-229 235	-674 042
Sum overføringer og disponeringer		-229 235	-674 042



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	4	807 066	742 410
Sum immaterielle eiendeler		807 066	742 410
Varige driftsmidler			
Fast eiendom	6	21 635 165	21 600 165
Sum varige driftsmidler		21 635 165	21 600 165
Sum anleggsmidler		22 442 231	22 342 575
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer	6	115 921	115 921
Fordringer			
Kundefordringer		331 571	230 371
Andre kortsiktige fordringer		16 595	13 601
Sum fordringer		348 166	243 972
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
BANKINNSKUDD, KONTANTER O.L.	7	34 145	105 459
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		34 145	105 459
Sum omløpsmidler		498 231	465 352
SUM EIENDELER		22 940 462	22 807 927
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5, 8	100 000	100 000
Beholdning av egne aksjer	8		



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Overkurs	5		
Annen innskutt egenkapital		5 789 335	5 789 335
Sum innskutt egenkapital		5 889 335	5 889 335
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	5	2 451 991	2 681 226
Sum opptjent egenkapital		2 451 991	2 681 226
Sum egenkapital		8 341 326	8 570 561
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4		
Annen langsiktig gjeld			
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		5 459	459
Betalbar skatt	4		
Skyldige offentlige avgifter		63 935	53 129
Annen kortsiktig gjeld	3, 7	14 529 742	14 183 778
Sum kortsiktig gjeld		14 599 136	14 237 366
Sum gjeld		14 599 136	14 237 366
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		22 940 462	22 807 927



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 628871

Enheten

Organisasjonsnummer: 991 067 531
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: SJØHAGEN BOLIG AS
Forretningsadresse: Kambo Gård
1538 MOSS

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: Vibeke Dons Wankel
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 14.06.2024

Revisjon

Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern
autorisert regnskapsfører: 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, 15.07.2024



Organisasjonsnr: 991 067 531
SJØHAGEN BOLIG AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter		867 300	841 184
Sum inntekter		867 300	841 184
Kostnader			
Varekostnad		10 965	92 097
Lønnskostnader	2	980 817	916 245
Andre driftskostnader	2	172 492	467 274
Sum kostnader		1 164 274	1 475 615
Driftsresultat		-296 974	-634 432
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		19	5
Andre finansinntekter		3 064	
Sum finansinntekter		3 083	5
Rentekostnad til foretak i samme konsern	3		229 730
Sum finanskostnader			229 730
Netto finans		3 083	-229 725
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på resultat	4	-293 891	-864 156
Ordinært resultat etter skattekostnad		-229 235	-674 042
Årsresultat		-229 235	-674 042
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-229 235	-674 042
Totalresultat		-229 235	-674 042
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte	5		
Overført til annen egenkapital	5		
Overført fra annen egenkapital	5	-229 235	-674 042
Sum overføringer og disponeringer		-229 235	-674 042



Organisasjonsnr: 991 067 531
SJØHAGEN BOLIG AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	4	807 066	742 410
Sum immaterielle eiendeler		807 066	742 410
Varige driftsmidler			
Fast eiendom	6	21 635 165	21 600 165
Sum varige driftsmidler		21 635 165	21 600 165
Sum anleggsmidler		22 442 231	22 342 575
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer	6	115 921	115 921
Fordringer			
Kundefordringer		331 571	230 371
Andre kortsiktige fordringer		16 595	13 601
Sum fordringer		348 166	243 972
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
BANKINNSKUDD, KONTANTER O. L.	7	34 145	105 459
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		34 145	105 459
Sum omløpsmidler		498 231	465 352
SUM EIENDELER		22 940 462	22 807 927
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5, 8	100 000	100 000
Beholdning av egne aksjer	8		
Overkurs	5		
Annen innskutt egenkapital		5 789 335	5 789 335
Sum innskutt egenkapital		5 889 335	5 889 335
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	5	2 451 991	2 681 226
Sum opptjent egenkapital		2 451 991	2 681 226



Sum egenkapital		8 341 326	8 570 561
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4		
Annen langsiktig gjeld			
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		5 459	459
Betalbar skatt	4		
Skyldige offentlige avgifter		63 935	53 129
Annen kortsiktig gjeld	3, 7	14 529 742	14 183 778
Sum kortsiktig gjeld		14 599 136	14 237 366
Sum gjeld		14 599 136	14 237 366
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		22 940 462	22 807 927



Organisasjonsnr: 991 067 531
SJØHAGEN BOLIG AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

1

Antall årsverk i regnskapsåret

1.00

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.



Pedersen & Skogholt

REVISJON • REGNSKAP • RÅDGIVNING

Pedersen & Skogholt AS
Org.nr.: 987 562 765

Idrettsveien 9, Postboks 464, 1407 Ski
Telefon: 64 85 15 00

E-mail: formpost@pedersen-skogholt.no

Web: www.pedersen-skogholt.no

Medlem i Den norske Revisorforening

Til generalforsamlingen i SJØHAGEN BOLIG AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for SJØHAGEN BOLIG AS som viser et underskudd på NOK 229 235. Årsregnskapet 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 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.

Styrets og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige 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 internkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti 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>

Ski, 21. mai 2024

PEDERSEN & SKOGHOLT AS

Harald Skogholt

Statsautorisert revisor



Årsregnskap 2023 SJØHAGEN BOLIG AS

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet

Org.nr.: 991 067 531



SJØHAGEN BOLIG AS			
RESULTATREGNSKAP			
	Note	2023	2022
DRIFTSINNTEKTER			
Leieinntekter		867 300	841 184
SUM DRIFTSINNTEKTER		867 300	841 184
DRIFTSKOSTNADER			
Varekostnad		10 965	92 097
Lønnskostnader	2	980 817	916 245
Andre driftskostnader	2	172 492	467 274
SUM DRIFTSKOSTNADER		1 164 274	1 475 615
DRIFTSRESULTAT		-296 974	-634 432
FINANSPOSTER			
Andre finansinntekter		19	5
Andre finansinntekter		3 064	0
Rentekostnad til foretak i samme konsern	3	0	229 730
RESULTAT AV FINANSPOSTER		3 083	-229 725
RESULTAT FØR SKATTEKOSTNAD		-293 891	-864 156
Skattekostnad på resultat	4	-64 656	-190 114
ÅRSRESULTAT		-229 235	-674 042
OVERFØRINGER			
Overført fra annen egenkapital	5	229 235	674 042
SUM OVERFØRINGER		-229 235	-674 042
SJØHAGEN BOLIG AS			

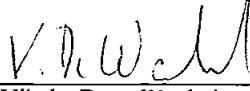
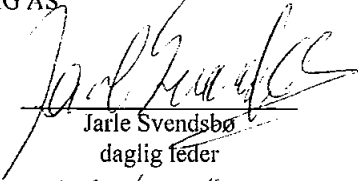
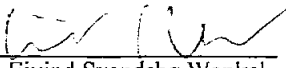
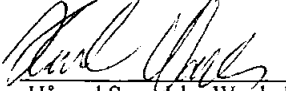


SJØHAGEN BOLIG AS			
BALANSE			
	Note	31.12.23	31.12.22
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
IMMATERIELLE EIENDELER			
Utsatt skattefordel	4	807 066	742 410
SUM IMMATERIELLE EIENDELER		807 066	742 410
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Fast eiendom	6	21 635 165	21 600 165
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		21 635 165	21 600 165
SUM ANLEGGSMIDLER		22 442 231	22 342 575
OMLØPSMIDLER			
VARER I ARBEID	6	115 921	115 921
FORDRINGER			
Kundefordringer		331 571	230 371
Andre kortsiktige fordringer		16 595	13 601
SUM FORDRINGER		348 166	243 972
BANKINNSKUDD, KONTANTER O.L.	7	34 145	105 459
SUM OMLØPSMIDLER		498 231	465 352
SUM EIENDELER		22 940 462	22 807 927
SJØHAGEN BOLIG AS			



SJØHAGEN BOLIG AS			
BALANSE			
EGENKAPITAL OG GJELD	Note	31.12.23	31.12.22
EGENKAPITAL			
INNSKUTT EGENKAPITAL			
Aksjekapital	5, 8	100 000	100 000
Annen innskutt egenkapital		5 789 335	5 789 335
SUM INNSKUTT EGENKAPITAL		5 889 335	5 889 335
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	5	2 451 991	2 681 226
SUM OPPTJENT EGENKAPITAL		2 451 991	2 681 226
SUM EGENKAPITAL		8 341 326	8 570 561
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		5 459	459
Skyldige offentlige avgifter		63 935	53 129
Annen kortsiktig gjeld	3, 7	14 529 742	14 183 778
SUM KORTSIKTIG GJELD		14 599 136	14 237 366
SUM GJELD		14 599 136	14 237 366
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		22 940 462	22 807 927

Moss, 10.04.2024
Styret i SJØHAGEN BOLIG AS

 Vibeke Dons Wankel styreleder	 Jarle Svendsbø daglig leder
 Eivind Svendsbø Wankel styremedlem	 Håvard Svendsbø Wankel styremedlem

SJØHAGEN BOLIG AS



NOTER 2023 SJØHAGEN BOLIG AS

Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

Driftsinntekter

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

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 ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reverseres i samme periode er utlignet og nettoført.

Klassifisering og vurdering av anleggsmidler

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Varige driftsmidler nedskrives til gjenvinnbart beløp ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Nedskrivningen reverseres når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

Klassifisering og vurdering av omløpsmidler

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Varer

Varer er vurdert til det laveste av anskaffelseskost og netto salgsverdi.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

Note 1 Lønnskostnader og antall årsverk

Lønnskostnader

	2023	2022
Lønninger	837 270	784 784
Arbeidsgiveravgift	119 018	113 012
Pensjonskostnader	18 033	16 686
Andre ytelser	6 496	1 763
Sum	980 817	916 245
Gjennomsnittlig antall årsverk	1	1



NOTER 2023
SJØHAGEN BOLIG AS

Note 3 Annen kortsiktig gjeld

I posten annen kortsiktig gjeld inngår gjeld til konsernselskapene KG Invest AS med kr 6 210 960 og KG Utvikling 2 AS med kr 8 136 282. Det er ikke beregnet renter i 2023.

Note 4 Skatt

Årets skattekostnad	2023	2022
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skattefordel	-64 656	-190 114
Skattekostnad ordinært resultat	-64 656	-190 114
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	-293 891	-864 156
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	0	230 370
Skattepliktig inntekt	-293 891	-633 787
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	0
Sum betalbar skatt i balansen	0	0

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

	2023	2022	Endring
Fordringer	-230 370	-230 370	0
Sum	-230 371	-230 371	0
Akkumulert fremførbart underskudd	-3 438 111	-3 144 220	293 891
Grunnlag for utsatt skattefordel	-3 668 482	-3 374 591	293 891
Utsatt skattefordel (22 %)	-807 066	-742 410	64 656

Note 5 Egenkapital

	Aksjekapital	Annen innskutt EK	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital 31.12.2022	100 000	5 789 335	2 681 226	8 570 561
Årets resultat	0	0	-229 235	-229 235
Egenkapital 31.12.2023	100 000	5 789 335	2 451 991	8 341 326



NOTER 2023 SJØHAGEN BOLIG AS

Note 6 Fast eiendom og varer i arbeid

Selskapet driver utvikling av tomteområder og utbygging av boliger for salg. Boliger i egen regi aktiveres som varer i arbeid og kostnadsføres som varekostnad ved salg.

Bokført verdi vedrørende varer i arbeid pr. 31.12.2023, kr 115 921, består av aktiverte kostnader vedrørende tomteområder hvor det enten er planlagt utbygging eller utbygging starter. Tomter eies av et søsterselskap og kjøpes etter hvert som boligene selges. Aktiverte utleieboliger er ikke hjemlet på selskapet.

Det har vært fire boliger utleid i 2023. Eiendommene er oppført som driftsmidler til kostpris.

Note 7 Bankinnskudd

Innestående midler på skattetrekkkonto (bundne midler) er kr 18 831.
Skyldig skattetrekk 31.12.23 er kr 50 451.

Note 8 Aksjonærer

Aksjekapitalen i SJØHAGEN BOLIG AS pr. 31.12 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	100 000	1,0	100 000
Sum	100 000		100 000

Eierstruktur

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
KG Invest AS	100 000	100,0	100,0